



## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación ...,  
sancionan con fuerza de Ley:

### TRANSFERENCIAS DEL ESTADO NACIONAL

**Artículo 1º.** - Transfierase a título gratuito a la Municipalidad de Rosario el dominio del inmueble propiedad del Estado nacional publicado con Número de Orden 53 en el Anexo del Decreto 950/2024 (*DECTO-2024-950-APN-PTE - Enajenación de inmuebles del Estado Nacional*) publicado el día 24 de octubre del corriente año, con la descripción “Estaciones Embarcaderos, Línea: Belgrano, Ramal: CC.3 y Ludueña, Línea: Mitre, Ramal: GM.1.E” y CIE (Código Inmueble del Estado) 8200007541/17, 8200015410/241, 82000015410/239, 8200015410/240 y 82000015410/242.

**Artículo 2º.**- La transferencia dispuesta en el artículo precedente se efectúa con cargo a que la beneficiaria destine los inmuebles indicados a la promoción de políticas equitativas de desarrollo urbano integrado, equilibrado y sostenible.

**Artículo 3º.**- Los gastos que demande la presente ley estarán a cargo de la beneficiaria.

**Artículo 4º.**- El Poder Ejecutivo Nacional adoptará las medidas pertinentes a los efectos de concluir la transferencia establecida en el Artículo 1º de la presente ley en el término de (60) sesenta días de entrada en vigencia de la misma.

**Artículo 5º.**- Será de carácter obligatorio la transferencia a título gratuito de aquellos inmuebles que se encuentren mencionados en el Anexo del Decreto 950/2024 (*DECTO-2024-950-APN-PTE - Enajenación de inmuebles del Estado Nacional*) publicado el día 24 de octubre del corriente año, y sean requeridos por los gobiernos locales donde se encuentren los inmuebles. Dichas transferencias se efectuarán con cargo a que la beneficiaria destine los inmuebles transferidos a la promoción de políticas equitativas de desarrollo urbano integrado, equilibrado y sostenible.

**Artículo 6º.** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Firma: Dip. Mónica FEIN**

**Acompaña: Dip. Esteban Paulón**

## FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El día jueves 24 de octubre el Gobierno Nacional publicó el Decreto 950/2024 (*DECTO-2024-950-APN-PTE - Enajenación de inmuebles del Estado Nacional*), firmado por el presidente Javier Milei y el jefe de Gabinete, Guillermo Francos, a partir del cual se facultó a la AABE a transferir y enajenar más de 300 bienes, de los cuales muchos son estratégicos y de alto valor inmobiliario.

El extenso listado afecta a áreas de distinto tipo, como edificios públicos, predios ferroviarios, superficies aledañas a rutas nacionales y superficies en zonas rurales, entre otros, a lo largo de todo el territorio nacional.

A partir de la publicación de dicho Decreto, se habilita a la AABE a que venda estos inmuebles con un fin recaudatorio.

Según se afirma en los considerandos, se toma la decisión porque mantener dichos inmuebles sin un destino asignado implica *“desatender intereses prioritarios del ESTADO NACIONAL”*, al mismo tiempo que sostiene que la medida *“tiene por objeto lograr un funcionamiento mejor y más eficiente de la Administración Pública”*. Por último afirma *“Que con el fin de ayudar a superar la crisis que enfrenta la economía de nuestro país y conjurar el grave riesgo de un deterioro de la situación social imperante, resulta oportuna la implementación de medidas como la que se impulsa”*.

Es decir, no se informa acerca del fundamento respecto de la motivación de la enajenación, transferencia o disposición de cada uno de los inmuebles.

En Rosario son seis parcelas ubicadas en la zona de Puerto Norte, que juntas suman una superficie de 80.564 metros cuadrados. El polígono más grande (azul - ver anexo) se encuentra atrás de las torres Dolfinos y está delimitado por avenida Francia Bis y las calles Madres de Plaza 25 de Mayo, Central Argentino y la rotonda Ingeniero Gualberto Venesia. Otras dos parcelas (verde - ver anexo) bordean el barrio Refinería, dentro del triángulo que conforman la calle Junin y las avenidas Caseros y Francia Bis. Además, dos terrenos (rojo y celeste - ver anexo) están frente



a la escultura del Barquito de Papel, en un polígono determinado por las avenidas Carballo y Francia Bis, y las calles Vera Mujica y Arenales. La última parcela (violeta - ver anexo) se encuentra sobre la avenida de la Costa Estanislao López. Es un sector que no tiene calles linderas: al lado están las torres Maui y detrás los terrenos correspondientes a la estación de trenes Rosario Norte.

Cabe considerar que se trata de terrenos que no tienen ningún indicador edilicio o urbano establecido, razón por la cual su valor es relativamente bajo. Asimismo, requieren de algún tipo de acuerdo con el municipio para definir su uso o destino.

La decisión del Estado Nacional de poner a la venta estos terrenos sin ningún tipo de diálogo con las jurisdicciones y autoridades municipales (algo a lo que el Presidente lamentablemente ya nos ha acostumbrado), tiene como objeto sostener a como dé lugar el superávit fiscal pero además responde a una lógica de capitalismo de amigos. Esto ya lo vimos en otras épocas: gobiernos nacionales vendiendo las tierras a sectores que después hicieron negocios con esos terrenos, en un país con un grave déficit habitacional, donde 1 de cada 3 hogares de Argentina no cuenta con una vivienda adecuada, afectando a más de 4 millones de hogares en el país.

