

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- La presente ley tiene por objeto brindar herramientas para revisar y adecuar los contratos de concesión vigentes en la Ciudad de Buenos Aires, y establecer parámetros para su negociación y actualización. Asimismo, retasar adecuadamente las tierras públicas, inmuebles y/o servicios pertenecientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se encuentran concesionados.

Artículo 2º.- Facúltase al Poder Ejecutivo para renegociar todos los contratos de concesión de uso, explotación, gestión y/o administración de todo tipo de tierras públicas, inmuebles y/o servicios pertenecientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se encuentren vigentes a la fecha de sanción de la presente Ley. Asimismo, se faculta al Poder Ejecutivo para realizar el revalúo de la tasación inicial correspondiente a cada contrato enmarcado en el párrafo anterior.

Artículo 3º.- El incremento del canon debido por los concesionarios de todos los contratos de concesión objeto de la presente ley será mensual y se determinará tomando como base de cálculo el Índice de Precios al Consumidor del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el que lo reemplace en el futuro. Las contrataciones y/o renegociaciones efectuadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente deben ajustarse a lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 4º.- El Poder Ejecutivo designará la autoridad de aplicación, que tendrá las siguientes funciones:

- a. Aprobar los contratos de concesión donde el Estado de la Ciudad de Buenos Aires es parte.
- b. Publicar en el sitio web oficial del Gobierno de la Ciudad los contratos de concesión celebrados y/o renegociados por éste que se encuentren vigentes al momento de la sanción de la presente ley como así también los que se celebren en el futuro. En todos los casos la publicación debe incluir como mínimo fechas de inicio y finalización, monto y frecuencia de pago del canon, uso y/o destino de lo concesionado, nombre del concesionario, número de expediente por el cual tramitó la concesión, y nombres y cargos de los/as funcionarios/as que suscriben y/o aprueban por cualquier otro medio la celebración del contrato de concesión. La publicación debe realizarse en un plazo de 90 (noventa) días contados desde la celebración del contrato.
- c. Remitir a la Comisión de Presupuesto de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, los contratos de concesión celebrados y los que se celebren en el futuro por el Gobierno de la Ciudad, acompañado, en todos los casos, por un informe técnico que justifique la concesión y los montos que abonarán los concesionarios de tierras públicas, inmuebles y/o servicios; en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles desde la aprobación de la concesión por parte de la autoridad de aplicación o del comienzo de las actividades por parte del concesionario, lo que ocurra primero.

Artículo 5°.- El total de lo recaudado en concepto de cánones por contratos de concesión celebrados por la Ciudad de Buenos Aires será destinado al cumplimiento en la aplicación del Decreto 690/2006.

Artículo 6°.- Quedan excluidos de lo establecido en la presente ley los contratos de concesión celebrados por el Estado de la Ciudad de Buenos Aires con asociaciones sin fines de lucro que tengan por objeto actividades sociales, culturales, deportivas, educativas y/o afines, tanto los que se encuentren vigentes como los que se celebren en el futuro.

Artículo 7°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Desde el año 2007 a la fecha, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se ha caracterizado por la falta de transparencia en los contratos de concesión vigentes y los montos irrisorios que percibe por estos. Concesionarios que se relacionan con el poder, nombres que se repiten y empresas que brindan servicios incompletos por montos descomunales.

El caso que mejor ejemplifica ésta situación fue la concesión del sistema de acarreo, cuyos contratos estaban vencidos desde el año 2001 y desde el 2014 el canon que abonaban estaba congelado. \$55.000 por mes era el monto que pagaban dos empresas, DAKOTA y BRD, por la concesión de todo el servicio. Esta situación llevó a que año tras año, la Ciudad de Buenos Aires perdiese millones de pesos.

Gracias al accionar de casi todos los bloques de la Legislatura se frenó este escándalo y la empresa AUSA se hizo cargo del servicio hasta que haya una nueva licitación. Desde ese momento, la Ciudad no sólo dejó de perder plata sino que mes tras mes tiene ganancias, mostrando que el sistema puede funcionar sin empresas que estafen a todos los vecinos y vecinas.

Según el presupuesto de éste año, por concesiones, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires prevé recaudar \$3.414.781.236. Es un 102% más que lo que espera haber recaudado en todo el año 2023: aproximadamente \$1.690,5 millones. Ese 102% de aumento interanual es sumamente inferior a la inflación que perjudica la calidad de vida de todas las familias porteñas y que también afecta los contratos de alquiler de esas familias en nuestra Ciudad.

A partir del presente proyecto de Ley se propone que la actualización de los contratos de concesión se haga utilizando el mismo criterio que hoy tienen la mayor parte de los contratos de alquiler de vivienda familiar en la Ciudad - el Índice de Precios al Consumidor, IPC, relevado y publicado por el INDEC -. Con este parámetro y utilizando los datos del IPC del año 2023, la Ciudad debería recaudar en el ejercicio 2024 \$ 5.259,6 millones; es decir, \$ 1.844,8 millones más que lo que actualmente estima percibir por estas concesiones. Esto no sólo sería un acto de mayor justicia al interior de la Ciudad, nivelando las mismas condiciones de mercado para los distintos alquileres en el territorio porteño, sino que implicaría mayores recursos que la Ciudad podría destinar a brindar otras soluciones habitacionales a las familias que más las necesitan.

El presente proyecto tiene por objetivo transparentar las concesiones, aumentar la recaudación que percibe el Gobierno de la Ciudad por ellas y equiparar las condiciones contractuales que esas empresas concesionarias obtienen con las condiciones de mercado para los alquileres en general en nuestra Ciudad. También se faculta al Poder Ejecutivo para que haga uso de sus prerrogativas sustanciales que el derecho administrativo le otorga al Estado con privilegios de fondo para modificar los contratos, las llamadas “cláusulas exorbitantes”.

Es verdaderamente preocupante observar el perjuicio económico que esta situación supuso para la ciudadanía porteña. A continuación algunos ejemplos de concesiones irregulares:

- Mercado de los Carruajes: la concesión está vencida desde el 2/2/2024, paga por mes \$1.062.428. Los dueños de la empresa concesionaria son familiares de Nicolás Caputo.
- Paseo Gigena: edificio en una de las zonas más caras de la Ciudad. La obra se debería haber inaugurado en marzo de 2023 y hasta hoy la Ciudad no recibe un solo peso por dicho terreno. Mientras tanto cobrarán alquileres en dólares a quienes alquilan un negocio allí.
- Costa Salguero: Desde el 30 de abril de 2021 está vencido el plazo para la concesión y todos los años se renueva, con último vencimiento en diciembre de 2023. La empresa Telemetrix abona solamente \$1.074.865.
- Estacionamientos subterráneos: quienes concesionan estos espacios abonan como mucho \$2.000.000 por miles de metros cuadrados en nuestra Ciudad. MECHP, Playas Subterráneas SA, Apart CAR, entre otras empresas beneficiarias.

Mientras vemos que hay “inquilinos VIP” en nuestra Ciudad que por miles de metros cuadrados en las tierras más valiosas de nuestra Ciudad pagan un monto muy bajo, con una actualización menor a la inflación, los vecinos y vecinas de CABA sufren aumentos en sus alquileres que no llegan a cubrir producto de la crisis social y económica que afecta a nuestro país.

Es el momento de corregir ésta injusticia que pone en duda la transparencia del Gobierno de la Ciudad y que produce un gran perjuicio a todos los porteños y porteñas.

Por todo lo expuesto solicito la aprobación del presente proyecto de Ley.

Digitally signed by Juan Manuel Valdes
Date: 2024.04.11 15:14:12 -03:00
Legislador
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires