



PROYECTO DE LEY

Artículo 1° .- Declárese de Utilidad Pública y sujeto a expropiación, en los términos de la Ley N° 238, el inmueble sito en predio Estación Buenos Aires, ubicado en Avenida Suárez y Luna, en el barrio de Barracas de esta Ciudad.

Artículo 2°.- El objeto de la expropiación es garantizar la continuidad de las obras de vivienda pública y su integración al proyecto ya iniciado en el marco del desarrollo del Ex Fideicomiso Pro.Cre.Ar - Estación Buenos Aires.

Artículo 3°.- La determinación del precio de los bienes sujetos a expropiación se debe hacer de acuerdo a lo establecido por el artículo 10 de la ley 238. El procedimiento necesario para la ejecución de la expropiación se asienta en el Artículo 5° del Decreto 1018/2024 que permite la transferencias de inmueble a organismos municipales y provinciales.

Artículo 4°.- La autoridad de aplicación de la presente ley es el Instituto de la Vivienda de la Ciudad, o el organismo que en el futuro la reemplace

Artículo 5°.- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente Ley se imputan a la partida presupuestaria correspondiente al Presupuesto General de Gastos y Recursos de la Ciudad de Buenos Aires del ejercicio correspondiente.

Artículo 6°.- El Poder Ejecutivo debe comenzar el proceso expropiatorio correspondiente a los 30 días de promulgada la presente ley.

Artículo 7 .- Comuníquese, etc.



Fundamentos

Sra. Presidenta,

El presente proyecto de ley tiene por objetivo dar continuidad a la construcción de viviendas públicas con fines sociales para garantizar el acceso a la vivienda a miles de familias que habitan en nuestra Ciudad.

El 18 de diciembre del 2025 se conoció el llamado a subasta pública de tres inmuebles enmarcados en el ex fideicomiso Pro.Cre.Ar: el predio Estación Buenos Aires en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el predio Paraná en la provincia de Entre Ríos; y el predio Parque Federal en la capital de la provincia de Santa Fe.

En particular, el predio Estación Buenos Aires posee una superficie de 2903,77m y se estableció como precio base para la subasta del inmueble la suma de USD 2.977.941. Según lo que se informa en el comunicado, “como parte de la disolución del ex fondo Pro.Cre.Ar, este procedimiento permitirá ordenar los activos del Estado y que el sector privado continúe los desarrollos que el programa ya no llevará adelante. De este modo, se resguardan los recursos invertidos, se impulsa la finalización de proyectos y se garantiza un proceso transparente y accesible para todos”.

Según lo publicado en el llamado a subasta, en dicho inmueble ubicado en el predio Estación Buenos Aires se construyeron 2.476 viviendas a 200m de la avenida Amancio Alcorta y a 700 m de Vélez Sarsfield y resta edificar la parte ubicada en Av. Suárez y calle Luna que es el que se encuentra en subasta pública.

El Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, conocido como Pro.Cre.Ar, fue lanzado en 2012 por medio de la creación de un fondo fiduciario constituido con recursos del Estado nacional y con la participación del Banco Hipotecario. Se proponía como una herramienta fundamental para reducir el déficit habitacional en Argentina, dinamizar la industria de la construcción y fomentar la creación de empleo.

La inversión pública no sólo permitió financiar y supervisar la producción de viviendas desde la oferta, sino que también destinó recursos para que sectores medios y medios/bajos de la población accedieran al mercado y cubrieran sus necesidades habitacionales. Es importante señalar que los beneficiarios recibieron subsidios del gobierno a través de tasas de interés adaptadas a su nivel de ingreso. Estas tasas, fijas y significativamente bajas (entre 2% y 18%), resultaron más accesibles que las ofrecidas por los créditos hipotecarios tradicionales que ofrecía el mercado.

Por medio del Decreto N° 1018/2024 el Gobierno Nacional desintegró el ProCrear. En su Artículo 5°, delegó en el Ministerio de Economía la facultad para realizar los actos administrativos necesarios para la liquidación del Fondo Fiduciario Público, para suscribir con el Banco Hipotecario un convenio que permita la continuidad de la gestión de los créditos ya suscritos con los beneficiarios y para administrar los inmuebles. Asimismo, habilita a dicho organismo a acordar la transferencia de inmuebles o unidades a provincias, municipios, CABA, Institutos de Vivienda y a otros organismos del Estado Nacional. En ese sentido, en dicho artículo se afirma que “el MINISTERIO DE ECONOMÍA, previa intervención del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, organismo descentralizado actuante en el ámbito de la SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS del citado Ministerio, podrá acordar la transferencia de inmuebles o unidades a Provincias, Municipios, la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, institutos de vivienda y a otros organismos del ESTADO NACIONAL”.



La situación descrita se complementa con una necesidad real de muchos habitantes de nuestra Ciudad de acceder a una vivienda digna y de calidad. Una parte importante de los sectores más vulnerados como también de los sectores medios se encuentra en dichas condiciones y es el Gobierno de la Ciudad el que debe hacerse cargo de la misma, dando cumplimiento al mandato constitucional en la materia, a partir de su artículo 31° que reconoce expresamente el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado.

Al respecto son profusas y concordantes las declaraciones y resoluciones emitidas por los organismos internacionales que se pronuncian por este derecho, comenzando por la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, que en su artículo 25° se expide, junto a otros derechos, expresamente sobre este particular.

En este marco, es imprescindible garantizar la continuidad del proyecto de vivienda con interés social a fin de cumplir con los objetivos expuestos en el presente proyecto.

Por todo lo expuesto, solicito el acompañamiento y la consecuente aprobación del presente proyecto de ley.