



*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*2025 Año del Centenario de la Refinería VPS La Plata*  
*Emblema de la Soberanía Energética Argentina*



## PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires**

**sancionan con fuerza de**

### LEY

**ARTICULO 1°:** Declárase de interés social y urbano la regularización dominial y la integración socio-urbana del sector denominado Barrio "Villa Caballero", ubicado entre la Avenida Juan Domingo Perón y la línea costera, lindante con el extremo sur-este del ejido urbano de Monte Hermoso.

**ARTICULO 2°:** Incorporase la zona mencionada al ejido urbano de la Ciudad de Monte Hermoso, previa intervención de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, y de la Dirección Provincial de Geodesia.

**ARTICULO 3°:** Instrúyase a la Subsecretaría Social de Tierras y Acceso Justo al Hábitat para que, en coordinación con el Municipio de Monte Hermoso, lleve adelante el proceso de regularización dominial de los inmuebles ocupados en el área identificada en el artículo 1°, conforme lo establecido por la Ley Nacional N° 24.374, la Ley Provincial N° 10.830 y la Ley N° 14.449.

**ARTICULO 4°:** Exímase al área objeto del presente proyecto de lo dispuesto por el artículo 142° de la Ley N° 12.257 (Código de Aguas), en virtud de tratarse de un asentamiento urbano preexistente a la sanción de dicha norma, con más de noventa (90) años de ocupación pacífica y consolidada, desarrollado sobre suelo que no integra la franja de defensa costera ni afecta el dominio público hídrico provincial. La Autoridad del Agua (ADA) y la Dirección Provincial de Geodesia deberán intervenir a los fines de delimitar técnicamente





*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*2025 Año del Centenario de la Refinería YPF La Plata.  
Emblema de la Soberanía Energética Argentina*

la zona y verificar que la incorporación al ejido urbano no comprometa la integridad ambiental ni la línea de defensa costera.

**ARTICULO 5°:** Invítase al Municipio de Monte Hermoso a dictar las ordenanzas necesarias para la adecuación urbanística, ambiental y de servicios básicos del área, y a instrumentar las gestiones necesarias ante la Escribanía General de Gobierno para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio a los actuales ocupantes con causa legítima.

**ARTICULO 6°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

NERINA NEUMANN LOSADA  
SENADORA  
H. Senado de Buenos Aires





## **FUNDAMENTOS**

El presente proyecto de ley tiene por objeto regularizar la situación dominial y urbanística del histórico barrio "Villa Caballero", en el Partido de Monte Hermoso, cuya existencia se remonta a la década de 1930.

El barrio surgió con la instalación de Timoteo Caballero en las inmediaciones del Faro Recalada, quien construyó su vivienda y el local denominado Rancho Grande, punto de encuentro social y recreativo para trabajadores rurales y pescadores. Con el paso de los años, la zona fue consolidándose en torno a las familias que allí edificaron sus viviendas, dando origen a una comunidad costera con identidad propia.

Las actuaciones administrativas disponibles en distintos organismos provinciales y municipales acreditan la antigüedad, legitimidad y consolidación del barrio, entre ellas:

- Dirección de Geodesia (La Plata, 20/01/1977): Informe sobre aprobación del plano 22-48-73, confirmando su vigencia desde 1974.
- Agrimensor Roberto Eduardo Curvetto (31/10/1980): Solicitud de rectificación del plano 126-4-80, determinando que el área corresponde a tierras fiscales y cuenta con más de 70 viviendas.
- Presentación de José Alberto Filippini (enero de 1982): reseña histórica del barrio y pedido de aplicación de la Ley N° 9533 de Enajenación de Inmuebles Fiscales a favor de los ocupantes, con cita expresa de los expedientes 4125-102/81 y "Letra P" 084/82.
- Convenio suscripto el 28/01/1982 entre el Municipio de Monte Hermoso (Intendente Cr. Eugenio Carlos Tau) y los vecinos del barrio, que autoriza la conexión eléctrica con la Cooperativa Eléctrica local.
- Informe municipal (29/09/1982) del Ing. Alberto Omar Dumrauf, que confirma que el barrio se encuentra íntegramente sobre tierras fiscales provinciales.





- Actuaciones del Consejo de Administración de Villa Caballero (1983–1985): asambleas, rendiciones de cuentas y mantenimiento del barrio, que acreditan la continuidad comunitaria y autogestiva de los vecinos.

Estos documentos —adjuntados como Anexo I al presente proyecto— constituyen pruebas materiales de que Villa Caballero es una urbanización preexistente, reconocida y consolidada que, pese a no haber alcanzado la formalización dominial, mantiene desde hace más de nueve décadas una ocupación pacífica, mejoras permanentes e integración social plena a la trama urbana de Monte Hermoso.

Asimismo, el Honorable Concejo Deliberante de Monte Hermoso, mediante resolución sancionada el 22 de abril de 2024, solicitó al Departamento Ejecutivo iniciar las gestiones necesarias ante las autoridades provinciales competentes para la incorporación del barrio al ejido urbano.

La iniciativa se sustenta en la aplicación de la Ley Nacional N° 24.374 (regularización dominial de inmuebles urbanos ocupados), la Ley Provincial N° 10.830 (adherente), y la Ley Provincial N° 14.449 (Acceso Justo al Hábitat), que facultan al Estado a otorgar títulos de propiedad a los ocupantes de buena fe, promover la urbanización y garantizar la integración socio-territorial.

Respecto del artículo 142° de la Ley 12.257 (Código de Aguas), corresponde la excepción solicitada, dado que la ocupación del suelo es anterior a la vigencia de la norma, no afecta bienes del dominio público ni compromete la franja de defensa costera, conforme lo verifican los informes de la Dirección de Geodesia y la cartografía de ARBA.

Por lo tanto, esta iniciativa no solo repara una deuda histórica con los vecinos de Villa Caballero, sino que también permite ordenar, integrar y poner en valor un sector con alto potencial social, turístico y patrimonial, acompañando la voluntad expresada por el municipio y la comunidad.



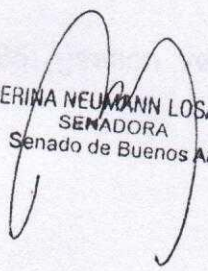


*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*2025 Año del Centenario de la Refinería YPF La Plata  
Emblema de la Tolerancia Energética Argentina*

La regularización dominial y la incorporación al ejido urbano posibilitarán que los habitantes accedan a la seguridad jurídica de la propiedad, a los servicios básicos formales y a la plena participación tributaria y ciudadana, consolidando un proceso de desarrollo urbano equilibrado y sustentable.

Por todo lo expuesto, y atendiendo a la documentación histórica y técnica acompañada, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

  
NERINA NEUMANN LOSADA  
SENADORA  
H. Senado de Buenos Aires





*H. Cámara de Senadores  
Provincia de Buenos Aires*

*2025 Año del Centenario de la Refinería YPF La Plata.  
Emblema de la Seguridad Energética Argentina*

## **ANEXO I – Documentación de respaldo histórico y técnico**

1. Dirección de Geodesia – La Plata, 20/01/1977: aprobación plano 22-48-73.
2. Agrimensor Roberto Curvetto – 31/10/1980: informe sobre plano 126-4-80.
3. Presentación de José Alberto Filippini – Enero de 1982: solicitud bajo Ley 9533.
4. Convenio Municipio-Vecinos – 28/01/1982: autorización conexión eléctrica.
5. Informe Ing. Alberto Omar Dumrauf – 29/09/1982: confirma carácter fiscal del suelo.
6. Correspondencia Cooperativa Eléctrica – Julio de 1982: acreditación de obra.
7. Actas del Consejo de Administración – 1983 a 1985: gestión vecinal y rendiciones.

NERINA NEWMANN LOSADA  
SENADORA  
H. Senado de Buenos Aires