

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo informará, a través de los organismos correspondientes, en un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos contados a partir de la recepción de la presente, los siguientes **aspectos relativos al Complejo Penitenciario Federal “Devoto” y su entorno inmediato**; entendido como el polígono delimitado por el eje de las calles Cervantes, Simbrón, Benito Juárez, Baigorria y nuevamente Cervantes:

a) Dinámica urbana:

Informe y detalle los resultados de los estudios, relevamientos o análisis de dinámica urbana elaborados por el Poder Ejecutivo correspondientes al período 2015–2025, respecto del área definida precedentemente, debiendo incluir como mínimo:

i. Evolución catastral y dominial:

Detalle las transformaciones en la estructura parcelaria, incluyendo subdivisiones, unificaciones, cambios de titularidad y tipología de la propiedad (pública/privada), identificando tendencias relevantes durante el período analizado.

En particular, informe la evolución dominial de las parcelas frentistas al predio del Complejo Penitenciario Federal “Devoto”, identificando gráficamente/ cromáticamente patrones de concentración dominial y la eventual existencia de parcelas bajo una misma titularidad.

ii. Indicadores del mercado inmobiliario:

Evolución de los valores de suelo y de las propiedades, volumen de operaciones, tipologías predominantes, niveles de oferta y demanda y todo otro indicador que permita caracterizar la dinámica del mercado en el área.

iii. Usos del suelo:

Relevamiento actualizado y evolución de los usos del suelo (residencial, comercial, productivo, institucional, vacante, entre otros), identificando cambios significativos y procesos de sustitución o intensificación.

iv. Actividad constructiva:

Cantidad y localización de obras registradas y obras iniciadas, superficie construida, destino de las obras, densidad edificatoria y evolución de los indicadores urbanísticos aplicables.

v. Normativa urbanística:

Detalle de las modificaciones normativas relevantes —incluyendo el Código Urbanístico y demás disposiciones aplicables— que hayan incidido en el área, evaluando su impacto en las dinámicas urbanas.

vi. Infraestructura y servicios urbanos:



Estado y evolución de la infraestructura urbana (transporte, servicios públicos, equipamientos y espacio público), en relación con los procesos de transformación detectados.

b) Análisis prospectivo y valorización del suelo

Informe si se han realizado estudios, relevamientos o análisis vinculados a los eventuales procesos de valorización del suelo —actuales y potenciales— asociados a la futura desafectación y relocalización del Complejo Penitenciario Federal Devoto.

En caso afirmativo, remita los mismos y detalle sus principales resultados, debiendo incluir:

i. Estimación de la valorización inducida:

Informe si se han realizado estimaciones de la valorización del suelo atribuible a la eventual liberación del predio y a las transformaciones urbanísticas asociadas, diferenciando entre valor actual y valor potencial posterior a la desafectación.

ii. Identificación de beneficiarios de la valorización:

Identifique los tipos de actores potencialmente beneficiarios de dicha valorización (propietarios de suelo, desarrolladores, inversores, entre otros), discriminando por tipo de tenencia y localización.

iii. Instrumentos de captación de renta urbana:

Informe qué instrumentos de recuperación o captura de plusvalías urbanas se encuentran previstos, en evaluación o resultarían aplicables, detallando su alcance, criterios de aplicación y estado de implementación.

iv. Escenarios de desarrollo urbano:

Informe la existencia de escenarios prospectivos de desarrollo para el predio y su entorno y, en caso afirmativo, detállelos, indicando: escenarios contemplados, instrumentos e indicadores urbanísticos aplicados, criterios de preservación patrimonial y evaluación de los eventuales efectos sobre el mercado de suelo. Remita en cada caso, los proyectos, diagnósticos, estudios y cualquier otra documentación que los sustenten.

Asimismo, informe si se han evaluado propuestas vecinales que promueven la generación de un parque público bajo parámetros de zonificación / protección UP (Urbanización Parque), detallando su grado de análisis y factibilidad.

v. Destino de los recursos generados:

Informe si se prevé la afectación específica de los recursos derivados de la valorización del suelo a políticas públicas urbanas, tales como vivienda, infraestructura, espacio público u otras finalidades de interés social.

vi. Criterios de equidad territorial:



Explique de qué manera se contemplan criterios de redistribución y equidad urbana en la gestión de la valorización generada, a fin de evitar procesos de concentración de beneficios.

c) Participación Ciudadana

Informe los mecanismos de participación ciudadana implementados o previstos en relación con la futura desafectación y eventual desarrollo del predio del Complejo Penitenciario Federal "Devoto", detallando:

- i. Instancias de consulta o participación realizadas con vecinos, organizaciones sociales, instituciones y actores territoriales.*
- ii. Resultados, conclusiones y grado de incidencia de dichas instancias en la toma de decisiones.*
- iii. Mecanismos previstos para garantizar la participación efectiva en las etapas futuras del proceso.*



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El Complejo Penitenciario Federal “Devoto” constituye una de las piezas urbanas más singulares y estratégicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no solo por su escala y localización, sino también por el impacto que su eventual desafectación y relocalización podrían generar sobre el tejido urbano circundante.

