



AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría **Con Informe Ejecutivo**

Proyecto N° 13.25.10
Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

Auditoría de Desempeño
Período 2024

BUENOS AIRES - DICIEMBRE 2025

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CÓDIGO DE PROYECTO: 13.25.10

NOMBRE DEL PROYECTO: Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2024

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME: noviembre de 2025

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto: Prof. Cristian Martínez

Supervisor: Lic. Carlos Gómez Sánchez

OBJETIVO: Evaluar el desempeño del CAAP referido a los procesos que lleva a cabo en las intervenciones como órgano de consulta en materia de protección del patrimonio urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 10 DE DICIEMBRE DE 2025

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Buenos Aires, 10 de diciembre de 2025

Código de Proyecto: 13.25.10

Denominación del Proyecto: Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

Tipo de Auditoría: Auditoría de desempeño

Dirección General: Dirección General de Interpretación Urbanística

Período bajo examen: Ejercicio 2024

Objeto de la Auditoría: Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

Objetivo de la Auditoría: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de economía, eficiencia y eficacia.

Alcance El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley NRO. 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución RESCS-2024-164-E-AGCBA-AGMIG.

Limitaciones al Alcance: No hubo

Observaciones:

1. El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) se reunió tres (3) veces durante el año auditado, en contraposición con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento Funcional, que indica que las sesiones ordinarias deben realizarse cada quince (15) días, salvo que por razones de necesidad se convoquen sesiones extraordinarias.
2. El EX-2023-38727509- -GCABA-SSGU finaliza con el Informe de la DGIUR mediante el cual la DG comparte el criterio del CAAP respecto al retiro del Catálogo Preventivo del inmueble de la calle Bulnes 1480 pero no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) dicho retiro. En consecuencia, el EE enviado por el auditado se encuentra incompleto lo que implicaría un deficiente sistema de control interno de gestión en incumplimiento de lo normado por la Ley 70 (art. 7 y su reglamentario).
3. El EX-2023-41848908- -GCABA-SSGU finaliza con el Dictamen de la GOPAU en el que se esboza que el CAAP llevó a cabo la reunión el 28 de mayo de 2024 en la que se recomendó rectificar la propuesta inicial y hacer lugar al recurso de reconsideración planteado por el interesado respecto al inmueble de la calle Ensenada 122. No obstante, no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) que establezca el retiro de dicho Catálogo Preventivo respecto del inmueble en cuestión, en consecuencia, el EE enviado por el auditado se

encuentra incompleto lo que implicaría un deficiente sistema de control interno de gestión en incumplimiento de lo normado por la Ley 70 (art. 7 y su reglamentario).

Conclusión/Dictamen: El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) es el órgano de consulta en materia de protección del patrimonio urbano de la Ciudad de Buenos Aires. La evaluación de inmuebles que realiza se basa en el Código Urbanístico y no a la Ley 1.227 de Patrimonio Cultural. El CAAP no posee potestad resolutive ni presupuestaria, y sus dictámenes no son vinculantes. La presidencia del mismo es ejercida por la Dirección General de Interpretación Urbanística.

Del examen efectuado se detectaron debilidades en la periodicidad de las reuniones, que no se ajustan al reglamento funcional vigente, y deficiencias en la trazabilidad de los expedientes.

Por último, se sugiere una futura auditoría centrada en la Dirección General de Interpretación Urbanística y la Dirección General de Obras y Catastro, por su rol crítico en la protección del patrimonio urbano.

Palabras Claves: Patrimonio Urbano – Catálogo Preventivo - Inmuebles - Código Urbanístico

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“CONSEJO ASESOR DE ASUNTOS PATRIMONIALES”
PROYECTO N° 13.25.10

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S _____ / _____ D _____

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por la Ley 70, artículos 131, 132 y 136, y conforme al Plan Anual de Auditoría año 2025 aprobado por RESCS-2024-195-E-AGCBA-AGMIG, la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, organismo cuya presidencia es ejercida por la Dirección General de Interpretación Urbanística, con el objeto de que a continuación se detalla:

1. OBJETO

Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), organismo cuya presidencia es ejercida por la Dirección General de Interpretación Urbanística de la Subsecretaría de Gestión Urbana.

El CAAP no posee reflejo presupuestario.

2. OBJETIVO

Evaluar el desempeño del CAAP referido a los procesos que lleva a cabo en las intervenciones como órgano de consulta en materia de protección del patrimonio urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

3. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley NRO. 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución RESCS-2024-164-E-AGCBA-AGMIG.

Las tareas de campo se desarrollaron entre el 12/2/2025 y el 22/8/2025.

3.1 Procedimientos Aplicados

- Relevamiento de Estructura administrativa.
- Relevamiento de misiones y funciones.
- Relevamiento de responsabilidades primarias.
- Entrevistas con funcionarios involucrados.
- Relevamiento y análisis de circuitos administrativos y técnicos.
- Relevamiento y análisis de actividades propias programadas y realizadas.
- Relevamiento fotográfico de los inmuebles analizados por el CAAP.
- Análisis de las Notas CAAP.
- Verificación de la existencia de métodos y procedimientos que aseguren o promuevan confiabilidad de la información contable y operativa.
- Verificación del cumplimiento de las leyes o reglamentos.
- Identificación de las áreas críticas, determinación del grado de confiabilidad de la información a fin de establecer la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría a aplicar.

3.2 Determinación de la muestra

En el año auditado se realizaron 3 reuniones de las cuales surgen 14 Notas CAAP y 4 expedientes. Por lo tanto, no se utilizaron muestras y se analizaron todos los universos.

3.3 Limitaciones al alcance

No hubo limitaciones al alcance.

4. ACLARACIONES PREVIAS A LA OPINIÓN

4.1 Presupuesto

El CAAP no posee reflejo presupuestario y el apoyo administrativo al Consejo es realizado por la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) a través de la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

4.2 Marco normativo

4.2.1 Creación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

La Ordenanza 52.257 del año 1997 crea el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de la Ciudad de Buenos Aires. Entre sus funciones¹ se destacan:

- “Acordar con todos los sectores involucrados en la protección del patrimonio urbano los lineamientos fundamentales de la acción del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ... y fijar su posición tanto en temas generales como en temas particularizados referentes a la protección del patrimonio.
- Evaluar las solicitudes individuales de incorporación de edificios no catalogados, como así el grado de protección que estime corresponder.
- Intervenir con opinión fundada en las modificaciones al Catálogo.”

En concreto, según informó la DGIUR, las principales funciones que ejerce el Consejo actualmente son:

- Asesorar e intervenir en proyectos de ley.
- Asesorar en proyectos edilicios.
- Evaluar inmuebles en las comunas de la Ciudad de Buenos Aires.
- Tratar recursos de reconsideración presentados por vecinos para la desestimación del valor patrimonial de un edificio.
- Revisar casos particulares de edificios protegidos.

¹ Artículo 2 de la Ordenanza Nro. 52.257.

Según dicha ordenanza, el Consejo será presidido por el director general de Planeamiento e Interpretación Urbanística². Tendrá un representante de cada uno de los siguientes organismos:

- Comisión de Planeamiento
- Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad
- Comisión para la preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires.

También son invitadas a participar:

- Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos.
- Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires
- Sociedad central de Arquitectos.
- Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS Argentina)³
- Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Argentino.
- Instituto de Investigación de Historia de la Arquitectura y Urbanismo.
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.

Posteriormente, la Ley 2.065 modificó la composición del CAAP y determina que será presidido por el director general de Interpretación Urbanística del Ministerio de Planeamiento Urbano y Obras Públicas de la Ciudad de Buenos Aires. Además, estará integrado por un representante de cada uno de los siguientes organismos:

- Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.
- Comisión Especial de Patrimonio Arquitectónico y Paisajístico de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.
- Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad.
- Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires.

² Actualmente la Dirección General de Interpretación Urbanística.

³ Asociación civil para la conservación de Monumentos y Sitios Patrimoniales.

Y de las siguientes instituciones que serán invitadas a participar:

- Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos.
- Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.
- Sociedad Central de Arquitectos.
- Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS Argentina)
- Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Argentino.
- Instituto Argentino de Investigación de Historia de la Arquitectura y Urbanismo.
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.

También determina que actuará como secretario de actas un profesional del área específica que será designado por el director general de Interpretación Urbanística (DGIUR). Actualmente, el apoyo administrativo y profesional al Consejo lo realiza la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano dependiente de esta Dirección General.

Los miembros del Consejo Asesor cumplen sus funciones de modo ad honorem.

En síntesis, el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) es un órgano consultivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires encargado de la protección del patrimonio histórico y cultural de la ciudad. Actúa como un foro de especialistas que asesoran sobre proyectos de ley relacionados con patrimonio, evalúan inmuebles, y tratan recursos de particulares que buscan desestimar el valor patrimonial de un edificio.

Por último, cabe destacar que el CAAP no posee potestad resolutive ni presupuestaria, y sus dictámenes no son vinculantes.

4.2.2 Funcionamiento del CAAP

De acuerdo a lo normado en Ordenanza Nro. 52.257 en su artículo 3°, se indica que el CAAP dictará su reglamento funcional, el que reglará todo lo vinculado con su dinámica interna.

El CAAP continúa constituido de acuerdo a la conformación que determina la Ordenanza Nro. 52.257 modificada por la Ley Nro. 2.065, en cada oportunidad que sea convocado. Los organismos e instituciones integrantes deben comunicar en forma inmediata los reemplazos que pudieran producirse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que se hubiesen tomado tales decisiones, evitando así que alguna representación pueda quedar vacante y que, por lo tanto, no se vea afectada la continuidad del CAAP. La designación de representantes y sus reemplazos deben ser resueltos por la autoridad competente de cada organismo e institución integrante y comunicada por escrito a la DGIUR, conjuntamente con la documentación respaldatoria.

De acuerdo a lo informado por la DGIUR, se constató la participación de un representante del Consejo del Plan Urbano Ambiental, el cual no se encuentra especificado en la norma de creación y modificatorias.

Las sesiones se realizan, en forma ordinaria cada quince (15) días, salvo que por razones de necesidad se requiera convocar a extraordinarias. Asimismo, debe disponer de un lugar para la consulta permanente de la documentación vinculada con los temas a tratarse en las distintas sesiones, así como del Libro de Actas y archivo general de las actuaciones anteriores. La convocatoria será efectuada por el director general de Planeamiento e Interpretación Urbanística y en la misma deberá constar la fecha, hora y lugar en que se realizará la sesión. Deberá ir acompañada del Orden del Día correspondiente, con el detalle de los temas a tratar y con los datos que permitan la identificación y los antecedentes de cada uno. Podrá ser efectuada por escrito en el domicilio que hubiere constituido cada organismo o institución integrante, por fax o correo electrónico, indistintamente. También pueden ser invitados personas o instituciones a participar con voz, pero sin voto.

El presidente tiene las siguientes funciones:

- a) Comunicarse con los organismos integrantes a fin de que éstos cuenten con permanente representación;
- b) Convocar a las sesiones del CAAP en la forma que dispone el Título anterior;
- c) Presidir las sesiones, dirigiendo el debate y verificando los votos de los organismos integrantes;
- d) Intervenir en las sesiones con voz, pero sin voto, salvo en caso de empate;
- e) Aportar a los integrantes todos los antecedentes necesarios para que tengan una cabal información de los asuntos a tratar;
- f) Al comenzar la sesión, leer el acta de la sesión anterior y dar a la firma de los participantes;
- g) Legalizar y agregar a las actuaciones administrativas respectivas, copia del acta donde se hubiere resuelto el tema objeto de las mismas, así como todo informe que cualquier institución participante solicite incluir.

El reglamento funcional podrá ser reformado por las dos terceras partes de los votos de los integrantes.

La Resolución Nro. 430/SECPLAN/12, que autoriza a digitalizar las copias de las actas emitidas por el CAAP.

La DI-2020-1338-GCABA-DGIUR, que autoriza las reuniones de la DGIUR y el CAAP por medios virtuales, debido a la emergencia sanitaria. A posteriori, la DI-2023-1817-GCABA-DGIUR autoriza que continúe con reuniones virtuales hasta el 31 de diciembre de 2023.

Finalmente, la DI-2024-654-GCABA-DGIUR autoriza el funcionamiento no presencial del CAAP de manera permanente.

4.2.3 Circuito

El circuito vigente para las reuniones del CAAP es el que determina la DI-2020-1338-GCABA-DGIUR y prorrogada la DI-2024-654-GCABA-DGIUR, el cual comienza con la convocatoria a la reunión.

1. Convocatoria a la reunión

- 1.1 La Gerencia Operativa Patrimonio Arquitectónico y Urbano (GOPAU) remite por correo electrónico la convocatoria a la reunión con el orden del día y la documentación de los casos a tratar con una semana de anticipación.
- 1.2 Cada institución analizará los casos previamente y fundamentará su posición en la reunión CAAP que se realizará por videoconferencia.

2. Reunión del CAAP por videoconferencia

- 2.1 La reunión se realiza los días martes a las 14 hs y tiene una duración de 2 horas.
- 2.2 Un integrante de la GOPAU oficia como secretario de Actas y lleva un registro de la reunión que contendrá como mínimo los siguientes datos: instituciones participantes por fecha, temario tratado y principales consideraciones y voto emitido por cada institución en sesión videoconferencia. Las reuniones CAAP no son públicas, sino que lo que se publica es el resultado final de la votación, el cual queda plasmado en la Nota CAAP.

3. Firma de Notas CAAP

- 3.1 Por cada caso la GOPAU elevará una Nota por Comunicación Oficial (CCOO) con las consideraciones del CAAP y el resultado de los votos.
- 3.2 Cada institución deberá remitir una Nota firmada por el representante. La respuesta estará dirigida a la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR). La nota deberá estar firmada de puño y letra por representante en papel y escaneada en digital. El documento deberá ser remitido por e-mail al correo CAAP para adjuntarse al Informe Final que perfeccionará la Nota CAAP.
- 3.3 La DGIUR emitirá un Informe con todas las Notas de las instituciones respaldatorias de la CCOO emitida por la GOPAU. Este informe constituirá la Nota CAAP.
- 3.4 La Nota CAAP se publicará en la página del CAAP:

4.3 Estructura

Como se mencionó anteriormente, la DGIUR provee el soporte administrativo al CAAP. Según el Decreto 334/GCABA/2024 esta dirección general tiene las siguientes responsabilidades primarias:

- Disponer e informar la aplicación del Código Urbanístico y de las normas urbanísticas que lo completen o en el futuro lo reemplacen.
- Realizar la interpretación de las normas urbanísticas y del patrimonio arquitectónico y urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Aplicar y entender en la normativa sobre usos, tejido urbano y patrimonio arquitectónico y urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Elaborar y elevar propuestas de modificación al Código Urbanístico a la Subsecretaría.
- Releva y preparar información para la formulación del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en coordinación con las áreas con competencia.
- Asesorar y atender consultas sobre Áreas de Protección Histórica y/o Patrimonial y el Código Urbanístico.
- Proponer la reglamentación técnica correspondiente al Código Urbanístico.

La DGIUR se organiza en tres gerencias operativas: la Gerencia Operativa de Morfología Urbana, la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, y la Gerencia Operativa de Usos del Suelo. El apoyo administrativo al Consejo lo realiza la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, cuyas acciones son:

- Interpretar las normas urbanísticas en lo relativo al patrimonio arquitectónico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Elaborar los informes técnicos relativos al patrimonio arquitectónico de la Ciudad de acuerdo a las consultas realizadas por profesionales, entidades y/o Particulares.
- Elaborar los informes técnicos sobre las intervenciones en áreas y edificios con valor patrimonial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y expedirse sobre su resultado.

- Proponer modificaciones al Código Urbanístico en lo relativo al patrimonio arquitectónico y urbano.
- Analizar, evaluar y proponer las áreas de la Ciudad y/o inmuebles con valor patrimonial arquitectónico y/o urbanístico para su protección, a través de normativas urbanísticas y edilicias.
- Desarrollar acciones, proyectos y programas urbanísticos en inmuebles y áreas de la Ciudad para preservar el valor patrimonial arquitectónico y/o urbanístico.
- Proponer y evaluar las pautas generales para la vinculación de áreas, piezas urbanas y arquitectura de la Ciudad con las áreas e inmuebles con protección patrimonial.
- Asistir técnica y administrativamente al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.
- Actualizar el catálogo de edificios con valor patrimonial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Documentar y actualizar la información técnica de inmuebles con protección patrimonial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Supervisar y evaluar las propuestas presentadas por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, y analizar su viabilidad en términos de materialidad de la obra y uso del suelo en áreas y edificios con valor patrimonial.
- Analizar los inmuebles con protección preventiva según Ley NRO. 2.548 y elaborar los informes para la evaluación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.

El organigrama se presenta en el Anexo I del presente informe.

4.4 Intervenciones del CAAP

4.4.1 Antecedentes de la protección del patrimonio

En 2017 por medio de la Ley 2.548 se establece la protección preventiva de inmuebles construidos antes de 1941, de este modo cualquier demolición o de obra que implicara un edificio con anterioridad a esa fecha debía pasar el CAAP.

El Código Urbanístico⁴ en su título 9 encomienda la salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental. Se resguardará la construcción de acuerdo a su categoría de protección y en la parcela aquellos elementos, tanto paisajísticos como ornamentales, que forman parte del conjunto patrimonial. Esto se clasifica en distintos niveles:

- Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico-cultural y/o arquitectónico los han constituido en hitos urbanos, que los hacen merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

- Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que, por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.
- Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Los criterios de evaluación son los establecidos en el art. 9.1.2.2 del Código, en el que se expresa textualmente: “La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Criterio Urbanístico: Refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y
- otra particularidad relevante.

⁴ Ley NRO. 6.099 Texto Consolidado es el aprobado por la Ley N° 6.588

- **Criterio Histórico Cultural:** Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- **Criterio Singular:** Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.
- **Criterio Ambiental:** Conjunto de parámetros que permiten determinar el valor del inmueble dentro del contexto paisajístico en que se inscribe. También se aplica a los inmuebles que contribuyen a la definición de un paisaje cultural urbano.

Por último, obliga a mantener actualizado un “Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, en el cual se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado”. Los inmuebles con catalogación definitiva conforman el Anexo I del Código Urbanístico.

➤ **Catálogo preventivo**

El Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo. Los particulares pueden recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos. Una vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo debe remitir el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo. La Catalogación preventiva debe dejarse sin efecto en caso de pérdida del estado parlamentario del proyecto de Ley correspondiente.

Una vez incluido en el Catálogo Preventivo el organismo competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva. Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente

En el año 2014, el entonces Ministerio de Desarrollo Urbano suscribió un Convenio con la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA (FADU) con el fin de evaluar todos los edificios que contaban con protección preventiva por haber

sido construidos antes de 1941. El Convenio tenía por objetivos específicos realizar una primera clasificación del conjunto de 140.527 inmuebles inscriptos en el catastro municipal con anterioridad a 1941, lo cual permitió agruparlos en dos listados, a saber: 1) inmuebles de potencial valor patrimonial; 2) inmuebles sin valor patrimonial.

Como resultado, y a través de sucesivas incorporaciones⁵ se conformó un listado de 18.195 edificios protegidos, clasificados con distintos niveles de protección en función de sus características arquitectónicas, su valor como referentes urbanos o su relevancia histórica.

El listado de Inmuebles con Catalogación preventiva forma parte del proyecto de Ley enviado a Legislatura mediante EX-2024-34768163- -GCABA-SECDU, con el fin de incorporarse al catálogo definitivo.

➤ Acción de amparo

En consonancia a este proceso, en el año 2011 se inicia la acción de amparo presentada por la Asociación Civil Basta de Demoler, la Fundación Ciudad y la Asociación Civil y Vecinal S.O.S. Caballito. Los principales objetivos de dicha acción de amparo fueron, en base a la defensa del medio ambiente y el patrimonio material e inmaterial de la Ciudad, que se ordenara a la parte demandada (GCBA), entre ellas las siguientes acciones:

a) complete el catálogo definitivo con el relevamiento de la totalidad de los inmuebles de propiedad pública o privada que se encuentren emplazados dentro del territorio de la ciudad,

b) culmine, a través del CAAP, el proceso de evaluación del valor patrimonial de los inmuebles referidos anteriormente,

⁵ En el año auditado mediante Resolución NRO. 35-SSGU/24 se incorporó con carácter preventivo al Registro de Edificios Catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con nivel Estructural, inmueble sito en Balcarce N° 474/Venezuela N° 203 al 249/Av. Paseo Colón N° 481 en razón de sus valores arquitectónicos, histórico-testimoniales y urbanístico.

c) efective un proceso de protección adecuada y oportuna de aquellos inmuebles que presenten valor patrimonial de acuerdo a la evaluación señalada en el punto b; y, asimismo

d) se le prohíba expedir permisos de demolición, reformas, ampliaciones y/o cualquier construcción nueva (incluyendo el registro de planos) con respecto a la totalidad de los inmuebles de propiedad pública o privada emplazados dentro del territorio de la ciudad, cuyos planos hayan sido registrados antes del día 31 de diciembre de 1941 o, de aquellos casos en que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales resuelva en forma expresa e individualizada que el inmueble no reviste valor patrimonial.

Luego de resueltas las cuestiones procesales planteadas por el GCBA al largo de varios años, en su resolución de fecha 4/4/2023 el Juzgado⁶ otorgó medidas cautelares que obligaron al GCBA a culminar el catálogo definitivo y suspender la entrega de permisos de demolición y autorizaciones de obra para los inmuebles anteriores a 1941 y los catalogados como representativos, a menos que el CAAP dictaminara explícitamente que no tenían valor patrimonial.

Como resultado, desde 2024 se implementó un nuevo procedimiento entre la Dirección General Registro de Obras y Catastro (DGROC) y la DGIUR. Ante la solicitud de inicio de un expediente de demolición ante la DGROC, se solicita a la Gerencia Operativa de Catastro los planos de antecedentes del inmueble y se envían las actuaciones a la DGIUR para la verificación de la antigüedad de las construcciones. Si de la documentación surge que los inmuebles son anteriores al año 1941 se presentan ante el CAAP para su evaluación patrimonial.

4.4.2 Intervenciones del CAAP en 2024

Como se mencionó anteriormente, el CAAP es un órgano colegiado de carácter consultivo que evalúa inmuebles en base al Código Urbanístico y no a la Ley 1.227 de Patrimonio Cultural.

⁶ Juzgado de 1ra. Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 10.

Básicamente, realiza dos tipos de intervenciones:

- Solicitud de catalogación: El CAAP evalúa la solicitud y, según la votación mayoritaria, emite una nota con el resultado. Luego, se notifica la decisión y se eleva a la Subsecretaría de Gestión Urbana para su resolución.
- Recurso de reconsideración: En caso de que un inmueble ya esté en estado de Catalogación Preventiva, el CAAP analiza el recurso presentado. Según la votación, se ratifica o rectifica la inclusión en el catálogo, se notifica la decisión y se remite a la Subsecretaría para su resolución final.

En el año auditado se realizaron 3 (tres) reuniones de las cuales se generaron 14 (catorce) Notas CAAP y, a su vez, se iniciaron 4 (cuatro) expedientes. En estas tres reuniones se evaluaron 45 (cuarenta y cinco) inmuebles, de los cuales 43 fueron desestimados de su inclusión en el catálogo preventivo y 2 (dos) fueron ratificados.

Adicionalmente, se efectuó un análisis de los inmuebles evaluados por el CAAP, las solicitudes de demolición y la verificación de su inclusión en el catálogo preventivo. Se constató que dos (2) inmuebles que contaban con protección preventiva fueron retirados del catálogo, mientras que otros dos (2) fueron ratificados en el mismo.

Asimismo, durante el año auditado, el CAAP evaluó 41 (cuarenta y uno) inmuebles como resultado del nuevo procedimiento derivado del fallo del Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario Nro. 10, que obliga al CAAP a analizar los inmuebles cuyos planos hayan sido presentados antes de 1941.

A continuación, se presentan cronológicamente las reuniones y los inmuebles tratados.

➤ **Reunión del 28/5/2024**

- **NO-2024-25154331-GCABA-DGIUR**

Habana 4568



Fuente: <https://www.google.com/maps>

2025

El inmueble considerado está afectado al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“El inmueble en estudio se ubica en el barrio de Villa Devoto, en un predio adyacente a las vías del ferrocarril San Martín perteneciente a la institución social y deportiva de la Federación de Círculos de Obreros “Félix Marino” del Arzobispado de Buenos Aires.

Se trata de un lote con canchas de tenis y de hockey sobre césped, un natatorio cubierto e instalaciones edilicias que, por el Plano de Ajuste de obras existentes de 1984 obrante en el archivo del sistema informático “Parcela Digital Inteligente” de la SSGU, se observa que a las construcciones anteriores a 1941 se les han adosado otras que han modificado tanto su implantación como su lectura morfológica de “chalet exento” tal como se observa en las Fotos Aéreas de 1940 y el Croquis de Parcela.

A su vez, el tratamiento estético con muros revocados y pintados, otros de ladrillo visto o bien de ladrillo de hormigón y la aparición de grandes paños vidriados

continuos en las plantas altas denotan las modificaciones y ampliaciones recibidas que han desnaturalizado, perdido u ocultado la arquitectura original.

En este sentido, se entiende que la autenticidad del bien se encuentra seriamente comprometida e, independientemente de la obra social y el sentido testimonial de la institución en sí misma, la pieza carece de valores arquitectónicos y urbanísticos que ameriten su protección. Al mismo tiempo, se considera que en estas condiciones es coherente con el uso y pertinente desde la morfología del conjunto que un futuro se puedan realizar las adaptaciones y/o cambios requeridos dentro de los parámetros de zonificación a la que pertenece.”

En función de lo expuesto, el CAAP recomendó desestimar la propuesta de catalogación del citado inmueble.

- **NO-2024-25156233-GCABA-DGIUR**

Del Barco Centenera 2630



Fuente: <https://www.google.com/maps>

2024

El inmueble considerado está afectado al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“El inmueble en estudio se ubica en el barrio de Nueva Pompeya, en una fracción de grandes dimensiones adyacente a la traza de las vías del ferrocarril Belgrano Sur y próxima a la Estación Sáenz y a la Av. Perito Moreno.

Se trata de una zona cuyo carácter industrial se debe a la presencia de numerosos predios y equipamientos de este tipo que, por sus cualidades estético-espaciales y constructivas, son representativos de estas características. Sin embargo, esta edificación de gran escala con extensas naves con cubiertas tipo “shed” y volúmenes ladrilleros no presenta valores arquitectónicos destacables ni desde el diseño, ni desde su resolución tecnológica.

Tampoco configura una referencia de valor urbano, más allá de su enorme extensión y tipo de localización la cual linda con otras dos fracciones que también poseen edificios semejantes y no han ameritado su protección; por lo que su concepción original como manzana con construcciones similares en tipología, resolución morfológica y época no fueron consideradas como piezas en conjunto. Por otra parte, tampoco se han encontrado valores histórico-testimoniales que justifiquen la protección del mismo.”

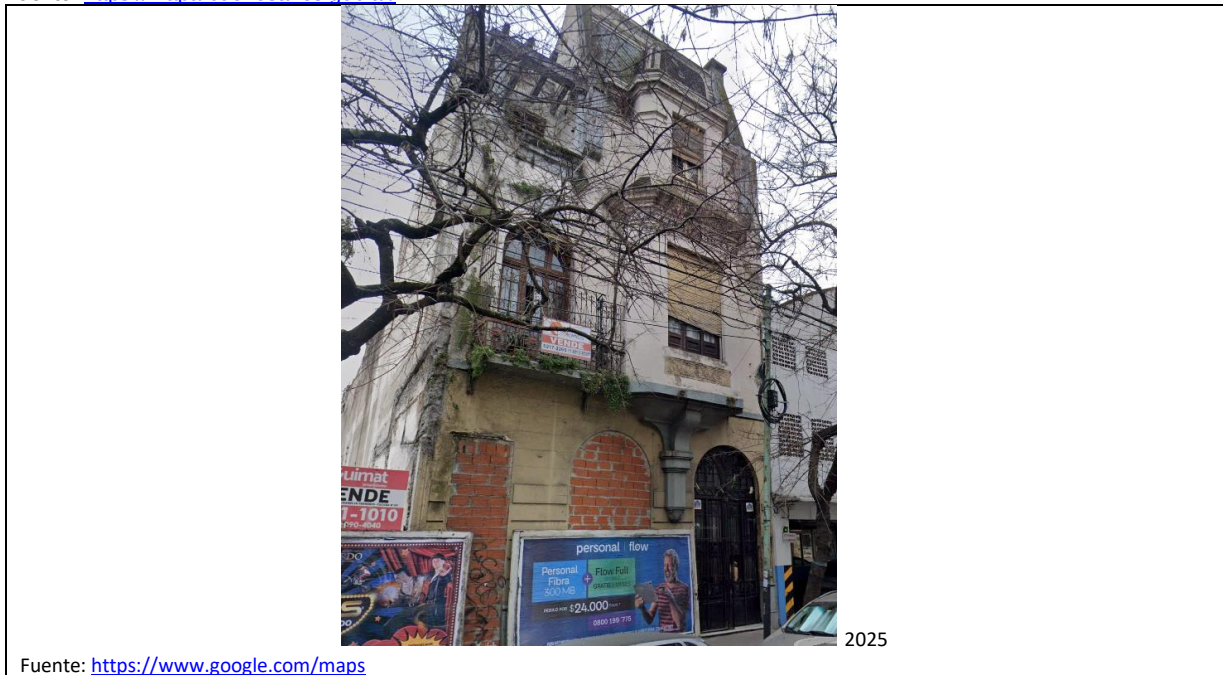
Por estas razones, el CAAP se recomendó desestimar la propuesta de catalogación del citado inmueble

- Nota CAAP NO-2024-25156741-GCABA-DGIUR

Humberto Primo 2643/45/49



Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



Fuente: <https://www.google.com/maps>

La sociedad propietaria del inmueble presentó un recurso de reconsideración, por el cual se generó el expediente EX-2023-35804122-GCABA-SSGU, con el objeto de que se desestime la protección temporal/cautelar del domicilio ubicado en Humberto Primo 2643, el cual había sido catalogado con valor patrimonial mediante la Resolución Nro. 208-SECPLAN-14 del 23/05/2014.

La Procuración General de la Ciudad dictaminó que los actuados deberán ser remitidos al CAAP para su correspondiente análisis.

Valoraciones del CAAP

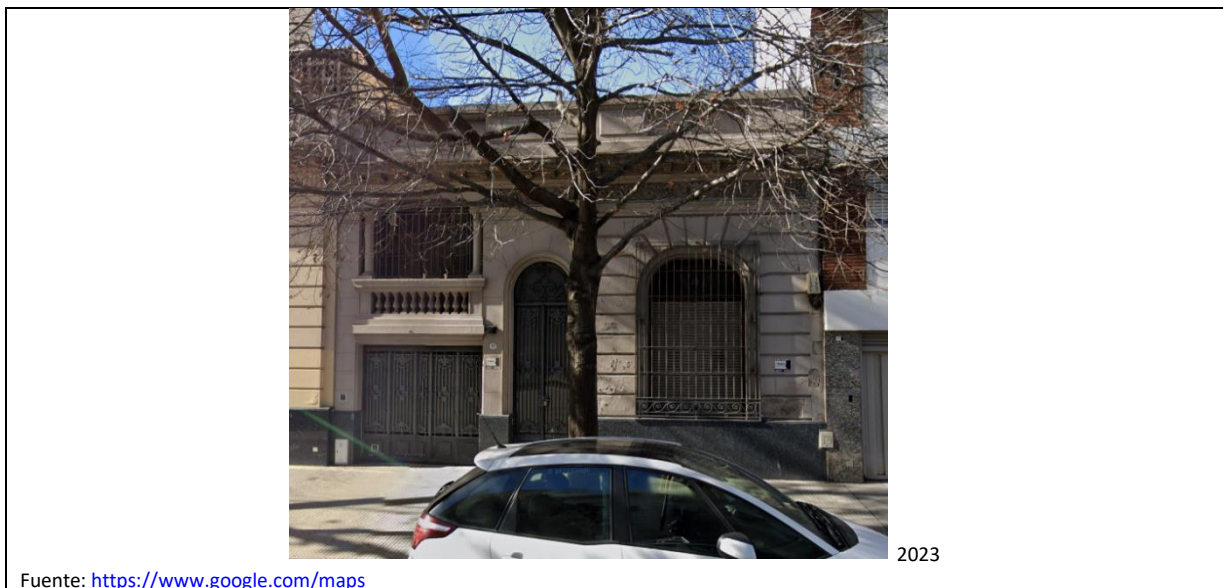
“En base a la nueva documentación aportada por el interesado, las fotografías generales del entorno, del edificio y la información obrante en los archivos del sistema “Parcela Digital Inteligente” PDI de la SSGU, se realizó una nueva consideración del caso entendiéndose que este inmueble presenta valores arquitectónicos que ameritan su protección.

