

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de Abril de 2022.-

VISTO:

El trámite n° **2756/22** iniciado de oficio por esta Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objetivo de realizar el seguimiento y recabar información sobre la situación del edificio denominado Palacio Ceci, sito en Avda. Lincoln 4305/25 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 5a).

Y CONSIDERANDO QUE:

I.- Introducción

El inmueble del visto se encuentra catalogado con nivel de protección Integral y emplazado dentro del Distrito APH 36 "Plaza Arenales y Estación Devoto". Fue construido en 1913 por el Ingeniero Alfredo Ceci quien había llegado desde Italia con su familia a fines del siglo XIX. Posteriormente la familia Ceci fundó la empresa «Ceci Hermanos, Empresarios Constructores» y se asentaron en Villa Devoto en donde llevaron a cabo el proyecto del Ingeniero Coñi para el Seminario Conciliar Metropolitano de la calle José Cubas, además de construir la residencia del Sr. Antonio Devoto, hoy demolida, y el edificio La Inmobiliaria en Av. de Mayo. El Palacio ha conservado su mobiliario y ornamentación original y se encuentra en excelentes condiciones por lo que es uno de los ejemplos mejor conservados de la arquitectura residencial de principios del siglo XX.

En 1938 comenzó a funcionar allí el Instituto Nacional de Sordomudos "Prof. Bartolomé Ayrolo", luego Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo". Actualmente las aulas funcionan en una construcción anexa al Palacio que está destinado al directorio de la institución y se utiliza para reuniones.



El Instituto ocupa el inmueble a los entonces propietarios desde el año 1938 (fs. 30). Mediante Ley n° 17592, del 28 de diciembre de 1967, el edificio fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación para establecer definitivamente la sede del Instituto Nacional de Sordomudos "Prof. Bartolomé Ayrolo", dependiente de la entonces Secretaría de Estado de Cultura y Educación.

Ante las noticias aparecidas recientemente en diversos medios de difusión sobre la posible instalación de un emprendimiento gastronómico en el edificio que podría poner en riesgo el uso educativo y la preservación patrimonial e implicar el traslado de la actual Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo", la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicitó información a diversos organismos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con motivo del tema descripto, desde este Órgano Constitucional se enviaron oficios a la Dirección General de Interpretación Urbanística –DGIUR- y a la Subsecretaría de Obras –SSOBRAS- del gobierno local solicitando información acerca de posibles intervenciones en el inmueble (fs. 2, 3, 6 y 7).

También mediante oficio se le requirió a la Dirección General de Educación, información sobre la posibilidad de que la escuela deje de funcionar en el edificio, mientras que a la Dirección de Administración de Bienes se le solicitó la documentación dominial del inmueble para verificar la posible existencia de una donación con cargo (fs. 4, 5, 14 y 32).

La DGIUR, mediante informe IF-2022-08332041-GCABA-DGIUR del 24 de febrero 2022, informó que *"... Por EX-2021-29107228-MGEYA-SSGU tramitó el visado de prefactibilidad para realizar obras de Restauración, Mantenimiento y Puesta en valor de las fachadas y espacios interiores (...) A la fecha, no se registran actuaciones que refieran a visados de factibilidad de las mencionadas obras"* (fs. 10).



Por su parte la SSOBRAS, mediante informe IF-2022-09818814-GCABA-SSOBRAS del día 10 de marzo 2022 , informó que “... *En virtud de la Manda recibida por NO-2021-38021830-GCABA-DGDPR esta Subsecretaría se encuentra desarrollando un proyecto integral de Puesta en Valor, de acuerdo a los lineamiento para la Conservación Patrimonial establecido para un edificio catalogado con Protección integral por APH, y los criterios de actuación pautados por los Organismos Internacionales en materia de Conservación de bienes patrimoniales arquitectónicos y culturales...*” y que “... *En la actualidad se está trabajando en el relevamiento del edificio y cateos para profundizar el diagnóstico y evaluación del grado de deterioro del edificio. A los efectos de llevar adelante dichos cateos se están armando andamios en la fachada principal y para mitigar interferencias con el funcionamiento de la escuela lindera se ha instalado un cerco provisorio...*” (fs. 20).

