PROYECTO DE LEY
REVITALIZACIÓN DEL MICROCENTRO: RECONVERSIÓN PARA VIVIENDA ASEQUIBLE Y USO RESIDENCIAL

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer un régimen de incentivos, financiamiento y flexibilización normativa para promover la reconversión de inmuebles en desuso ubicados en el área de Microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de generar vivienda asequible destinada a familias y personas de ingresos medios, fortalecer la habitabilidad del área, atraer actividades estratégicas y promover el mejoramiento del espacio público.

Artículo 2°.- Polígono de Aplicación. Determínase como el área de Microcentro, a los efectos de la presente Ley, el perímetro comprendido por las calles Avenida Santa Fe, Maipú, Arenales, Crucero General Belgrano, Avenida del Libertador, Avenida Leandro N. Alem, Avenida La Rábida, Avenida Paseo Colón, Avenida Belgrano, Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini, en ambas aceras, conforme el plano que, como Anexo I, forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 3°.- Protecciones derivadas del Código Urbanístico. Las intervenciones realizadas en el marco de la presente ley quedan sujetas, en todos sus términos, a las disposiciones del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CUR), incluyendo las protecciones patrimoniales, los indicadores urbanísticos y los usos admitidos por distrito.

Artículo 4°.- Definiciones. A los fines de la presente ley, los siguientes términos tendrán el alcance que a continuación se especifica:

a) Inmueble Pasible de Reconversión: todo inmueble con destino total o parcial a uso comercial, de oficinas, administrativo o mixto, ubicado dentro del polígono definido en el artículo 2°, susceptible de reconversión para uso residencial;
b) Reconversión: el proceso de adecuación, reforma o rehabilitación de un inmueble no residencial para destinarlo, en todo o en parte, al uso habitacional;
c) Vivienda Asequible: toda unidad habitacional cuyo canon locativo mensual por metro cuadrado sea igual o inferior al setenta por ciento (70%) del valor promedio de mercado correspondiente a inmuebles de similares características y usos situados dentro del polígono de aplicación de la presente ley.
   La Autoridad de Aplicación deberá establecer una metodología pública, objetiva y trazable para la determinación de dichos valores de referencia, considerando información proveniente de contratos registrados, relevamientos de oferta locativa y demás fuentes verificables que establezca la reglamentación.
   Los valores de referencia deberán publicarse trimestralmente en formato digital y de acceso abierto.
d) Desarrollador: toda persona física o jurídica, privada o de economía mixta, que lleve adelante una obra de reconversión en los términos de la presente ley;
e) Actividades Estratégicas: los usos no residenciales considerados prioritarios para la consolidación de la vida de barrio en el Microcentro, enumerados en el Capítulo III de la presente ley.

Artículo 5°.- Autoridad de Aplicación. Será Autoridad de Aplicación de la presente ley el organismo que determine el Poder Ejecutivo.

La Autoridad de Aplicación deberá coordinar la ejecución, control y seguimiento del régimen previsto en la presente ley con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), el Banco Ciudad de Buenos Aires, la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) y los demás organismos con competencia en la materia, o aquellos que en el futuro los reemplacen.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN DE RECONVERSIÓN PARA VIVIENDA ASEQUIBLE

Artículo 6°.- Reconversión de Inmuebles. Los propietarios y/o desarrolladores de inmuebles susceptibles de reconversión ubicados dentro del polígono del Microcentro podrán acogerse al régimen de beneficios previsto en la presente ley, siempre que asignen al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie habitable total resultante a vivienda asequible, por un plazo mínimo de veinte (20) años.

Artículo 7°.- Actualización del Valor Asequible. El canon locativo de las unidades destinadas a vivienda asequible podrá actualizarse conforme al Índice de Contratos de Locación (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina, o el índice que en el futuro lo reemplace, siempre dentro del límite máximo previsto en el presente artículo.

En ningún caso el canon locativo podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de referencia por metro cuadrado correspondiente a inmuebles de similares características y usos, determinados por la Autoridad de Aplicación, dentro del polígono de aplicación de la presente ley. Dicho valor de referencia será conforme los valores publicados periódicamente por la Autoridad de Aplicación según el artículo 8° de la presente ley.

Toda modificación de dichos valores deberá reflejarse en el canon locativo dentro de los treinta (30) días de su publicación.

Artículo 8°.- Valores de Referencia. La Autoridad de Aplicación establecerá y publicará en el Boletín Oficial, con una periodicidad no superior a tres (3) meses, los valores de referencia del mercado locativo por metro cuadrado aplicables al régimen de la presente ley, conforme la metodología pública y trazable que establezca la reglamentación.

Artículo 9°.- Subsidio Directo a la Reconversión. La Autoridad de Aplicación en coordinación con el IVC o el organismo que lo reemplace instrumentará un régimen de subsidio directo a la obra de reconversión, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El subsidio cubrirá hasta el treinta por ciento (30%) del costo total certificado de la obra de reconversión, calculado sobre un valor de referencia por metro cuadrado que fijará la reglamentación.
b) El desembolso se efectuará en tramos asociados al avance certificado de obra, conforme al cronograma que apruebe la Autoridad de Aplicación.
c) Para acceder al subsidio, el desarrollador deberá acreditar que al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie habitable total resultante cumple con la condición de vivienda asequible.
d) El incumplimiento de las condiciones de asequibilidad durante el plazo comprometido dará lugar a la restitución del subsidio percibido en conjunto con los intereses que establezca la reglamentación.
e) Las obras de reconversión deberán completarse en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses contados desde la aprobación del proyecto por la Autoridad de Aplicación. A pedido fundado del desarrollador, la Autoridad de Aplicación podrá otorgar una prórroga única de hasta doce (12) meses adicionales.

   El incumplimiento del plazo sin prórroga debidamente otorgada será causal de revocación de los beneficios y restitución de los subsidios percibidos.

Artículo 10.- Régimen de Reconversión para Pequeños Propietarios. Los propietarios y/o desarrolladores de unidades funcionales con destino a uso comercial, de oficinas, administrativo o mixto ubicadas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal dentro del polígono del Microcentro, podrán acogerse al régimen de beneficios previsto en el artículo 11 de la presente ley, siempre que la superficie total a reconvertir no supere los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
La adhesión a este régimen podrá realizarse por unidad funcional o conjunto de unidades de un mismo propietario, conforme al procedimiento previsto en el Capítulo V de la presente ley, y estará

sujeta a los acuerdos consorciales que correspondan conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y el reglamento de copropiedad aplicable.

Artículo 11.- Beneficios para Pequeños Propietarios. Los propietarios y/o desarrolladores que se acojan al régimen previsto en el artículo 10 gozarán, respecto de las unidades funcionales alcanzadas por la reconversión, de los siguientes beneficios:
a) Exención del Impuesto de Sellos aplicable a la compra de inmuebles con destino a reconversión residencial en el marco de la presente ley, acreditando dicho destino ante la Autoridad de Aplicación al momento de la escrituración;
b) Exención del Derecho de Delineación y Construcción sobre las obras de reconversión realizadas en el marco de la presente ley.

Los beneficios previstos en el presente artículo quedarán sujetos al cumplimiento efectivo del destino residencial declarado y de las condiciones establecidas en la presente ley y su reglamentación.

Artículo 12.- Criterios Mínimos de Habitabilidad. Las unidades habitacionales resultantes de obras de reconversión realizadas en el marco de la presente ley deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la normativa que en el futuro lo modifique o reemplace.

Artículo 13.- Límite al Alquiler Temporario. Las unidades habitacionales destinadas a vivienda asequible en el marco de la presente ley no podrán destinarse a la modalidad de alquiler temporario. Tampoco podrán destinarse a alquiler temporario las unidades habitacionales resultantes de reconversiones realizadas en el marco del régimen para pequeños propietarios
El incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo será causal de revocación de todos los beneficios previstos, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación podrá disponer asimismo la restitución de los subsidios otorgados, actualizados conforme lo establezca la reglamentación.