En este sentido, se pondera una conformación morfológica particular que lo destaca como pieza singular y de valor referencial para su entorno dado que las mismas hacen a la identidad del barrio de San Cristóbal. Estas características se observan principalmente en la composición volumétrica a partir del cuerpo saliente en la planta alta que, a su vez, contrasta con el retranqueo y pérgola que se observa contra la medianera oeste para generar un balcón y la resolución de cubiertas en mansarda con tejas de pizarra. Sumado a esto, el lenguaje estético ecléctico con ornamentaciones que representan motivos vegetales en muros y herrerías de líneas rectas y motivos abstractos lo acercan a las expresiones de filiación “Art Nouveau” precisamente de la corriente geométrica”.

En cuanto a su implantación urbana, se observa que si bien el Corredor Medio propicia una altura importante, el edificio en cuestión posee una escala relativamente significativa sobre la Línea Oficial (LO) lo que favorece su presencia en el entorno, y el lote es lo suficientemente profundo; lo que hace presumir la posibilidad de evaluar intervenciones edilicias en sectores sin valor patrimonial que no alteren la relación y composición del remate, de modo de articular la conservación de las áreas valor con obras nuevas.”

Por estas razones, el CAAP ratificó su opinión inicial respecto a la protección del bien con el nivel de protección cautelar. Al momento de la realización de esta auditoría, se pudo constatar que el edificio se encuentra cerrado y con sus accesos obstruidos a pesar de tener protección preventiva.

- **Nota CAAP NO-2024-25157187-GCABA-DGIUR**

Ensenada 120/122

La propietaria del inmueble ubicado en Ensenada 120 interpuso un recurso de reconsideración contra la Resolución N.º 592-SECPLAN-2014, con el objetivo de que se revise el pedido de protección cautelar y se excluya del catálogo preventivo de inmuebles protegidos.

La Procuración General de la Ciudad recomendó remitir el expediente al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) para su correspondiente análisis.

Para el análisis del expediente iniciado (EX-2023-41848908-GCABA-SSGU), ver el Anexo III.

Valoraciones del CAAP

“En base a la nueva documentación aportada por el interesado (planos y, fotografías y argumentos recursivos) junto las fotografías generales del entorno, del edificio y la información obrante en los archivos del sistema “Parcela Digital Inteligente” PDI de la SSGU, se entiende que este inmueble perteneciente a la tipología “Casa de medio patio” o “Casa chorizo” ha tenido numerosas modificaciones internas que desnaturalizan su concepción espacial y material original.

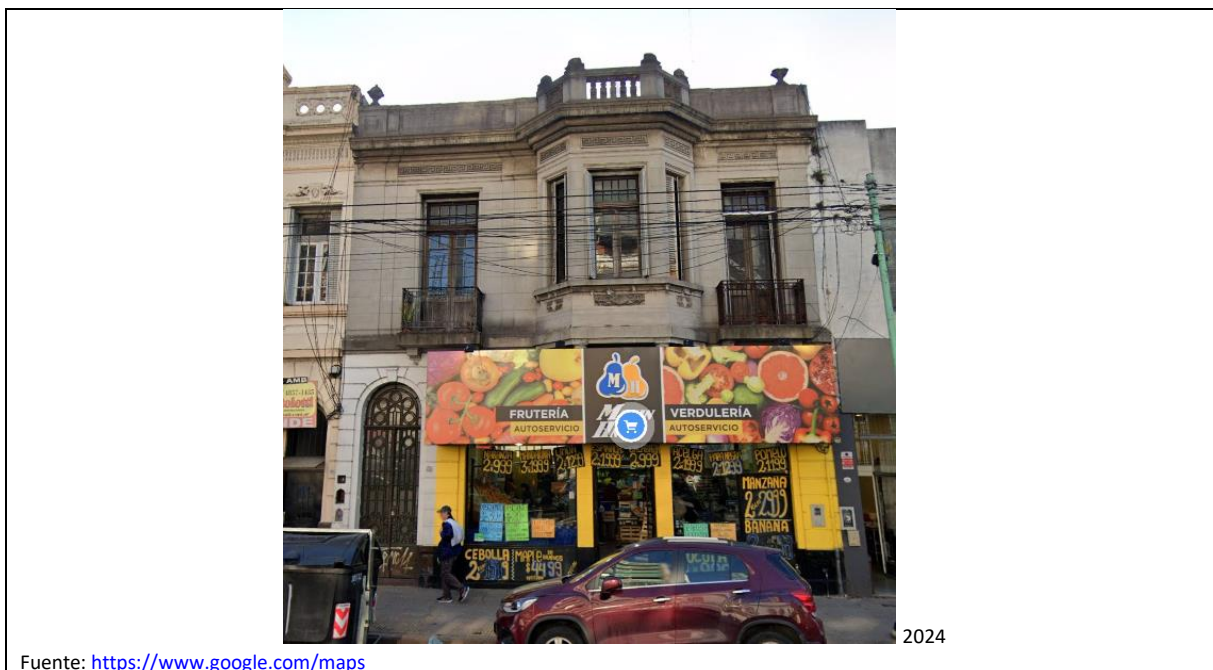
Se reconoce que en su contexto urbano inmediato ha quedado aislado y sin posibilidad de conformar un conjunto con otras piezas similares que le permitan mantener un valor referencial para su entorno. Principalmente, la situación resulta desfavorable al implantarse en una USAA (alta densidad) y en la que ya se manifiestan sustituciones que tienden a consolidar el perfil previsto: +22,80m sobre Línea Oficial más dos retiros, con un Plano Límite a +29,80m.

Asimismo, se toma en consideración que la parcela lindera (019b) fue desestimada el 08/08/2017, lo que nos habla de una priorización del perfil urbano planificado para este sector.”

Por todas estas razones, el CAAP entendió que corresponde rectificar su opinión inicial y recomendó que se desafecte el inmueble del catálogo preventivo.

- Nota CAAP NO-2024-28035785-GCABA-DGIUR

Scalabrini Ortiz 470



El propietario del inmueble interpuso un recurso de reconsideración respecto de su inclusión en el catálogo preventivo, realizada mediante la Resolución N.º 328-SECPLAN-2014. Esta solicitud generó el expediente EX-2023-37631407-GCABA-SSGU.

La Procuración General dio intervención al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) para su correspondiente análisis.

Para el análisis de dicho expediente, ver el Anexo III.

Valoraciones del CAAP

Valoración 1:

“Se considera que corresponde RATIFICAR la propuesta de catalogación con NIVEL CAUTELAR toda vez que, el inmueble responde a la tipología de “Casas de Alto” con comercio en Planta Baja al igual que la parcela lindera 023 con la cual forma un conjunto y que también se encuentra en el catálogo preventivo.

Si bien las fotos presentadas de los interiores muestran ciertos deterioros, es posible su recuperación y las fachadas de ambos inmuebles se encuentran en buen estado, así como presentan la singularidad de tener un cuerpo saliente central en la planta alta reforzando la idea de conjunto a pesar de encontrarse en un entorno de renovación en altura.” Por esta valoración han votado las siguientes instituciones: CICOP; CNMLYBH; ICOMOS.

Valoración 2:

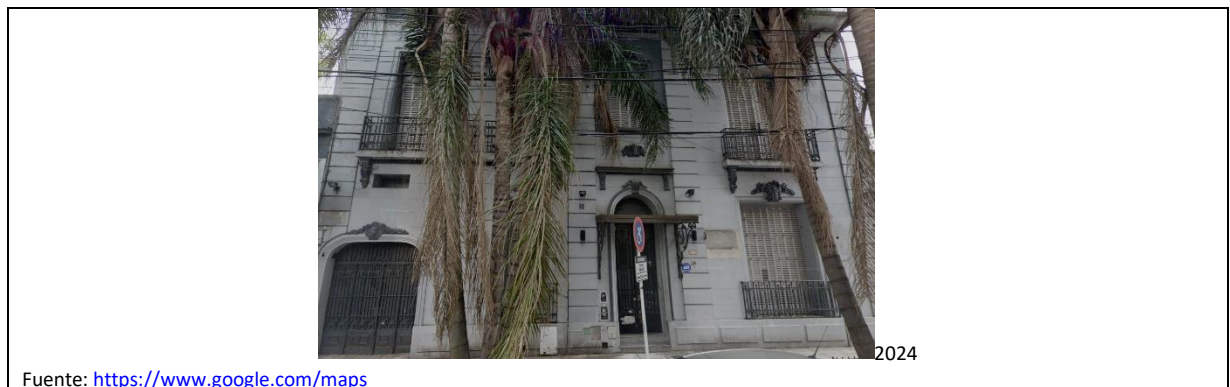
“Se considera que corresponde RECTIFICAR la posición inicial y se recomienda DESAFECTAR del catálogo preventivo al inmueble toda vez que, la escala de la zona prevé un perfil de gran altura propia de una arteria que conecta zonas de centralidad comercial, administrativa o de servicios y de residencia de alta densidad. En este sentido, existen piezas ya consolidadas en altura e incluso otras de tipologías semejantes y próximas a la evaluada que también han sido desestimadas, por lo que se recomienda priorizar la cuestión urbanística por sobre los valores arquitectónicos relativos de esta pieza.” Por esta valoración votaron las siguientes instituciones: FADU, CEPAP y CPAU.

A raíz del empate, la directora general de la DGIUR en su carácter de presidenta del CAAP desempató y ratificó la propuesta de catalogación con nivel cautelar del inmueble considerado.

➤ Reunión del 28/5/2024

- Nota CAAP NO-2024-41954922-GCABA-DGIUR

Dr. Pedro Ignacio Rivera 2909



El inmueble considerado se encuentra alcanzado por lo dispuesto en el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de Demoler” contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires GCBA, por tratarse de edificaciones construidas con anterioridad a 1941. En consecuencia, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“Es una pieza que, por sus condiciones urbanísticas, relativas a una zonificación de alta densidad y su particular emplazamiento -lindero a una esquina alcanzada por la constructibilidad de un Corredor Medio, se inserta en un perfil de renovación con alturas sustancialmente distintas al del edificio en cuestión. Esto se enfatiza por el hecho de que no posee otros inmuebles adyacentes que estén catalogados y con los

cuales conformar un conjunto de escalas o tipologías similares que contribuyan a mitigar este impacto; por lo que, de protegerlo, quedaría aislado de su contexto.

Sumado a esto, y a pesar de que se reconoce que la fachada presenta calidad en el diseño e induce a pensar que así lo fue en su interior como 'Casa Vestíbulo', por lo planos obrantes en los archivos del GCABA, se observa que la misma sufrió cambios para adaptarse al uso 'Centro Médico'."

En este sentido, el CAAP consideró que no reúne los valores suficientes para propiciar su catalogación y se recomendó desestimar su protección.

- **Nota CAAP NO-2024-41955283-GCABA-DGIUR**

Atento que los inmuebles listados a continuación están afectados al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil "Basta de demoler" contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Virrey Liniers 693



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Basualdo 1470



Pieres 833





2025

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Baigorria 2432



1996

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2007



2025

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Washington 3691



1996

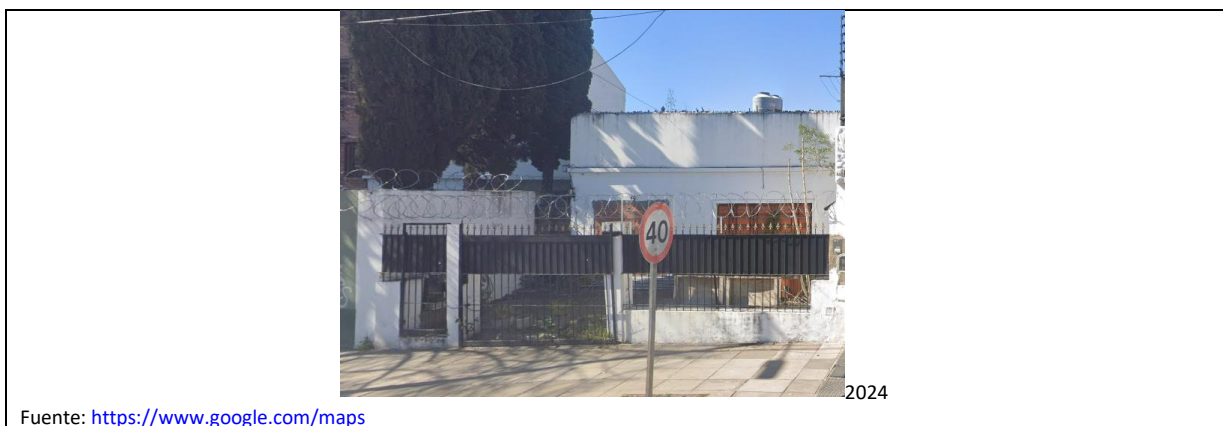
Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2008



Vedia 3168



Plaza 1844





2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Av. Raúl Scalabrini Ortiz 1948



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Mariano Acha 1290



1997



2008

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Av. Santa Fe 2051/53

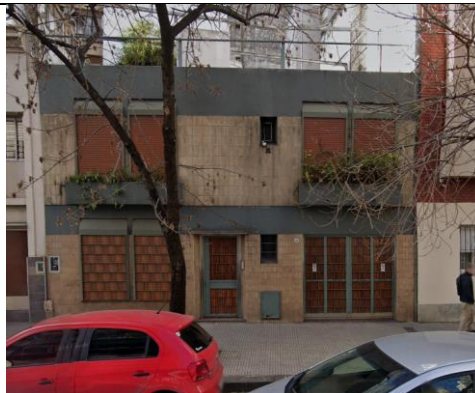


Fuente: <https://www.google.com/maps>

Gral. Lucio N. Mansilla 3083



Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>

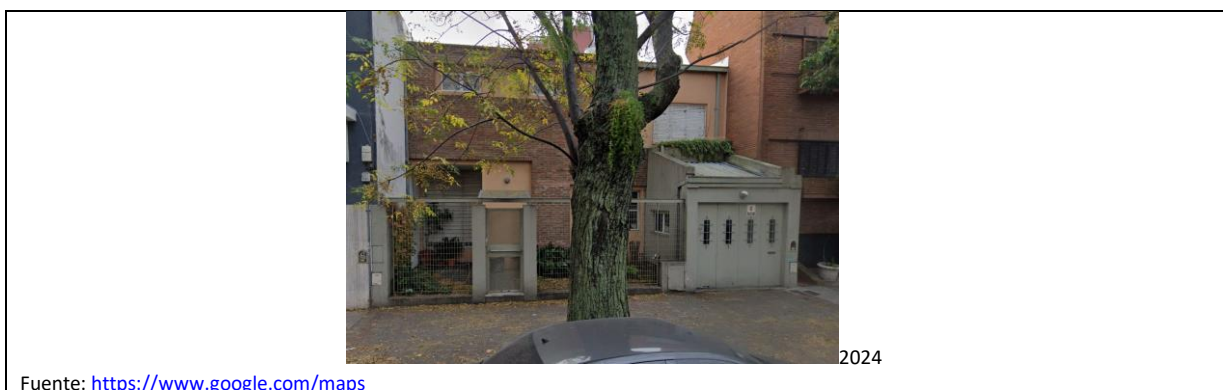


Fuente: <https://www.google.com/maps>

Av. Congreso 4127



Vedia 2315



Núñez 2739

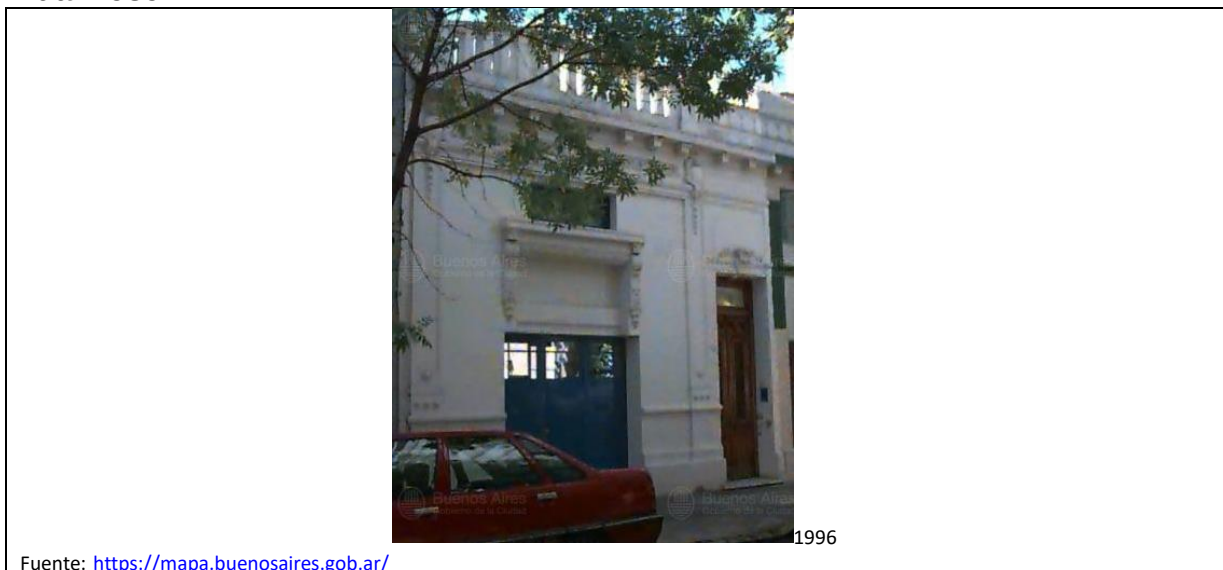


Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



Fuente: <https://www.google.com/maps>

Vidal 1939



Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2023

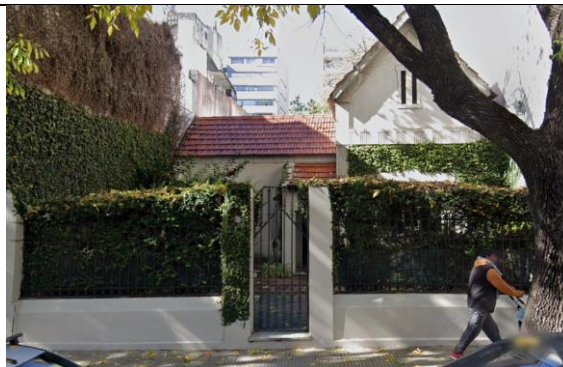
Fuente: <https://www.google.com/maps>

Teodoro García 3030



1996

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2023

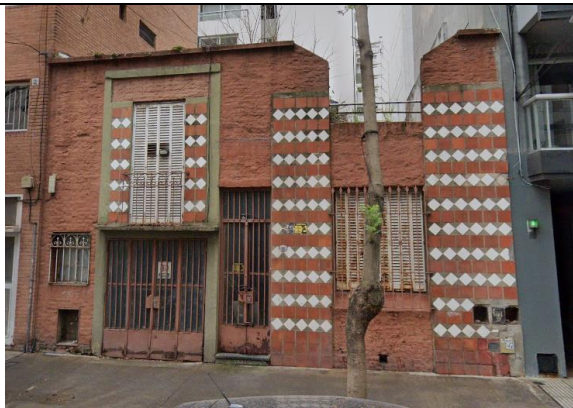
Fuente: <https://www.google.com/maps>

Arce 812



1996

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Charcas 4196



1997

2007

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>





2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Darwin 871



1997



2007

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Aguirre 1501



Valoraciones del CAAP

“Los mismos fueron analizados de acuerdo a los parámetros establecidos por los Criterios de Valoración dispuestos en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico y los de zonificación de cada uno y se entendió que carecen de valores patrimoniales, por lo que se recomendó desestimar su catalogación.”

- **Nota CAAP NO-2024-41955578-GCABA-DGIUR**

Estado de Israel 4235/37





Fuente: <https://www.google.com/maps>

El inmueble considerado está afectado al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“La zona de emplazamiento de este inmueble está prevista para que alcance la altura del CM que, a LO será de +31,20m. Si bien esta situación aún no está consolidada, se observan signos de renovación en este sentido.

Arquitectónicamente se trata de un edificio que, originalmente, respondía a la tipología de “Casa Vestíbulo” sobre-elevada, dado que tiene la planta baja en un medio nivel por arriba de la cota de vereda, constituyendo lo que se denomina “Piano Nobile”.

Desde el punto de vista del diseño compositivo y ornamental de su fachada se observa que no presenta valores significativos y que se realizaron obras de intervención inadecuadas. De la lectura de los planos surge que ya no es utilizado como vivienda y la refuncionalización interior para alojar oficinas implicó adaptaciones espaciales produciendo alteraciones en su tipología. A su vez, tuvo ampliaciones en la parte posterior que extendieron la PB en su pisada.”

Por estas razones, el CAAP consideró que no reúne los valores suficientes para propiciar su catalogación y recomendó desestimar su protección.

- Nota CAAP NO-2024-41955781-GCABA-DGIUR

Ávalos 1780



El inmueble considerado está afectado al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“La zona de emplazamiento de este inmueble (U39) posee normas de edificabilidad específicas tanto de ocupación como de alturas que responden al carácter barrial de baja densidad, reconociendo un singular trazado y disposiciones especiales para el cuidado del espacio público.

Al momento del estudio de este sector, que originalmente fue propuesto como APH en base precisamente a la valoración del particular tejido urbano y del valor ambiental que posee, esta pieza no fue propuesta para catalogar dado que no presenta características arquitectónicas relevantes. Si bien es una vivienda unifamiliar que se

encuadra en la tipología de “Chalet” de filiaciones pintoresquistas, su resolución morfológica y su tratamiento material y ornamental son de escasas cualidades estéticas. En este sentido, se considera que, de realizarse la sustitución por otro edificio, el mismo deberá desarrollarse de conformidad con las normas antedichas a fin de mantener los atributos urbanísticos y ambientales mencionados y no generar efectos disruptivos en el contexto.

En este sentido, se considera que, de realizarse la sustitución por otro edificio, el mismo deberá desarrollarse de conformidad con las normas antedichas a fin de mantener los atributos urbanísticos y ambientales mencionados y no generar efectos disruptivos en el contexto.”

Por estas razones, el CAAP recomendó desestimar su protección.

- **Nota CAAP NO-2024-42147237-GCABA-DGIUR**

Tres de Febrero 1095 esquina Federico Lacroze 2288



El inmueble considerado está afectado al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Valoraciones del CAAP

“El edificio se emplaza en un entorno de alta densidad y no forma conjunto con piezas adyacentes con las cuales compartir un perfil o tipología similar. Esto se manifiesta sobre Av. Lacroze tanto en su lindero como en la vereda frentista, dado que ya existen piezas consolidadas en altura y, sobre Tres de Febrero 1079 -parcela 016- porque es posible que se sustituya de acuerdo a los parámetros de la zonificación USAA toda vez que el inmueble ya fue desestimado. Con lo cual, si se propiciara su catalogación el inmueble quedaría aislado de un contexto acorde a su escala.

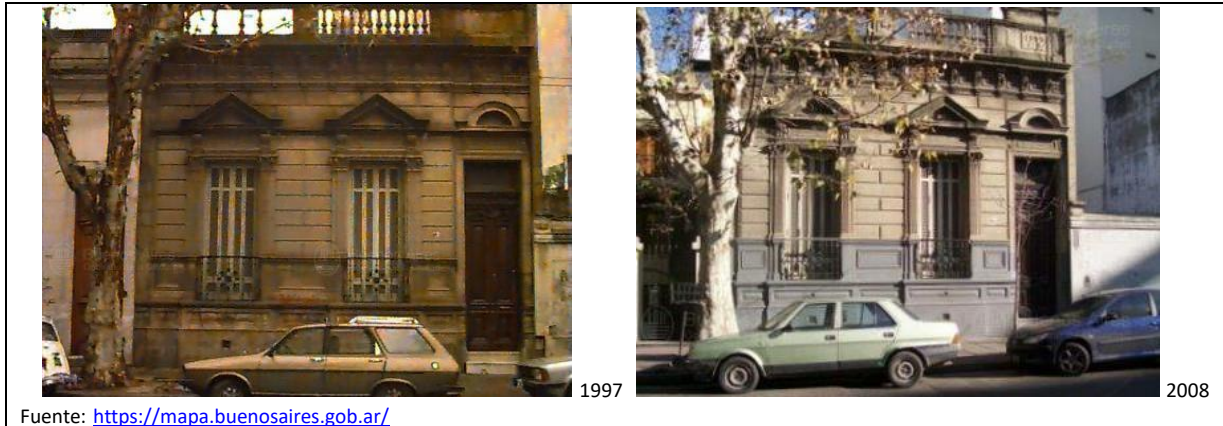
A su vez, si bien la fachada posee elementos ornamentales de cierta singularidad, el planteo arquitectónico original presenta alteraciones: se realizaron ampliaciones en azotea conformando un nivel más, lo que modificó la lectura morfológica y la jerarquía que tenía el remate en la ochava; se desmaterializó el basamento con la apertura de grandes ventanales que desvirtuaron la tectonicidad de su composición con la consiguiente pérdida de las carpinterías originales y se efectuaron cambios espaciales y funcionales en el interior para resolver un sólo local comercial de planta libre cuando anteriormente eran dos locales y se anuló - sobre Av. Lacroze- uno de los ingresos laterales independientes a las UF de la planta superior.”

Por estas razones, el CAAP recomendó desestimar su protección.

➤ Reunión del 27/11/2024

- Nota CAAP NO-2024-47837212-GCABA-DGIUR

Bulnes 1480



Por EX-2023-38727509- -GCABA-SSGU se presentó una prefactibilidad de obra para el inmueble sito en Bulnes 1480, el cual se encuentra preventivamente incorporado al catálogo con Nivel de Protección Cautelar mediante Resolución Nro. 367-SECPLAN-14. En esas actuaciones se solicitó una segunda intervención del CAAP debido a la nueva información del caso que no fuera considerada al momento de la evaluación inicial.

Valoraciones del CAAP

“Del relevamiento fotográfico de la situación actual del inmueble se concluye que el mismo se encuentra en un mal estado de conservación. Sin perjuicio de ello, no se observa un valor tipológico, material y/o estético de la pieza.

De la revisión de la normativa urbanística vigente surge que la calle en la que se emplaza el bien (Bulnes entre Av. Rivadavia y Honduras) se encuentra afectada a Línea Particularizada de Edificación por ensanche, según el Artículo 5.4 Vías con LE particularizadas del Cuerpo Principal del Código Urbanístico. En este sentido, de llevarse a cabo la catalogación del inmueble sito en Bulnes 1480 se imposibilitaría la concreción del mencionado ensanche en una arteria de significativo tránsito vehicular.

En cuanto a la valoración urbanístico-ambiental, el inmueble es el único edificio propuesto a catalogar en la cuadra, en un perfil de eminente renovación.

Por otra parte, si bien el inmueble fue evaluado bajo los parámetros regulados por el Código de Planeamiento Urbano (CPU), en el Art. 9.1.2.1. (...).”

Con estos fundamentos, el CAAP recomendó desafectar al inmueble sito en Bulnes 1480 del catálogo preventivo.

- **Nota CAAP NO-2024-48082816-GCABA-DGIUR**

Los inmuebles listados a continuación están afectados al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Senillosa 523



Ciudad de la Paz 1981



Valoraciones del CAAP

“De la documentación técnica analizada surge que ambos predios poseen unificaciones parcelarias y registros de Obra Nueva con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Nro. 2548 por lo que su inclusión en la Base de Datos APH como inmuebles anteriores al año 1941 no es correcta.”

Es por ello que el CAAP dio su conformidad para a su retiro de la base de edificios protegidos.

- **Nota CAAP NO-2024-48083604-GCABA-DGIUR**

Los inmuebles listados a continuación están afectados al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Blanco Encalada 4038



Concepción Arenal 3709



Dolores 338



Valoraciones del CAAP

Blanco Encalada 4038

“Es una pieza que, por sus condiciones urbanísticas, relativas a una zonificación de media densidad (USAM), se inserta en un perfil de futura renovación. Esto se enfatiza por el hecho de que no posee otros inmuebles adyacentes que estén catalogados y con los cuales conformar un conjunto de escalas o tipologías similares que contribuyan a mitigar este impacto; por lo que, de protegerlo, quedaría aislado de su contexto. Sumado a esto, por lo planos obrantes en los archivos del GCABA y el croquis de la parcela de 1933, se observa que la misma sufrió cambios y ampliaciones modificando la tipología, principalmente con una construcción de un volumen sobre L.O. que ocupa el retiro de frente original y conforma una nueva fachada.”

Concepción Arenal 3709, Esq. Roseti 202 al 208

“El inmueble en cuestión se ubica en una parcela que surge del englobamiento en el año 2022 de dos predios (001a y 001b). En la entonces parcela 001a se ubica un edificio que fue desestimando por este Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales en el año 2017. Respecto al edificio que se ubica a la entonces parcela 001b, y que no fuera evaluado con anterioridad, se entiende que reviste las mismas características arquitectónicas y urbanísticas que el edificio ya desestimado.”

Dolores 338 y Dolores 344

“Las piezas se emplazan en una Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (USAA) y no forman conjunto con otras piezas con las cuales compartir un perfil o tipología similar. Por lo que si se propiciara su catalogación los inmuebles quedarían aislados de un contexto acorde a su escala.

A su vez, si bien la fachada de Dolores 344 posee elementos ornamentales de cierta singularidad, el planteo arquitectónico original presenta alteraciones ya que se realizaron ampliaciones en azotea conformando un nivel más.”

El CAAP consideró que ninguno de los edificios evaluados reúne los valores suficientes para propiciar su catalogación y recomendó desestimar su protección.

- **Nota CAAP NO-2024-48083980-GCABA-DGIUR**

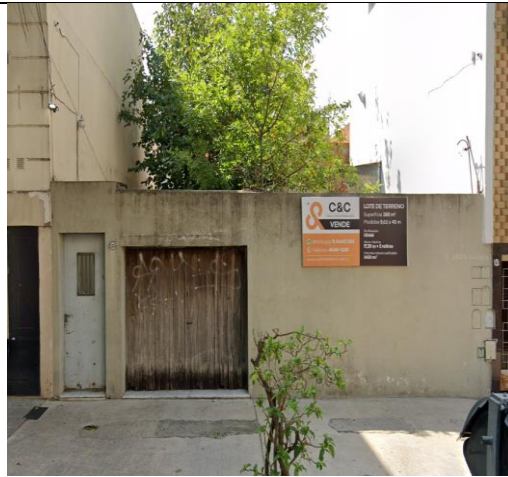
Los inmuebles listados a continuación están afectados al cumplimiento de lo dispuesto por el amparo interpuesto por la Asociación Civil “Basta de demoler” contra el GCBA por tratarse de edificios construidos con anterioridad a 1941, se procedió a dar intervención al CAAP para su evaluación.

Mario Bravo 776



Mercedes 2475





2023

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Pedro Calderón de la Barca 3035/39

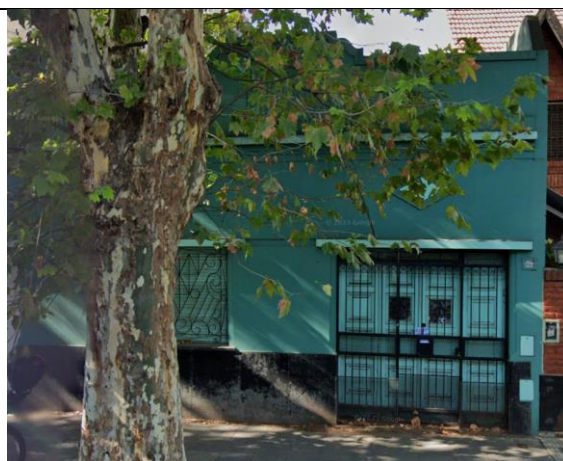


1998



2009

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2023

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Costa Rica 5176/78



1996



2006

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2014

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Serrano 1162/64



1997



2007

Fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Av. Amancio Alcorta 3260



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

José Mármol 1785



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Virrey Liniers 667



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Hidalgo 665



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Av. Comodoro Rivadavia 1420 al 1580



2024

Fuente: <https://www.google.com/maps>

Valoraciones del CAAP

“Los mismos fueron analizados de acuerdo a los parámetros establecidos por los Criterios de Valoración dispuestos en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico y los de zonificación de cada uno y el CAAP entendió que carecen de valores patrimoniales, por lo que se recomendó desestimar su catalogación.”

5. OBSERVACIONES

1. El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) se reunió tres (3) veces durante el año auditado, en contraposición con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento Funcional, que indica que las sesiones ordinarias deben realizarse cada quince (15) días, salvo que por razones de necesidad se convoquen sesiones extraordinarias.
2. El EX-2023-38727509- -GCABA-SSGU finaliza con el Informe de la DGIUR mediante el cual la DG comparte el criterio del CAAP respecto al retiro del Catálogo Preventivo del inmueble de la calle Bulnes 1480 pero no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) dicho retiro. En consecuencia, el EE enviado por el auditado se encuentra incompleto lo que implicaría un deficiente sistema de control interno de gestión en incumplimiento de lo normado por la Ley 70 (art. 7 y su reglamentario).
3. El EX-2023-41848908- -GCABA-SSGU finaliza con el Dictamen de la GOPAU en el que se esboza que el CAAP llevó a cabo la reunión el 28 de mayo de 2024 en la que se recomendó rectificar la propuesta inicial y hacer lugar al recurso de reconsideración planteado por el interesado respecto al inmueble de la calle Ensenada 122. No obstante, no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) que establezca el retiro de dicho Catálogo Preventivo respecto del inmueble en cuestión, en consecuencia, el EE enviado por el auditado se encuentra incompleto lo que implicaría un deficiente sistema de control interno de gestión en incumplimiento de lo normado por la Ley 70 (art. 7 y su reglamentario).

6. RECOMENDACIONES

1. Evaluar la posibilidad de modificar el Reglamento Funcional para adecuar la periodicidad de las reuniones en función de la existencia de un temario para su tratamiento.
2. Fortalecer los controles internos para garantizar la trazabilidad completa de los expedientes, asegurando la inclusión del acto administrativo correspondiente para cerrar el circuito procedimental.
3. Fortalecer los controles internos para garantizar la trazabilidad completa de los expedientes, asegurando la inclusión del acto administrativo correspondiente para cerrar el circuito procedimental.

7. CONCLUSIÓN

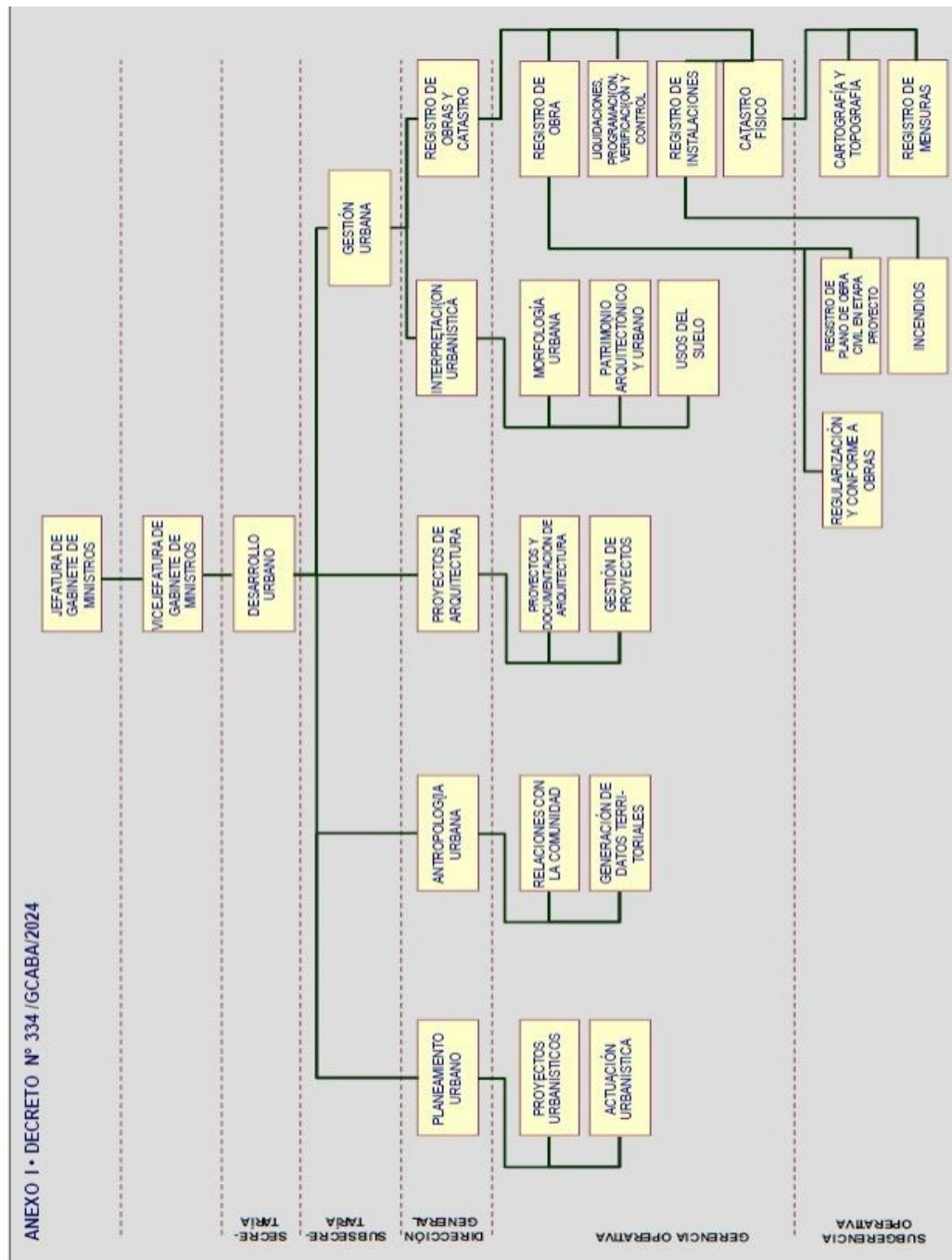
El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) es el órgano de consulta en materia de protección del patrimonio urbano de la Ciudad de Buenos Aires. La evaluación de inmuebles que realiza se basa en el Código Urbanístico y no a la Ley 1.227 de Patrimonio Cultural. El CAAP no posee potestad resolutive ni presupuestaria, y sus dictámenes no son vinculantes. La presidencia del mismo es ejercida por la Dirección General de Interpretación Urbanística.

Del examen efectuado se detectaron debilidades en la periodicidad de las reuniones, que no se ajustan al reglamento funcional vigente, y deficiencias en la trazabilidad de los expedientes.

Por último, se sugiere una futura auditoría centrada en la Dirección General de Interpretación Urbanística y la Dirección General de Obras y Catastro, por su rol crítico en la protección del patrimonio urbano.

ANEXO I

Organigrama de acuerdo al Decreto 334/GCABA/2024



ANEXO II

Marco Normativo

Tipo de Norma	Número	Publicación	Descripción
Ordenanza	45.517	BM 19.226 del 19/02/1992	Encomienda la creación del CAAP
Resolución	52.257	BOCBA 490 del 21/07/1998	Creación del CAAP
Ley	2.065	BOCBA 2534 del 29/09/2006	Modifica la composición del CAAP
Resolución	430/SECPLAN/12	BOCBA 3995 del 14/09/2012	Autoriza a digitalizar las copias de las actas emitidas por el CAAP.
Disposición	DI-2020-1338-GCABA-DGIUR	BOCBA 5920 del 28/07/2020	Autoriza las reuniones de la DGIUR y el CAAP por medios virtuales, debido a la emergencia sanitaria
Disposición	DI-2023-1817-GCABA-DGIUR	No publicada	Autoriza que continúe con reuniones virtuales hasta el 31 de diciembre de 2023.
Disposición	DI-2024-654-GCABA-DGIUR	BOCBA 6850 del 11/04/2024	Autoriza el funcionamiento no presencial del CAAP de manera permanente.

Anexo III

Análisis de los expedientes enviados por el auditado

➤ **Humberto Primo 2643**

Fs. 1 – Consta Carátula del expediente EX-2023-35804122- -GCABA-SSGU

Fecha Caratulación: 25/09/2023

Motivo de Solicitud de Caratulación: S/ Recurso de Reconsideración

Fs. 2 – Consta Objeto – Presentación del interesado: Se desestime protección temporal/cautelar domicilio Humberto Primo 2643 que había sido catalogado (Catálogo del Inmuebles Patrimoniales de la CABA) con valor patrimonial mediante Resolución 208-SECPLAN-14 del 23/05/14. Se indica estado actual en ruinas. Se solicita desafectación para demolición.

Fs. 19 – Consta Dictamen Jurídico de Procuración en el que se esboza que la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano de la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) suscribió el Informe IF-2022-44141731-GCABA-DGIUR cuyos términos compartió la directora general, concluyendo que no es factible la demolición total por las razones allí expuestas.

En dicho Dictamen, la Procuración General de la Ciudad, indica que deberán enviarse los actuados al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), organismo competente en la materia, para el pertinente análisis previsto por el artículo 9.1.2.2, "Criterios de Valoración" del Código Urbanístico con el objetivo que se requieran y produzcan los informes y dictámenes necesarios para el esclarecimiento de los hechos y de la verdad jurídica objetiva en el trámite administrativo.

Asimismo, se solicita al peticionante que acredite la personería invocada en los términos de la ley ritual (Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Decreto NRO.1510/97, texto consolidado por Ley NRO. 6588), acompañando los instrumentos correspondientes, en el plazo de 10 días de notificado y bajo el apercibimiento de resolver con las constancias del expediente.

Fs. 71 – Consta Informe del resultado de la reunión del CAAP del 28 de mayo de 2024 a las 14.00hs por videoconferencia (regulado por DI-2024-654-DGIUR la cual autoriza "el funcionamiento no presencial del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), en los mismos términos que la DI-2020- 17089385-GCABA-DGIUR).

Mediante NO-2024-21280056-GCABA-DGIUR, se expresaron los fundamentos de la evaluación de los casos en el marco del Artículo 9.1.2.2 Criterios de Valoración del Código Urbanístico y se recibieron las correspondientes notas respaldatorias de

la votación del Consejo, por medio de las cuales se recomienda ratificar la propuesta de catalogación del citado inmueble.

Fs. 73 – Constan Fundamentos del CAAP (28/5/24): el Consejo dejó asentada su decisión en base a los siguientes fundamentos:

“En base a la nueva documentación aportada por el interesado, las fotografías generales del entorno, del edificio y la información obrante en los archivos del sistema “Parcela Digital Inteligente” PDI de la SSGU, se realizó una nueva consideración del caso entendiéndose que este inmueble presenta valores

arquitectónicos que ameritan su protección.

En este sentido, se pondera una conformación morfológica particular que lo destaca como pieza singular y de valor referencial para su entorno dado que las mismas hacen a la identidad del barrio de San Cristóbal.

Estas características se observan principalmente en la composición volumétrica a partir del cuerpo saliente en la planta alta que, a su vez, contrasta con el retranqueo y pérgola que se observa contra la medianera oeste para generar un balcón y la resolución de cubiertas en mansarda con tejuelas de pizarra. Sumado a esto, el lenguaje estético ecléctico con ornamentaciones que representan motivos vegetales en muros y herrerías de líneas rectas y motivos abstractos lo acercan a las expresiones de filiación “Art Nouveau” precisamente de la corriente geométrica”.

En cuanto a su implantación urbana, se observa que si bien el Corredor Medio propicia una altura importante, el edificio en cuestión posee una escala relativamente significativa sobre la Línea Oficial (LO) lo que favorece su presencia en el entorno, y el lote es lo suficientemente profundo; lo que hace presumir la posibilidad de evaluar intervenciones edilicias en sectores sin valor patrimonial que no alteren la relación y composición del remate, de modo de articular la conservación de las áreas valor con obras nuevas.

Por todas estas razones, este Consejo Asesor RATIFICA su opinión inicial respecto a la protección del bien con Nivel de Protección Cautelar”.

Fs. 80 – Consta Resolución (RESOL-2024-116-GCABASSGU) de la Subsecretaría de Gestión Urbana estableciendo la desestimación del Recurso de Reconsideración impetrado por el peticionante contra la Resolución No 208-SECPLAN/14 respecto del inmueble sito en Humberto Primo N° 2643 de esta Ciudad.

➤ **Av. Scalabrini Ortiz N° 470**

Fs. 1 – Consta Carátula del expediente EX-2023-37631407- -GCABA-SSGU

Fecha Caratulación: 09/10/2023

Motivo de Solicitud de Caratulación: Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados

Fs. 6 – Consta presentación del interesado (2/10/23) referida a la solicitud de evaluación del CAAP en relación al inmueble ubicado en la Av Scalabrini Ortiz 470, interponiendo asimismo Recurso de Reconsideración respecto de su inclusión en el Catálogo de Inmuebles Patrimoniales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Constan fotos del estado del inmueble (fs. 7 a 14).

El inmueble de marras fue incorporado con carácter preventivo al Catálogo, por la ex Secretaría de Planeamiento mediante Resolución N° 328-SECPLAN-2014 que fuera publicada en el Boletín Oficial de esta Ciudad en fecha 4 de agosto de 2014 (BOCBA N° 4451).

Fs. 54 Consta Dictamen Jurídico de Procuración dirigido a la SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA. En dicho Dictamen la Procuración General considera ante la consulta puntualmente efectuada para su intervención que, la petición en análisis no puede ser tramitada como Recurso de Reconsideración o Jerárquico por ostensiblemente extemporáneo (la notificación de la Resolución N° 328-SECPLAN-2014 fue realizada el 23/2/2015 y la interposición del recurso de reconsideración el 09/10/2023). Se considera que la presentación del interesado constituye una “denuncia de ilegitimidad” por lo que se impulsa el EE administrativo a los efectos de que el CAAP tome intervención y realice una nueva evaluación patrimonial del inmueble de marras, previo a la resolución de la denuncia de ilegitimidad impetrada (ver Informe de fs. 68).

Fs. 130 – Consta Informe del resultado de la reunión del CAAP del 28 de mayo de 2024 a las 14.00hs por videoconferencia (regulado por DI-2024-654-DGIUR la cual autoriza “el funcionamiento no presencial del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), en los mismos términos que la DI-2020- 17089385-GCABA-DGIUR).

Mediante NO-2024-21280593-GCABA-DGIUR, se expresaron los fundamentos de la evaluación:

“VALORACIÓN 1: Se considera que corresponde RATIFICAR la propuesta de catalogación con NIVEL CAUTELAR toda vez que, el inmueble responde a la tipología de “Casas de Alto” con comercio en Planta Baja al igual que la parcela lindera 023 con la cual forma un conjunto y que también se encuentra en el catálogo preventivo.

- Si bien las fotos presentadas de los interiores muestran ciertos deterioros, es posible su recuperación y las fachadas de ambos inmuebles se encuentran en buen estado, así como presentan la singularidad de tener un cuerpo saliente central en la planta alta reforzando la idea de conjunto a pesar de encontrarse en un entorno de renovación en altura.

VALORACIÓN 2: Se considera que corresponde RECTIFICAR la posición inicial y se recomienda DESAFECTAR del catálogo preventivo al inmueble toda vez que, la escala de la zona prevé un perfil de gran altura propia de una arteria que conecta zonas de centralidad comercial, administrativa o de servicios y de residencia de alta densidad. En este sentido, existen piezas ya consolidadas en altura

e incluso otras de tipologías semejantes y próximas a la evaluada que también han sido desestimadas, por lo que se recomienda priorizar la cuestión urbanística por sobre los valores arquitectónicos relativos de esta pieza.”

Definió la votación la presidenta del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, para desempatar... “RATIFICA la propuesta de catalogación con NIVEL CAUTELAR. Respalda mi voto el haber analizado que se trata de un inmueble que responde a la tipología de “Casas de Alto” con comercio en Planta Baja al igual que la parcela lindera 023 con la cual forma un conjunto y que también se encuentra en el catálogo preventivo con protección cautelar. Si bien las fotos de los interiores presentadas como documentación gráfica del estado interior actual muestran ciertos deterioros, (humedades, descascaramiento de revoques, etc.) no presenta problemas estructurales graves siendo posible su recuperación. En el exterior, las fachadas de ambos inmuebles se encuentran en buen estado, presentando la singularidad de tener un cuerpo saliente central en la planta alta que refuerza la idea de conjunto. Ambas fachadas presentan cartelería publicitaria que excede el tamaño de los vanos desdibujando la composición original lo cual es fácilmente desmontable. A pesar de encontrarse en un entorno de renovación según la normativa vigente en el Código Urbanístico, (Corredor Medio), esa cuadra presenta una unidad en la altura de la mayoría de los edificios y escala similar con el caso de estudio. Se considera además que el inmueble y su lindero constituyen un conjunto que potencia el valor referencial y urbanístico de ese sector del barrio de Villa Crespo...”

Fs. 178 - Consta Resolución (RESOL-2024-228-GCABA-SSGU) de la Subsecretaría de Gestión Urbana estableciendo el rechazo in limine por extemporánea la presentación del interesado en relación a la Resolución NRO. 328-SECPLAN-2014, respecto al inmueble sito en Av. Scalabrini Ortiz N° 470/76 de esta Ciudad.

➤ **Bulnes 1480**

Fs. 1 – Consta Carátula del expediente EX-2023-38727509- -GCABA-SSGU

Fecha Caratulación: 18/10/2023

Motivo de Solicitud de Caratulación: Estado de situación actual (con relevamiento fotográfico).

Fs. 33 – Consta Dictamen de la GOPAU (Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano), en el que se solicita el retiro del Catálogo Preventivo del inmueble BULNES 1480 ya que cuenta con Nivel de Protección Cautelar mediante Resolución Nro. 367-SECPLAN-14 publicada en BO Nro. 4466 del 26/08/14.

Fs. 37 – Consta Providencia de la DGIUR. Comparte criterios de la GOPAU respecto al retiro del catálogo preventivo del inmueble de la calle Bulnes 1480 en virtud que se encuentra afectada a Línea Particularizada de Edificación por ensanche. Se solicita intervención del CAAP.

Fs. 58 – Consta Informe del resultado de la reunión del CAAP del 27 de noviembre de 2024 a las 14.00hs por videoconferencia (regulado por DI-2024-654-DGIUR la cual autoriza “el funcionamiento no presencial del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), en los mismos términos que la DI-2020- 17089385-GCABA-DGIUR).

El CAAP recomienda DESAFECTAR AL INMUEBLE DEL CATÁLOGO PREVENTIVO. Recomienda RECTIFICAR la propuesta inicial de catalogación con Nivel de Protección Cautelar del inmueble, en base a los siguientes fundamentos:

“Del relevamiento fotográfico de la situación actual del inmueble se concluye que el mismo se encuentra en un mal estado de conservación. Sin perjuicio de ello, no se observa un valor tipológico, material y/o estético de la pieza. De la revisión de la normativa urbanística vigente surge que la calle en la que se emplaza el bien (Bulnes entra Av. Rivadavia y Honduras) se encuentra afectada a Línea Particularizada de Edificación por ensanche, según el Artículo 5.4 Vías con LE particularizadas del Cuerpo Principal del Código Urbanístico. En este sentido, de llevarse a cabo la catalogación del inmueble sito en Bulnes 1480 se imposibilitaría la concreción del mencionado ensanche en una arteria de significativo tránsito vehicular. • En cuanto a la valoración urbanístico-ambiental, el inmueble es el único edificio propuesto a catalogar en la cuadra, en un perfil de eminente renovación. • Por otra parte, si bien el inmueble fue evaluado bajo los parámetros regulados por el Código de Planeamiento Urbano (CPU), en el Art. 9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo del código vigente se indica: • "El procedimiento de Catalogación se inicia: por el Poder Ejecutivo, de oficio, a petición de parte o del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales; o por el Poder Legislativo. La inclusión de edificios en el Catálogo Definitivo se realiza por el Poder Legislativo. El Poder Ejecutivo lleva un registro de los edificios con catalogación definitiva y de catalogación preventiva. No se pueden catalogar edificios ubicados en vías sujetas a ensanche o apertura. Este procedimiento será reglamentado por el Poder Ejecutivo."

Fs. 65 – Consta Informe de la DGIUR compartiendo el criterio del CAAP respecto al retiro del Catálogo Preventivo del inmueble en cuestión.

*Se aclara que el EE finaliza con este Informe y no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) que establezca el retiro del Catálogo Preventivo respecto del inmueble de la calle Bulnes 1480.

➤ **Ensenada 122**

Fs. 1 – Consta Carátula del expediente EX-2023-41848908- -GCABA-SSGU

Fecha Caratulación: 09/11/2023

Motivo de Solicitud de Caratulación: Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados inmueble ENSENADA 122.

Tipo de Solicitud: Recurso de Reconsideración. Se revise el pedido de protección cautelar y se quite del catálogo preventivo (Catálogo de Inmuebles Patrimoniales de esta Ciudad) al inmueble en cuestión, el que fuera incorporado mediante la Resolución Nro. 592-SECPLAN-2014 del 23/12/2014.

Fs. 41 – Consta Dictamen Jurídico de la Procuración General. Este órgano asesor habilita la vía en consulta, debido a que el acto administrativo que afecta derechos de particulares (Resolución Nro. 592-SECPLAN-2014 del 23/12/2014), sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial, también debió ser comunicado individualmente (notificado) al titular del bien sobre el cual recae, por lo que resulta procedente dar trámite al planteo del interesado.

Recomienda recurrir al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), a efectos del análisis previsto por el artículo 9.1.2.2 "Criterios de Valoración" del Código Urbanístico vigente y realice una nueva evaluación patrimonial del inmueble.

Fs. 53 – Consta Dictamen de la GOPAU en el que se esboza que el CAAP llevó a cabo la reunión el 28 de mayo de 2024 a las 14.00hs por videoconferencia y recomendó RECTIFICAR la propuesta inicial y hacer lugar al recurso de reconsideración, en base a los siguientes fundamentos:

“En base a la nueva documentación aportada por el interesado (planos y, fotografías y argumentos recursivos) junto las fotografías generales del entorno, del edificio y la información obrante en los archivos del sistema “Parcela Digital Inteligente” PDI de la SSGU, se entiende que este inmueble perteneciente a la tipología “Casa de medio patio” o “Casa chorizo” ha tenido numerosas modificaciones internas que desnaturalizan su concepción espacial y material original. • Se reconoce que en su contexto urbano inmediato ha quedado aislado y sin posibilidad de conformar un conjunto con otras piezas similares que le permitan mantener un valor referencial para su entorno. Principalmente, la situación resulta desfavorable al implantarse en una USAA (alta densidad) y en la que ya se manifiestan sustituciones que tienden a consolidar el perfil previsto: +22,80m sobre Línea Oficinal más dos retiros, con un Plano Límite a +29,80m. • Asimismo se toma en consideración que la parcela lindera (019b) fue desestimada el 08/08/2017, lo que nos habla de una priorización del perfil urbano planificado para este sector. • Por todas estas razones, este Consejo Asesor entiende que corresponde RECTIFICAR su opinión inicial y recomienda que se la DESAFECTE del catálogo preventivo”.

* Se aclara que el EE finaliza con este Dictamen y no consta el acto administrativo (Resolución de la SSGU) que establezca el retiro del Catálogo Preventivo respecto del inmueble de la calle Ensenada 122.