Por su parte la nota producida por la Dirección General de Desarrollo Productivo NO-2021-38021830-GCABA-DGDPR, del día 14 de diciembre 2021, arriba mencionada indica que mediante Ley n° 6.447^[1] fue creado el “Distrito del Vino”, cuyo objeto es promover el desarrollo económico de un área geográfica de la Ciudad mediante el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen inversiones destinadas al desarrollo de espacios para llevar adelante actividades relacionadas al campo de la industria vitivinícola, en el área comprendida por los barrios de Villa Devoto, Villa del Parque y La Paternal de la Comuna 11 de esta Ciudad (fs 17/19).

Según menciona dicha nota, en el marco de la citada Ley, se propuso “... *establecer como posible centro de información, educación, museo temático y sede cabecera del Distrito del Vino al inmueble de titularidad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires denominado “Palacio Ceci”, declarado a través de la Ley 656 bien de Interés arquitectónico, con grado de protección integral, ubicado en Avenida Lincoln 4305/25, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 5a. La residencia ocupa un sitio preferencial dentro del trazo urbano en damero con dos avenidas diagonales, que modifica la geometría de sus manzanas cuadradas. Sus visuales se ven ampliadas gracias a dos plazoletas que la enfrentan, destacando el edificio de volumen único y perímetro libre, rodeado de jardines, características todas ideales para instalar la sede cabecera del Distrito del Vino...*”.



Continuando con el contenido de la citada nota, ésta menciona que mediante Decreto N° 343-GCABA-AJG/2021 se aprobó la reglamentación de la Ley n° 6.447, y se designó al Ministerio de Desarrollo Económico y Producción del Gobierno de la Ciudad como Autoridad de Aplicación de la mencionada Ley.

Por su lado la Dirección General de Administración de Bienes, mediante nota NO-2022-11695170-GCABA-DGADB del día 28 de marzo 2022, informa que el inmueble en cuestión *"... pertenece al dominio de la Ciudad. De acuerdo a título le corresponde en virtud de la transferencia de dominio celebrada en los términos de los Convenios de Transferencia de Servicios Educativos Nacionales a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires, suscriptos el 19 de febrero de 1992 y el 30 de noviembre de 1993 entre el Ministerio de Cultura y Educación de la Nación y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en cumplimiento de la Ley 24.049..."* (fs. 34/35).

El texto de la Ley n° 24.049^[2] se encuentra agregado a fs 24/29 del presente trámite.

Cabe señalar que desde esta Defensoría del Pueblo se remitió oficio a la Dirección General Educación de Gestión Estatal (fs. 4 y 14) para que informe si existe algún proyecto para que el establecimiento educativo deje de funcionar en el edificio Palacio Ceci, el cual a la fecha no ha sido contestado por el organismo requerido.

Por último, en función de coleccionar información sobre los antecedentes del tema bajo análisis desde este órgano constitucional se remitió oficio a la Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno, quien respondió en fecha 18 de abril del 2022 que: *"... Respecto del relevamiento e inventario de los bienes allí mencionados, se labró un acta ante escribano, no teniéndola esta repartición en su poder debido a que no fue una parte firmante (...)* Se hace saber que el día 3 de febrero de 2022, la Dirección General de Educación de Gestión Estatal y la Dirección General Administración de Bienes suscribieron un acta de restitución de una fracción del inmueble sito en Avenida Lincoln N° 4.305/4.325



de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 5a), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula: FR 15-78566, que incluye al edificio conocido como "Palacio Ceci". No obstante ello, de la respuesta no surge con suficiencia el destino que se le brindaría al establecimiento. De tal forma, en la contestación no se expide acerca del contenido del acta de restitución suscripta, como así tampoco de cuál sería la fracción del inmueble involucrada en la restitución ni qué destino tendría el resto del establecimiento ajeno a tal fracción.

II.- Normativa

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece en su art. 27 establece: *"La Ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana. Instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueve: (...) La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora..."*.

