



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Proyecto de Solicitud de Informes

La Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

RESUELVE

Solicitar al Poder Ejecutivo, y por su intermedio al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, a que informe a la brevedad y por escrito sobre los siguientes puntos que son de interés de este Cuerpo

- 1) Informe la cantidad de viviendas que fueron construidas por la empresa Land Developer SA para el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA).
 - 1) a) Detalle ubicación y número de viviendas adjudicadas, de viviendas efectivamente construidas, y de viviendas sin terminar.
- 2) Informe si el firmante de los convenios de construcción de viviendas con el IVBA fue el señor Juan Carlos Molinari en su calidad de presidente de la empresa Land Developer SA.
- 3) Informe cual fue el monto erogado por el IVBA a la empresa Land Developer SA.
- 4) Informe número de viviendas terminadas y entregadas en las diferentes etapas y/o modalidades de construcción. Informe si fueron entregadas viviendas con posterioridad al año 2002.
- 5) Informe fecha en que se suspendió la vigencia del sistema de construcción de viviendas por titularización de hipotecas.
- 6) Remita copia de las actuaciones realizadas en el año 2002 por el Interventor del IVBA, Ing. Alfredo Ibarlucia, respecto a la empresa Land Developer SA bajo la modalidad de construcción de viviendas por titularización de hipotecas y/o cualquier otro tipo de modalidad.
- 7) Informe si existen causas judiciales abiertas contra los ex – directivos del IVBA: Pablo Jorge Sanguinetti (Administrador General IVBA); Adriano Luis Hermida Zonda (Subadministrador General); Gerardo Vignudo (Administrador General del IVBA); Daniel Fonda (Subadministrador General); Roberto Ladaga (Director de



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Obras IVBA); Esteban William (Director General de Administración); Hugo Álvarez (Director de Ejecución de Obras)

- 8) Informe si existen causas judiciales iniciadas por el Estado provincial contra la empresa Land Developer SA en el marco de la investigación por las irregularidades detectadas en la licitación de construcción de viviendas.
- 9) Informe qué política tiene el IVBA respecto a las viviendas sin terminar y/o sin entregar.
- 10) Informe qué política tiene el IVBA respecto a la regularización de la tenencia de viviendas.
- 11) Informe el estado de ejecución del recupero de fondos pagados por el IVBA en garantía.
- 12) Informe el estado de la regularización y reconocimiento de deuda de la Caja de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.
- 13) Informe cualquier otra información vinculada con el tema que nos ocupa.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Fundamentos

El tema que traemos a consideración de este Cuerpo es de larga data, comienza en Enero del año 1995 con la promulgación de la Ley Nacional N° 24.441¹ de “Sociedades Originantes,” promovida por el entonces Ministro de Economía Domingo Cavallo, ley que creaba el marco jurídico para operaciones como la denominada “Titularización de Hipotecas.”

En el año 1998 mediante un convenio firmado entre el entonces Banco Hipotecario Nacional (BHN) conducido por el Lic. Pablo Rojo, y el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA), a cargo del administrador Pablo Jorge Sanguinetti, se firma un instrumento denominado “Operatoria de Titularización de Hipotecas” destinado a la construcción de viviendas familiares en la provincia de Buenos Aires, mediante el cual el BHN se encargaba de financiar el 60% del precio de venta de las viviendas (y de gestionar la administración, gestión y cobranzas); el IVBA financiaba el 15%; y el 25% restante quedaba a cargo de la Sociedad Originante. Esta última sociedad se trataba de una empresa vinculada a la construcción y/o desarrollos inmobiliarios que aportaba su “know how” en la materia y proveía los terrenos, el proyecto de obra, la compañía constructora, el estudio de mercado y la comercialización de las viviendas.

En una primera etapa se construirían 4.298 viviendas en 24 municipios de la provincia. Las viviendas serían construidas por tres sociedades originantes, a saber: Origin Hábitat SA (248 viviendas, el 6%); IDEC SA (775 viviendas, 18%) y Land Developer SA (3275 viviendas, el 76%).

En una segunda etapa el total de viviendas a construir se incremento y se cambio la modalidad de pago de las mismas, ya que en esta nueva operación el BHN no participaba, quedando la financiación a cargo del IVBA en una proporción del 90%, quedando el 10% restante a cargo de la empresa originante. En total se planifico construir bajo estas dos modalidades y tipos de financiación un total de 6.774 viviendas, de las cuales 5.221 viviendas quedaron a cargo de la empresa originante Land Developer SA.