No deja de llamar la atención que un gobierno que sostiene constantemente que son las provincias las que deben asumir exclusivamente las responsabilidades de gestión, haga una concreta excepción en este caso.

Por otra parte, es necesario destacar que la misma fundamentación del Decreto refiere al Artículo 8 del Decreto N° 1382/12, en el que se establecen las funciones de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Específicamente se menciona el inciso 7, en el cual se faculta a dicha Agencia a transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia.

La planificación urbana estratégica cumple un papel fundamental para el desarrollo de las ciudades. Su formulación debe llevarse adelante de manera participativa, plural y democrática.



Es importante contar con un plan urbanístico, que unifique objetivos, acciones y lineamientos de transformación, y los sintetice en un modelo de ordenamiento urbano que dé coherencia a las obras a realizar.

La planificación local se vale de un proceso multisectorial, concertado y concurrente en las diferentes escalas de planeación. Por esta razón, las transformaciones físicas de las ciudades no pueden verse afectadas por resoluciones nacionales que no contemplen las estrategias de desarrollo en las ciudades. Hay que destacar que existen instrumentos urbanísticos de colaboración público-privada que posibilitan transformar espacios urbanos de vocación pública con inversión del sector privado. Este tipo de instrumentos junto con las políticas de recuperación o reparto de plusvalías que tiene como objetivo partir de los incrementos del valor del suelo generados por las intervenciones públicas para permitir a las administraciones locales mejorar el desempeño de la gestión territorial y producir los fondos para brindar servicios e infraestructura urbana, son una muestra del derecho que tienen los gobiernos locales de poder determinar qué hacer con los inmuebles dentro de su ejido urbano.

A principios de la década de los noventa, Rosario inició el camino de transformación de los 17 kilómetros de espacios costeros de la ciudad y que quedaron en desuso a partir de la reubicación de las infraestructuras industriales y ferroviarias las cuales, como en otras ciudades de la región, habían ido perdiendo protagonismo en la economía local. Los procesos de planificación y gestión que emprendió la municipalidad -a través de un equipo altamente profesionalizado gracias a la historia de planeación que data desde 1890 cuando se desarrollaron los primeros planes urbanos de la ciudad- sentaron las bases técnicas y compromisos para que actores privados y públicos fueran aliados y partícipes de esta intervención estratégica.

La recuperación urbana del frente costero de Rosario es un caso emblemático de planeación y gestión con visión de largo plazo para incrementar el bienestar de la ciudad devolviéndole el paisaje natural y espacios ribereños perdidos. Sin la planificación pública probablemente hubiese sido poco sostenible o escasamente beneficiosos para el resto de la ciudad y se hubiese limitado a inversiones localizadas en zonas que benefician a pocos. Cabe considerar también, que esta experiencia también es representativa de los modelos de concertación y diálogo con el sector privado que permitieron construir infraestructura y servicios de vocación pública y al mismo tiempo abrir oportunidades de negocio para el capital local.

Esta fórmula, aplicada en las condiciones como en el caso de Puerto Norte, ha proporcionado beneficios a las partes implicadas: la Municipalidad ha logrado implementar su



planificación en un tiempo relativamente breve sin costo de su propio presupuesto y los desarrolladores privados han realizado inversiones que han rendido beneficios. Y todo ello con un resultado que beneficia a la ciudadanía en general, ya que se ha creado un espacio público de calidad para uso y disfrute de todas y todos los rosarinos.

Estudiar, diseñar, e implementar herramientas de gestión urbanística que permitan pensar el crecimiento de la ciudad desde la ciudad misma, así como dar respuesta a problemáticas concretas, en el marco de la planificación territorial, es una responsabilidad política indelegable de los estados municipales que debe llevarse adelante en los espacios de debate institucionales propios de las ciudades y a través de procesos plurales y colaborativos.

Por eso el proyecto que ponemos a consideración no sólo transfiere a la Municipalidad de Rosario tierras estratégicas en su planificación territorial, sino que habilita la transferencia obligatoria de aquellos inmuebles que se encuentren mencionados en el Anexo del Decreto 950/2024 (DECTO-2024-950-APN-PTE - Enajenación de inmuebles del Estado Nacional) y sean requeridos por los gobiernos locales donde se encuentren dichos inmuebles.

Asimismo, se establece que dichas transferencias se efectuarán con cargo a que la beneficiaria destine los inmuebles transferidos a la promoción de políticas equitativas de desarrollo urbano integrado, equilibrado y sostenible.

Por las razones expuestas solicitamos a nuestros pares nos acompañen.

**Firma: Dip. Mónica FEIN**  
**Acompaña: Dip. Esteban Paulón**

ANEXO



NÚMERO DE ORDEN  
53

POLÍGONOS A AUTORIZAR:

■ CIE 8200007541 /17    ■ CIE 8200015410 /241    ■ CIE 8200015410 /239    ■ CIE 8200015410 /240    ■ CIE 8200015410 /242

Superficie aprox.: 80,564.78 m2

Coordenadas geográficas: Latitud -32.9279635938799. Longitud -60.6603539590946