En virtud de lo establecido en la norma constitucional, la Ciudad dictó el Código Urbanístico en cuyo Título 9. 2 Protección Patrimonial e Identidad establece los lineamientos para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes y regula específicamente las Áreas de Protección Histórica y la Catalogación de edificios de valor patrimonial.

No resulta ocioso mencionar que al momento que el inmueble fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación mediante la Ley n° 17.592, se lo hizo bajo el amparo de la Ley n° 13.264 que autorizaba la expropiación de bienes en concepto de utilidad pública, régimen luego sustituido por la Ley n° 21.499.

Con relación al procedimiento de expropiación aún se encuentra vigente dicha Ley n° 21.499^[3] cuyo art. 1° señala: *"La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común,*



sea éste de naturaleza material o espiritual". En este orden de ideas su art. 35 establece que "Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años computado desde que la expropiación quedó perfeccionada en la forma prevista en el artículo 29".

Como se expresara con anterioridad, mediante Ley n° 24.049, el Poder Ejecutivo Nacional quedó facultado para transferir a las provincias y a la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, los servicios educativos administrados en forma directa por el Ministerio de Cultura y Educación y por el Consejo Nacional de Educación Técnica y las facultades y funciones sobre los establecimientos privados reconocidos. La transferencia a la Ciudad se concretó en los términos de los convenios de transferencia de servicios educativos nacionales a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires), con fecha 19 de febrero de 1992 y 30 de noviembre de 1993 entre el Ministerio de Cultura y Educación de la Nación y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

III.- Conclusión

El Palacio Ceci fue ocupado desde 1938 para el funcionamiento del Instituto Nacional de Sordomudos "Prof. Bartolomé Ayrolo"; y expropiado con su fin específico en 1967 luego de varios intentos infructuosos de compra. A partir de la transferencia de los Servicios Educativos Nacionales a las jurisdicciones provinciales, en este caso a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, el Instituto Nacional devino en la Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo", la cual ha funcionado ininterrumpidamente hasta la actualidad. La construcción de un edificio anexo al Palacio para las aulas de la Escuela ha permitido que el Palacio se conserve en excelentes condiciones ya que es utilizado para las oficinas del directorio y para reuniones.

Tanto el edificio como la institución escolar que alberga desde hace más de 80 años son fundamental parte de la identidad de Villa Devoto. Su desafectación del uso educativo para el cual fue declarado de utilidad pública y luego expropiado, para ser destinado a un uso comercial, da lugar a lo establecido en el art. 35 de la Ley n° 21.499: **"Procede la acción de**



retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria...".

No obstante la manda normativa, representa un gran perjuicio para la cultura del barrio y atenta contra la protección del derecho a la educación que debe privilegiarse por encima de cualquier desarrollo económico o turístico.

Debido a lo expuesto esta Defensoría del Pueblo entiende que **corresponde dejar sin efecto todo proyecto que pretenda establecer al Palacio Ceci como posible centro de información, educación, museo temático y sede cabecera del Distrito del Vino. Asimismo corresponde afirmar la pertenencia y uso del edificio en cuestión por parte de la Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo" y asegurar la conservación de los valores patrimoniales que llevaron a la catalogación del edificio con nivel de protección integral, incluyendo su mobiliario, ornamentación y obras de arte.**

En el mismo sentido, la Coordinación Operativa de Educación, Ciencia, Cultura y Tecnología, dependiente de la Conducción Ejecutiva de Derechos Sociales de este Órgano Constitucional, ha tomado la intervención de su competencia y comparte el criterio y los fundamentos expresados en los considerandos antes señalados.

La presente Resolución cuenta con Dictamen Jurídico y se dicta de acuerdo a las facultades otorgadas a esta Defensoría del Pueblo por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como por el art. 36 y concordantes de la Ley n° 3 (texto consolidado por Ley n° 6.347^[4]) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

POR TODO ELLO:



LA DEFENSORA DEL PUEBLO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

R E S U E L V E:

- 1)** Recomendar al señor Ministro de Desarrollo Económico y Producción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciado José Luis Giusti, se abstenga de impulsar el proyecto de afectación del inmueble denominado Palacio Ceci, Avda. Lincoln 4305/25 de la Ciudad de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 5a), el cual se encuentra destinado con exclusividad a la Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo".

- 2)** Recomendar al señor Director General Educación de Gestión Estatal dependiente del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, señor Fabián Capponi, realice las gestiones necesarias para que el mencionado Palacio Ceci vuelva a albergar funciones de la Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 "Prof. Bartolomé Ayrolo". Asimismo, se solicita que remita copia del acta de restitución suscripta entre la repartición a su cargo y la Dirección General de Administración de Bienes en fecha 3 de febrero de 2022 que involucraría al edificio conocido como "Palacio Ceci".

- 3)** Recomendar a la señora Directora General de Interpretación Urbanística dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecta Sandra Tuya, verifique el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código Urbanístico para la conservación del edificio en virtud de su catalogación con nivel de protección Integral y su pertenencia al Distrito APH 36 "Plaza Arenales y Estación Devoto".

- 4)** Poner la presente Resolución en conocimiento del señor Jefe de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, doctor Felipe Miguel.
- 5)** Fijar en treinta (30) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 (texto consolidado por Ley n° 6.347) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires^[5].
- 6)** Recordar al señor Director General Educación de Gestión Estatal dependiente del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, señor Fabián Capponi, el deber de dar efectivo cumplimiento a lo dispuesto por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los arts. 13 y 32 de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6.347), que establecen la obligación de prestar colaboración, con carácter preferente, a esta Defensoría del Pueblo en sus investigaciones y responder los requerimientos que se le efectúen en el plazo fijado por este Órgano Constitucional.
- 7)** Registrar, notificar, reservar en la Conducción Ejecutiva para su seguimiento y oportunamente archivar.

Código 651

lw/FF/COPOEP

mcd/BR/CEDUEPMA

abda/cocf

gd/ea/fr/soada

MIm/MAER/COMESA



NOTAS

1. [^] [Ley n° 6.447](#), sancionada el día 02 de septiembre de 2021, promulgada con fecha 17 de septiembre de 2021, y publicada en el Boletín Oficial n° 6219 del 21 de septiembre de 2021.
2. [^] [Ley Nacional n° 24.049](#), sancionada 06 de diciembre de 1991, promulgada con fecha 02 de enero de 1992, y publicada en el Boletín Oficial n° 27.299 del 07 de enero de 1992.
3. [^] [Ley Nacional n° 21.499](#), publicada en el Boletín Oficial n° 23.581 de fecha 21 de enero de 1977.
4. [^] [Ley n° 6.347](#), sancionada el día 12 de noviembre de 2020, promulgada con fecha 27 de noviembre de 2020, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.009 del 1° de diciembre de 2020.
5. [^] [Ley n° 3](#), art. 36: "Con motivo de sus investigaciones, el Defensor o Defensora del Pueblo puede formular advertencias, recomendaciones, recordatorios de los deberes de los funcionarios, y propuestas para la adopción de nuevas medidas. Las recomendaciones no son vinculantes, pero si dentro del plazo fijado la autoridad administrativa afectada no produce una medida adecuada, o no informa de las razones que estime para no adoptarla, el Defensor o Defensora del Pueblo puede poner en conocimiento del ministro o secretario del área, o de la máxima autoridad de la entidad involucrada, los antecedentes del asunto y las recomendaciones propuestas. Si tampoco así obtiene una justificación adecuada, debe incluir tal asunto en su informe anual o especial a la Legislatura, con mención de los nombres de las autoridades o funcionarios que hayan adoptado tal actitud".



María Rosa Muñós
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Visados

2022/04/20 15:13:14 - marrodriguez - Mariano Alfredo Ezequiel RODRIGUEZ - Coordinador Operativo de Mesa de Entradas, Salidas y Archivo

2022/04/20 16:34:26 - brossen - Bárbara Laura Rossen - conducción ejecutiva Derechos Urbanos, Espacio Público y Medio Ambiente

2022/04/20 17:39:05 - fbertolotti - Fernando Oscar BERTOLOTTI - Director Ejecutivo de Asuntos Legales



María Rosa Muñós
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Resolucion Nro: 799/22

Firmado digitalmente por:

María Rosa MUIÑOS