Desde hace varios años, distintos anuncios y debates públicos han instalado la posibilidad de trasladar dicho establecimiento fuera del ejido urbano. Sin embargo, a la fecha, no se cuenta con información sistematizada, pública y accesible que permita comprender con precisión las dinámicas territoriales, económicas y sociales que ya se encuentran en curso en su entorno inmediato, ni tampoco los escenarios prospectivos asociados a una eventual liberación del predio.

Al respecto, el área delimitada en el presente proyecto parece evidenciar transformaciones que ameritan un análisis riguroso.

En ese marco, la evolución de la estructura parcelaria, los cambios en la titularidad del suelo, los procesos de concentración dominial y las variaciones en los usos del suelo constituyen indicadores clave para detectar posibles procesos de valorización anticipada, muchas veces asociados a expectativas de cambio normativo o de uso.

Asimismo, el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en el entorno del complejo —expresado en la evolución de los valores del suelo, la intensidad de las operaciones y las tipologías predominantes— permitiría identificar tendencias que podrían estar configurando escenarios de captura privada de rentas urbanas generadas por decisiones públicas aún no explicitadas.

La experiencia comparada demuestra que la desafectación de grandes piezas urbanas, especialmente aquellas con localizaciones privilegiadas, produce incrementos significativos en el valor del suelo. Estos procesos de valorización no son neutros: pueden derivar en fuertes transferencias de riqueza hacia actores privados si no se implementan mecanismos adecuados de captura de plusvalías urbanas y redistribución de beneficios.

En este marco, resulta pertinente destacar que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha adherido a los lineamientos de la Agenda Urbana 2030 y a los compromisos asumidos en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como a las metas específicas vinculadas a la planificación urbana inclusiva, el acceso equitativo al suelo, la gestión sostenible del territorio y la reducción de desigualdades socioespaciales. Dichos compromisos internacionales promueven expresamente la implementación de instrumentos de regulación del suelo y de captura de las valorizaciones urbanas generadas por la acción pública, a fin de garantizar una distribución más justa de los beneficios del desarrollo urbano.

Por ello, resulta imprescindible que el Poder Ejecutivo informe no solo los diagnósticos existentes, sino también las metodologías utilizadas para estimar la valorización inducida y los instrumentos previstos para su recuperación en favor del interés público. La ausencia de estos mecanismos no solo comprometería la equidad territorial, sino que también implicaría la pérdida de una oportunidad estratégica



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

para financiar políticas urbanas prioritarias, como la producción de vivienda, la mejora de infraestructuras y la ampliación del espacio público.

En paralelo, la discusión sobre el destino del predio no puede escindirse de los debates urbanos contemporáneos en torno al derecho a la ciudad y la necesidad de generar nuevos espacios verdes de escala significativa. En este marco, diversas iniciativas vecinales han planteado la posibilidad de destinar el predio a un parque público bajo parámetros de Urbanización Parque (UP), propuesta que merece ser evaluada con seriedad técnica y transparencia institucional.

La planificación de un área de estas características exige, además, contemplar escenarios alternativos de desarrollo urbano, analizando sus impactos en términos de densidad, usos, movilidad, infraestructura y mercado de suelo. La construcción de estos escenarios debe estar basada en información objetiva, pero también en procesos participativos que garanticen la inclusión de las comunidades locales en la toma de decisiones.

En efecto, la participación ciudadana no puede ser entendida como una instancia meramente formal o consultiva, sino como un componente sustantivo de la planificación urbana democrática. La magnitud de la intervención potencial sobre el predio del Complejo Penitenciario Federal "Devoto" requiere mecanismos de participación efectivos, transparentes y con capacidad real de incidencia.

Finalmente, el acceso a la información pública en materia urbana constituye un pilar fundamental para el control ciudadano y la calidad institucional. Sin datos precisos sobre la dinámica territorial, la valorización del suelo y los instrumentos de gestión previstos, resulta imposible evaluar la pertinencia, equidad y sustentabilidad de las decisiones públicas y mucho menos avanzar en acciones propositivas que promuevan la construcción de consensos sobre la ciudad deseada:

Artículo 3º-Plan Urbano Ambiental- OBJETIVOS: *El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (PUA) tiene como objetivo constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la **materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada** y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes*

Por todo lo expuesto, el presente proyecto de resolución tiene por objeto requerir al Poder Ejecutivo información integral, detallada y actualizada que permita comprender los procesos en curso y anticipar los efectos de una eventual transformación urbana de gran escala, garantizando que la misma se desarrolle en función del interés colectivo y no de lógicas especulativas.

En virtud de ello, se solicita la aprobación del presente proyecto.

Firmado digitalmente por Claudia Neira
Fecha:26/03/2026 16:25:25
Diputada Claudia Neira
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires