



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de Diciembre de 2015.

[LA JUSTICIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES ORDENÓ ANULAR EL PREMISO DE OBRA PARA CONSTRUIR TRES TORRES EN EL BARRIO DE CABALLITO](#)

La Justicia Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad de Buenos Aires anuló el permiso de obra otorgado a la empresa TGLT S.A, para construir tres (3) torres de 21, 25 y 30 pisos respectivamente[1] en el barrio de Caballito.

La sentencia fue dictada por el **Dr. Lisandro Fastman**, Juez del Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires N° 14 en los autos caratulados "Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ amparo (Art. 14 CCBA)" Expte. N° 43792/0, y en "Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito c/GCBA s/ amparo". Expte. N° 42.929/0. Las causas judiciales fueron presentadas por las **Asociaciones SOS Caballito, Basta de Demoler** y el [Observatorio del Derecho a la Ciudad](#).

Estas organizaciones denunciaron que una vez que se otorgó el permiso la obra estuvo PARALIZADA por más de seis (6) meses y que en ese transcurso de tiempo se modificó la zonificación de la zona con la sanción de la ley N° 2.722. Esta ley dispuso el cambio de zonificación de R2aII a R2bI[2] con el objeto de limitar la capacidad constructiva y la altura.

El Código de Edificación establece una obligación concreta de respetar el derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado y al hábitat adecuado a través de disponer que aquellos propietarios que paralizan los trabajos constructivos por un plazo mayor de seis (6) meses deben adecuar los planos de la obra a la nueva normativa vigente (arts. 2.1.5.2. y 2.1.5.3.). **En este caso, el GCBA debió exigir a TGLT S.A. que adecue su proyecto a la nueva zonificación pero no lo hizo.**

En la sentencia se expresó que "Nótese que la consecuencia prevista por la legislación para la paralización de las obras es la necesidad de que al reanudarse los trabajos deban adecuarse a la normativa vigente. De tal modo, si (...) se considerara que es meramente una facultad -y no un deber de la Administración -el declarar paralizadas las obras, habría que concluir que es facultativo del Poder Ejecutivo decidir si se cumplen o no las nuevas leyes en materia de edificación, planeamiento urbano o de medio ambiente, entre otras, porque dependería de su voluntad que las nuevas obras se ajustaran a las normas aprobadas por la Legislatura. (...) (C)ompulsadas las constancias que obran en el expediente, no surge que la demandada GCBA y la empresa TGLT S.A. hayan demostrado que la obra tuvo ejecución en el período ventana al que refiere la cámara, el que abarca los años 2008 a 2011. (...) (L)a omisión del GCBA, al no paralizar la obra, devino un incumplimiento que impidió la aplicación de las normas de rezonificación".

Esta inacción del GCBA se refleja de manera reiterada en el Barrio de Caballito en general, donde se han verificado iguales circunstancias fácticas y jurídicas a las aquí mencionada para la obra sita en la calle Rojas. Así, podemos hacer mención a las obras sitas en la calle Pujol 1150/54, en la calle Vallese 1463, en la calle Fragata Sarmiento 1125 y en la calle Espinosa 1149.

Este caso constituye un ejemplo paradigmático en donde el GCBA al momento de elegir entre respetar la ley y garantizar derechos ambientales de los habitantes de la Ciudad, y proteger los intereses económicos de los desarrolladores inmobiliarios, elige éste último.

[Sentencia completa aquí:](#)



CONTACTO:

[Observatorio del Derecho a la Ciudad:](#) 15 3655 3465

<http://observatoriociudad.org/>

Mail: observatorioderechoalaciudad@gmail.com

Basta de Demoler: 15 4937 7450

[1] La obra se encuentra sita en la calle Rojas 629/31/33/35/37/39/41/77, registro catastral Circ. 7 Secc. 45 Manz 35 Parcela 1L. El permiso de obra se otorgó en fecha 19 de junio de 2008 en el Expte. N° 89411/2007. El proyecto cuenta con 337 unidades funcionales equivalente a 57.191 mts² de superficie a construir.

[2] En la zonificación R2all no se establece una altura máxima en cambio en la actual zonificación R2bl en general se dispone la altura máxima de construcción de 10,5 metros. Asimismo el FOT básico en la zonificación R2all es de 2,5, en cambio en la zonificación R2bl el FOT máximo es de 1,6. Esto último implica una reducción significativa de la capacidad constructiva del lote.



**OBSERVATORIO DEL
DERECHO A LA CIUDAD**

"OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD"

<http://observatoriociudad.org/>

Mail: observatorioderechoalaciudad@gmail.com

Twitter: [@obs_der_ciudad](https://twitter.com/obs_der_ciudad)

<https://www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad>

Contacto: (011) 15 3655-3465

Jonatan Emanuel Baldiviezo

<https://www.facebook.com/JonatanEBaldiviezo>

<https://www.facebook.com/jonatanbaldiviezo>

Twitter: [@jonatanemanuelb](https://twitter.com/jonatanemanuelb)

"OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD"

Mail: observatorioderechoalaciudad@gmail.com

<http://www.observatoriociudad.org/>

<https://www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad>

"INTEGRANTE DE PLATAFORMA 2012"

www.plataforma2012.org.ar/