El monto total erogado por el IVBA bajo las modalidades de construcción antes mencionadas supero los 300 millones de pesos/dólares y resulto en un verdadero desastre financiero para el IVBA y además de una maniobra sospechada de corrupción. Lo que ocurrió fue que las empresas originantes realizaron la construcción de viviendas muy caras incluso para el mercado inmobiliario habitual, y además ubicadas en zonas desfavorables, lo que ocasiono un rechazo generalizado del público al que, supuestamente, estaban dirigidos estos emprendimientos. Por ejemplo, el precio de venta era cercano a los 900 dólares el metro cuadrado, valor que representaba un precio 30% superior al del mercado. Las viviendas que construyeron empresas como Land Developer SA en el marco de esta operatoria de titularización de hipotecas en su mayoría no se vendieron, muchas a la fecha siguen desocupadas, y un gran número de viviendas nunca fueron terminadas quedando las obras a medio hacer, pero el IVBA debió pagar grandes sumas de dinero por todas ellas.

¿Cuál era el “negocio” de las “empresas originantes”? Construir viviendas caras. A la empresa originante no le importaba si estas viviendas luego se vendían o no, ellas cobraban por la cantidad de metros cuadrados / viviendas construidas. Por ejemplo, las viviendas que construía Land Developer SA tenían un valor promedio de \$ 59.000 (debemos recordar que estaba en vigencia la convertibilidad, año 1999, 1 \$ = 1 US\$) con un valor promedio del metro cuadrado de construcción de \$ 778. A su vez, la financiación de la vivienda se realizaba a 20 años, abonándose cuotas mensuales de entre \$ 400 - \$ 900. Estos valores cuadruplican los valores de las viviendas que para ese momento venía construyendo el IVBA que eran viviendas de 52 metros cuadrados a un precio total de \$ 13.500 valorándose el metro cuadrado en \$ 260.

¹ <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/812/norma.htm> (Texto versión original 1995)



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Esta operatoria resulto en un virtual vaciamiento del IVBA, ya que durante años sus fondos quedaron comprometidos en pagar esta operación, en claro perjuicio para el erario público y en detrimento de las miles de familias que vieron postergado su acceso a la vivienda ya que el IVBA estaba ocupado construyendo y financiando viviendas caras que nadie podía comprar.

Al ser tan costosos los precios de los inmuebles en 1999 sólo habían adjudicado 700 viviendas de un total de más de 6.000 en toda la Provincia. Por este motivo y a fin de darle un uso a estas viviendas, el entonces Gobernador Eduardo Duhalde otorgo un subsidio de 240 dólares a 20 años al personal de la policía bonaerense para fomentar la venta de las propiedades ya construidas. Pese a la importancia del subsidio la mayoría de las viviendas no se vendieron.

En el año 1999 luego de haber tomado conocimiento de la problemática en mí calidad de Diputado Nacional por la Provincia de Buenos Aires presente una denuncia por incumplimiento de los deberes y malversación de caudales públicos, contra las autoridades del Instituto Provincial de la Vivienda. Esta presentación fue el puntapié para demostrar que el denominado “Plan de Viviendas Provincial” perjudicaba al organismo, no otorgaba beneficios a la población y sólo se beneficiaba a las empresas inmobiliarias desarrolladoras, como Land Developer S.A que recibían cuantiosos fondos del Banco Hipotecario Nacional y del Instituto de la Vivienda.

Pero esta operatoria, realizada bajo un paraguas de aparente legalidad, no fue la única utilizada para vaciar al IVBA ya que durante los años 2000 y 2001 se utilizo una más grosera y directa: apropiarse de los anticipos de obra y nunca realizar construcción alguna. Bajo estas dos modalidades podemos decir que durante el período comprendido entre los años 1998 – 2001 el IVBA fue sometido a dos tipos de operatorias que resultaron en serios perjuicios económicos para el organismo al punto de su virtual vaciamiento, así como en un perjuicio directo para los destinatarios finales del IVBA: las familias humildes que solo encuentran en las actividades del IVBA la única oportunidad de acceder a la casa propia. Fueron justamente estas familias quienes vieron restringida la oferta de viviendas sociales accesibles en beneficio de la construcción de viviendas costosas e imposibles de solventar para este grupo social.

Las operatorias utilizadas en perjuicio del Instituto eran las siguientes:

(1998 – 1999) Operatoria de Titularización de Hipotecas / Empresas Originantes. Esta operatoria consistía en construir caro para cobrarle caro al IVBA, sin tener en cuenta que las viviendas no estaban al alcance de la población objeto por la cual existe el IVBA. Durante esta etapa los responsables del IVBA fueron: como Administrador General del IVBA el Lic. Pablo Jorge Sanguinetti y el Subadministrador General Adriano Luis Hermida Zonda.

(2000 – 2001) Esta operatoria fue la más burda y consistía en el consabido adelanto de fondos en concepto de anticipos de obras, dinero que desaparecía en el camino sin que las obras se ejecutaran. Durante esta etapa el Administrador General del IVBA fue Gerardo Vignudo y el Subadministrador General Daniel Fonda.

Cuando los comentarios y las sospechas de lo que estaba pasando en el IVBA se hicieron inocultables el organismo fue intervenido en el año 2002 quedando a cargo de la misma el Arq. Alfredo Ibarlucia. En el mes de agosto del año 2002 desde la Fiscalía de Delitos Complejos se dio inicio a una investigación por la entrega de dos adelantos por un monto total de \$ 1.650.000 para la realización de un complejo habitacional de 250 viviendas en Bahía Blanca, obra que tendría un costo total cercano a los trece millones de pesos. A pesar de haber sido pagado el mencionado anticipo la obra al momento de realizarse la investigación continuaba siendo un terreno baldío que no había recibido ningún trabajo. La empresa involucrada en la investigación era... Land Developer.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Al día de hoy todavía existen edificios sin terminar y por supuesto sin habitar, que han sido en parte saqueados en Villa Madero, Quilmes, y Ezeiza. También existen otros casos como el del Barrio Solares del Aeropuerto ubicado en Ciudad Evita, el proyecto incluía la construcción de 200 departamentos de los cuales solo fueron terminados y entregados 100, quedando el resto con distintos niveles de construcción. Crónicamente estos edificios sufren intentos de ocupación los cuales son rechazados por los propios habitantes del complejo. En el último intento de ocupación violenta e ilegal de los departamentos se produjo en el mes de Julio del año 2012 cuando un numeroso grupo de personas llegó al lugar en micros y acompañados de funcionarios municipales. El grupo ingresó y ocupó los departamentos por la fuerza y fueron los propios vecinos quienes resistieron la irrupción y evitaron la permanencia de estas personas en el complejo habitacional. Al llegar la policía se encontró documentación en donde se detallaba la cantidad de departamentos a ocupar y su distribución entre los ocupantes ilegales. Los pormenores del caso muestran sin lugar a duda que los intentos de ocupación tuvieron motivación e intencionalidad política.

Por todo lo expuesto, en busca de procurarnos nuevos elementos de juicio y conocer la magnitud del impacto que estas operaciones han producido en el IVBA, solicito a mis pares a que acompañen con su voto positivo el presente Proyecto de Solicitud de Informes.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

ANEXO

Suplemento especial publicado en Clarín por Land Developer SA el 21 de Agosto de 1999.

Clarín SUPLEMENTO ESPECIAL - ESPACIO DE PUBLICIDAD Buenos Aires, Sábado 21 de agosto de 1999

Propiedades que buscan dueño



Con la experiencia de más de 9.000 viviendas desarrolladas desde 1996, Land Developer S.A., empresa líder en la generación de hipotecas para su posterior titulación, integrante del ADG Group y Sociedad Originante del Banco Hipotecario S.A., pone en marcha el lanzamiento de más de 3.000 nuevas viviendas. Convencida que más allá de la recesión existente, producto de situaciones ajenas al comportamiento de la economía argentina, crisis en el sudeste asiático, Rusia y fundamentalmente Brasil



nuestra empresa esta dispuesta a encarar nuevamente el desafío que significa la puesta en marcha de estos desarrollos inmobiliarios, que al margen de la legítima aspiración de beneficio sobre los mismos que debe tener toda actividad empresarial, es en este momento especial de alto índice de desempleo, que generarán la ocupación directa de aproximadamente 3.500 trabajadores y en forma indirecta otros 9.000 nuevos empleos, lo que en suma llevará sustento diario a cerca de 40.000 personas y que, además, posibilitará el acceso a la vivienda a 3.000 nuevas familias.

ANTICIPO DESDE U\$S 3.919 Y SE MUDA YA!!

CUOTA U\$S 159

land developer s.a.
ORIGINANTE DE HIPOTECAS
Registro Banco Hipotecario S.A. N° 0-007
ADHERIDO A LA C.A.D.O.H.

Teléfono: 4954-7012



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Sábado 21 de agosto de 1999 • CLARIN • SUPLEMENTO ESPECIAL - ESPACIO DE PUBLICIDAD • 5

DISFRUTE LO MEJOR DE QUILMES

Torres de Quilmes

Av. Vicente López e/ Andrade y R. Gutierrez - Quilmes
Torres de departamentos de 1 y 2 dormitorios;
5 1 y 2 dormitorios amplios convertibles en 2 y 3 dorm.

- Condominio
- Club House -Salón de Fiestas
- Seguridad
- Acceso controlado al predio
- Paseos peatonales
- Guarderías, Quinchos y Parrillas
- Frente al Nuevo Parque de la Ciudad
- Cocheras opcionales
- Amplios Balcón Terraza
- Dormitorios Alfombrados
- Placards completos con cuidada terminación
- Mueble bajo mesada de granito y alacenas de cocina
- Calefacción por tiro balanceado
- Revestimientos cerámicos

Lomas de Quilmes

Esquel y Rio Negro - Ezpeleta (Quilmes)
Torres de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

- Condominio
- Piscinas y quinchos
- Acceso controlado al predio
- Seguridad
- Paseos peatonales
- Areas de recreación
- Acceso por Av. Bs. As.- La Plata
- Vista al río
- Cocheras opcionales
- Dormitorios Alfombrados
- Placards completos con cuidada terminación
- Mueble bajo mesada de granito y alacenas de cocina
- Calefacción por tiro balanceado
- Revestimientos cerámicos

ANTICIPO
DE \$ 5.130 Y SE MUDA YA!!
Saldo en cuotas fijas, mensuales de **US\$ 190**

ANTICIPO
DE \$ 5.100 Y SE MUDA YA!!
Saldo en cuotas fijas, mensuales de **US\$ 194**

Promueve COOPERATIVA DE VIVIENDAS TECHOS LTDA.
EJEMPLO DEPARTAMENTO DE 1 DORMITORIO / CUOTA FINAL ANTICIPO EXPRESADO NO INCLUYE GASTOS.
Atención este Sábado y Domingo en Obra. Atención telefónica: 4954-7012

Para créditos de US\$ 50.000 a 20 años, tasa nominal anual: 11%. Tasa efectiva anual: 11,57%. Costo Financiero Total en T.N.A.: 13,30%. Incluye comisiones, Seguro de Vida e Incendio.

Para créditos de US\$ 50.000 a 20 años, tasa nominal anual: 11%. Tasa efectiva anual: 11,57%. Costo Financiero Total en T.N.A.: 13,30%. Incluye comisiones, Seguro de Vida e Incendio.

Mar del Plata

Torres Olazaba: 176 departamentos
Lomas del Golf, Condominio: 687 chalets
Bo. Parque Vellini: 65 duplex

FINANCIAN
BANCO HIPOTECARIO

UNIDADES EN VENTA CON ENTREGA INMEDIATA

San Juan

EMPRENDIMIENTOS en la Pcia. de SAN JUAN

Bo. Gran San Juan	28
José Ignacio de la Roza	35
Conj. Habit. 27 dúplex	27
Bo. Sigma III	17
Bo. Parque Sur	104
Bo. Univ. Católica - Sector 1	59
Bo. Univ. Católica - Sector 2	59
Consorcio Santa Lucia	25
Coop. El Libertador	72
Bo. Los Mirasoles	44
Edif. Consorcio Alem	16

486 UNIDADES

Mendoza

BARRIO SAN PABLO
250 viviendas.
Chalets de estilo colonial.
Excelente calidad de construcción.

Sábado 21 de agosto de 1999 • CLARIN • SUPLEMENTO ESPECIAL - ESPACIO DE PUBLICIDAD • 7

PROXIMOS LANZAMIENTOS

uka land

Barrio Privado
Camino Provincial Km. 61
Frente al Parque Industrial Pilar (parcelas 19b y c)

- Acceso por autopista • Lotes desde 800 m2
- Sistema exclusivo Land&Housing®- Club House
- Areas de deporte y recreación • Gym • Pileta climatizada
- Seguridad Privada • Proveeduría • Restaurant y Snack Bar

PROYECTO: Estudio BEV-Bischoff-Egozcue-Vidal
Consulta telefónica: 4954-7012

Torres de Bernal

Dos excepcionales torres de 22 departamentos cada una.
Construido en un predio con una casona de principios de siglo, reciclada como Club House.

Domicilio: Castro Barros 33 e/ Belgrano y San Martín - Bernal

- Gym • Juegos para niños • Seguridad
- Todo el confort • Dormitorios alfombrados
- Placards completos • Muebles y alacenas de cocina

PROYECTO: Estudio Otegui & Santamaría
Atención telefónica: 4954-7012