



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

PROYECTO DE LEY

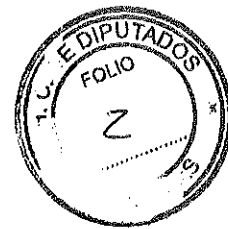
EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1º.- Todo inmueble de dominio del Estado Nacional ubicado en la Provincia de Buenos Aires cuya venta, cesión, concesión, transferencia o proceso de disposición hubiere sido autorizado o impulsado en el marco del Decreto Nacional N.º 950/2024, del Decreto Nacional N.º 322/2026, de sus normas complementarias, modificatorias o reglamentarias, o de cualquier otro régimen análogo de enajenación patrimonial, deberá contar previamente con la correspondiente calificación urbanística y determinación de usos del suelo otorgada por el municipio competente, conforme lo establecido por el Decreto-Ley 8912/77, la Ley 14.449 y demás normativa provincial y local aplicable.

ARTÍCULO 2º.- En los casos que el inmueble carezca de regulación urbanística específica aplicable al uso o intervención proyectada, o cuando la normativa vigente no contemple parámetros urbanísticos suficientes para el emprendimiento pretendido, el predio será considerado provisoriamente como destinado a Reserva Verde y/o Equipamiento Comunitario o Urbano, quedando prohibidas nuevas edificaciones, ampliaciones, cambios de uso, subdivisiones o incrementos de densidad hasta tanto el municipio competente dicte la normativa correspondiente.

ARTÍCULO 3º.- Los organismos registrales, catastrales y administrativos de la Provincia de Buenos Aires no procederán a inscribir transmisiones de dominio, subdivisiones,



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

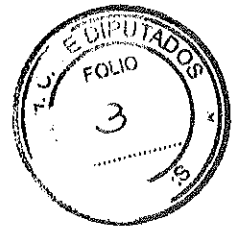
afectaciones parcelarias especiales, cambios de estado parcelario o cualquier otra modificación jurídica o catastral respecto de inmuebles comprendidos en el artículo 1°, sin previa acreditación:

- a) Del certificado municipal de indicadores urbanísticos y uso del suelo correspondiente;
- b) Del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, ambientales y territoriales exigidas por la normativa provincial y municipal;
- c) Del pago o garantía de las contribuciones, compensaciones o instrumentos de recuperación de valorizaciones inmobiliarias que correspondan en favor del municipio interviniente, en los términos de la legislación vigente.

ARTÍCULO 4°.- La presente ley tiene por objeto resguardar las competencias propias de los municipios bonaerenses en materia de ordenamiento territorial, hábitat, planificación urbana, ambiente y gestión del suelo, las que no podrán considerarse desplazadas ni limitadas por la intervención de organismos nacionales vinculados a la administración o disposición patrimonial de bienes del Estado Nacional.

ARTÍCULO 5°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Cdor. ESTEBAN ALEJANDRO ACERBO
Diputado Provincial
H. C. Diputados Pcia. Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene por objeto reafirmar y dotar de herramientas efectivas a las competencias de los municipios bonaerenses frente al creciente proceso de enajenación y transferencia de inmuebles pertenecientes al Estado Nacional impulsado durante los últimos años.

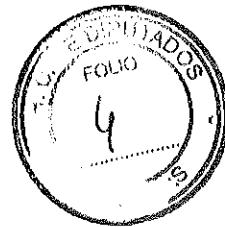
Mediante el Decreto Nacional N.º 950/2024 el Poder Ejecutivo Nacional dispuso que la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) avance en la venta de un vasto conjunto de inmuebles públicos incluidos previamente en diversos decretos y decisiones administrativas dictados entre los años 2016 y 2019, incorporando además nuevos bienes detallados en su Anexo I.

Con posterioridad, el proceso no solo continuó, sino que se profundizó. A través del Decreto N.º 322/2026 se autorizó la venta o transferencia de otros veintinueve inmuebles estatales adicionales, once de ellos ubicados en la Provincia de Buenos Aires, incluyendo terrenos ferroviarios y predios situados en localidades como Daireaux, Salazar, Pergamino, Tres Arroyos, Pablo Podestá y otros distritos bonaerenses.

A ello se suman las decisiones vinculadas a inmuebles del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), transferidos o puestos a disposición de la AABE mediante resoluciones y procedimientos administrativos recientes, incluyendo predios estratégicos para investigación y extensión rural en territorio bonaerense.

Nos encontramos así ante un inventario dinámico y en expansión de bienes públicos nacionales sometidos a procesos de disposición patrimonial, muchos de ellos localizados en áreas urbanas, periurbanas o rurales de significativo impacto territorial, ambiental, productivo y comunitario.