Artículo 14.- Plazo de adhesión. El plazo para la presentación de solicitudes de adhesión al presente régimen de incentivos será de doce (12) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

CAPÍTULO III
ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS

Artículo 15.- Actividades Estratégicas. A los efectos de la presente ley, son consideradas Actividades Estratégicas las siguientes:

a) Centros de enseñanza inicial, primaria, secundaria y terciaria;
b) Residencias universitarias;
c) Centros de atención médica ambulatoria, consultorios y servicios de salud;
d) Locales gastronómicos de escala barrial y pequeños comercios minoristas de cercanía;
e) Gimnasios, instalaciones deportivas y actividades culturales de escala vecinal;
f) Mercados de abastecimiento de proximidad;
g) Centros de atención veterinaria.

Artículo 16.- Beneficios Actividades Estratégicas. Los establecimientos de Actividades Estratégicas que se instalen en el polígono del Microcentro definido en el artículo 2° de la presente ley gozarán de los siguientes beneficios:

a) Subsidio de hasta el treinta por ciento (30%) de la inversión inicial acreditable documentalmente para los primeros treinta (30) proyectos aprobados por la Autoridad de Aplicación;
b) Exención de pago de ABL por cinco (5) años;
c) Habilitación comercial simplificada para las Actividades Estratégicas definidas en esta ley con resolución en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles.

Artículo 17.- Criterios de priorización. La Autoridad de Aplicación podrá establecer criterios de priorización para el otorgamiento de los beneficios previstos en el artículo 16, considerando especialmente:

a) El impacto urbano y social de la actividad propuesta;
b) La generación de empleo;
c) La contribución a la diversificación de usos y servicios de proximidad en el Área Microcentro;
d) La escala económica del solicitante y su capacidad de financiamiento propio.

Artículo 18.- Inmuebles Públicos para Actividades Estratégicas. El Poder Ejecutivo identificará, dentro de los ciento ochenta (180) días de promulgada la presente ley, los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad ubicados en el Microcentro que sean susceptibles de ser destinados a Actividades Estratégicas mediante contratos de uso, concesión o comodato a favor de entidades públicas, organizaciones sin fines de lucro u operadores privados que adhieran a las condiciones de la presente ley.

CAPÍTULO IV
FINANCIAMIENTO

Artículo 19.- Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro. Créase el Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro, en adelante el Fondo, con el objeto de financiar los subsidios a propietarios y/o desarrolladores que lleven adelante obras de reconversión de inmuebles en los términos de la presente ley.

Artículo 20.- Recursos del Fondo. El Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro contará con un patrimonio constituido por los siguientes recursos:

a) Los aportes, transferencias o asignaciones que efectúe el Tesoro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
b) Los fondos que a tal efecto se asignen anualmente mediante la Ley de Presupuesto, Gastos y Recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Poder Ejecutivo deberá asegurar una asignación inicial al Fondo en el primer ejercicio presupuestario posterior a la reglamentación de la presente ley;
c) Los recursos provenientes del artículo 45 inciso d) de la Carta Orgánica del Banco Ciudad;
d) Los rendimientos e intereses generados por la inversión de los recursos del Fondo;
e) Las restituciones de subsidios percibidas en virtud del artículo 9° inciso d) de la presente ley.

Artículo 21.- Contrato del Fideicomiso. El Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro se instrumentará mediante un contrato de fideicomiso suscripto de acuerdo a los términos previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación, con las siguientes partes:

a) Fiduciante: el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto transfiere al Fondo los recursos detallados en el artículo 20 con el destino establecido en el artículo 19 de la presente ley;
b) Fiduciario: el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, quien administrará el Fondo conforme a las instrucciones que le imparta la Autoridad de Aplicación mediante el contrato de fideicomiso;
c) Beneficiarios: los propietarios y/o desarrolladores que resulten adjudicatarios de un subsidio para la reconversión de oficinas en viviendas permanentes, de acuerdo con los alcances que establezca la Autoridad de Aplicación;
d) Fideicomisario: el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien recibirá los bienes remanentes al vencimiento del plazo de vigencia del Fondo.

La Autoridad de Aplicación remitirá para aprobación del Poder Ejecutivo el respectivo contrato de fideicomiso dentro de los noventa (90) días de reglamentada la presente ley.

Artículo 22.- Comité de administración. La administración del Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro estará a cargo de un Comité de Administración integrado por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y la Autoridad de Aplicación en igual número, cuya presidencia estará a cargo de la Autoridad de Aplicación.

El Comité aprobará los criterios de elegibilidad de los proyectos, el cronograma de desembolsos y los mecanismos de control y auditoría del Fondo.

Artículo 23.- Cupo Anual. La Autoridad de Aplicación, en coordinación con el Banco Ciudad, establecerá anualmente un cupo máximo de metros cuadrados elegibles para acceder al subsidio, en función de la disponibilidad presupuestaria del Fondo y del ritmo de ejecución del programa.

El cupo anual y sus criterios de asignación serán publicados en el Boletín Oficial con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles al inicio de cada período.

Artículo 24.- Duración del Fondo de Reconversión del Microcentro. El Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro tendrá una duración de veinte (20) años contados desde la suscripción del contrato de fideicomiso.

Vencido dicho plazo, los bienes remanentes del patrimonio fideicomitido serán transferidos al fideicomisario previsto en la presente ley.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO DE ADHESIÓN

Artículo 25.- Solicitud de Adhesión. Los interesados en acceder a los beneficios de la presente ley deberán presentar ante la Ventanilla Única que implementará la Autoridad de Aplicación una solicitud que contenga, como mínimo:

a) Identificación catastral y titularidad registral del inmueble;
b) Descripción del inmueble, estado actual y uso existente;
c) Anteproyecto de obra suscripto por profesional habilitado, con indicación expresa del nivel de protección patrimonial del inmueble conforme al Código Urbanístico vigente y de las restricciones aplicables a la intervención propuesta;
d) Número de unidades totales y detalle de las unidades destinadas a vivienda asequible;
e) Plan de financiamiento del proyecto;
f) Cronograma de obra.

Artículo 26.- Aprobación de la Solicitud de Adhesión. La Autoridad de Aplicación deberá expedirse mediante resolución expresa sobre la solicitud de adhesión dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde su presentación completa. Dentro de ese plazo, y en coordinación con la DGROC, verificará la viabilidad técnica y normativa del proyecto propuesto, incluyendo la ausencia de restricciones patrimoniales o de protección histórica incompatibles con su ejecución.

Dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la solicitud, la Autoridad de Aplicación podrá intimar al solicitante a subsanar deficiencias documentales o a reformular el anteproyecto cuando de la verificación prevista en el párrafo anterior surjan incompatibilidades con las restricciones normativas o de protección patrimonial aplicables al inmueble, por única vez, suspendiéndose el plazo durante el período de subsanación.

Vencido el plazo sin resolución ni intimación, el solicitante podrá requerir pronto despacho. La Autoridad de Aplicación deberá resolver de manera expresa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Artículo 27.- Convenio de Adhesión. La resolución aprobatoria habilitará el acceso a los beneficios de la presente ley y obligará a suscribir un convenio de adhesión dentro de los quince (15) días hábiles de su notificación. El convenio establecerá los compromisos, plazos y condiciones para el mantenimiento de los beneficios.

Artículo 28.- Tramitación Preferencial. Los proyectos de reconversión aprobados en el marco de la presente ley tendrán tramitación administrativa preferencial y despacho prioritario en todos los organismos competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La reglamentación establecerá procedimientos simplificados y plazos abreviados para:

a) cambios de uso;
b) permisos de obra;
c) habilitaciones;
d) registraciones;
e) aprobaciones técnicas vinculadas a reconversión edilicia.

Artículo 29.- Garantía del Compromiso de Asequibilidad. El compromiso de asequibilidad deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble mediante anotación marginal, con indicación del plazo comprometido y los datos del convenio. Esta carga deberá reproducirse en toda escritura de transmisión del inmueble celebrada durante dicho plazo. El adquirente que tome posesión con la anotación vigente no podrá invocar desconocimiento. La acreditación de la inscripción registral es condición previa al primer desembolso del subsidio previsto en el artículo 9° de la presente ley.

CAPÍTULO VI
CONTROL, TRAZABILIDAD E INCUMPLIMIENTO

Artículo 30.- Seguimiento y Control. La Autoridad de Aplicación realizará inspecciones periódicas, con una frecuencia mínima semestral, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones del convenio de adhesión.

Artículo 31.- Portal de Seguimiento. La Autoridad de Aplicación deberá implementar y mantener actualizado un Portal de Seguimiento de la Reconversión del Microcentro, de acceso público, gratuito y en formato de datos abiertos.

La información contenida en el Portal deberá actualizarse con una periodicidad no mayor a treinta (30) días, garantizando la transparencia y el acceso a la información en tiempo real.

El portal deberá contener, como mínimo:

a) Los proyectos aprobados en el marco de la presente ley;
b) La ubicación, superficie y estado de avance de cada proyecto;
c) Los subsidios otorgados y los desembolsos realizados;
d) La cantidad de unidades habitacionales generadas;
e) La cantidad de unidades destinadas a vivienda asequible;
f) Los proyectos correspondientes a Actividades Estratégicas;
g) Los indicadores de ejecución física y presupuestaria del Fondo Fiduciario de Reconversión del Microcentro.

Artículo 32.- Revocación de Beneficios. La Autoridad de Aplicación revocará los beneficios otorgados y exigirá la restitución de los subsidios percibidos más los intereses que fije la reglamentación, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los compromisos de asequibilidad asumidos en el convenio de adhesión;
b) Destino de unidades comprometidas como vivienda asequible a alquiler temporario o a usos no habitacionales;
c) Incumplimiento del cronograma de obra sin causa justificada debidamente acreditada;
d) Falsedad de la información declarada en la solicitud de adhesión.

Artículo 33.- Intervención del Instituto de Vivienda de la Ciudad. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), o quien en el futuro lo reemplace, participará en el monitoreo y verificación de las condiciones de asequibilidad previstas en la presente ley. A tal fin podrá realizar auditorías, requerir información a los beneficiarios y emitir informes técnicos para la Autoridad de Aplicación.

CAPÍTULO VII
ESPACIOS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 34.- Calidad ambiental y urbana del Área Microcentro. La Autoridad de Aplicación, en coordinación con las áreas competentes, promoverá intervenciones de mejora ambiental y del espacio público en el Área Microcentro, priorizando:

a) La incorporación de arbolado y vegetación urbana, priorizando especies nativas;
b) La mejora de condiciones peatonales;
c) La instalación de mobiliario urbano e infraestructura de sombra;
d) La recuperación y puesta en valor de espacios urbanos subutilizados.

La Autoridad de Aplicación, en coordinación con el Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana, deberá incluir en el relevamiento un diagnóstico de los espacios públicos del polígono susceptibles de mejora ambiental.

Asimismo, deberá elaborar un plan de intervenciones prioritarias en las manzanas donde se aprueben proyectos de reconversión en el marco de la presente ley.

CAPÍTULO VIII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 35.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los ciento ochenta (180) días desde su promulgación.

Artículo 36.- Relevamiento Inicial. Dentro de los noventa (90) días desde la promulgación de la presente ley, la Autoridad de Aplicación deberá elaborar y publicar un relevamiento de los inmuebles no residenciales vacantes o en desuso ubicados en el Microcentro, con indicación de su estado de conservación, superficie, titularidad y aptitud técnica para la reconversión, el que constituirá insumo de la política habitacional establecida en la presente ley.

El relevamiento incluirá asimismo un diagnóstico de los espacios públicos del polígono susceptibles de mejora ambiental, conforme lo previsto en la presente ley. El relevamiento se elaborará en base a información de registros públicos disponibles, sin requerir acceso a los inmuebles ni colaboración obligatoria de sus propietarios.

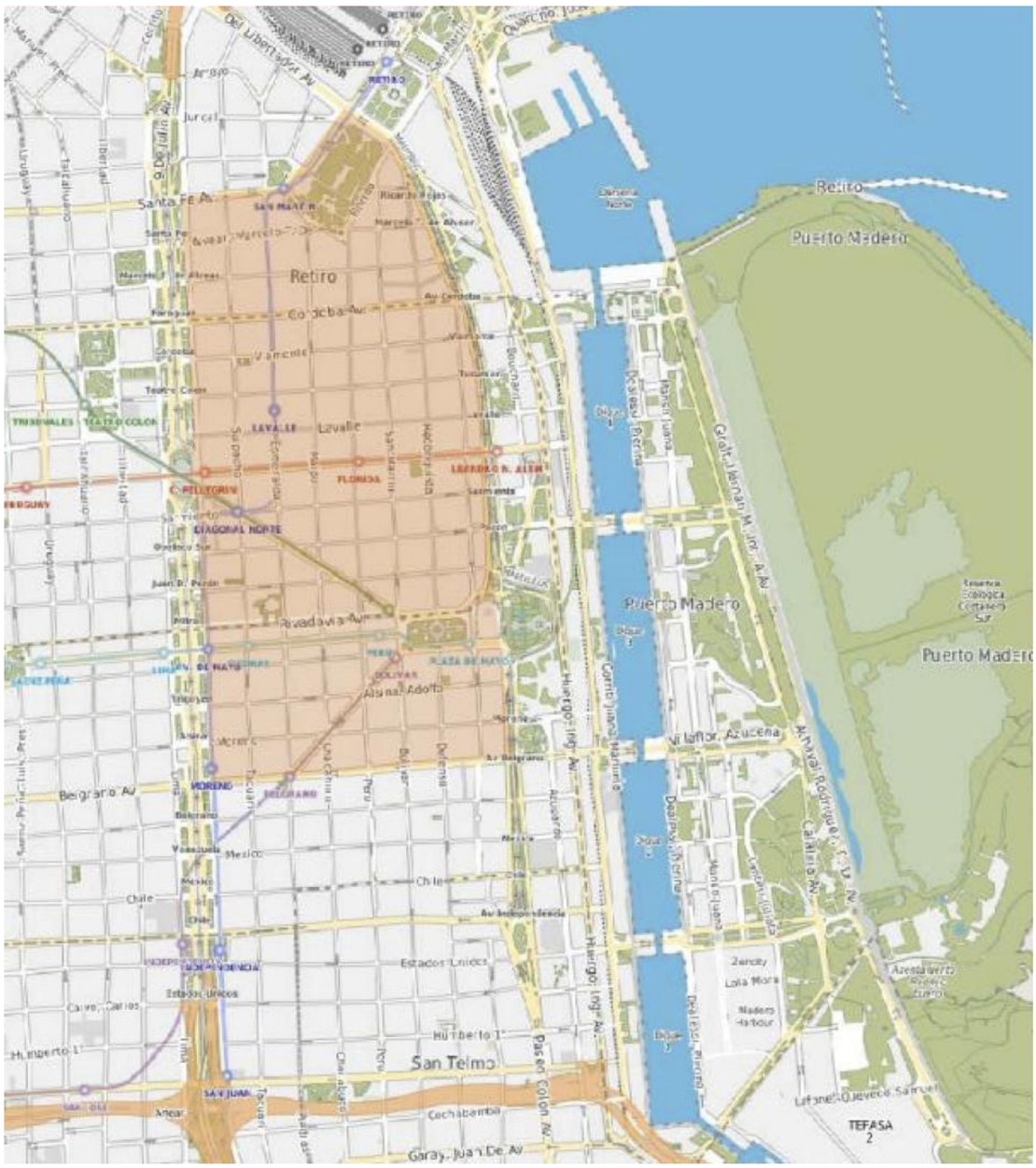
Artículo 37.- Adecuación normativa. La Autoridad de Aplicación debe, en coordinación con los organismos competentes, elevar al Poder Ejecutivo, dentro de los ciento ochenta (180) días de reglamentada la presente ley, una propuesta de modificación del Código de Edificación y de la normativa vigente, a fin de adecuar los requisitos aplicables a los procesos de reconversión, eliminando aquellos que resulten inconducentes o desproporcionados. El Poder Ejecutivo debe remitir a la Legislatura los proyectos de ley correspondientes.

Artículo 38.- Incorporación de proyectos en ejecución. Los proyectos que se encuentren en ejecución dentro del polígono del Microcentro, y que no hubieran sido aprobados en el marco de la Ley N° 6508, a la fecha de promulgación de la presente ley podrán solicitar su adhesión al régimen dentro de los noventa (90) días corridos de la reglamentación, debiendo adecuar las condiciones del proyecto a los requisitos de asequibilidad establecidos en el artículo 6°. Recibirán acceso prioritario al régimen de incentivos.

Artículo 39.- Continuidad de proyectos aprobados bajo Ley N° 6508. La entrada en vigencia de la presente ley no afectará los derechos, obligaciones y procedimientos derivados de proyectos aprobados en el marco de la Ley N° 6508, los que continuarán rigiéndose por dicha normativa y su reglamentación.

Artículo 40.- De forma. Comuníquese, etc.

Anexo I


Retiro
Puerto Madero
Puerto Madero
Puerto Madero
Retiro
Lavalle
Florida
Diagonal Norte
Roque Sáenz Peña Av.
Bolívar
Alsina, Adolfo
Belgrano Av.
Moreno
Chile
Estados Unidos
Humberto 1°
San Telmo
Cochabamba
Garay, Juan De Av.
Paseo Colón Av.
Huergo Ing. Av.
Dársena Norte
Dársena Sur
Dársena E
Dársena F
Villaflor, Azucena
Alicia Moreau de Justo Av.
Cecilia Grierson Av.
Pierina Dealessi Av.
Macacha Güemes
Lola Mora
Madero Harbour
TEFASA
2

FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El Microcentro de Buenos Aires es un caso de manual de lo que les ocurre a los centros históricos de las grandes ciudades cuando la actividad que los define entra en crisis. Construido durante décadas como el corazón administrativo y financiero de la Argentina, su vitalidad dependía de una dinámica que la pandemia transformó de manera irreversible: el trabajo presencial de oficina como motor de la vida urbana. Cuando ese motor se apagó, el área quedó expuesta a una paradoja: el espacio físico más conectado, mejor servido y más cargado de historia de toda la Ciudad, prácticamente vacío.

La respuesta a esa paradoja no es nueva en el mundo. Ciudades como Nueva York, Washington, Chicago y Calgary llevan años convirtiendo oficinas vacías en vivienda. Solo en Nueva York se proyectan más de 16.300 apartamentos nuevos provenientes de la reconversión de antiguas oficinas, con un crecimiento interanual del 97% en el último año. Entre 2022 y 2023 el número de unidades residenciales derivadas de antiguas oficinas casi se duplicó en Estados Unidos, pasando de 23.000 a 45.000, con proyección de 70.000 unidades para 2025. La lógica es simple: donde hay estructuras subutilizadas bien ubicadas y déficit habitacional, la reconversión es la respuesta más eficiente. No se destruye nada, no se ocupa suelo nuevo, no se genera impacto adicional en infraestructura. Se transforma lo que ya existe.

Buenos Aires fue pionera en adoptar ese camino en la región. La Ley 6508, sancionada en 2021, creó un régimen de incentivos fiscales para la reconversión de inmuebles en el área céntrica, con beneficios sobre el Impuesto a los Ingresos Brutos y herramientas de financiamiento a través del Banco Ciudad. Los resultados iniciales fueron alentadores: más de 150.000 metros cuadrados en proceso de reconversión con una inversión comprometida de 246 millones de dólares. El programa demostraba que cuando las condiciones son las adecuadas, el sector privado responde.

El presente proyecto retoma ese camino y lo profundiza. No se limita a restablecer los incentivos fiscales de la ley anterior sino que incorpora dos elementos que la experiencia local e internacional demuestran como decisivos para el éxito de este tipo de programas: primero, la obligación de destinar al menos el 30% de la superficie habitable total a vivienda asequible, garantizando que la transformación del Microcentro no sea solo para quienes ya pueden acceder al mercado; y segundo, un régimen de actividades estratégicas que asegure la mezcla de usos necesaria para que el área sea un barrio y no solo un conjunto de edificios residenciales. El presente régimen podría articularse con las líneas de crédito preferenciales existentes destinadas a la adquisición de unidades, consolidando la reactivación del área mediante una demanda solvente y permanente.

La transformación del Microcentro en un área residencial mixta y vibrante es una tendencia global con casos de éxito documentados y una oportunidad concreta para la Ciudad. El suelo ya existe, la infraestructura ya existe, la demanda existe. Lo que falta es la política pública que lo haga posible.

Por todo lo expuesto, solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Horacio Rodriguez Larreta
Fecha:12/06/2026 13:57:03

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires