



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

## **PROYECTO DE LEY**

LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1°.- La presente ley tiene por objeto la recuperación y puesta en valor del Conjunto Urbano Soldati, delimitado por la Avenida Lacarra, la Avenida Roca, Rodrigo de Triana y Mariano Acosta, a fin de garantizar el derecho de sus habitantes a una vivienda digna y un hábitat adecuado en los términos del artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- La aplicación de la presente ley está a cargo de una unidad ejecutora especialmente conformada en el ámbito del Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), integrada por:

- a) un representante del IVC;
- b) un representante del Ministerio de Ambiente y Espacio Público;
- c) un representante del Ministerio de Salud;
- d) un representante del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano;
- e) un representante de la Corporación Buenos Aires Sur;
- f) un representante de la Junta de la Comuna 8; y
- g) cinco representantes elegidos por los vecinos/as del Conjunto Urbano;

Artículo 3°.- Dentro de los treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la unidad ejecutora realiza un diagnóstico detallado de la situación edilicia y ambiental del Conjunto Urbano.

Sobre esa base, diseña un plan para su recuperación y puesta en valor, cuya ejecución debe completarse dentro del plazo de dos (2) años contados a partir de la misma fecha.

Convoca a participar de su elaboración y seguimiento, a representantes de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Dicho plan integral debe asegurar la culminación urgente de los trabajos generales y la reparación de las fallas incluidos en el Anexo 1 del Acta de Reunión de la Comisión Técnica - Propuesta de Solución para el Conjunto Urbano Soldati - Ley 623.

Además incluye todas las otras obras que resulten necesarias para la refacción integral de las fachadas, pasillos internos y escaleras de los edificios que lo conforman, el apuntalamiento de los balcones y barandas protectoras, la debida instalación y prestación de los servicios básicos, el buen funcionamiento de los ascensores, la iluminación de patios y calles internas, la mejora de los espacios de uso común y el mantenimiento de las condiciones de higiene.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

Artículo 5°.- El diagnóstico y el plan de recuperación y puesta en valor son presentados en una audiencia pública a efectos recibir las propuestas de los habitantes y organizaciones sociales del Conjunto Urbano.

También ante la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a la que deben remitirse informes bimestrales sobre la ejecución del plan.

Artículo 6°.- Desde la entrada en vigencia de esta ley y hasta la finalización del plan de recuperación y puesta en valor, los propietarios de unidades ubicadas dentro del Conjunto Urbano Soldati están exentos del pago de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL).

Artículo 7°.- Las partidas presupuestarias asignadas anualmente al IVC deben contemplar los recursos necesarios para solventar los gastos que demande la implementación de la presente ley.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.

**Roy Cortina**  
**Diputado de la Ciudad de Buenos Aires**



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El Complejo Urbano Soldati fue construido, entre los años 1973 y 1977, por el Estado Nacional a través de la Secretaría de Vivienda, que por entonces dependía del Ministerio de Bienestar Social, y el Banco Hipotecario.

Se emplazó en un terreno de casi veinte hectáreas, dentro del barrio que lleva el mismo nombre, delimitado por las Avenidas Lacarra y Roca, Rodrigo de Triana y Mariano Acosta.

Su diseño estuvo orientado conforme "*ciertos principios del urbanismo funcionalista y de la arquitectura moderna*", entre los que se destacan "*viviendas en altura y alta densidad poblacional, separación de los espacios según usos - peatonales, vehiculares, verdes, comerciales -, empleo de materiales pesados - hormigón, acero - que otorgan un aspecto de resistencia y solidez, predominio de líneas rectas en edificios geométricos y estandarizados*"<sup>1</sup>.

El Conjunto cuenta con unas tres mil doscientas unidades funcionales de dos, tres, cuatro y hasta cinco dormitorios. Mil cuatrocientas están distribuidas en tiras y las mil ochocientas restantes en torres que adoptan formas y dimensiones diversas, además de estar dispuestas de manera tal de posibilitar la mejor iluminación de los departamentos. En uno de sus extremos se encuentra el CESAC N° 6 y en su interior funciona la Escuela N° 17, dos centros comerciales con estacionamiento y tienen su sede distintas organizaciones sociales.

Está preparado para albergar a unas 17.880 personas pero se estima que viven allí más de veinte mil que representan alrededor del cuarenta por ciento de la población de Villa Soldati.

No obstante la importancia de la que hablan esos números, en la actualidad este Complejo Urbano se constituye como uno de los núcleos habitacionales más postergados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en una situación que afecta a sus habitantes y a los del entorno.

Las áreas comunes se encuentran en un estado de profundo deterioro, los jardines y veredas están destruidos, carecen de una debida iluminación y presentan un notorio nivel de suciedad que impide que cumplan con las funciones de circulación, recreación e integración para las que fueron pensados.

En muy mal estado de conservación, los edificios tampoco escapan de ese cuadro, afectados por la existencia de fisuras, humedad y filtraciones,

---

<sup>1</sup>Girola, María Florencia. "Procesos de asignación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la Ciudad de Buenos Aires". En *Antropológico*, Año XXV, N° 25, Diciembre de 2007. <http://www.scielo.org.pe/pdf/anthro/v25n25/a06v25n25.pdf>



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

desprendimientos de mampostería, zonas inundables, escaleras rotas, ventanas y balcones corroídos, conexiones deficitarias de gas y de agua, ascensores inutilizados, entre otras fallencias que terminan poniendo en riesgo la integridad física y la vida de quienes viven y transitan por el lugar.

Tal es el peligro al que están expuestos sus habitantes que, el 4 de septiembre de 2015, tres adolescentes cayeron al vacío desde uno de los edificios del Nudo 8, al ceder una baranda del sexto piso. Como consecuencia, Cristian Crespo de 17 años, perdió la vida y otros dos adolescentes fueron internados con cuadros de suma gravedad.

Esto ocurrió a pesar que, en agosto de 2001, a través de la Ley 623 se declaró por trescientos sesenta y cinco días la emergencia edilicia y ambiental de este Conjunto Urbano, ordenando la realización y conclusión del proceso de escrituración de las unidades funcionales y los respectivos consorcios, además de la *“solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental”*.

Al año siguiente, esa norma fue prorrogada mediante la Ley 831, por un plazo igual pero, recién hacia su vencimiento en agosto de 2003, la comisión técnica conformada a ese efecto, logró firmar una propuesta de solución que, en su Anexo I, incluyó las obras generales y la reparación de las fallas que se comprometía a concretar el Poder Ejecutivo, entre las que se detallaba la instalación de gas hasta regularizar la totalidad de Conjunto, la humedad ascendiente de cimientos, el cambio de columnas de bajada de agua, las veredas, escaleras bajas y escaleras de nudos, las fisuras longitudinales y la habilitación de ascensores.

Durante los primeros años, sólo se hicieron algunos trabajos claramente insuficientes frente a la magnitud del desastre del Conjunto Urbano que, por ejemplo en relación al sistema de distribución de gas y ventilación, fueron denunciados por la Defensoría del Pueblo en razón de su parcialidad e insuficiencia<sup>2</sup>.

Las sucesivas omisiones de las autoridades porteñas, derivaron en la presentación de un amparo por parte de los habitantes del Conjunto Urbano que, en el año 2011, tuvo un fallo favorable de primera instancia que ordenaba el estricto cumplimiento de la Ley 623, en particular respecto de dos edificios del Nudo 10.

Pero en vez de acatar la sentencia, las autoridades porteñas eligieron apelarla, resultando en una confirmación Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, dictada para abril de 2014, que puso especial énfasis en la marcada demora de las obras y la inexistencia de razones que impidan cumplir estas obligaciones legalmente impuestas.

---

<sup>2</sup>Resolución 2125/06 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

También a ese pronunciamiento hizo oídos sordos el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que, desde que aquel fue emitido y hasta la muerte del joven, se limitó a la realización de obras superficiales de reparación y pintura de fachadas, en coincidencia con un período electoral.

Es sintomático de lo anterior, el hecho que el Programa de Rehabilitación de Conjuntos Urbanos del Instituto de la Vivienda que tiene como principal objetivo *“recuperar el patrimonio de los barrios construidos... y mejorar las condiciones de habitabilidad de sus habitantes”*, había ejecutado hasta el segundo trimestre de 2015, sólo el 29% de su presupuesto.

En respuesta a la tragedia y como bien lo ha descripto la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), *“desde la gestión local se optó... por responsabilizar a los habitantes del complejo, desligándose de su carga pública, o por invertir en la mejora de las fachadas de los edificios, disimulando apenas la crisis habitacional que padecen quienes allí residen. Los problemas con la instalación de gas, fisuras, filtraciones, zonas que se inundan, trozos de mampostería que caen, escaleras sin escalones, son algunos de los problemas con los que conviven cotidianamente. Ello, a pesar de que el Gobierno de la Ciudad cuenta con los recursos económicos suficientes para afrontar estos gastos, por lo que la falta de ejecución de estas obras responde a una lamentable asignación política de prioridades”*<sup>3</sup>.

Recién a fines de 2015, tomó estado público una resolución del IVC que lejos de una solución integral a esta compleja problemática, se habría limitado a disponer contrataciones directas por doce millones de pesos para encarar en forma “inmediata” reparaciones en escaleras, ascensores, gas y mantenimiento general.

Frente a esta realidad, la iniciativa que venimos a presentar recoge la preocupación de los vecinos del Conjunto Urbano Soldati, estableciendo un plazo máximo de dos años para concretar un plan de recuperación y puesta en valor que, además de la realización urgente de las tareas pendientes de la mencionada Propuesta de Solución, incluya las demás obras que resulten necesarias para la refacción exhaustiva de los edificios y la revitalización de sus espacios comunes.

Para su diseño e implementación, proponemos la conformación de unidad ejecutora especial en el ámbito del Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos de evitar cualquier intento oficial de deslindar responsabilidades, integrada por representantes de las distintas áreas gubernamentales involucradas y la misma cantidad de delegados vecinales que preveía la Ley 623.

Además, prevemos la presentación de un diagnóstico previo y del propio plan en audiencia pública donde los vecinos y organizaciones barriales puedan

---

<sup>3</sup><http://acij.org.ar/blog/2015/09/07/la-desidia-en-materia-de-politica-habitacional-se-cobro-una-nueva-victima/>



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

acercar sus propuestas y cuestionamientos, y por ante la Comisión de Vivienda de la Legislatura porteña, a la que también deberán remitirse informes bimestrales de ejecución del plan.

Como complemento, consideramos un acto de justicia social que, mientras dure la implementación del plan, se exima a los habitantes de este Conjunto Urbano de la obligación de abonar el Alumbrado, Barrido y Limpieza.

Existen en nuestra Ciudad, antecedentes normativos que, más allá de la regularización dominial, ordenan al Poder Ejecutivo la rehabilitación de complejos habitacionales específicos en el marco de un proceso participativo. Tal es el caso de las Leyes 2749 y 2750, sancionadas respecto de “Los Perales” y el barrio “Justo Suárez”, ambos situados en Mataderos.

Por todo lo expuesto y sin dudar que la aprobación del presente proyecto contribuirá a garantizar el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado que consagra el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es que solicitamos su pronto tratamiento y un debate abierto al conjunto de la comunidad del Conjunto Urbano de Soldati.

**Roy Cortina**

**Diputado de la Ciudad de Buenos Aires**