PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo informará, a través de los organismos competentes, en un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos contados a partir de la recepción de la presente, sobre los **aspectos vinculados a la planificación urbano-territorial, la dinámica del mercado de suelo y la gestión de las valorizaciones inducidas por la inversión pública, en relación con el proyecto de la futura Línea F** de subterráneos.

1. Delimitación técnica del área de influencia

a) Indique cuál es el área de influencia directa e indirecta de la intervención, explicitando los radios de cobertura adoptados.
b) Indique la metodología utilizada para su delimitación. (criterios de accesibilidad, modelos de demanda, u otros).
c) Informe la caracterización de línea de base del área, detallando:

- densidad poblacional y constructiva
- estructura parcelaria
- usos del suelo predominantes
- indicadores socioeconómicos

2. Planificación urbana asociada a la infraestructura de transporte

a) Indique si se ha formulado un plan integral y/o proyectos urbanos sectoriales para el área de influencia de la traza.

b) En caso afirmativo, detalle:

- Estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (Transit-Oriented Development – TOD) previstas.
- Criterios de revisión y/o modificación de los parámetros urbanísticos (densidad e intensidad constructiva, mixtura de usos del suelo, etc.) y su articulación con el Plan Urbano Ambiental y el Código Urbanístico.
- Políticas de movilidad sostenible, contemplando intermodalidad, conectividad y desarrollo de redes peatonales y ciclistas.
- Intervenciones orientadas a la ampliación y mejora del espacio público, especificando estándares e indicadores tales como superficie por habitante (m²/hab), accesibilidad universal y calidad ambiental.
- Estrategias vinculadas a la infraestructura verde-azul, incluyendo indicadores de permeabilidad del suelo y cobertura vegetal
- Estrategias de preservación y revalorización patrimonial

3. Sistema de monitoreo urbano

a) Indique si se ha implementado o se prevé implementar un sistema de monitoreo de las dinámicas urbanas en el área de influencia; con el objeto de registrar, analizar y evaluar de manera longitudinal los cambios físicos, sociales y económicos en el territorio.

b) Detalle los indicadores relevados y su evolución, a partir de las series temporales previas y posteriores al anuncio de la traza, incluyendo como mínimo:

- Situación dominial y catastral
- Parámetros urbanísticos y normativos aplicables
- Nivel de consolidación y homogeneidad morfológica
- Usos del suelo
- Valores de suelo
- Volumen y tipología de transacciones inmobiliarias
- Permisos de obra (tipo de obra, superficie aprobada, altura, destino)
- Procesos de desplazamiento poblacional y/o gentrificación
- Dinámica del mercado de alquiler (niveles de precios, variación y accesibilidad).
- Estructura y comportamiento del mercado, incluyendo mecanismos de anticipación especulativa (land banking), concentración de la propiedad, y cambios en la composición de actores.

c) Indique la metodología y fuentes de información utilizadas.

d) Específicamente para el área de influencia correspondiente al barrio de Barracas, indique y detalle:

- Si se identifican actualmente procesos diferenciales de valorización del suelo respecto de otras áreas de la traza.
- Evolución de indicadores clave de mercado (valores de suelo, transacciones, permisos de obra) en términos comparativos.
- Existencia de operaciones de adquisición anticipada de suelo y/o procesos de concentración de la propiedad.
- Medidas implementadas o previstas para mitigar procesos especulativos y efectos de desplazamiento poblacional.

4. Análisis de valorización inducida e instrumentos de gestión del suelo

a) Detalle los estudios realizados o en curso, para dimensionar la valorización inducida atribuible a la transformación urbanística.

b) Indique si se ha planificado la implementación de instrumentos de captura de plusvalías

c) Indique si se ha estimado una plusvalía generada por la intervención/es; y si se prevé la reasignación de los recursos capturados, especificando su eventual destino a:

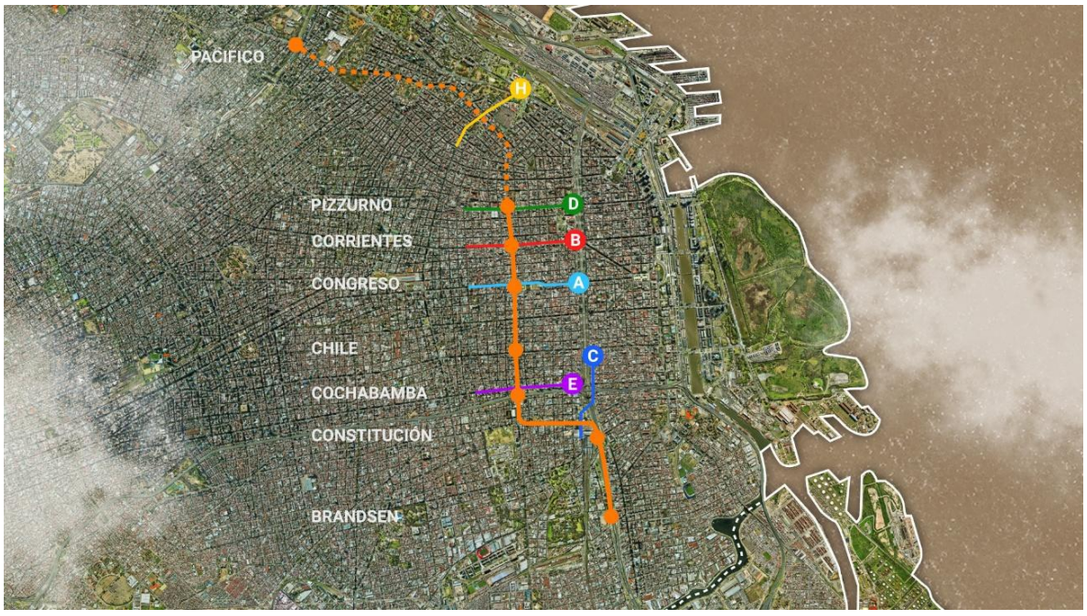
- infraestructura urbana
- producción de vivienda asequible
- mejora del espacio público
- movilidad sostenible

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El proyecto de la futura Línea F de subterráneos constituye una intervención trascendente para la Ciudad de Buenos Aires, con capacidad de reconfigurar de manera profunda los patrones de accesibilidad, la estructura de centralidades y las condiciones de valorización del suelo urbano.

En este sentido, **no se trata únicamente de una obra de transporte, sino de una política urbana de alto impacto territorial, cuyos efectos exceden ampliamente la movilidad**. A nivel urbanístico, atraviesa áreas densas de la ciudad (con zonas / edificios de alto valor patrimonial) permitiendo en un futuro, promover el desarrollo de proyectos en superficie que permitan incrementar y revalorizar el espacio público y la calidad ambiental, desalentando el transporte privado y racionalizando recorridos de transporte colectivo.



En este marco, cobra especial relevancia la implementación de enfoques integrados de **Desarrollo Orientado al Transporte** (Transit-Oriented Development – TOD), los cuales promueven la articulación entre densificación equilibrada, mixtura de usos, accesibilidad universal, movilidad sostenible y mejora del espacio público; permitiendo ordenar el crecimiento urbano en torno a la infraestructura, evitando procesos de expansión desarticulada y promoviendo una mayor eficiencia en el uso del suelo y de las inversiones públicas.

No obstante, la adopción de estas estrategias requiere necesariamente de una **planificación urbano-territorial activa**, capaz de anticipar transformaciones, definir parámetros urbanísticos adecuados y coordinar intervenciones sobre el espacio público, el ambiente y la movilidad. En ausencia de dicha planificación, los efectos de la infraestructura tienden a manifestarse de manera fragmentaria y desregulada.

Al mismo tiempo, especialistas en economía urbana y planificación del transporte coinciden en señalar que este tipo de infraestructuras genera **incrementos sustantivos en el valor del suelo** (asociados a mejoras en la accesibilidad y en la

localización relativa); los que, ante la falta de implementación de instrumentos adecuados, tienden a ser capturados de manera privada; consolidando así procesos regresivos en la distribución de los beneficios derivados de la inversión pública.

A tal efecto, resulta indispensable contar con un **sistema continuo de monitoreo de las dinámicas urbanas** y del mercado de suelo, que permita construir líneas de base, analizar evoluciones temporales y detectar de manera temprana procesos de transformación territorial. El monitoreo de variables tales como valores de suelo, transacciones inmobiliarias, permisos de obra, cambios en los usos del suelo y comportamiento del mercado constituye una herramienta central para comprender la magnitud, velocidad y distribución de los impactos generados.

En particular, la evidencia empírica demuestra que el anuncio de grandes proyectos de infraestructura puede activar procesos de anticipación especulativa (land banking), concentración de la propiedad y reconfiguración de actores en el mercado inmobiliario, incluso antes del inicio de las obras. Estas dinámicas generan incrementos en los valores del suelo y en los precios de alquiler, produciendo presiones de desplazamiento poblacional y riesgos de pérdida de diversidad socioeconómica.

Frente a este escenario, la **implementación de instrumentos de captura de plusvalías** resulta una condición necesaria para garantizar que una parte de las valorizaciones generadas por la acción pública sea recuperada por el Estado y reinvertida en el territorio. Herramientas como contribuciones por mejoras, recupero de valorización inmobiliaria, cargas urbanísticas o mecanismos equivalentes permiten financiar infraestructura, ampliar el espacio público y promover políticas de acceso al suelo y a la vivienda, contribuyendo a una mayor equidad urbana.

En este contexto general, el sector correspondiente al barrio de **Barracas** adquiere una relevancia estratégica como área crítica de análisis e intervención. Se trata de un territorio que presenta condiciones estructurales particularmente propicias para procesos de valorización acelerada y especulación inmobiliaria: heterogeneidad morfológica, presencia de tejidos parcialmente consolidados, disponibilidad de suelo con potencial de reconversión —especialmente de origen industrial— y una estructura parcelaria que facilita desarrollos a mayor escala.

Estas características, combinadas con niveles relativos de valorización inferiores a los de otras áreas de la traza, posicionan a Barracas como un ámbito especialmente susceptible a procesos de anticipación especulativa, concentración de la propiedad y captura privada de las rentas diferenciales generadas por la mejora en la accesibilidad.

En experiencias comparables, este tipo de condiciones ha derivado en procesos acelerados de transformación urbana, con incrementos significativos en los valores del suelo, presión sobre el mercado de alquiler y desplazamiento indirecto de población residente.

Por ello, resulta imprescindible conocer si el Poder Ejecutivo ha previsto estrategias diferenciadas de monitoreo, regulación y gestión del suelo para este sector, así como la eventual implementación de instrumentos de captura de plusvalías que permitan reorientar parte de los beneficios hacia el interés público, evitando que la inversión estatal derive en procesos de exclusión o profundización de desigualdades territoriales.

En función de lo expuesto, el presente pedido de informes tiene por objeto relevar el grado de avance y articulación de las políticas de planificación, monitoreo y gestión del suelo asociadas a la traza proyectada, a fin de garantizar una intervención urbana integral, basada en principios de eficiencia, sostenibilidad y equidad, que permita no solo acompañar las transformaciones inducidas por la infraestructura, sino también orientarlas estratégicamente y redistribuir sus beneficios en favor del conjunto de la ciudadanía.

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

Firmado digitalmente por Claudia Neira
Fecha:15/04/2026 16:19:34
Diputada Claudia Neira
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires