

Mar del Plata, marzo de 2020.-

Señor

Intendente municipal

Doctor

Guillermo MONTENEGRO

S/D

De nuestra consideración:

Ref.: Expediente nº 7568-1-2018;

Centro Cultural y Recreativo Plaza del Agua.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., por la representación ya acreditada de WAM S.A., manteniendo el domicilio constituido en la calle **Santiago del Estero nº 1746 de Mar del Plata -TEATRO TRONADOR-**, en el **Expediente nº 7568-1-2018**, a fin de manifestar y solicitar lo siguiente:

I. Objeto

-Que vengo a ampliar y complementar las presentaciones efectuadas en el Expediente nº 7568-1-2018, a fin de precisar los lineamientos y alcances de la propuesta de inversión para el inmueble de propiedad municipal denominado Plaza del Agua, en especial, en lo atinente a:

[i] La propuesta general de arquitectura, preservación patrimonial y urbanismo; y

[ii] La propuesta cultural.

II. Antecedentes

WAM S.A. presentó en el expediente mencionado una importante ***propuesta de inversión social, patrimonial y cultural*** para el inmueble -de propiedad de la Municipalidad- delimitado por las calles Güemes, General Alvear, San Lorenzo y General Roca, usualmente denominado ***Plaza del Agua***.

La propuesta consiste -sintéticamente- en el compromiso de realizar una inversión patrimonial que a la fecha ronda los \$120.000.000, para ejecutar obras de reparación, preservación, refuncionalización, mantenimiento, reforestación, etcétera, para poner en adecuadas condiciones de uso los distintos edificios y espacios de la ***Plaza del Agua*** y, así, poder destinarlos al desarrollo de **usos y actividades culturales, arquitectónicas, sociales y turísticas, concertadas en forma coordinada y participativa entre la Municipalidad, la sociedad civil y WAM S.A., previéndose que todas esas actividades sean gratuitas para el público asistente**.

La propuesta dio lugar a un extenso, completo y transparente procedimiento administrativo, en el que tomaron intervención todos los órganos y entes competentes del **Departamento Ejecutivo municipal** [vg. Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, Secretaría de Cultura, Subsecretaría Legal y Técnica, Ente Municipal de Turismo, Obras Sanitarias Mar del Plata Batán, etcétera] y el **Gobierno de la Pcia. de Buenos Aires** [vg. Ministerio de Gestión Cultural, Secretaría de Turismo, Asesoría General de Go-

bierno, Honorable Tribunal de Cuentas], dando cuenta de su **viabilidad legal, económico financiera y técnica**, además de su conveniencia para los intereses públicos concernidos.

Los órganos y entes públicos intervinientes, propusieron enmarcar la propuesta en el régimen de la **Ley nº 14.904, de Mecenazgo Cultural** [v. informe del Ente Municipal de Turismo obrante a fs. 276], dado que la misma procura satisfacer las **premisas básicas de la denominada inversión social en interés público o comunitario**, porque no busca rentabilidad económica directa, sino -esencialmente- un **significativo y trascendente impacto cultural, arquitectónico, social y turístico**, que -en el caso- conlleva la ampliación del uso público de los bienes públicos, junto a la maximización del aprovechamiento comunitario de los mismos, para su disposición al desarrollo humano, cultural y turístico, mediante la preservación arquitectónica y cultural de bienes de características singulares, el desarrollo de actividades culturales y artísticas de distinta índole, etcétera.

Con ello, se elaboró y giró a consideración del Honorable Concejo Deliberante un proyecto de ordenanza por el cual se propuso autorizar al Departamento Ejecutivo a otorgar en concesión, a título oneroso y por el plazo de hasta quince [15] años, el uso y goce del bien inmueble mencionado, para la ejecución del programa de obras descripto en el Anexo II del proyecto y el desarrollo de los usos y actividades descriptos en el Anexo III [art. 1º]; encomendarle al Departamento Ejecutivo elaborar el Contrato de Concesión, junto con las Bases y Condiciones integrantes del mismo, de acuerdo con los criterios técnicos, jurídicos y económicos que surgen del expediente nº 7568-1-2018 [art. 2º]; y

sujetar todo ello a que se asegure y mantenga el uso público de la plaza pública; WAM S.A. se someta en forma voluntaria e incondicionada al Contrato de Concesión y las Bases y Condiciones integrantes del mismo; ejecute el programa de necesidades arquitectónicas y de preservación, que determine el Área de Preservación Arquitectónica de la Municipalidad; se establezca en forma coordinada entre los distintos interesados un programa para el uso de las instalaciones; se garantice el carácter gratuito, para los asistentes, de los usos y actividades que se desarrollen en el lugar; etcétera [art. 2º].

Si bien el proyecto estaba siendo tratado por las comisiones deliberativas del Concejo Deliberante, en orden a generar el **mayor consenso social posible** y con el convencimiento que las características de la propuesta, de **cariz meceánico antes que comercial y con miras a la satisfacción directa del interés general**, se puso a consideración del Departamento Ejecutivo municipal la posibilidad de **encuadrar** y tramitar la propuesta por el *Régimen de Iniciativa Privada* [arts. 3º y ss. del Anexo I de la Ordenanza 19.203], reconduciéndola como tal e inscribiéndola -consecuentemente- en el *Registro de Iniciativas Privadas* [arts. 18 del Anexo I de la Ordenanza 19.203; 4º del Decreto Reglamentario 190/10; 2º y ss. de la Resolución 369/10 de la ex Secretaría de Planeamiento Urbano].

III. Encuadre normativo. Recaudos de admisibilidad

A fin de constatar que la propuesta encuadra en el *Régimen de Iniciativa Privada* y cumple con los recaudos

de admisibilidad allí previstos [arts. 3º y ss. del Anexo I de la Ordenanza 19.203] manifestamos y acreditamos lo siguiente:

En el Expediente nº 7568-1-2018 se encuentran agregados los **datos del proponente**, su **documentación societaria** [vg. acta constitutiva, estatuto, modificaciones, actas de designación de autoridades, constancias de inscripción ante las autoridades estatales competentes en materia societaria], su **documentación fiscal** [vg. constancias de inscripciones y actividades económicas registradas ante la Administración Federal de Ingresos Públicos -AFIP/DGI-, la Agencia de Recaudación de la Pcia. de Buenos Aires -ARBA- y la Agencia de recaudación Municipal -ARM/MGP-] y los **antecedentes de idoneidad y experiencia** en la materia.

En el Expediente nº 7568-1-2018 se presentaron los lineamientos que dan cuenta de la **factibilidad legal** de la propuesta, encuadrada en lo dispuesto por los artículos 55, 107 y concordantes de la *Ley Orgánica de las Municipalidades* [Decreto Ley 6769/58 y sus modif.], 28, 29 y concordantes del *Régimen de Inmuebles del Dominio Municipal y Provincial* [Decreto Ley 9533/88 y sus modif.], tomando en cuenta una serie de antecedentes existentes en el ámbito provincial y local.

Para la concreción y el desarrollo pleno de la propuesta, se requirió el otorgamiento de un **título especial de uso y ocupación** [concesión de uso] exclusivamente sobre los edificios existentes [Nave Central y Casa], por el plazo que razonablemente permita la ejecución de las obras comprometidas y el desarrollo de los usos y actividades propuestas.

La propuesta se inscribe en la tendencia existente a nivel mundial, encuadrable en la **filosofía de colaboración o participación público privada**, que si bien es conocida por su aplicación para el desarrollo de obras, infraes-

estructuras y servicios públicos, admite una utilización muy virtuosa en materia de **puesta en valor y conservación del patrimonio cultural** [v. REEVES, M. (2002): “Measuring the economic and social impact of the arts”. Arts Council of England. London], mediante la **gestión indirecta de su mantenimiento, conservación, valorización y aprovechamiento** por medio de la aportación que puede realizar el sector privado, sea mediante aportes económicos, proyectos de patrocinio o mecenazgo [v. TROS DE ILARDUYA FERNÁNDEZ María: “La protección del patrimonio natural y cultural: ¿un desafío público o privado?”, *Ería* 91 (2013), pp. 199-205] o **modelos de gestión comunitarios, concertados y participativos**.

De esa tendencia participa la **Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - UNESCO**, que en el *Manual de Referencia para La Gestión del Patrimonio Mundial Cultural* de 2014, promueve distintos modelos de gestión, co-gestión y patrocinio cultural con **participación del sector privado** [ver en particular Cap. IV].

La factibilidad legal de la propuesta fue validada mediante sendas intervenciones de los órganos de asesoramiento legal y control del ámbito municipal y provincial:

* La **Subsecretaría Legal y Técnica de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon** [dictamen jurídico del 27/7/2018, de fs. 271 á 279];

* La **Asesoría General de Gobierno de la Pcia. de Buenos Aires** [dictamen legal del 24/5/2019, de fs. 330 á 332]; y

* el **Honorable Tribunal de Cuentas de la Pcia. de Buenos Aires** [v. informe de corte correspondiente al Ejercicio Presu-

puestario 2019, *conf.* apartado A.10, *conf.* art. 24 de la Ley 10.869, texto según Ley 13.963].

Con relación a las **bases de factibilidad económico-financiera** de la propuesta, en el Expediente nº 7568-1-2018 se acreditó, con distintos medios y elementos de prueba, que WAM S.A. tiene recursos y puede obtener financiamiento suficiente para encarar y concretar la ejecución de las obras comprometidas y el desarrollo de los usos y actividades propuestos.

Con relación a ello, debe considerarse que la propuesta no busca generar ingresos directos mediante el uso, explotación y aprovechamiento de los bienes municipales; sino que se desenvuelve en el contexto de la denominada ***inversión social***, es decir que no hay rentabilidad directa [vg. no se cobran entradas o *tickets* o derechos de espectáculos, no se cobran cánones o usos de los bienes y espacios disponibles, el equipamiento que se instale, etcétera], sino que lo que se busca –como quedó demostrado con otras acciones realizadas por WAM S.A. en el mismo sector durante 2019 y 2020– es **generar beneficios e impactos sociales, comunitarios, culturales y artísticos, que contribuyan al desarrollo humano**, mediante la puesta en valor, preservación y re-funcionalización de las edificaciones de valor arquitectónico y patrimonial existentes, de modo que aseguren y amplíen significativamente sus posibilidades de uso por la ciudadanía, como modo de maximizar el aprovechamiento comunitario de esos bienes públicos.

Esas finalidades, no pueden ponderarse mediante la mecánica aplicación de procedimientos y métodos que están pensados para empresariales que sólo buscan obtener utilidades económicas o financieras directas, mediante el uso y

explotación de bienes públicos. Máxime cuando **los usos y actividades que se proponen son completamente gratuitos para los usuarios.**

Pues, reitero, en esta propuesta las inversiones comprometidas permanecen *hundidas* y son casi imposibles de recuperar, por lo que la propuesta, en sus aspectos económicos y financieros, **no busca generar una renta directa contra la inversión comprometida y realizada.** De allí que no puedan aplicarse, al menos en forma lineal y directa, los criterios tradicionales para la evaluación de proyectos empresariales [v. LÓPEZ DUMRAUF, Guillermo, *Cálculo financiero aplicado (Un enfoque profesional)*, 2ª edic., La Ley Bs. As., 2006, esp. cap. 10].

Por todo ello, ante las características de la propuesta, teniendo en cuenta los montos comprometidos de inversión y la gratuidad de los usos y actividades que se desarrollen en el marco del título de ocupación, justifica que se tengan por compensados contra dicha inversión social cualquier derecho o canon por el uso y ocupación del inmueble; así como la exención de tasas y derechos por la realización de actividades publicitarias o promocionales [*conf.* Código de Publicidad, aprobado por Ordenanza 22.920 y modif.], por todo el plazo de vigencia; teniendo en cuenta que ello, si bien no cubrirá el monto de inversión total comprometido en obras y actividades gratuitas propuestas, coadyuvará cuanto menos marginalmente a su cobertura.

