

PROYECTO DE LEY
PLAN DE INTEGRACIÓN URBANA Y DESARROLLO HABITACIONAL
“BARRIO AUTÓDROMO”

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico, de desarrollo, financiamiento y acceso para la construcción de viviendas destinadas a grupos familiares de ingresos medios y medios-bajos en el predio del Autódromo “Oscar y Juan Gálvez” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Objetivos. El presente régimen tiene por objeto garantizar el acceso a la vivienda digna y asequible en la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la integración urbanística y social del área, y la provisión de infraestructura y espacios verdes con criterios de sustentabilidad ambiental.

Artículo 3°.- Autoridad de Aplicación. Será autoridad de aplicación el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC o cualquiera que lo reemplace), el cual deberá coordinar con el Ministerio de Desarrollo Humano, el Ministerio de Transporte, el Ministerio de Hacienda y el Banco Ciudad en todo lo relativo al financiamiento y ejecución del proyecto.

Artículo 4°.- Delimitación del área de intervención. El proyecto se desarrollará únicamente en la Zona I del Área U58 – Villa Autódromo, correspondiente al ámbito del “Autódromo Oscar y Juan Gálvez”, conforme lo establecido en el Artículo 5.7.51 del Anexo II del Código Urbanístico, y según la delimitación gráfica contenida en el Plano N° 5.7.51 en el Anexo III del Código Urbanístico.

Artículo 5°.- Definiciones. A los fines de la presente ley, los siguientes términos tienen el alcance que a continuación se especifican:

- a) Predio: A los efectos de la presente norma, se entiende por Predio al ámbito territorial comprendido dentro de la Zona I del Área U58 – Villa Autódromo según el Plano N°5.7.51 del Anexo III del Código Urbanístico;
- b) Unidades Funcionales de Vivienda (UFV): las unidades destinadas a uso residencial permanente que se construyan en el marco del presente régimen;
- c) Destinatarios: grupos familiares cuyos ingresos mensuales netos totales se ubiquen entre siete (7) y catorce (14) veces el Salario Mínimo Vital y Móvil en el momento de la solicitud. La autoridad de aplicación actualizará anualmente estas franjas. Se otorgará prioridad a los grupos familiares, ponderando su composición en función de la cantidad de integrantes, cantidad de hijos y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente;
- d) Desarrollador Habilitado: persona jurídica responsable de la planificación integral, financiamiento y gestión de los proyectos en el marco de la presente ley;
- e) Contratista de obra: persona jurídica que ejecuta las obras mediante procesos de licitación pública, sin asumir riesgos comerciales ni participación en la renta del desarrollo;
- f) Crédito de Acceso Urbano (en adelante CAU): es todo préstamo hipotecario para acceso a la vivienda cuya cuota mensual total, incluyendo capital, intereses, seguros y gastos obligatorios, no supere el treinta por ciento (30%) del ingreso neto de grupos familiares acreditado al momento del otorgamiento, y cuyo sistema de actualización contemple la evolución de los ingresos del deudor;
- g) Entorno comunitario: la superficie de plantas bajas y primeros pisos destinada a servicios de proximidad, equipamiento social y espacio productivo de escala barrial;
- h) Plan Maestro: instrumento que establece las reglas para el desarrollo integral del Predio. En él se determinarán los parámetros de edificabilidad, la localización de los distintos usos y la configuración de los espacios públicos y verdes. El Plan Maestro deberá orientarse al cumplimiento de los objetivos de vivienda asequible, integración urbana, sostenibilidad y acceso equitativo previstos en la presente ley.



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

Artículo 6°.- Plan Maestro. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) elaborará el Plan Maestro del Área U58 en articulación con los organismos competentes en materia de desarrollo urbano, infraestructura, transporte y espacio público, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos contados desde la promulgación de la presente ley.

El Plan Maestro establecerá los parámetros de edificabilidad aplicables al área de intervención, incluyendo alturas máximas, densidad, factor de ocupación total y demás indicadores urbanísticos necesarios para el cumplimiento de la presente ley. Dichos parámetros deberán garantizar la viabilidad del esquema de subsidio cruzado previsto en esta norma.

El Plan Maestro será aprobado por el Poder Ejecutivo, comunicado a la Legislatura dentro de los treinta (30) días corridos de su aprobación y publicado en el Boletín Oficial de la CABA.

Artículo 7°.- Plazo de ejecución. Las obras previstas en la presente ley deberán encontrarse finalizadas dentro de los seis (6) años contados desde la promulgación de la presente ley.

El Poder Ejecutivo podrá prorrogar dicho plazo, por única vez y por hasta dos (2) años, mediante decreto fundado remitido a la Legislatura.

CAPÍTULO II FINANCIAMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 8°.- Modalidad de Ejecución. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la autoridad de aplicación, tendrá a su cargo la planificación estratégica, el control urbanístico y la supervisión integral del proyecto.

La ejecución podrá realizarse de manera directa por el Gobierno de la Ciudad o mediante la participación de desarrolladores privados habilitados, según las necesidades de cada etapa del plan. A tales efectos, podrán instrumentar concesiones de derechos de desarrollo, asociaciones público-privadas, fideicomisos de construcción o venta de unidades en etapa de construcción.

La ejecución de las obras será realizada por terceros contratistas seleccionados mediante procesos de licitación pública, quienes percibirán una retribución por obra ejecutada, sin participación en la valorización inmobiliaria, en los ingresos del proyecto ni en la propiedad de las unidades funcionales.

Cualquiera sea la modalidad adoptada, deberá asegurarse el cumplimiento de la distribución de vivienda asequible requerida y de los mecanismos de licitación pública aplicables.

Artículo 9°.- Estructura de financiamiento. La ejecución de los proyectos se realizará mediante licitación pública conforme a la normativa vigente en materia de contrataciones de la Ciudad. Las obras contempladas en la presente ley serán financiadas a través de:

- a) Recursos públicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) Líneas de crédito y financiamiento del Banco Ciudad;
- c) Financiamiento multilateral a través de convenios con organismos internacionales para infraestructura, espacios verdes y equipamiento
- d) Bonos de construcción u otros instrumentos de inversión emitidos por entidades financieras públicas habilitadas;
- e) Financiamiento proveniente de personas jurídicas de carácter privado, instrumentado mediante convenio suscripto con la autoridad de aplicación y afectado exclusivamente a los fines previstos en la presente ley.

Artículo 10.- Bonos de construcción. El Banco Ciudad, en su carácter de entidad financiera del proyecto, podrá emitir bonos vinculados a las superficies a construir en el marco de la presente ley.

Los bonos serán adquiridos por inversores privados y su producido se destinará exclusivamente al financiamiento de las obras.



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

El repago de los bonos, incluyendo el capital y los intereses acumulados, se realizará con el flujo proveniente de: (a) la venta de las unidades funcionales de vivienda a precio de mercado; y (b) los pagos de capital e intereses de los CAU.

Las condiciones de emisión, plazo, tasa de interés y garantías serán establecidas por la reglamentación, garantizando la compatibilidad del esquema con los objetivos de asequibilidad de la presente ley.

Artículo 11.- Categorías de bonos. Los bonos emitidos en el marco de la presente ley podrán estructurarse en dos categorías:

- a) Bonos Categoría A, con prioridad en el cobro de capital e interés y acceso preferente a los mecanismos de cobertura previstos por esta ley. En contraprestación por dicha prelación, la tasa de interés aplicable será inferior a la correspondiente a los Bonos Categoría B.
- b) Bonos Categoría B, subordinados a los Bonos Categoría A en cobro de capital e intereses y en el acceso a los mecanismos de cobertura previstos por esta ley. La mayor exposición al riesgo será compensada mediante una tasa de interés superior a la de los Bonos Categoría A.

Artículo 12.- Garantías de repago de los bonos. El servicio de los bonos emitidos en el marco de la presente ley contará con los siguientes mecanismos de cobertura:

- a) Un Fondo de Reserva de Servicio de Deuda (FRSD), integrado con al menos el diez por ciento (10 %) de cada emisión de bonos y administrado por el Banco Ciudad en una cuenta separada de los recursos del Banco y del Gobierno de la Ciudad. El fondo se utilizará exclusivamente para cubrir faltantes temporales en el repago de los bonos, permanecerá vigente hasta su cancelación total y deberá recomponerse cuando su utilización reduzca el monto mínimo establecido.
- b) Una reserva técnica proveniente del Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana (FAVU), equivalente a no menos del cinco por ciento (5 %) del monto total de bonos en circulación, que actuará de manera subsidiaria ante el agotamiento del FRSD.

CAPÍTULO III

ENTORNOS COMERCIALES EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

Artículo 13.- Entornos comerciales en los edificios de vivienda. Los edificios de vivienda ubicados sobre vías públicas de mayor jerarquía deberán destinar no menos del treinta por ciento (30%) de la superficie de planta baja de dichos frentes a usos activos de entorno comunitario, con acceso directo desde la vía pública. El Plan Maestro determinará las vías de mayor jerarquía a los efectos del presente artículo.

Artículo 14.- Incentivos por frentes activos en edificios de vivienda. Los comercios que se incorporen en los edificios de vivienda con uso activo en planta baja, que posean acceso directo desde la vía pública en conjunto con una fachada permeable hacia el espacio urbano, accederán a los siguientes beneficios:

- a) Reducción del Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) aplicable al local, en los términos que establezca la reglamentación;
- b) Acceso preferente a líneas de crédito del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires destinadas al equipamiento, refacción o puesta en funcionamiento del local, en las condiciones que determine la autoridad de aplicación.

Artículo 15.- Acceso y promoción de actividades económicas. Con el objeto de garantizar diversidad de usos y acceso económico para pequeños emprendedores, establécense las siguientes disposiciones:

- a) No menos de sesenta por ciento (60%) de los locales del entorno comunitario será destinado, mediante convocatoria pública, a micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMES), o emprendedores individuales, con cánones locativos regulados que no superen el quince por ciento (15%) del valor de mercado durante los primeros cinco (5) años.
- b) Los contratos de locación en el sector regulado deberán tener un plazo mínimo de tres (3) años, con opción de renovación preferente para el locatario.



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

Artículo 16.- Integración. La planificación de los entornos comerciales deberá integrarse con los espacios verdes y la circulación peatonal previstos en el Capítulo V, generando paseos comerciales activos a nivel de calle que favorezcan la cohesión social y la vida de barrio.

CAPÍTULO IV ACCESO A LA VIVIENDA

Artículo 17.- Forma de acceso a la vivienda. Las Unidades Funcionales de Vivienda producidas en el marco de la presente ley serán destinadas a la adquisición en propiedad individual mediante financiamiento hipotecario, conforme las condiciones del CAU establecidas en el presente capítulo. La reglamentación determinará los criterios de asignación y el procedimiento de selección.

Artículo 18.- Distribución de vivienda asequible. El conjunto habitacional desarrollado en el marco de la presente ley se distribuirá de la siguiente manera:

- a) **No menos del setenta por ciento (70%) de acceso asequible:** estas unidades se destinan exclusivamente a grupos familiares de ingresos medios y medios-bajos que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley y accedan a ellas mediante el Crédito Acceso Urbano. El precio de comercialización de este segmento es determinado por la Autoridad de Aplicación y no puede superar los umbrales de asequibilidad definidos reglamentariamente;
- b) **No más del treinta por ciento (30%) de comercialización a precio de mercado:** la Autoridad de Aplicación comercializará estas unidades a valor de mercado. El producido de dichas ventas constituye la fuente de financiamiento del subsidio cruzado previsto en el inciso anterior y podrá destinarse, en la proporción que establezca la reglamentación, al Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana.

Artículo 19.- Autoridad del Crédito Acceso Urbano. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Banco Ciudad y en coordinación con el Estado Nacional, bancos públicos y entidades financieras privadas habilitadas, creará una línea de crédito hipotecario denominada "Crédito Acceso Urbano", destinada exclusivamente a la adquisición de UFV incluidas en el presente régimen por parte de los destinatarios definidos en la presente ley.

Artículo 20.- Contenido del Crédito Acceso Urbano. El CAU se regirá por los siguientes parámetros mínimos:

- a) Cuota/ingreso: la cuota mensual total no podrá superar el treinta por ciento (30%) del ingreso neto acreditado del grupo familiar;
- b) Plazo: la autoridad de aplicación exigirá diez (10) años como plazo mínimo del pago del crédito. El CAU podrá ser pagado en su totalidad como máximo en treinta (30) años para menores de cincuenta (50) años de edad;
- c) Sistema de actualización: el capital del préstamo se actualizará mediante el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el INDEC o el índice que lo reemplace. Se debe garantizar que la evolución del saldo de deuda no supere el incremento de los ingresos del sector asalariado. Queda prohibida la indexación exclusiva por índices de precios al consumidor cuando ello derive en cuotas que superen el tope de 30% del ingreso neto del grupo familiar, previsto en el inciso a);
- d) Tasa de interés: la reglamentación establecerá la tasa de interés real anual aplicable y los mecanismos de revisión periódica, garantizando su previsibilidad, publicidad y compatibilidad con los objetivos de acceso establecidos en la presente ley. Tendrá como tope máximo la tasa de interés de los créditos UVA emitidos por el Banco Nación. La tasa deberá comunicarse a los tomadores con no menos de sesenta (60) días corridos de anticipación ante cualquier modificación;
- e) Anticipo mínimo: el anticipo o ahorro previo mínimo requerido será del diez por ciento (10%) del valor de la UFV, el cual podrá integrarse mediante ahorro propio, aportes del FAVU o combinación de ambos.

Artículo 21.- Requisitos. Para el otorgamiento del CAU se considerarán ingresos del grupo familiar:



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

- a) Los ingresos del solicitante principal declarados ante ARCA, la Dirección General de Rentas de la Ciudad o cualquier entidad que los reemplace;
- b) Los ingresos del cónyuge, conviviente o co-deudor, bajo los mismos requisitos de acreditación;
- c) Los ingresos de monotributistas y trabajadores autónomos, conforme las tablas de presunción de ingresos que fije la reglamentación en base a la categoría fiscal;
- d) Los ingresos provenientes de la economía informal podrán computarse teniendo en consideración la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE), considerando la antigüedad acreditada en el oficio y la actividad declarada. A tal efecto, la autoridad de aplicación elaborará y publicará tablas de ingreso presunto por categoría ocupacional, actualizadas con periodicidad semestral.

Artículo 22.- Protección del deudor. Los tomadores del CAU gozarán de las siguientes protecciones:

- a) En caso de desempleo involuntario del deudor principal, la entidad otorgante diferirá hasta doce (12) cuotas consecutivas, sin interés punitivo, incorporándolas al final del plazo del préstamo. Este beneficio será otorgado por única vez.
- b) Cuando la cuota mensual supere el treinta por ciento (30%) del ingreso neto del grupo familiar acreditado, el deudor podrá solicitar la reestructuración del crédito a fin de restablecer la relación cuota-ingreso al treinta por ciento (30%). La negativa injustificada habilitará la intervención de la Autoridad de Aplicación.
- c) La vivienda adquirida mediante CAU, en tanto constituya única vivienda familiar, gozará de la protección prevista en la normativa vigente en materia de vivienda protegida, respecto de deudas anteriores a la constitución de la hipoteca.

Artículo 23.- Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana. Créase el Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana (FAVU), administrado por la autoridad de aplicación o el ente que se designe. Se integrará con las siguientes fuentes de financiamiento:

- a) Aportes del Presupuesto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) Transferencias del Estado Nacional provenientes de programas de vivienda;
- c) Donaciones, legados y aportes de entidades públicas o privadas, nacionales o internacionales, siempre que no impliquen condiciones contrarias a los objetivos de la presente ley. La proveniencia de la recaudación deberá ser publicada en el Boletín Oficial.

Artículo 24.- Previsión presupuestaria. El Poder Ejecutivo deberá prever anualmente, en el proyecto de Ley de Presupuesto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las partidas necesarias para la integración del Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana (FAVU) y para la ejecución de las obras e infraestructura previstas en la presente ley.

Artículo 25.- Destinos del Fondo de Acceso a la Vivienda. Los destinos del Fondo de Acceso a la Vivienda Urbana podrán ser ampliados en función de los objetivos del régimen. El FAVU se destinará a:

- a) Subsidio a la tasa de interés del CAU para grupos familiares cuyos ingresos se ubiquen en los tramos inferiores definidos en la presente ley;
- b) Cobertura del anticipo mínimo, mediante préstamos blandos o subsidios, para grupos familiares destinatarios, priorizando jóvenes, mujeres jefas del grupo familiar monoparental y personas con discapacidad;
- c) Otorgamiento de garantías crediticias complementarias para facilitar el acceso al financiamiento;
- d) Financiamiento del fondo de garantía de alquileres comerciales;
- e) Financiamiento de obras para la mejora del entorno urbano inmediato al área de intervención, incluyendo infraestructura, movilidad, equipamiento urbano, espacios verdes y mantenimiento del área, con el objeto de generar condiciones que potencien el atractivo del desarrollo y promuevan la participación privada en etapas subsiguientes. La proporción destinada a este inciso deberá ser de al menos un diez por ciento (10%) y máximo un veinte por ciento (20%) del total del fondo en cada ejercicio.



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

Artículo 26. - Participación de entidades financieras en el régimen de CAU. El Banco Ciudad de Buenos Aires actuará como agente financiero preferente para la originación, administración y otorgamiento de los CAU.

Las entidades financieras privadas que adhieran al régimen mediante convenio con la autoridad de aplicación podrán asimismo otorgar CAU en las mismas condiciones y acceder a las garantías del FAVU, conforme a la reglamentación aplicable.

CAPÍTULO V ESPACIO PUBLICO

Artículo 27.- Consulta Previa y Concurso. El diseño y la revalorización de los espacios verdes del predio del Autódromo deberán realizarse mediante mecanismos de concurso público y consulta participativa con vecinos y organizaciones de la sociedad civil, conforme lo establezca la reglamentación.

Artículo 28.- Superficie mínima de espacios verdes. No menos del treinta por ciento (30 %) de la superficie total del Predio deberá destinarse a espacios verdes de acceso público.

A los efectos de este artículo, se considerarán espacios verdes las áreas parquizadas, los corredores verdes previstos en la presente ley y demás superficies con cobertura vegetal y acceso público.

El Plan Maestro determinará su localización, distribución y los criterios para verificar el cumplimiento del porcentaje mínimo establecido.

Artículo 29.- Diseño Espacios Verdes. Los espacios verdes del predio deberán incluir pero no limitarse a los siguientes:

- Contar con arbolado urbano privilegiando especies que se adapten a las características y condiciones del área urbana, que posean una tasa de crecimiento que les permita alcanzar su tamaño adulto en un período no demasiado extenso, y que cuenten con altura y copa frondosa para proyectar sombra;
- Contar con superficies absorbentes equivalentes, al menos, al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie verde neta. A tal efecto, se entiende por superficie verde neta aquella que resulte de descontar de la superficie total del área verde las circulaciones, senderos, solados, áreas de permanencia, equipamientos y demás superficies de uso activo no absorbentes. El Plan Maestro determinará el mecanismo de cómputo y verificación del porcentaje requerido.
- Contar con equipamiento recreativo, deportivo y cultural accesible para personas de todas las edades y condiciones de movilidad, conforme los estándares de accesibilidad universal vigentes.
- Contemplar infraestructura de ciclovías interconectadas con la red de ciclovías de la Ciudad y sendas peatonales de al menos cuatro (4) metros de ancho.

Artículo 30.- Protección de espacios verdes. Se prohíbe la privatización total de los espacios verdes previstos en el presente capítulo y su afectación a usos incompatibles con el acceso público y la función ambiental definida en el Plan Maestro.

Podrán autorizarse instalaciones complementarias de apoyo al espacio público, incluyendo sanitarios públicos, estacionamientos subterráneos, equipamientos gastronómicos, culturales y recreativos, siempre que:

- No alteren sustancialmente la superficie verde absorbente;
- Mantengan acceso público irrestricto;
- Respeten los límites máximos de ocupación establecidos por la reglamentación.

La superficie ocupada por dichas instalaciones no podrá superar, en conjunto, el treinta por ciento (30%) de la superficie verde total.

Artículo 31.- Participación ciudadana en el mantenimiento del arbolado. La autoridad de aplicación implementará un programa de arbolado participativo que debe invitar a los vecinos del

Último cambio: 10/6/2026 11:59:00 - Cantidad de caracteres: 33961 - Cantidad de palabras: 6118



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

barrio, a las escuelas de la zona sur de la Ciudad y a organizaciones de la sociedad civil a intervenir en la siembra, el trasplante y el cuidado de los árboles, generando sentido de pertenencia y apropiación comunitaria del espacio verde.

Artículo 32.- Corredores Verdes y Eliminación de Barreras Urbanas. El Plan Maestro deberá prever la creación de corredores verdes que conecten las áreas residenciales con los espacios verdes del predio, garantizando la continuidad del tejido verde y la permeabilidad peatonal del barrio. Dichos corredores deberán ser diseñados como espacios de transición activa, con arbolado, vegetación y mobiliario urbano adecuado.

Asimismo, se promoverá la eliminación progresiva de las barreras urbanas existentes en el predio y su entorno inmediato que obstaculicen la libre circulación peatonal y ciclista, tales como muros, cerramientos, vallas o elementos de segregación espacial, salvo aquellas que respondan estrictamente a razones de seguridad debidamente justificadas por la autoridad de aplicación.

Artículo 33.- Integración del sistema de transporte. El Plan Maestro deberá contemplar la integración del predio con el sistema de transporte público existente y proyectado, garantizando la accesibilidad y conectividad del área. La planificación deberá priorizar la movilidad sustentable y el acceso equitativo al transporte.

A tal efecto, deberán incorporarse:

- a) Infraestructura peatonal segura y continua que vincule el desarrollo con las estaciones ferroviarias y paradas de transporte público;
- b) Conectividad ciclista integrada a la red de ciclovías de la Ciudad;
- c) Espacios para la localización de paradas de transporte público, áreas de ascenso y descenso y nodos de transferencia modal;
- d) Intervenciones en el entorno del bajo autopista que mejoren la circulación, la seguridad y la calidad del espacio público.

CAPÍTULO VI INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES

Artículo 34.- Pérdida de beneficios. El incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley dará lugar a la pérdida total o parcial de los beneficios otorgados en su marco, según la naturaleza y gravedad del incumplimiento:

- a) En el caso de los desarrolladores habilitados y contratistas de obra, la pérdida de la habilitación para participar en nuevas etapas, licitaciones o proyectos en el marco de la presente ley;
- b) En el caso de las entidades financieras adheridas al régimen, la pérdida del acceso a las garantías del FAVU y de la habilitación para otorgar CAU en el marco de la presente ley. La autoridad de aplicación comunicará el incumplimiento al Banco Central de la República Argentina para que actúe en el marco de sus competencias;
- c) En el caso de los locatarios del entorno comunitario, la pérdida de la reducción del ABL aplicable al local, del acceso preferente a líneas de crédito del Gobierno de la Ciudad y de las condiciones preferentes de locación previstas en la presente ley.

La quita de beneficios será declarada por la autoridad de aplicación mediante resolución fundada, previa notificación fehaciente al incumplidor con un plazo de quince (15) días hábiles para presentar descargo. Vencido dicho plazo, la autoridad de aplicación resolverá dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. La resolución será publicada en el registro público previsto en la presente ley y en el Boletín Oficial de la Ciudad.

Artículo 35.- Sanciones. Sin perjuicio de la pérdida de beneficios, la autoridad de aplicación podrá imponer apercibimientos, multas, inhabilitaciones temporarias de hasta cinco (5) años o rescisión contractual con inhabilitación permanente, según la gravedad del incumplimiento.

El apercibimiento procederá ante incumplimientos formales o demoras menores subsanables, con fijación de un plazo de regularización no mayor a treinta (30) días hábiles. No será aplicable a



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

entidades financieras respecto de obligaciones reguladas por el Banco Central de la República Argentina.

La multa procederá ante incumplimientos graves que afecten las condiciones del CAU, el esquema de distribución del setenta por ciento (70%) y treinta por ciento (30%) previsto en la presente ley, el uso del FAVU o las obligaciones de información al registro público. El monto será determinado por la autoridad de aplicación mediante resolución fundada, con un mínimo equivalente al uno por ciento (1%) y un máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato o emisión involucrada, considerando la gravedad del incumplimiento, el daño causado y la capacidad económica del infractor.

La inhabilitación temporaria de hasta cinco (5) años procederá ante incumplimientos reiterados o de especial gravedad, e impedirá al sancionado participar en cualquier proyecto en el marco de la presente ley o de regímenes similares de la Ciudad.

Las sanciones serán aplicadas mediante resolución fundada, notificación fehaciente de los hechos y la sanción propuesta y previa sustanciación del procedimiento correspondiente. La resolución será recurrible conforme la normativa de procedimiento administrativo de CABA.

Artículo 36.- Continuidad de las obras ante rescisión contractual. En caso de rescisión del contrato con un desarrollador habilitado o contratista de obra por las causales previstas en el artículo precedente, la autoridad de aplicación adoptará de manera inmediata las medidas necesarias para garantizar la continuidad de las obras y la protección de los adquirentes de unidades funcionales de vivienda y de los tomadores de CAU que se encuentren en curso.

La autoridad de aplicación podrá convocar a un nuevo proceso licitatorio en los términos previstos en la presente ley, priorizando la finalización del proyecto dentro del plazo establecido. Durante el período de transición entre la rescisión y la reanudación de las obras, el FRSD y la reserva técnica del FAVU podrán ser utilizados para cubrir las obligaciones de servicio de deuda de los bonos en circulación, conforme al orden de prelación establecido en la presente ley. En ningún caso la rescisión contractual podrá invocarse como causal de suspensión o incumplimiento de las obligaciones asumidas frente a los adquirentes y tomadores de CAU.

Artículo 37.- Preservación del destino habitacional. Las unidades funcionales de vivienda adquiridas mediante CAU en el marco de la presente ley deberán destinarse exclusivamente a residencia permanente y única del grupo familiar adquirente durante todo el plazo de vigencia del crédito.

Queda prohibido, hasta la cancelación total del CAU, el alquiler total o parcial de la unidad, su cesión a título oneroso o gratuito y su utilización como segunda vivienda. Las unidades comercializadas a precio de mercado no están sujetas a las restricciones previstas en el presente artículo.

El titular podrá transferir la unidad únicamente a otro destinatario elegible en los términos de la presente ley y a precio regulado conforme lo establezca la reglamentación. En caso de transferencia a un adquirente no elegible o a precio superior al regulado, el titular deberá reintegrar al FAVU la diferencia entre el precio de transferencia efectivamente percibido y el precio regulado vigente al momento de la venta, conforme la valuación que practique la autoridad de aplicación. Transcurridos los cinco (5) años desde la adquisición, y siempre que el CAU se encuentre cancelado, la unidad podrá transferirse libremente y sin restricciones de precio.

La restricción de uso como vivienda única prevista en el presente artículo se aplicará en la proporción correspondiente a las unidades destinadas al segmento asequible conforme la distribución establecida en la presente ley.

Artículo 38.- Transferencia en supuestos excepcionales. La autoridad de aplicación podrá autorizar, mediante acto fundado, la transferencia de la unidad fuera de las condiciones previstas en el artículo anterior, en los siguientes supuestos: fallecimiento del titular, discapacidad sobreviniente



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

debidamente acreditada mediante certificado oficial, o disolución del vínculo conyugal o convivencial acreditada mediante instrumento público o sentencia judicial.

En todos los casos en que la transferencia se realice a precio de mercado, el transmitente deberá reintegrar al FAVU el monto del subsidio recibido, conforme lo establezca la reglamentación.

El heredero, cónyuge o conviviente que acredite cumplir con los requisitos de elegibilidad previstos en la presente ley y no poseer otra vivienda podrá subrogarse en el CAU, manteniendo las obligaciones asumidas por el titular.

CAPÍTULO VII CONTROL Y EVALUACIÓN

Artículo 39.- Mecanismo de trazabilidad y control. La autoridad de aplicación mantendrá un registro público en línea, de acceso irrestricto y en formato abierto. Los datos personales de los beneficiarios individuales estarán protegidos conforme a la normativa vigente en materia de protección de datos personales y sólo podrán ser consultados por la Auditoría General de la Ciudad, el Poder Judicial y los propios interesados respecto de su información. El registro contendrá:

- a) Lista de Desarrolladores Habilitados, sus contratos y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales;
- b) Cantidad de UFV producidas, asignadas y disponibles, desagregadas por modalidad de acceso, tipología y etapa de obra, sin identificación de beneficiarios individuales;
- c) Indicadores agregados y anonimizados de los CAU otorgados, incluyendo distribución de la relación cuota/ingreso, plazos promedio y porcentaje de utilización del FAVU, sin datos personales de los tomadores;
- d) Estado de cumplimiento de las cuotas sociales obligatorias previstas en la presente ley;
- e) Informes de auditoría de espacios verdes y avance del plan de arbolado.

Artículo 40.- Auditoría. La ejecución del presente proyecto quedará sujeta al control de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de sus competencias y conforme a la normativa vigente.

Artículo 41.- Seguimiento y Control. La Autoridad de Aplicación realizará inspecciones periódicas, con una frecuencia mínima semestral, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de venta de los inmuebles sujetos al régimen de vivienda asequible propuesto en la presente ley.

El incumplimiento de las restricciones establecidas habilita la aplicación del régimen sancionatorio previsto en la presente ley y la normativa vigente.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 42.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Dicha reglamentación incluirá, sin carácter taxativo: la delimitación precisa del predio mediante planimetría catastral, los pliegos modelo para los procesos de licitación pública, las condiciones del CAU y la estructura de gobernanza del FAVU.

Artículo 43.- Adecuación urbanística. El Poder Ejecutivo deberá remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las propuestas de modificación al Código Urbanístico que resulten necesarias para adecuar los parámetros de edificabilidad de la Zona I del Área U58 de manera previa al inicio de las obras previstas en la presente ley, incluyendo alturas máximas, densidad y Factor de Ocupación Total, dentro de los treinta (30) días de aprobado el Plan Maestro previsto en el artículo 6° de la presente ley. Dicha adecuación deberá garantizar la viabilidad del esquema de subsidio cruzado previsto en la presente ley.

Artículo 44.- Promoción de cooperación interjurisdiccional. Se promueve la suscripción de convenios de cooperación y cofinanciamiento con el Estado Nacional, Provincial y Municipal.



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

Artículo 45.- Vigencia. La presente ley entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 46.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El acceso a la vivienda es, junto con el empleo y la educación, uno de los pilares sobre los que se construye la vida de una familia. Sin embargo, para una porción creciente de los porteños, particularmente para los hogares de ingresos medios y medios-bajos, ese acceso se volvió en los últimos años una aspiración cada vez más lejana. En 2025, el 57% de los hogares inquilinos destinó más de la mitad de sus ingresos al pago del alquiler, frente al 38% registrado en 2024. El 70% de los hogares inquilinos se mudó al menos una vez en los últimos cinco años, y una proporción relevante lo hizo por no poder afrontar el alquiler o la renovación. El 35,6% de la población de CABA es inquilina, proporción que duplica la media nacional, y que es aún mayor en los menores de 45 años.

El diagnóstico es claro: el mercado privado de vivienda no puede resolver el problema de acceso para la clase media porteña. No porque no haya voluntad de hacerlo, sino porque la lógica del mercado responde a la rentabilidad, no a la necesidad. Cuando el precio de la vivienda crece más rápido que los salarios, como ocurrió sostenidamente en los últimos años, el mercado expulsa a quienes no pueden seguirle el ritmo. Y los que quedan fuera no son los más pobres, que tienen acceso a programas sociales, sino los que trabajan, pagan impuestos y no califican ni para la vivienda social ni para el crédito hipotecario convencional. Es la clase media la que queda en el medio, sin política pública que la contemple.

Frente a esa brecha, el Estado tiene una herramienta que no ha aprovechado en su totalidad: el suelo público. La Ciudad de Buenos Aires y el Estado Nacional tienen en su poder predios de enorme valor urbanístico que hoy están subutilizados, degradados o directamente ociosos. Reconvertirlos en vivienda asequible no es solo una decisión de política social: es una decisión de política urbana, económica y de equidad. Es decir que el suelo que pertenece a todos los porteños trabaje para los porteños que lo necesitan.

El paquete de proyectos que se presenta a consideración de esta Legislatura parte de esa premisa. Cinco predios, cinco intervenciones distintas, un mismo principio: el suelo público es el instrumento. El Estado actúa como desarrollador, garantiza el acceso mediante crédito asequible, y mantiene el control sobre el uso del suelo sin cederlo al mercado especulativo. La iniciativa privada participa como contratista de obra, con reglas claras, licitación pública y retribución por trabajo ejecutado, pero no como beneficiaria de la valorización del suelo ni de la renta del desarrollo. Esa distinción es fundamental: no es un rechazo a la participación privada, es la definición de cuál es su rol.

El Crédito Acceso Urbano (CAU), instrumento común a todos los proyectos del paquete, está diseñado para que la cuota mensual no supere el 30% del ingreso del hogar, con ajuste por la evolución de los salarios, plazo de hasta 30 años y protecciones concretas ante el desempleo. Es, en términos simples, un crédito que contempla la realidad de los que trabajan: que los ingresos suben y bajan, que el empleo no siempre es estable, y que una vivienda no puede perderse por una crisis transitoria.

Cada uno de los cinco proyectos tiene sus particularidades en términos de predio, escala y contexto urbano. Pero todos comparten el mismo diagnóstico: la Ciudad tiene suelo, tiene capacidad institucional y tiene una deuda pendiente con su clase media, y la misma respuesta: usar lo que es público para construir lo que es necesario.

El predio del Autódromo Oscar y Juan Gálvez representa una de las oportunidades urbanísticas más significativas que tiene la Ciudad de Buenos Aires. Con una superficie de escala excepcional en pleno tejido urbano consolidado, ubicado en la zona sur de la Ciudad, este suelo público ha permanecido durante décadas subutilizado, sin dar respuesta a las necesidades habitacionales de los barrios que lo rodean ni al potencial de desarrollo urbano que su localización permite.

La zona sur de la Ciudad acumula históricamente una doble deuda: menor inversión pública y menor acceso a los beneficios del desarrollo urbano que caracterizaron a los barrios del norte. Los

Último cambio: 10/6/2026 11:59:00 - Cantidad de caracteres: 33961 - Cantidad de palabras:

6118



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

barrios del entorno del Autódromo, Villa Lugano, Villa Soldati, Parque Patricios, concentran indicadores de vulnerabilidad habitacional por encima del promedio de la Ciudad y cuentan con menor oferta de vivienda formal de calidad.

El presente proyecto establece un régimen integral que combina tres elementos que históricamente no estuvieron presentes al mismo tiempo en las políticas de vivienda de la Ciudad: suelo público, financiamiento accesible y escala suficiente para generar un impacto real en la oferta. La Ciudad actúa como desarrolladora, garantizando que el suelo permanezca en manos del Estado y que la valorización generada beneficie a los destinatarios del programa y no al mercado especulativo.

El proyecto va más allá de la vivienda. La intervención prevista incluye espacios verdes de acceso libre con arbolado autóctono, infraestructura deportiva y recreativa, ciclovías conectadas a la red de la Ciudad y corredores peatonales que eliminan las barreras urbanas existentes. Los locales comerciales en planta baja, donde al menos el 60% está reservado a PyMEs y emprendedores con cánones regulados, generarán un tejido activo a nivel de calle que hace a la diferencia entre un conjunto habitacional y un barrio. La integración con el sistema de transporte público garantiza que el nuevo barrio no sea una isla sino una parte viva del tejido urbano, además de fomentar la seguridad, el movimiento y la actividad económica de la zona.

El diseño y los espacios verdes deberán surgir de un proceso de consulta previa con los vecinos, en reconocimiento de que las mejores intervenciones urbanas son aquellas que incorporan el conocimiento y las necesidades de quienes van a habitarlas.

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