El Gobierno Nacional ha justificado estas políticas en razones de eficiencia fiscal, reducción de costos de mantenimiento y generación de ingresos para el Tesoro Nacional.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

Sin embargo, aun cuando tales objetivos pudieran considerarse legítimos desde la óptica de la administración patrimonial federal, ello no habilita a desconocer que numerosos bienes involucrados poseen funciones estratégicas vinculadas al interés público, la investigación científica, el hábitat, el ambiente, la memoria histórica, el desarrollo territorial o el equipamiento comunitario.

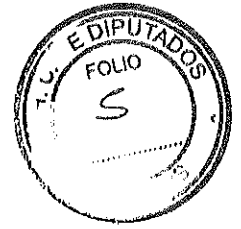
Precisamente por ello, distintas autoridades provinciales y municipales han planteado que, antes que su venta a privados, muchos de esos inmuebles deberían ser transferidos al patrimonio de la Provincia de Buenos Aires o afectados a finalidades públicas compatibles con su historia, localización y función social.

En esa línea se han pronunciado funcionarios del Gobierno bonaerense respecto de inmuebles del INTA, sosteniendo que su preservación permitiría fortalecer políticas de investigación, innovación, capacitación y desarrollo productivo, evitando su incorporación al circuito puramente especulativo del mercado inmobiliario. También organizaciones sindicales y sociales han advertido sobre el riesgo de vaciamiento de capacidades estatales estratégicas vinculadas a la investigación agropecuaria y a la agricultura familiar.

Ahora bien, incluso en aquellos casos en que el Estado Nacional persista en avanzar con las enajenaciones proyectadas, corresponde dejar claramente establecido que ello no desplaza las competencias constitucionales y legales que corresponden a los municipios bonaerenses en materia de ordenamiento territorial y regulación del uso del suelo.

En la Provincia de Buenos Aires, la planificación urbana y territorial constituye una competencia primaria de los gobiernos locales, ejercida en el marco del Decreto-Ley 8912/77, de la Ley 14.449 y de la normativa ambiental y urbanística complementaria. Son los municipios quienes determinan indicadores urbanísticos, densidades, usos admitidos, preservaciones ambientales, afectaciones comunitarias y mecanismos de recuperación de valorizaciones inmobiliarias derivadas de decisiones estatales.

Resulta necesario entonces evitar que operaciones de venta masiva de bienes



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

públicos nacionales generen vacíos regulatorios o intentos de consolidar emprendimientos privados al margen de la planificación urbana local, especialmente en contextos de fuerte presión inmobiliaria sobre áreas estratégicas o ambientalmente sensibles.

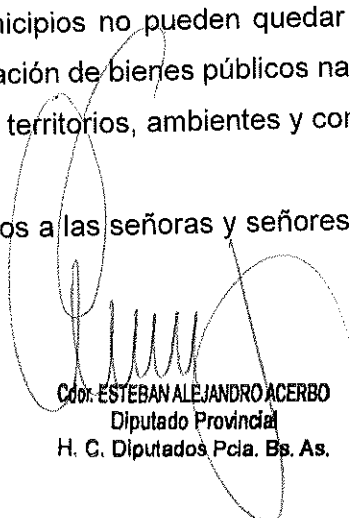
El presente proyecto no procura impedir ni interferir ilegítimamente en las facultades de administración patrimonial del Estado Nacional. Su finalidad es distinta: preservar las potestades regulatorias locales y asegurar que cualquier transformación urbanística derivada de la disposición de tierras públicas nacionales quede sometida a las reglas democráticas de planificación territorial vigentes en cada distrito bonaerense.

Asimismo, se establece que, ante la ausencia de normativa urbanística específica, los inmuebles mantendrán preventivamente una afectación compatible con el interés público -Reserva Verde o Equipamiento Comunitario- hasta tanto el municipio competente adopte las definiciones correspondientes. Se trata de una solución prudencial orientada a impedir hechos consumados irreversibles mientras se desarrollan los procedimientos locales de planificación.

Finalmente, también se prevé la intervención de los organismos registrales y catastrales provinciales, impidiendo la consolidación jurídica de operaciones que no acrediten el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, ambientales y territoriales correspondientes, incluyendo los instrumentos de recuperación de valorizaciones inmobiliarias previstos por la legislación vigente.

La Provincia de Buenos Aires y sus municipios no pueden quedar reducidos a meros espectadores frente a procesos de enajenación de bienes públicos nacionales con potencial impacto estructural sobre sus ciudades, territorios, ambientes y comunidades.

Por los fundamentos expuestos, solicitamos a las señoras y señores legisladores acompañen el presente proyecto de ley.



Codr. ESTEBAN ALEJANDRO ACERBO
Diputado Provincial
H. C. Diputados Pcia. Bs. As.