Al respecto, puedo agregar que la Municipalidad de General Pueyrredon ya ha adoptado decisiones de este tipo mediante ordenanzas, como modo de contribuir con los esfuerzos del sector privado para la ejecución de obras y el desarrollo de actividades de interés público, por su valor cul-

tural, deportivo, social, etcétera [v. Ordenanzas 9326, 17.788, 18.870, 18.423, 19.067, 23.343, 23.524, 23.590, 23.629, 23.674; entre otras].

El recaudo de presentación de una **garantía de mantenimiento de la propuesta** se deja ofrecido, dado que debe aprobarse y definirse el monto a garantizar, mediante póliza de seguir de caución extendida por compañía aseguradora de primera línea.

Por último, lo relativo a la **viabilidad técnica** de la propuesta y las intervenciones arquitectónicas, de preservación patrimonial y urbanísticas, así como la propuesta cultural, son tratadas en los apartados siguientes y en los correspondientes anexos.

IV. Propuesta general de arquitectura y urbanismo. Propuesta de preservación, puesta en valor y refuncionalización patrimonial

Se adjunta anexo con la nueva propuesta general de arquitectura y urbanismo, junto a las intervenciones propuestas en materia de preservación, puesta en valor y refuncionalización de las edificaciones de valor patrimonial existentes.

Dicha propuesta ha sido elaborada por un grupo interdisciplinario de profesionales, especializados en las distintas materias involucradas [arquitectura, ingeniería, estructura, preservación, paisajismo, etcétera], quienes han considerado el programa de necesidades elaborado a partir de los requerimientos de los funcionarios y profesionales de la Munici-

palidad, Obras Sanitarias Mar del Plata, Ente Municipal de Servicios Urbanos, vecinos y comerciantes de la zona.

Contiene memoria descriptiva, programa de necesidades, registro de estado actual de conservación y mantenimiento, croquis, planos, montos de inversión, programa de inversiones propuestas, plan de trabajos sugerido, etcétera, todo lo cual cumple con los recaudos de admisibilidad previstos en el *Régimen de Iniciativas Privadas*.

V. Propuesta cultural

La propuesta cultural fue, en su momento, presentada en el marco del expediente nº 7568-1-2018.

En esta nueva instancia, además del desarrollo de los usos y actividades propuestos originariamente, se propone instalar y poner a funcionar en los espacios disponibles de la Plaza del Agua una **INCUBADORA DE PROYECTOS CULTURALES MARPLATENSES** que colabore con la identificación, el desarrollo y el fortalecimiento de distintas expresiones de la cultura local, 100% marplatense.

Para ello, hemos tomado en consideración distintas experiencias y modelos.

Con relación a las experiencias del ámbito local, hemos tomado en cuenta la experiencia frustrada, no concretada, de la ***Usina Vieja del Puerto***, que aporta mucha riqueza para la identificación y la gestión comunitaria de las expresiones culturales locales.

Con relación a los modelos, proponemos adaptar al ámbito cultural los modelos de incubadoras de empresas, ace-

leradoras de empresas o iniciativas de base tecnológica, científica o comercial, que se han propuesto y desarrollado en los últimos tiempos en el ámbito de nuestra ciudad y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El término “empresas de base cultural” hace referencia a los sectores de producción y distribución de bienes y servicios cuyo valor económico deriva de su valor cultural. Este concepto, abarca más de treinta [30] subsectores involucrados directamente dentro de distintas categorías, tales como editorial, audiovisual, fonográfico, diseño, moda, multimedia, software, artes visuales y escénicas, danza, música, canto, comedia musical, trap, hip-hop, por mencionar los principales.

Como toda incubadora tiende a detectar ideas y/o proyectos ya iniciados, en sus primeras etapas de generación del emprendimiento, apoyándolos, siguiendo los lineamientos tradicionalmente usados en procesos de incubación de empresas, pero contemplando las particularidades propias de los ambientes culturales.

Una variante es generar un *puente cultural* entre **Mar del Plata, Buenos Aires, el resto del país y otros países**, que permitan mostrar la identidad cultural marplatense, potenciarla y contribuir a su desarrollo.

En especial, se busca fortalecer el vínculo con los artistas independientes, con la finalidad de rescatar su potencial y contribuir a generarles oportunidades, identificando y potenciando las distintas expresiones de la identidad cultural marplatense.

Entendemos que los antecedentes de idoneidad y experiencia de WAM S.A. en materia cultural y artística, de producción y comunicación, sumada a lo que colectiva y comunitariamente pueda consensuarse, con intervención de actores relevantes de los sectores públicos y privados, contribuirá enormemente a **fortalecer distintas expresiones de la *cultura marplatense***, colaborando con ellas en materia de producción artística y técnica, aspectos empresariales, comunicación, difusión, etcétera.

Esta novedosa forma de articulación entre instrumentos de fomento productivo y gestión cultural, contribuirá a lograr buenos resultados en materia de identificación de talentos locales o expresiones culturales que caractericen a la *cultura marplatense*, que requieran de apoyo integral, sistematizado y prolongado, para la gestión de sus proyectos culturales y/o expresiones artísticas.

A su vez, contribuirán a **construir colectivamente un *polo cultural* en la Plaza del Agua, que rescate y promueva los valores culturales marplatenses, y contribuya a promover su desarrollo y difusión.**

En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se han propuesto denominaciones para estas iniciativas, que aluden a la generación de plataformas “...*capaces de fomentar, promover e impulsar una red de emprendimientos con vistas al desarrollo sustentable del sector cultural y creativo...*” [PROGRAMA CULTURA SUMA DESARROLLO. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 1 de junio de 2006, <http://www.buenosaires.gov.ar/apps/contenido/archivos/6702.pdf>], cuyos lineamientos hemos seguido para formular esta **propuesta de base local, que pretendemos construir en forma comunitaria,**

con intervención de los distintos actores concernidos, tanto del sector público, como del sector privado.

VI. Objetivos generales y específicos del Proyecto

Esta incubadora se propone apoyar el desarrollo de proyectos de base cultural, potencialmente rentables y el fortalecimiento de empresas existentes relacionadas con las distintas áreas de la economía cultural; brindar a los emprendedores el acceso a los recursos para que puedan desarrollarse; brindar herramientas apropiadas para adaptar las ideas creativas a la concreción de un proyecto sustentable.

A través de esta herramienta, las instituciones promotoras buscarán:

- identificar actores relacionados con la economía de base cultural,
- brindar capacitación específica y asesorar a los emprendimientos para que puedan acceder a diferentes herramientas financieras,
- identificar ideas proyecto o empresas de base cultural susceptibles de ingresar a procesos de pre-incubación o incubación,
- promover el espíritu emprendedor en el ámbito de la cultura, propiciando el reconocimiento del sector cultural como un área central en la economía de la ciudad.

La idea es aportar los antecedentes de idoneidad y experiencia del proponente y vincularlos con otros actores relevantes del sector público y privado, para construir co-

lectivamente una propuesta que canalice los objetivos propuestos.

VII. Museo Astor Piazzolla

Si bien en la memoria de arquitectura, planificación y urbanismo se indica un destino particularizado para los edificios existentes, se propone articular esa propuesta con el *Museo Piazzolla*, creado por la Ordenanza 18.283.

La Ordenanza 18.283 crea, en el ámbito de la Municipalidad de General Pueyrredon, el “Museo Piazzolla”, destinado a rendir homenaje al genial músico y compositor Astor Pantaleón Piazzolla.

Son objetivos de esta propuesta:

- Exhibir y contribuir a difundir la vida y obra de Astor Piazzolla.
- Ofrecer material bibliográfico, sonoro, fílmico, etcétera.
- Albergar objetos y pertenencias relacionados con Astor Piazzolla.
- Realizar exposiciones permanentes y temporarias, constituir talleres, bibliotecas, filmotecas, organizar conferencias, concursos, publicaciones, centros de estudios y toda otra tarea de promoción y difusión referente a la obra musical del referido artista.
- Aportar recursos y financiamiento para todo lo anterior.

En el entendimiento que esta propuesta contribuirá a generar en la Plaza del Agua un *polo cultural* que promueva, realce y fortalezca la identidad cultural marplatense, identifique y rescate sus valores, y contribuya a difundirla.

El **Museo Piazzolla** podrá funcionar en el subsuelo de la nave central o en la casa histórica, conforme se consensue y determine, quedando la ejecución de las obras a cargo de WAM S.A.

VIII. Aclaraciones finales

Antes de concluir, deseo expresar lo siguiente:

- La propuesta no conlleva privatización de bienes o espacios públicos. La plaza seguirá siendo plaza. Todo lo más, se propone efectuar aportes e intervenciones destinados a que el uso público se magnifique, de modo que más personas puedan usar cotidianamente la plaza y puedan aprovecharla más intensamente.

- La plaza seguirá siendo plaza, no se cerrará, sino que, por el contrario, se la abrirá a la comunidad, se la pondrá en condiciones adecuadas de uso y aprovechamiento, se mejorarán los solados, sus diferentes espacios, se incorporará equipamiento y mobiliario adecuado, se forestará y reforestará, se iluminará, conservará, limpiará, etcétera.

- Las actividades culturales serán determinadas colectivamente, con intervención de los actores públicos y privados concernidos. No se propone realizar sólo activi-

dades culturales de WAM S.A., sino actividades culturales por demás variadas, que se determinen colectivamente y de forma participativa. WAM S.A. no busca ni propone hacer uso exclusivo de los edificios, ni escenarios de la Plaza del Agua, los cuales permanecerán abiertos a la comunidad, conforme al reglamento o manual de uso que se determine.

- WAM S.A. no busca hacer espectáculos en la Plaza del Agua, sino contribuir a generar un polo cultural, de construcción colectiva, que recepte, realce y promueva la identidad cultural marplatense, por medio de una de sus manifestaciones más destacadas: Astor Piazzolla y un ecosistema indeterminado de proyectos o empresas culturales, que propone hallar, identificar, fortalecer y difundir por medio de la incubadora de empresas.

- WAM S.A. busca devolver los edificios de la Plaza del Agua a su estado originario, para que recuperen el valor patrimonial y arquitectónico que tienen. Las obras e intervenciones que propone realizarles responden a un plan de necesidades propuesto por la Municipalidad y distintos especialistas en la materia.

- La propuesta no conlleva lucro directo. Las inversiones comprometidas no se recuperarán, o no se recuperarán en forma directa, mediante el alquiler o explotación de los inmuebles cuyo uso se solicita. Las actividades que se realicen en el lugar serán totalmente gratuitas para el público asistente. La propuesta se encuadra en el régimen de patrocinio y mecenazgo cultural, que reconoce antecedentes y experiencias locales y supralocales.

- WAM S.A. está abierto a revisar y construir su propuesta en forma colectiva, participativa y transparente. Para ello sus directivos, ejecutivos y asesores están disponibles.

IX. Petición

Constatado ello, solicito:

[i] Admita y califique la propuesta como iniciativa privada, ponderando para ello la originalidad de la idea fuerza que la misma contempla considerado el proyecto en su integralidad;

[ii] Mande inscribir la misma en el Registro de Iniciativas Privadas; y

[iii] Oportunamente, declare la propuesta de interés público, para proceder a la posterior contratación [arts. 8° y ss. del Anexo I de la Ordenanza 19.203].

Sin otro particular, saludo a Ud.,

MARCELO D. GONZÁLEZ

WAM ENTERTAINMENT CO. S.A.