



PROYECTO DE LEY

Adquisición estratégica de inmuebles para la ampliación del Estadio “Alberto J. Armando” y reordenamiento urbano del área de Brandsen – La Boca

Artículo 1° — Declaración de utilidad pública.

Decláranse de utilidad pública y sujetos a adquisición por avenimiento y, en subsidio, expropiación, los inmuebles ubicados en el polígono colindante al Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors (EE-56), conforme plano parcelario a elaborarse por la Dirección General de Catastro.

La declaración no implica erogación alguna para el sector público.

Artículo 2° — Finalidad

La adquisición tendrá por objeto:

- a) posibilitar la ampliación del Estadio “Alberto J. Armando”,
- b) mejorar accesos, circulación y seguridad en el entorno inmediato,
- c) ordenar aspectos urbanos del área.

Artículo 3° — Avenimiento obligatorio (180 días)

El Poder Ejecutivo deberá priorizar la compra voluntaria (avenimiento) por un plazo máximo e improrrogable de 180 días, a ser realizada exclusivamente con fondos del Club Atlético Boca Juniors o aportantes privados.

Vencido dicho plazo, podrá iniciarse expropiación conforme Ley Nacional 21.499 y Ley CABA 238, con pago íntegro a cargo del Club Atlético Boca Juniors, sin erogaciones del Tesoro de la Ciudad.

Artículo 4° — Metodología de valuación

El precio base surgirá de una valuación técnica integral determinada por:

- a) Banco Ciudad, como organismo tasador público;
- b) Panel de organismos independientes, integrado por al menos tres de los siguientes:

- Sociedad Central de Arquitectos
- Consejo Profesional de Agrimensura
- Colegio Profesional de Arquitectura y Urbanismo
- CUCICBA
- Universidad de Buenos Aires (FADU/Ingeniería)

- c) Análisis comparativo de mercado sobre operaciones verificadas en un radio ≤ 1500 metros.

La oferta inicial será el valor resultante del promedio ponderado que establezca la autoridad de aplicación.

Artículo 5° — Parámetros de indemnización

La indemnización respetará el “valor objetivo o valor de plaza” del bien.

En todos los casos, el pago será íntegramente cubierto por el Club Atlético Boca Juniors o por terceros aportantes privados.

Quedan excluidos:

- valor afectivo,
- valorización por la obra futura,
- expectativas hipotéticas de renta.



Artículo 6° — Financiamiento (sin recursos públicos)

Créase el Fideicomiso Privado de Desarrollo “Bombonera 360 – Integración Urbana”, de carácter estrictamente privado, cuyos únicos aportantes serán:

- Club Atlético Boca Juniors,
- socios,
- empresas privadas,
- donantes y aportantes voluntarios,
- eventuales instrumentos financieros privados.

Queda expresamente prohibido utilizar fondos públicos de la Ciudad.

Artículo 7° — Intervención estatal limitada

La Ciudad intervendrá únicamente en materia técnica, urbanística y registral, sin aportes económicos.

Artículo 8° — Plan urbano del área

La autoridad de aplicación actualizará las planchetas urbanísticas del entorno del EE-56.

Este proceso no generará erogaciones para el sector público, y podrá ser financiado por el fideicomiso privado.

Artículo 9° — Acompañamiento social y comercial

Toda compensación, asistencia o indemnización a locatarios, comercios o familias alcanzadas será cubierta por el Club Atlético Boca Juniors o aportantes privados, sin costo para la Ciudad.

Artículo 10° — Transparencia

La autoridad de aplicación publicará mensualmente:

- listado de parcelas,
- valuaciones,
- ofertas,
- acuerdos,
- juicios,
- aportes y erogaciones del fideicomiso privado.

Artículo 11° — Costo cero para la Ciudad

La presente ley no autoriza gastos, no reasigna partidas, ni genera compromisos fiscales directos o indirectos para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Todos los pagos derivados del avenimiento, expropiación, asistencia o mitigaciones serán afrontados exclusivamente por el Club Atlético Boca Juniors o aportantes privados.

Artículo 12° — Plazos

Establécese un plazo único, máximo e improrrogable de ciento ochenta días (180) corridos, a partir de la aprobación del listado parcelario definitivo, dentro del cual deberán llevarse a cabo y concluirse todas las negociaciones de compra voluntaria (avenimiento) previstas en la presente ley.

Artículo 13° — De forma.

FUNDAMENTOS

Último cambio: 9/12/2025 11:15:00 - Cantidad de caracteres: 10557 - Cantidad de palabras: 1789



Sra. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por finalidad declarar de utilidad pública y sujetos a adquisición por avenimiento —y en subsidio por expropiación— los inmuebles linderos al Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors (EE-56), con el objetivo de habilitar la ampliación de sus instalaciones y el ordenamiento urbano integral del área circundante. La iniciativa se formula sin generar gasto alguno para el erario público, dado que la totalidad de los costos derivados de las operaciones de compra, indemnización, relocalización y obras complementarias serán afrontados exclusivamente por el Club Atlético Boca Juniors y/o aportantes privados.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires posee una larga tradición de reconocimiento y acompañamiento a instituciones deportivas que cumplen funciones sociales, culturales y económicas de gran magnitud. Los clubes de fútbol no son meras asociaciones civiles: son espacios de identidad barrial, organizadores de vida comunitaria, generadores de empleo y motores de turismo nacional e internacional. En este ecosistema, Boca Juniors constituye una de las instituciones deportivas más relevantes de la República Argentina y uno de los clubes más reconocidos del mundo, atrayendo cada año a cientos de miles de turistas, dinamizando la economía local y proyectando internacionalmente la cultura de la Ciudad de Buenos Aires.

La Bombonera —el Estadio “Alberto J. Armando”— es un ícono arquitectónico y cultural, una referencia mundial del fútbol y un hito del barrio de La Boca. Su presencia contribuye de forma decisiva al desarrollo económico del área, a la actividad comercial, gastronómica y hotelera, y a la consolidación de la Ciudad como capital deportiva y turística. Por ello, resulta razonable y plenamente justificada la intervención legislativa en el proceso de adquisición de los inmuebles necesarios para su ampliación, sin que ello suponga intervención financiera del Estado.

La declaración de utilidad pública es un instrumento legítimo, previsto por la Ley Nacional 21.499 de Expropiaciones, que habilita al Estado a facilitar procesos de adquisición privados cuando concurren motivos de interés general. La utilidad pública, según consolidada doctrina y jurisprudencia, comprende no solo obras estatales sino toda intervención que redunde en beneficio colectivo, sea en materia de seguridad, circulación, integración urbana, preservación cultural, estímulo económico o función social. La ley no exige que la obra sea ejecutada por el Estado ni que el financiamiento sea público: la indemnización puede —y en el caso presente, debe— ser afrontada por un tercero privado, tal como se establece expresamente en la normativa nacional.

Este principio ha sido aplicado en antecedentes locales de gran relevancia. En particular, la Ley 4.384 de 2012 (“Restitución Histórica de San Lorenzo”), aprobada por esta Legislatura, declaró de utilidad pública un inmueble completo de Av. La Plata para facilitar el retorno del Club Atlético San Lorenzo a su predio histórico. En aquella oportunidad, la Legislatura no solo reconoció el valor deportivo y cultural de la institución, sino que también validó un esquema en el cual la totalidad del pago de las indemnizaciones y gastos conexos estuvo a cargo exclusivo del club y no del Estado, modelo que fue exitosamente ejecutado, con avenimiento, expropiación y adquisición plena sin erogación fiscal.

En la misma línea, la Ciudad ya ha intervenido históricamente en procesos de regularización territorial vinculados a clubes, como ocurrió con Platense en su antiguo estadio de Núñez durante las décadas de 1930 y 1940, así como acompañó procesos de modernización deportiva que implicaron ajustes urbanísticos significativos. Estos precedentes consolidan un criterio legislativo sólido y probado, plenamente aplicable al caso de Boca Juniors.

A nivel internacional, las grandes ciudades han acompañado proyectos de ampliación de estadios mediante herramientas urbanísticas y administrativas similares a la aquí propuesta, sin comprometer recursos estatales. Ejemplos concretos incluyen las

Último cambio: 9/12/2025 11:15:00 - Cantidad de caracteres: 10557 - Cantidad de palabras:

1789



intervenciones del Ayuntamiento de Madrid en el rediseño del Santiago Bernabéu, el proceso del “Espai Barça” en Barcelona, y las reformas urbanas asociadas al Allianz Stadium de Turín. En todos estos casos, las municipalidades han declarado utilidad urbana, reorganizado calles y habilitado procesos de adquisición, mientras que los clubes asumieron integralmente los costos de compensación, obra y gestión. La tendencia global es clara: cuando existe un impacto urbano relevante y un beneficio colectivo, el sector público habilita y regula; el sector privado financia.

El barrio de La Boca es un área de fuerte identidad histórica y cultural, pero presenta problemas estructurales en términos de circulación, accesibilidad, seguridad en eventos masivos, infraestructura de evacuación y calidad del espacio público. La ampliación del estadio y la reorganización del entorno generan mejoras directas y necesarias para vecinos, visitantes y la propia Ciudad. El corredor Brandsen–Del Valle Iberlucea–Aristóbulo del Valle requiere una adecuación integral que permita el flujo seguro de peatones, la mitigación de ruidos, la regulación del tránsito y la generación de espacios públicos de calidad.

Asimismo, la experiencia comparada demuestra que los procesos de adquisición para ampliación de estadios permiten poner fin a conflictos de décadas, caracterizados por especulación, intermediación involuntaria, falta de negociación directa, inseguridad jurídica y tensiones entre vecinos y el club. Este proyecto establece un mecanismo ordenado, transparente y profesional, con tasaciones realizadas por organismos independientes de primer nivel, tales como el Banco Ciudad, el Consejo Profesional de Agrimensura, la Sociedad Central de Arquitectos, CUCICBA y unidades académicas de la Universidad de Buenos Aires.

Esto garantiza que los propietarios reciban valores acordes al mercado real, descartando sobreprecios derivados de expectativas por la obra futura o, en el extremo opuesto, prácticas especulativas que afecten la transparencia del proceso. La participación de estos organismos otorga rigor técnico, legitimidad social y seguridad jurídica tanto a vecinos como al club.

El impacto económico y social de la ampliación de la Bombonera es significativo. La Boca recibe más de 1,5 millones de turistas al año, y el estadio es uno de los más visitados del continente. La ampliación permitiría mayor capacidad de eventos deportivos y culturales, con externalidades económicas positivas en hotelería, gastronomía, comercio, transporte y empleo local. Al mismo tiempo, el reordenamiento urbano —financiado por el club a través de un fideicomiso privado sin aportes estatales— permitirá mejorar la calidad de vida de los vecinos mediante mejor circulación, mayores corredores peatonales, menores riesgos en eventos masivos y una renovación del espacio público.

Es importante resaltar que este proyecto no implica gasto público alguno, ni reasignación presupuestaria, ni compromisos fiscales presentes o futuros. La Ciudad actúa únicamente en su rol institucional: declara la utilidad pública, establece reglas transparentes, garantiza la legalidad del proceso y supervisa el cumplimiento técnico y urbanístico. Todo el resto —tasación, adquisición, indemnización, relocalización y obra— será costado con fondos privados del Club Atlético Boca Juniors y/o de terceros aportantes.

Por todo lo expuesto, la presente iniciativa no solo se ajusta al marco normativo vigente, sino que también se inscribe en una larga tradición argentina e internacional de apoyo institucional a grandes proyectos deportivos que potencian la identidad, la economía y la proyección cultural de las ciudades. La medida permitirá conciliar intereses históricos, brindar soluciones concretas a vecinos y propietarios, mejorar la infraestructura urbana de La Boca y habilitar la expansión de un estadio que forma parte del patrimonio emocional y cultural de millones de argentinos.

En virtud de estas consideraciones, es que solicito a mis pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.