



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Proyecto de Ley

Régimen de Liberación y Comercialización de Suelos en Villas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 1 - Objeto y Fundamento Jurídico. Se establece el régimen para la eliminación inmediata de toda ocupación irregular en las denominadas "villas" o barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), conforme al Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP), con el propósito de liberar suelo para su integración al mercado inmobiliario, garantizando la primacía del derecho de propiedad privada y el libre mercado.

Artículo 2 - Exclusión de Derechos Ilegítimos. No se reconocerá derecho alguno derivado de usucapión, posesión o privilegio para permanecer en los terrenos, dado que, al ser mayoritariamente de titularidad estatal, no admiten tales derechos. Toda construcción o mejora realizada carecerá de validez jurídica.

Artículo 3 - Prohibición de Nuevas Construcciones. Queda prohibido realizar nuevas construcciones, ampliaciones o refacciones que aumenten el volumen edificado en las villas. Se exceptúan las reparaciones estrictamente necesarias para garantizar la habitabilidad básica, sujetas a autorización del GCBA.

Artículo 4 - Creación del Programa LIBRE-CABA. Créase el Programa de Liberación Inmediata de Barrios para la Revalorización Económica (LIBRE-CABA), bajo la administración del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), para:

- a. Detectar, documentar y erradicar ocupaciones irregulares mediante estudios técnicos y catastrales, con participación de la Secretaría de Integración Socio-Urbana (SISU).
- b. Integrar los terrenos liberados al mercado inmobiliario mediante venta o cesión a privados.
- c. Garantizar la restitución del dominio a propietarios legítimos o su comercialización inmediata.



Artículo 5 - Censo de Ocupantes. El GCBA, en coordinación con la SISU y la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), realizará un censo exhaustivo basado en el ReNaBaP para identificar:

- a. Metros cuadrados de suelo ocupados por grupos familiares en planta baja (ocupantes originarios).
- b. Situación dominial de los terrenos (pública o privada).

Artículo 6 - Exclusión de Pisos Superiores. Los ocupantes de pisos superiores no tendrán derechos sobre la parcela, al no existir propiedad horizontal. Las construcciones corresponden exclusivamente al ocupante originario de planta baja.

Artículo 7 - Espacios Comunes. Los espacios comunes (calles, plazas, áreas recreativas) no se contarán para compensaciones y serán integrados a los proyectos privados o cedidos al GCBA según el desarrollo.

Artículo 8 - Registro Catastral. Los datos del censo se incorporarán a un registro del LIBRE-CABA para verificar la situación dominial y facilitar la comercialización de los terrenos.

Artículo 9 - Valoración de Terreno. El valor base para subasta se determinará por peritajes técnicos, según el precio del metro cuadrado en zonas comparables, considerando el suelo con un límite de altura igual al promedio edificado actual, sin incluir mejoras irregulares.

Artículo 10 - Subdivisión de Terrenos. Los terrenos se subdividirán en parcelas de 1 a 5 hectáreas, según el proyecto urbanístico correspondiente.

Artículo 11 - Modalidades de Comercialización

- a. Terrenos estatales o cedidos al GCBA se venderán por subasta pública.
- b. Los propietarios privados podrán incorporar sus terrenos al LIBRE-CABA, aceptando la valoración pericial para venta inmediata.
- c. Adquirentes privados dispondrán libremente del suelo, incluyendo desalojo y demolición.



Artículo 12 - Notificación de Compensaciones. Definida la subasta, el GCBA comunicará a cada ocupante originario el monto de compensación correspondiente en un plazo máximo de 15 días.

Artículo 13 - Elección de Vivienda. Las familias compensadas tendrán 60 días para elegir una vivienda en cualquier punto de la República Argentina, gestionada por el adquirente privado.

Artículo 14 - Formalización de Compra. El comprador del terreno formalizará la compra de la vivienda elegida dentro de los 30 días siguientes a la elección, por el valor de la compensación.

Artículo 15 - Compensación por Suelo. Solo los ocupantes originarios de planta baja recibirán compensación, financiada por los inversores privados, calculada por metros cuadrados de suelo (FOS), con topes reglamentarios.

Artículo 16 - Gestión de la Compensación. La compensación se destinará directamente a la compra de la vivienda. El dinero no pasará por los ocupantes. Si la vivienda tiene menor valor, se entregará el excedente, con un tope del 20% del valor de la vivienda elegida, en 12 cuotas mensuales iguales.

Artículo 17 - Relocalización. Los inversores privados gestionarán el desalojo y mudanza de las familias a sus nuevos hogares dentro de los 30 días desde la adquisición de la vivienda.

Artículo 18 - Desalojo. Formalizada la venta, se ordenará el desalojo inmediato de todos los ocupantes. Ante la negativa de mudanza en el plazo previsto por esta ley, el desalojo se ejecutará con la fuerza pública sin más trámite.

Artículo 19 - Demolición. Las construcciones irregulares serán demolidas totalmente por los adquirentes privados dentro de los 90 días posteriores al desalojo.

Artículo 20 - Disposición de Materiales. Los materiales de demolición se depositarán en el lugar indicado por el GCBA. Si no se designa un sitio en la CABA, los adquirentes podrán disponerlos en lugares habilitados.

Artículo 21 - Ordenamiento Territorial. El GCBA elaborará un plan básico de ordenamiento, fomentando desarrollos de viviendas, oficinas, comercios, centros comerciales y estacionamientos subterráneos.

Artículo 22 - Excepciones Urbanísticas. El Poder Ejecutivo reglamentará excepciones al Código de Planeamiento Urbano (retiros, alturas, FOT), asegurando rentabilidad. La altura mínima será cuatro veces el promedio actual edificado, pudiendo el GCBA autorizar un valor mayor.



Artículo 24 - Infraestructura. La infraestructura será financiada íntegramente por los inversores privados, en conjunto con empresas de servicios públicos, sin inversión de estas últimas, que solo asumirán la operación y mantenimiento de los servicios.

Artículo 25 - Cesión Nacional. El GCBA gestionará la cesión por parte de la AABE de los terrenos ocupados irregularmente al GCBA, con el fin exclusivo e inmediato de cumplir esta ley. Si en 5 años no se cumple la finalidad, medida únicamente por la relocalización de los ocupantes actuales, los terrenos serán devueltos al Estado Nacional.

Artículo 26 - Aprobación Prioritaria de Obras. Todas las construcciones y proyectos inmobiliarios en estos terrenos tendrán un tratamiento prioritario, ejecutivo, expedito y rápido para la aprobación de permisos de obra.

Artículo 27 - Financiamiento Preferencial. Las viviendas construidas en estos terrenos contarán con financiamiento a tasa preferencial del Banco Ciudad para habitantes de la CABA o personal de la policía, salud, educación y otros servicios públicos que cobren sus haberes en dicho banco.

Artículo 28 - Exclusión de Políticas Sociales. Se prohíbe asignar recursos públicos o programas de asistencia, relocalización o vivienda para ocupantes ilegítimos, salvo las compensaciones del Artículo 15.

Artículo 29 - Presupuesto. El LIBRE-CABA operará con recursos privados de subastas y aportes. El GCBA aportará los gastos mínimos de personal, y el 15% del valor obtenido en las subastas se destinará al funcionamiento del programa. Las operaciones serán auditadas.

Artículo 30 - Plazo de Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la ley en 30 días corridos desde su publicación, estableciendo procedimientos expeditos.

Artículo 31 - Autoridad de Aplicación. El GCBA designará una dependencia con competencia en urbanismo y desarrollo económico, coordinando con la SISU y la AABE.

Artículo 32 - Vigencia. La presente ley entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la CABA, derogándose normas contrarias.

Artículo 33 - Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señor presidente,

El Régimen de Liberación y Comercialización de Suelos en Villas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se erige sobre los pilares inquebrantables de la primacía del derecho de propiedad privada y el libre mercado, entendidos como motores esenciales para el crecimiento económico y la consolidación de la seguridad jurídica en el ámbito urbano. A partir del establecimiento de un marco legal claro y expeditivo, el proyecto articula la eliminación de toda ocupación irregular —según el ReNaBaP, conforme al Artículo 1— con la consecuente liberación de suelo que, al integrarse de manera inmediata al mercado inmobiliario, permite optimizar la asignación de recursos territoriales y maximizar el valor económico de los activos urbanos. Este enfoque, que descarta de plano cualquier pretensión de usucapión o posesión irregular (Artículo 2), refuerza la certidumbre de los inversores y desalienta prácticas que erosionan la seguridad de la tenencia, sentando un precedente de firmeza en la defensa de la titularidad estatal y privada.

La prohibición de nuevas edificaciones que incrementen el volumen construido, salvo aquellas reparaciones indispensables para la habitabilidad mínima y bajo autorización del GCBA (Artículo 3), contribuye a contener la expansión desordenada y preservar la integridad del espacio urbano hasta tanto se lleve a cabo un estudio técnico-catastral riguroso. Dicho estudio es coordinado por la Secretaría de Integración Socio-Urbana y se asienta en la operación del Programa LIBRE-CABA (Artículo 4), diseñado para documentar, erradicar e incorporar los terrenos liberados al circuito de la oferta inmobiliaria mediante mecanismos de venta o cesión a privados que asumen la obligación de restituir el dominio y ejecutar la comercialización inmediata.

El censo exhaustivo de ocupantes originarios en planta baja y la titulación dominial (Artículo 5) permiten cuantificar con precisión la extensión del terreno intervenido y diferenciarlo de las construcciones arbitrarias, lo que garantiza que sólo quienes mantuvieron la posesión original reciban compensación. En coherencia con la lógica de la propiedad horizontal, las ampliaciones en pisos superiores quedan excluidas de todo derecho a indemnización (Artículo 6), concentrando el reconocimiento de títulos en la porción de suelo efectivamente adjudicada inicialmente. Los espacios comunes, por su parte, se incorporan a los proyectos privados o se destinan a la Ciudad, evitando dilaciones y solapamientos en la definición de deslindes (Artículo 7).

Toda la información recabada se vuelca en un registro catastral especializado de LIBRE-CABA (Artículo 8), herramienta imprescindible para transparentar la situación jurídica y facilitar a los inversores un acceso expedito a parcelas homogéneas. La valoración base para subasta se determina a través de peritajes técnicos que consideren precios comparables y un coeficiente de altura acorde al volumen medio existente, eliminando el valor especulativo de las mejoras no autorizadas (Artículo 9). Las parcelas se subdividen en módulos de 1 a 5 hectáreas conforme al proyecto urbanístico, dotando de flexibilidad a la oferta y adaptabilidad a demandas de escala diversa (Artículo 10).

El procedimiento de comercialización —subasta pública para terrenos estatales o cedidos y venta directa para propietarios privados que adhieran al régimen— asegura transparencia y competencia abierta, mientras que los adquirentes privados obtienen pleno dominio y facultades de desalojo y demolición para ejecutar desarrollos de alto rendimiento (Artículo 11). Una vez fijado el precio de base, la autoridad notifica a los ocupantes originarios el monto de compensación en un plazo máximo de 15 días (Artículo 12), instaurando un cronograma estricto que reduce los vacíos temporales y minimiza incertidumbres. Las familias tienen 60



días para escoger una vivienda en el territorio nacional, cuyo costo se financia con cargo al inversor privado, y 30 días adicionales para formalizar la compra (Artículos 13 y 14), propiciando la reinserción residencial en condiciones de mercado.

Solo los ocupantes originarios de planta baja acceden a la compensación por suelo calculada en función de metros cuadrados disponibles y un tope reglamentario, cuyo pago se canaliza directamente a la adquisición de la nueva vivienda, evitando manejos discrecionales de fondos (Artículo 15). Si la vivienda elegida resulta de menor valor, se entrega un excedente del hasta el 20% en cuotas mensuales, garantizando equidad en la restitución económica (Artículo 16). Los privados gestionan el desalojo y la mudanza en un plazo de 30 días tras la adquisición, con facultad de la fuerza pública para el cumplimiento forzoso si fuera necesario (Artículo 17 y 18), y asumen la demolición de todas las construcciones irregulares dentro de los 90 días siguientes, liberando el suelo para nuevos proyectos (Artículo 19).

La disposición de materiales se regula conforme a las indicaciones del GCBA o en sitios habilitados, promoviendo un manejo responsable de residuos y minimizando externalidades negativas (Artículo 20). La ley impulsa además un planeamiento territorial con énfasis en desarrollos mixtos de viviendas, oficinas y comercio, así como estacionamientos subterráneos, articulados bajo un plan básico que fomenta la densificación rentable y ordenada (Artículo 21). El Ejecutivo podrá otorgar excepciones al Código de Planeamiento Urbano en parámetros de retiros, alturas y FOT, siempre con criterios de rentabilidad y discrecionalidad mesurada —la altura mínima propuesta cuadruplica el promedio existente— para optimizar el espacio vertical (Artículo 22).

La infraestructura urbana —vial, hidráulica, eléctrica y de servicios— se financia íntegramente con recursos de los inversores privados, sin erogaciones de las empresas de servicios públicos más allá de la operación, lo que libera presupuesto público y acelera la ejecución de obras (Artículo 24). La cesión de terrenos estatales a la Ciudad por parte de la AABE se formaliza con carácter inmediato y reversible si en cinco años no se cumple con la relocalización de ocupantes, asegurando que el objetivo de integración al mercado sea cumplido puntualmente (Artículo 25). Asimismo, todos los proyectos inmobiliarios en estos predios cuentan con un circuito de aprobación prioritario, ejecutivo y expedito para permisos de obra, reduciendo la burocracia y los tiempos de espera (Artículo 26).

El acceso a financiamiento preferencial del Banco Ciudad para los nuevos ocupantes —especialmente agentes públicos— fortalece la demanda solvente y dinamiza la compraventa, incentivando la inversión privada y la inclusión de un segmento trabajador en el nuevo mercado de viviendas (Artículo 27). Se proscriben, en cambio, las políticas sociales de relocalización gratuitas o asistencialismo para ocupantes irregulares, limitando el uso de recursos públicos a las compensaciones establecidas y focalizando el beneficio en los legítimos (Artículo 28). El financiamiento del programa proviene de las subastas y aportes privados, con un aporte mínimo del GCBA para gastos operativos y la asignación del 15% del monto recaudado a su funcionamiento, sujeto a auditorías rigurosas que refuercen la transparencia (Artículo 29).

Este proyecto, al declarar nulos los títulos irregulares y acelerar la incorporación de suelos al circuito comercial, se envía una señal clara de tolerancia cero frente a la ocupación informal, al mismo tiempo que se legitima el papel de los inversores como agentes de transformación urbana y de reubicación, subordinando cualquier consideración asistencialista a la lógica de mercado y a la eficiencia en la ejecución de infraestructuras. De esta manera, se consolida un alineamiento político que combina un discurso de orden público y seguridad jurídica con un énfasis en la competitividad y la rentabilidad financiera, reafirmando el



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

compromiso de la gestión con una agenda pro-inversión, la reducción de la burocracia y la expansión de la propiedad privada como vector de modernización de la Ciudad.

Por todo lo expuesto solicito el acompañamiento del presente proyecto de ley.