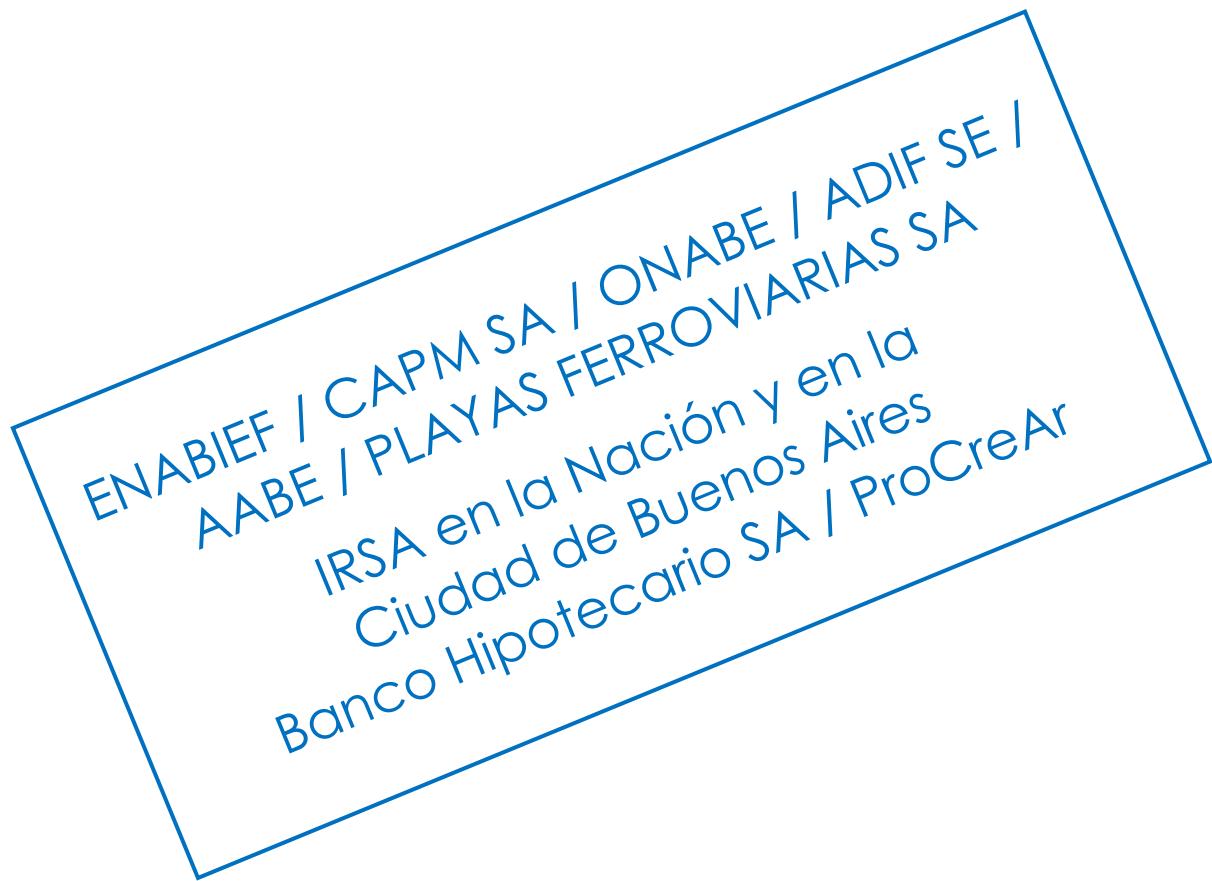


Osvaldo Guerrica Echevarría

## La importancia de llamarse AABE o la banalización del fraude

Liquidación de tierras públicas nacionales por decreto:  
acuerdan "oficialistas" y "opositores"



En la República Argentina se pueden vender tierras del dominio público del Estado Nacional por decisión de una sola persona, como en una monarquía

Guerrica Echevarría, Osvaldo Angel

La importancia de llamarse AABE : o la banalización del fraude / Osvaldo Angel Guerrica Echevarría. - 1a ed. ilustrada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Osvaldo Angel Guerrica Echevarría, 2025.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-631-01-2904-4

1. Historia Argentina. 2. Venta de Inmuebles. 3. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. I. Título.

CDD 982

diciembre de 2025

Edición del autor

guerricaechevarria@gmail.com

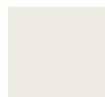
## INDICE

	Página
- Decisiones unipersonales determinan el uso de las tierras públicas	5
- Confluencia de razones	5
- Creación de organismos ad hoc	5
- Ventas y desafectaciones	5
- 1989 / 1999. La segunda " <i>década infame</i> "	6
- No sólo tierras	7
- Únicas denuncias judiciales por venta irregular de tierras nacionales	7
- 2012 / Con " <i>necesidad y urgencia</i> " CFK crea la AABE	7
- 2012 / Desafectación y venta de Isla Demarchi y playas ferroviarias. Dtos. PEN CFK N° 1722 y 1723/12.	7
- 2012 / Se aprueba la Ley CABA N° 4477	8
- 2015 / Dto. PEN CFK N° 2670 reglamenta el DNU N° 1382/12	9
- 2016 / 2019. Festival de ventas de tierras públicas nacionales	9
- CFK y " <i>la Rural</i> ", el Predio Ferial del Parque 3 de Febrero	9
- Corp. Antiguo Puerto Madero SA y Playas Ferroviarias de Bs As SA	10/12
.-2025 / Nuevas subastas de la AABE / Reg. Patricios / Palermo / Belgrano	13/14
- IRSA en la Nación y en la Ciudad de Buenos Aires	15/16
- De Banco Hipotecario Nacional a Banco Hipotecario SA	17
- 2009. Antecedentes del ProCreAr	18
- IRSA, el Banco Hipotecario SA y el ProCreAr / Decreto PEN N° 902/12	19
- ProCreAr 2020 / Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat	20
- Composición accionaria 2015 del Banco Hipotecario SA	20
- ProCreAr 2021 / 2022 / 2023	21
- Otros negocios entre IRSA y el GCBA	21
- IRSA en las playas ferroviarias / Caballito / Palermo	22
- Gobierno Nacional y de CABA / Coincidencias entre "opositores"	23
- Medios " <i>hegemónicos</i> " y medios " <i>progresistas</i> "	24
- Encubrimiento y banalización del fraude	24
- El " <i>pensamiento único</i> " y sus consecuencias	24
- Propuestas y acciones vecinales	25/30

Osvaldo Guerrica Echevarría

## **La importancia de llamarse AABE o la banalización del fraude**

Liquidación de tierras públicas nacionales por decreto:  
acuerdan "oficialistas" y "opositores"



# Decisiones unipersonales determinan el destino de las tierras públicas nacionales

¿Cómo es que en la República Argentina se pueden vender oficialmente tierras del dominio público del Estado Nacional (ferroviarias, militares, etc.) por decisión de una sola persona a través de un Decreto (el Poder Ejecutivo Nacional es unipersonal) y sin pasar por el Congreso de la Nación como marca la Constitución Nacional?

¿Estaremos yendo hacia el medioevo europeo, tiempos en que "el Señor" de la comarca determinaba por su sola voluntad el destino de "sus" tierras?

Es por demás significativo que ninguno de los partidos políticos que tuvieron o tienen funciones de gobierno ("republicanos", "populistas", "defensores de la independencia de la justicia", "defensores de las instituciones", "defensores de las mayorías populares" y un largo etc.) denuncien o se manifiesten públicamente contrarios a esta situación. ¿Por qué será? ¿Qué los une en este fraude institucional que banaliza el ejercicio ilegal y arbitrario del poder sobre la tierra pública?

¿Será que a partir de la última década del siglo pasado, los especuladores inmobiliarios se dieron cuenta que las últimas tierras que quedaban aptas para sus beneméritos fines eran las del Estado Nacional. Y qué, además, muchas de ellas estaban ubicadas en las zonas más cotizadas?

## Confluencia de razones

En los últimos años del siglo XX confluyeron dos razones fundamentales que hicieron posible esta vuelta al medioevo europeo con características capitalistas: el agotamiento de la tierra urbana en gran escala apta para la construcción suntuaria y la liquidación oficial de los ferrocarriles como medio masivo de transporte de cargas y pasajeros. Esto último, dedicado e indicado para y por las grandes terminales de la industria automotor y petroleras proveedoras de combustible, combo explosivo que determinó, además, un aumento exponencial de la polución ambiental y la infinita construcción de nuevas rutas y autopistas.

Es a partir de ese devenir histórico auspiciado por "desarrolladores" inmobiliarios y las grandes terminales internacionales automotrices, que los sucesivos gobiernos (representantes de esos intereses) fueron tomando resoluciones acordes. Entre los baluartes defensores de este sistema montado a contrapelo de las necesidades reales de la población, no puede dejar de mencionarse a profesionales y entidades corporativas de la ingeniería y de la arquitectura que lucraron (y lo siguen haciendo) con esas políticas de "desarrollo urbano".

## Creación de organismos ad hoc

A pesar de que la Constitución Nacional otorga facultades sólo al Congreso de la Nación para *"Disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional"* (art. 67 - inc. 4º de la Constitución Nacional de 1853 y modificaciones y art. 75 - inc. 5 de la de 1994), diferentes administraciones nacionales y de la Ciudad de Buenos Aires han optado por hacerlo a través de Decretos del Poder Ejecutivo Nacional o simples convenios firmados por Intendentes o Jefes de Gobierno.

Otro artificio utilizado ha sido la creación, también por Decreto, de organismos como la Comisión de Ventas de Inmuebles Estatales, el Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios -ENABIEF- y su sucesor el Organismo Nacional de Administración de Bienes -ONABE-, sociedades anónimas como la Corporación Antiguo Puerto Madero -CAPM SA- (1989), Sociedades del Estado como la Administración de Inmuebles Ferroviarios SE -ADIF SE- o, últimamente, **Playas Ferroviarias de Buenos Aires SA** (2012), como subproducto de la fraudulenta Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE- a quienes se les transfieren las tierras nacionales y la facultad de enajenarlas..

## Ventas y desafectaciones

Todo esto que resulta tan novedoso para los recién llegados al tema, no lo es tanto. En nuestra historia reciente, podemos comenzar por la venta por Decreto-Ordenanza del Intendente del *"Proceso de Reorganización Nacional"* de importantes predios pertenecientes al Parque 3 de Febrero a "distinguidas instituciones" deportivas y también educacionales y de me-

dicina privadas. Efectuadas por el Brigadier Intendente Cacciatore entre 1978 y 1982, posteriormente legitimadas "en democracia" (Suárez Lastra, Grosso, Ibarra), fueron "vendidas" tierras nacionales a 15 clubes deportivos (GyE, BsAs LawnTC, Club Alemán de Equitación, Tennis Club A, CUBA, Def. de Belgrano, Círc de Sub. de las FFA, Círc. de Of. de Mar, etc.) y al Automóvil Club Argentino en el Parque 3 de Febrero; a la Universidad Católica Argentina, al CEMIC, a FLENI y a la Embajada China en la ex Chacra Saavedra; al Club Ferro C Oeste en la playa ferroviaria de Caballito y al Darling Tennis Club en La Boca.

## 1989 - 1999 / La segunda "década infame"

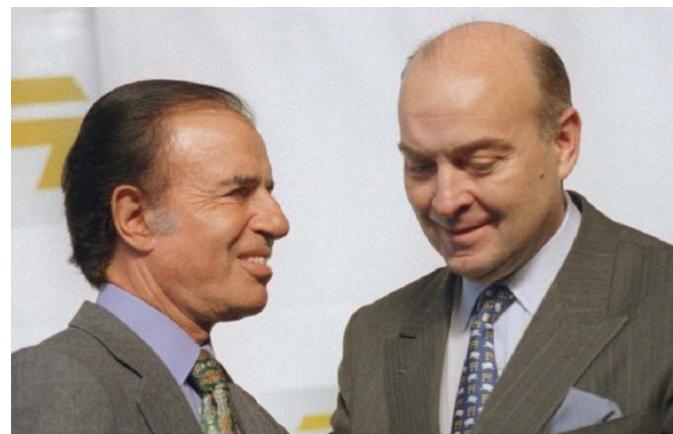
Las iniciativas de la dictadura fueron continuadas por el gobierno nacional más "neoliberal" de la historia argentina: el desempeñado por Carlos Saúl Menem, que contó con la activa participación de su partido político -gobernante- y el apoyo de los demás partidos -cogobernantes- en los diversos organismos estatales. Las siguientes fueron las "creaciones" y acciones de su gobierno, previas a la institucionalización del fraude a partir de la creación de la AABE y su "arma táctica", Playas Ferroviarias SA, en 2012:

- **en 1989** crea por Decreto del PEN la Corporación Antiguo Puerto Madero SA -CAPM SA- con facultades para disponer de 170 ha de tierras ferroportuarias.
- **en 1991** "vende" por Decreto del PEN el Predio Ferial del Parque 3 de Febrero a la Sociedad Rural Argentina .
- **en 1994/6** por Decreto del PEN dispone el llamado a concurso para el gigantesco "Proyecto RETIRO" en tierras ferroviarias. Lo termina acordando con el Gobierno de la Ciudad ("opositores" entre sí), pero la obra no se concreta.
- **en 1995** Ferrocarriles Argentinos y la MCBA permudan tierras para "venderlas" a la Fundación A. Romay
- **en 1996** entre el Gobierno Nacional y el Gobierno de la Ciudad ("opositores" entre sí) ceden el predio y el edificio del depósito Centenario de la ex OSN a la Universidad Torcuato Di Tella
- **en 1998** "vende" por Decreto del PEN el importante predio costero conocido como Parque Norte a la Federación de Empleados de Comercio, presidida por su amigo Armando Cavalieri

De las anteriores maniobras, en particular, la jugada más audaz llevada a cabo por el mismo personaje en acuerdo explícito con sus "opositores" (UCR, etc.), resultó ser la creación de la Corporación Antiguo

Puerto Madero SA -CAPM SA- en 1989 por el Dto. PEN N° 1279/89. Se autoadjudicó, y a su vez transfirió facultades del Congreso de la Nación a una Sociedad Anónima (igual a lo sucedido posteriormente en 2012 con Playas Ferroviarias SA). Unas 170 ha de tierras portuarias del dominio público del Estado Nacional pasaron "mágicamente" a ser privadas. Desde entonces y hasta el día de hoy a la CAPM SA la maneja un Directorio compuesto en partes iguales por representantes de la Ciudad y del Gobierno Nacional, con presidente alterno. En este ámbito no se conocen cuestionamientos a pesar de las "diferencias políticas" entre los partidos gobernantes en la Ciudad y los que en cada momento ocuparon el Gobierno Nacional.

Pero la venta por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del Predio Ferial del Parque 3 de Febrero a la Sociedad Rural Argentina (Dto. PEN N° 2699/91) le resultó un poco más compleja al Presidente y su "ministro estrella". Aunque recién en 1999, fue denunciada judicialmente por la Asociación Amigos del Lago de Palermo y recogida por la Fiscalía Nacional en lo Criminal de Instrucción N° 33 (Campagnoli - Rodríguez Varela).



C S Menem y su "ministro estrella" D F Cavallo.

La desafectación de tierras del dominio público por el mismo sistema continuó en 1994, cuando el mismo presidente Menem la ejecuta sobre el uso ferroviario de la terminal de Retiro (la mayor del país), en beneficio de un gran desarrollo inmobiliario sobre Av del Libertador desde la Av Ramos Mejía hasta la Av Pueyrredón. La zona de vías sería desactivada y la monumental estación ferroviaria convertida en un gigantesco shopping. Este proyecto, que en 1996 contó con el acuerdo explícito de Fernando De la Rúa -entonces Jefe de Gobierno de la CABA por la Alianza UCR- FrePaSo- no se concretó, pero se siguió con la idea del "desarrollo inmobiliario" desafectando el resto de las playas de carga de sus usos ferroviarios en 1998.

## No sólo tierras

Pero no sólo su aplaudida en ese momento "política de Estado" consistió en liquidar tierras nacionales, prácticamente también se liquidó al Estado al liquidar por monedas sus empresas de servicios (OSN, EnTel, SEGBA, Gas del Estado), su aerolínea de bandera (Aerolíneas Argentinas), los puertos, los ferrocarriles y la mayor empresa productora de petróleo y gas del país, YPF. También se privatizaron los fondos previsionales (se inventaron las AFJP), los Bancos Provinciales y el Banco Hipotecario Nacional. En la década siguiente varias de estas empresas fueron "re-nacionalizadas" o, según otros, "re-privatizadas" dado una característica especial: fueron convertidas en Sociedades Anónimas o sea, en empresas privadas de mayoría estatal (YPF, AySA, Aerolíneas Argentinas). Así, se les dio autonomía para licitar, negociar y asociarse con empresas nacionales o extranjeras sin molestas interferencias legales, ya que la característica de ser "sociedad anónima" permite las modificaciones accionarias que, de haberse constituido como empresas estatales, hubieran necesitado autorización parlamentaria. Lo mismo sucedió en la Ciudad Autónoma con Autopistas Urbanas SA - AUSA- creación del "progresista" Aníbal Ibarra.

## Únicas denuncias judiciales por venta irregular de tierras nacionales

La operación de compraventa del Predio Ferial del Parque 3 de Febrero entre el Gobierno Nacional y la Sociedad Rural Argentina fue una de las dos únicas ventas por Decreto cuestionadas ante la Justicia, ambas hechas por la Asociación Amigos del Lago de Palermo. La del Predio Ferial en 1999 y la segunda en 2006 por otra "venta" efectuada por el ONABE en 2002 del Polideportivo José Hernández -también ubicado en el Parque 3 de Febrero- a una empresa en la que participaba Guillermo Vilas. Veinte años después, en 2019, tuvieron su condena el entonces presidente Menem y Cavallo como su Ministro de Economía, cofirmantes del Decreto PEN N° 2699/91 de "venta" del Predio Ferial.

## 2012 /

### Con "necesidad y urgencia" CFK crea la AABE

Se "institucionaliza" la venta y urbanización de tierras públicas nacionales por Decreto

Teniendo en cuenta los antecedentes descriptos, la creación de la **AABE** sólo resulta ser un salto cualitativo en las "políticas de Estado" que se venían desarrollando a través de diferentes administraciones nacionales y de la Ciudad desde hacía muchos años. En efecto, en agosto de 2012 y estando el Congreso Nacional en pleno funcionamiento, CFK toma un atajo y publica el **Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1382/12** por el cual se creaba y se le transferían a la **Agencia de Administración de Bienes del Estado - AABE**- todas las tierras del dominio público del Estado Nacional (ferroviarias, militares, Isla Demarchi), pasándole por encima a toda la legislación vigente. Fue el paso previo necesario para tener bajo control operativo directo esos bienes públicos.

## 2012 / ISLA DEMARCHI Y PLAYAS FERROVIARIAS: DESAFECTACIÓN Y VENTA Decretos PEN CFK N° 1722 y 1723/12

A fines de septiembre de 2012 el **Decreto PEN CFK N° 1722/12** comunicó la creación de un **Polo Audiovisual** en 12 ha de tierras públicas nacionales situadas en Isla Demarchi. Entre sus fundamentos se incluye el Decreto Ley N° 22.423 firmado por Jorge Rafael Videla que, en su momento, facultaba "...al Poder Ejecutivo para vender los inmuebles del **dominio privado** del Estado Nacional que no sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones, por intermedio de la Secretaría de Estado de Hacienda...", aunque el Decreto de CFK se refiera a inmuebles del dominio público del Estado Nacional

A continuación, por **Decreto PEN CFK N° 1723/12** se desafectó del uso ferroviario las tierras del dominio público del Estado Nacional pertenecientes a tres ex playas ferroviarias. Palermo de 16 ha, Liniers de 42 ha y Caballito de 16 ha, más 12 ha de isla Demarchi. No los desafecta del dominio público, los desafecta del uso ferroviario (este último hecho ya había sido consumado por Decretos menemistas en 1997 y 1998) y dispone su utilización para el “desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios, a cuyos fines instrúyese a la ANSES” y al Ministerio de Economía “para que constituyan una Sociedad Anónima”. A su vez, la Agencia de Administración de Bienes del Estado “deberá instrumentar la transferencia a título gratuito de los inmuebles consignados... a favor de la Sociedad Anónima mencionada en el artículo precedente” (**Playas Ferroviarias SA**). Quedaban así liberadas 86 ha de tierras públicas nacionales para emprendimientos inmobiliarios. En tanto la ANSES y la Sociedad Central de Arquitectos (concurriendo las leyes aprobadas por “oficialistas” y “opositores”), se convertían en el Gran Jurado Urbanizador.

Es así que, a través de la **AABE** y de **Playas Ferroviarias SA**, CFK desde 2012 y Mauricio Macri desde 2016, reinician “institucionalmente” el proceso de liquidar hectáreas y hectáreas de tierras del dominio público del Estado Nacional mediante simples decretos del Poder Ejecutivo Nacional.



**1 de noviembre de 2012.** Sesión de la Legislatura porteña. Los jefes de las bancadas del PRO -Cristián Ritondo- y del Frente p/la Victoria -Juan Cabandié- intercambian ideas para el acuerdo final.



**12 y 13 de diciembre de 2012.** Masiva Audiencia Pública en la Legislatura de la Ciudad denunciando el “pacto PRO-K” y oponiéndose a la sanción de las leyes acordadas entre “opositores”.

## 2012 / Se aprueba la Ley CABA N° 4477

En diciembre de 2012 el partido gobernante a nivel nacional y “oppositor” en la Ciudad de Bs As -el FpV- impulsa en la Legislatura local un proyecto de ley -autoría de Ibarra, Cerruti y Cabandié- para urbanizar las tres playas ferroviarias más importantes de la Ciudad: Palermo, Caballito y Liniers, aprobándose en tiempo récord la Ley N° 4477 que así lo determina. En acuerdo explícito con el PRO, partido “oppositor” a nivel nacional y so pretexto de dedicarle otra playa a la “vivienda popular” también liquidan la playa ferroviaria correspondiente a Estación Buenos Aires (Ley N° 4.474) donde **IRSA** se encargó de todo el proceso de urbanización y construcción.

### Dtos. PEN CFK 1722 y 1723/12

• Isla Demarchi	12 ha
• Playas ferroviarias	
Palermo	16 ha
Caballito	16 ha
Liniers	<u>42 ha</u>
	86 ha
Estación Buenos Aires (ProCreAr – IRSA)	21,6 ha
	_____
	<b>107,6 ha</b>

## 2015 / Dto. PEN CFK N° 2670 reglamenta el DNU N° 1382/12

El 1 de diciembre de 2015 -nueve días antes del traspaso de mando presidencial- por **Dto. PEN CFK N° 2670/15** vino la reglamentación que terminó de aclarar los poderes omnímodos de la **AABE**, el organismo más truco de la Administración Nacional. Y con esta estructura "legal" proporcionada por un gobierno, el gobierno siguiente (denostado por el anterior) procede a ejecutar en forma masiva el saqueo del patrimonio nacional en tierras. Los dos gobiernos se habían complementado en la asistencia a los grupos inmobiliarios.

Hasta 2012, las tierras del Estado Nacional dentro de la Ciudad sumaban unas **360 ha**. De haberlas reconvertido en su totalidad, hubiera aumentado en aproximadamente 1,2 m<sup>2</sup> por habitante la superficie de espacios verdes públicos. Pero, a partir de 2012 comienza la liquidación de las playas ferroviarias y otros predios del dominio público de la Nación con simples Decretos del Poder Ejecutivo Nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado - **AABE**- y de Playas Ferroviarias SA. A esto se agrega la aprobación legislativa local de su urbanización.

## 2016 - 2019 / Festival de venta de tierras públicas

En base a la normativa creada por el anterior gobierno nacional (FpV posteriormente FdT) el gobierno "opositor" que asume en diciembre de 2015 (JxC = PRO + UCR + CC y aliados) inicia un verdadero festival de venta de inmuebles nacionales por decreto amparándose en el DNU 1382/12 y su reglamentario el Dto. PEN N° 2670/15. Paralelamente, el Gobierno de la Ciudad -vía mayoría automática en la Legislatura- sanciona leyes modificatorias de la normativa urbana que permite urbanizarlos.

Desde **2016 a 2019**, en esa combinación de Decretos Nacionales de venta y leyes de urbanización a medida en la Ciudad, se suceden: la liquidación de las playas ferroviarias de **Chacarita, Villa Urquiza y Colegiales**, de otro predio ferroviario adyacente a Barrio Parque; otro perteneciente a Vialidad Nacional lindero con la Av. Gral. Paz, varios al Ejército en Palermo, dos importantes predios ferroportuarios frente a Dársena Norte denominados "Catalinas Norte 1" y "Catalinas Norte 2"; otro en La Boca denominado "Catalinas Sur 2", otros en la playa ferroviaria de Palermo, etc., etc.



AABE 2017. La creación de 2012 en su apogeo.

A esto debemos agregar la entrega de tierras pertenecientes al dominio público de la Ciudad, como las del Autódromo, las del Tiro Federal, las dedicadas a una playa privada de trasferencia de cargas de camiones pesados y la Terminal de Ómnibus (finalizada y sin uso) en la zona sur. Esta operatoria significó la liquidación de unas 300 ha de tierras públicas en la Ciudad de Buenos Aires (entre nacionales y locales), las últimas no urbanizadas y, por esa condición, reclamadas públicamente por los grandes inversores inmobiliarios

## CFK y "la Rural", el Predio Ferial del Parque 3 de Febrero

En diciembre de 2012, el **Decreto PEN CFK N° 2552/12** revoca "... por estar afectado de nulidad absoluta, el Decreto N° 2.699/91, así como todos aquellos actos dictados en consecuencia..." o sea, la venta del Predio Ferial del Parque 3 de Febrero a la Sociedad Rural Argentina pero, al igual que el decreto menemista de "venta", desconoce su pertenencia al Parque 3 de Febrero y hace sólo hincapié en el precio vil, dejando de lado su pertenencia al Parque Histórico y al incumplimiento de la Constitución Nacional en la operación. Además, autoriza a la Agencia de Administración de Bienes del Estado -**AABE**- a disponer del predio.

Considerando la causa abierta por la denuncia de venta fraudulenta hecha por la AALP y, cómo se verá en poco tiempo, este Decreto -puesto bajo el fantoso slogan "en contra de la oligarquía y en defensa

del ser nacional", favoreció a la Sociedad Rural Argentina. Efectivamente, el 20 de marzo de 2017, el diario LN bajo el título **"EL GOBIERNO MANTIENE EL PLAN PARA EXPROPIAR LA RURAL"/CREE QUE ES "CORRECTO" EL DECRETO DE CRISTINA KIRCHNER"** informa que el gobierno nacional -encabezado por Mauricio Macri íntimo amigo de Luis Etchevehere presidente de la SRA y posteriormente su Ministro **acuerda con el Decreto de CFK de 2012** y prosigue actuando en la Justicia en ese sentido. "...La contestación de demanda que presentó la Procuración de la era Macri, que tiene fecha del 21 de abril del año pasado y lleva la firma del jefe de ese organismo, Carlos Balbín; de la subprocuradora, Susana Vega, y de los abogados Arturo Abriani y María Fernanda Arcuri..." tendría que ver con que dicho Decreto deja en manos de la Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE- (el organismo creado por CFK mediante el DNU 1382/12) como "autoridad de aplicación". De ser factible esta posibilidad, ¿el Predio Ferial de Palermo, podría ser vendido nuevamente a la SRA "a un precio justo"?

**6 de junio de 2018** - Menem y Cavallo en Comodoro Py ante



el Tribunal Oral Federal N° 2 en la etapa final de la denuncia penal hecha por Amigos del Lago de Palermo en 1999.

Esta opción quedó abierta en la sentencia del Juicio Oral y Público celebrado en 2019 en virtud de la denuncia hecha por Amigos del Lago en 1999. El TOF N° 2 -R Giménez Uriburu, J L Gorini y J A Michelini- liberó a la Comisión Directiva de la SRA de toda responsabilidad en el ilícito (a pesar de la abrumadora prueba expuesta por la Fiscalía), condenó a Menem y a Cavallo a penas de prisión mínimas (incumplibles) y envió el tema sobre el destino del Predio Ferial a la Justicia Civil donde se estaba dirimiendo la pertinencia del Dto. PEN CFK N° 2552/12. Una vía muerta de la que nunca saldrá.

## Corporación Antiguo Puerto Madero SA y Playas Ferroviarias de Buenos Aires SA

En 1989 el mayor "neoliberal" de la historia argentina -Carlos Saúl Menem- crea la Corporación Antiguo Puerto Madero SA (Dtos. PEN N° 1279/89 y N° 602/92). El objeto: liquidar -en acuerdo explícito con la oposición del momento y para bien de la especulación inmobiliaria- unas 170 ha de tierras públicas ferroportuarias y convertirlas en un mar de torres de muy dudosa calidad. Eso sí, con un pequeño parque modelo para el disfrute de la gente que se entere de su existencia y pueda acceder al lugar.



Pág. Web Corporación Puerto Madero

Según datos oficiales, de 170 ha totales, 130 ha fueron urbanizadas. O sea que poco más del 75% de la superficie fue comercializada irregularmente y sometida a la más alta especulación inmobiliaria que haya tenido lugar en la Ciudad. La normativa "a medida" para poder construir casi sin límites, también fue la regla.



Pág. Web Playas Ferroviarias de Buenos Aires

En 2012 la presidenta CFK crea por DNU N° 1382/12 la Agencia de Administración de Bienes del Estado a la que confiere poderes extraconstitucionales para manejar las tierras nacionales. Acto seguido da lugar a la actual **Playas Ferroviarias de Bs As SA** que, según su página oficial es una *"empresa pública constituida por el Decreto N° 1.723/12...encargada de hacer cumplir la Ley CABA N° 4477"* (urbanización de las playas ferroviarias de Palermo, Caballito y Liniers), ley que había sido aprobada en la Legislatu-

ra Porteña por su iniciativa en alianza con sus "opositores" del PRO.

Los accionistas de Playas Ferroviarias SA son la Administración Nacional de la Seguridad Social - **ANSES**- y la Agencia de Administración de Bienes del Estado -**AABE**-

## PROYECTOS

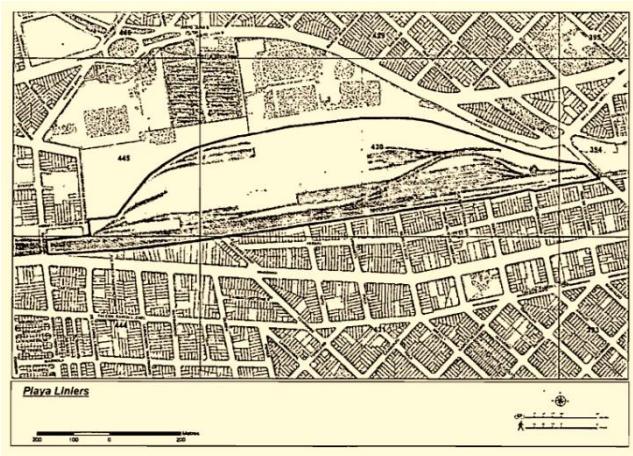
El objetivo es mejorar la conectividad e integrar predios subutilizados a la trama urbana, incorporar nuevos espacios verdes, equipamiento y usos mixtos. Cada proyecto recupera las propuestas ganadoras del Concurso Nacional para el Desarrollo de Planes Maestros para la urbanización de las Playas, y se enmarca en los lineamientos dados por la normativa urbanística local, por Ley CABA N°4.477.

Página web Playas Ferroviarias. *"El objetivo es mejorar la conectividad e integrar predios subutilizados a la trama urbana, incorporar nuevos espacios verdes, equipamiento y usos mixtos. Cada proyecto recupera las propuestas ganadoras del Concurso Nacional para el desarrollo de Planes Maestros para la urbanización de las playas y se enmarca en los lineamientos dados por la normativa urbanística local por la Ley CABA N° 4477"*:

El 21 de diciembre de 2022, leemos en **ámbito**: *"La representante de ANSES y presidenta de Playas Ferroviarias de Buenos Aires, Sofía González, y el secretario de Desarrollo Territorial de la Nación, Luciano Scatolini, firmaron un acta de colaboración para implementar en forma coordinada dos nuevos desarrollos de proyectos urbanísticos PROCLEAR en las explayas ferroviarias de Caballito y Palermo"*. Se están cumpliendo los postulados de los Dtos. PEN CFK 1382/12 - 1722 y 1723/12 y la Ley CABA 4477 votada en la Legislatura Porteña en 2012 por iniciativa del entonces Frente p/la Victoria.



**ámbito 21 de diciembre de 2022.** Sofía González y Luciano Scatolini firmando el Acta de colaboración para urbanizar las playas ferroviarias de Palermo, Caballito y Liniers e Isla Demarchi.



Arriba y abajo; Playa ferrovia-



Arriba y abajo; Playa ferroviaria de Caballito





"Luxury Homes" en obra en la Playa Palermo.



"Playa ferroviaria Palermo delimitada por la Avdas. Santa Fe y Juan B Justo y las calles Godoy Cruz y Cabrera



Playa ferroviaria Palermo. En primer plano sector ocupado por el MinCyT. Al fondo, sector ocupado por IRSA con el shopping Distrito Arcos

Mientras tanto, en el predio ferroviario de Palermo continúan las obras del proyecto **"Luxury Homes"** en los sectores ya vendidos por la AABE durante la administración Macri.

Así funciona una Sociedad Anónima creada para especular con tierras ferroportuarias en 1989 y otra Sociedad Anónima creada para especular con tierras ferroviarias, en 2012. Perfecta complementación.

## 2025 / Nuevas subastas

de la AABE / El Gobierno Nacional, encabezado ahora por Javier Milei, prosigue con la tarea iniciada por el DNU 1382/12 en la liquidación de tierras públicas.

### En Palermo / El Regimiento de Patricios

2025 octubre 09 / *Costantini se quedó con el terreno más buscado de Palermo y contó qué construirá / La subasta del predio que tiene más de 42.000 metros cuadrados se cerró por US\$127 millones*

LA NACION



Eduardo Costantini habló en exclusiva con LA NACION y contó que construirá en el terreno de la Avenida Bullrich



Este lunes 6 de octubre, Eduardo Costantini, a través de su desarrolladora Consultatio S.A., volvió a hacer historia en el mercado inmobiliario argentino. La compañía se quedó con el terreno de casi 4,4 hectáreas donde hoy funciona el complejo comercial Portal Palermo, tras imponerse en la subasta pública organizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

El predio, ubicado en una de las zonas más codiciadas de la ciudad, fue adjudicado por un monto que superó los US\$81 millones de precio base, y se vendió por US\$127 millones (más de un 56% que la base exigida).

## 2025 / Nuevas subastas de la AABE / En Palermo / En la Playa Ferroviaria

En las siguientes fotografías se pueden observar los carteles colocados sobre la calle Godoy Cruz, anunciando la subasta “on line” de 7 parcelas correspondientes al Concurso convocado en 2012/13 por la ANSES y la SCA.



Godoy Cruz y Costa Rica. Cartel de la AABE promocionando la subasta de cuatro parcelas correspondientes al Proyecto Bueno Aires Green.



Godoy Cruz y María Teresa Ferrari. Cartel de la AABE promocionando la subasta de tres parcelas correspondientes al Proyecto Buenos Aires Green.

# 2025 / Nuevas subastas de la AABE / En Belgrano / La firma dueña de Quartier se quedó con un terreno clave de Bajo Belgrano



*El ejecutivo que lideró la negociación de la subasta contó a LA NACION qué construirá en el terreno que tiene casi 10 mil metros cuadrados*

- 9 de diciembre de 2025 / LA NACION  
Candela Contreras

*La carrera por los terrenos del Estado sigue sumando capítulos. Esta vez, la protagonista fue Argencons. La desarrolladora fundada por Miguel Camps se quedó con el predio de casi 10.000 m<sup>2</sup> que la AABE subastó este lunes en Belgrano, tras una puja que terminó con tres jugadores en disputa. "Estamos exultantes", definió Carlos Spina, director comercial de la compañía, apenas cerrada la operación.*

*El terreno de casi una manzana, que estaba bajo jurisdicción de la Policía Federal Argentina (PFA), - ubicado entre Echeverría, Cazadores, Juramento y Artilleros- partía de una base de US\$21,3 millones. Sobre el final quedaron tres oferentes y la pelea se estiró hasta que la empresa dueña de la marca Quartier cerró la compra por US\$46.568.000, más del doble del precio base.*

*Spina anticipó que allí realizarán un desarrollo 100% residencial de alta gama. "Es un producto premium que probablemente se llame Quartier Residence. Van a ser unidades grandes, de tres y cuatro dormitorios, todas con vista a un jardín central de 3000 m<sup>2</sup>. Unidades amplias, mucha naturaleza, amenities modernos y un perfil ultra residencial para la gente de la zona", explicó a LA NACION.*

## **Se supo qué construirán en la última manzana libre que se vendió en el Bajo Belgrano: los vecinos en alerta y la esquina que no cambiará**

Clarín / Silvia Gómez /

17/12/2025

*La empresa desarrolladora Argencons se quedó con la última manzana de tierras disponible en una zona muy cotizada de la Ciudad de Buenos Aires: Bajo Belgrano. Pagó 46 millones de dólares en una subasta pública -casi 120% por encima del valor base- y proyecta construir alrededor de cien viviendas de lujo.*

***El gobierno de Javier Milei continúa así con la venta de tierras***, a las que considera "prescindibles" para su gestión. ***El proceso arrancó el año pasado y se estima que en territorio porteño terminará subastando más de 40 propiedades***. En octubre se desprendió de más de 4 hectáreas ubicadas en Palermo, a un valor récord: 127 millones de dólares. Ambas subastas tienen un nombre en común: Eduardo Costantini. El propietario del museo Malba y creador de Nordelta compró con la empresa ***Consultatio en Palermo***; y con ***Argencons en Bajo Belgrano***. Desde junio, posee el ***51%*** de las acciones de ésta última....

*... Sobre el Bajo Belgrano, el director comercial de Argencons, Carlos Spina, le anticipó a este diario que "ni locos" van a solicitar un convenio urbanístico para construir torres. "Nuestro proyecto para esta manzana es similar al que se encuentra en construcción a pocas cuadras, con cinco pisos de altura y un gran pulmón de manzana", explicó.*

*La semana pasada, los vecinos realizaron de un abrazo simbólico al predio y se hicieron oír para que este futuro proyecto de Argencons se limite a lo que indica el Código Urbanístico: "Las tierras que se subastaron están en el corazón del barrio. Por supuesto, lo ideal hubiera sido que se transformara en una plaza pública; fue un pedido del barrio pero no fuimos escuchados", lamentó Liliana, que forma parte de la Asociación Vecinal Bajo Belgrano.*

# Inversiones y Representaciones SA IRSA en la Nación y en la Ciudad de Buenos Aires

La empresa **IRSA** es la mayor propietaria y operadora inmobiliaria de la Argentina. **Eduardo Elsztain** es su presidente. La mayor empresa argentina de inversiones en bienes raíces es dueña de casi todos los shopping centers porteños: Alto Palermo, Patio Bullrich, Paseo Alcorta, Dot Baires, Abasto y Distrito Arcos- y del resto del país -Alto Avellaneda, Alto NOA (Salta), Alto Rosario, Córdoba Shopping, Mendoza Plaza Shopping, Soleil Premium Outlet (Boulogne), La Ribera Shopping (Santa Fe), Alto Comahue (Neuquén). También se dedica al espectáculo, a congresos y grandes exposiciones nacionales e internacionales a través de DIRECTV Arena (60% a través de Ogden Argentina) (Tortuguitas). En el mismo rubro IRSa también es socia en la explotación del Predio de Exposiciones del Parque 3 de Febrero conocido como "La Rural" y del Centro de Exposiciones y Convenciones -CEC- de CABA donde una Unión Transitoria de Empresas -UTE- conformada por La Rural SA e IRSa fue la única oferente que quedó en pie durante el proceso licitatorio. Además, posee hoteles de lujo -Llao-Llao, Intercontinental y Sheraton Libertador- y varios edificios emblemáticos como el Rulero de Retiro, el Laminar Plaza de Catalinas Norte, la torre de Microsoft y últimamente (fruto de sus estrechas relaciones con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) del ex Mercado del Plata, de la sede de la Comuna 14 (situado frente a Alto Palermo) y del ex Ministerio de Educación porteño. Hasta 2019, el vicepresidente del Banco Hipotecario SA fue **Mario Blejer**, quien fue **funcionario del FMI durante 20 años y asesor del Gobernador del Bank of England**. Lo trajo al país Domingo Cavallo para que fuera el vice de Roque Macarone en el Banco Central y llegó a presidente por decisión del entonces presidente Eduardo Duhalde. En 2015 fue asesor del candidato presidencial Daniel Scioli. A partir de 2019, el vicepresidente del Banco Hipotecario SA es **Saúl Zang** que es, a su vez, vicepresidente de **IRSA** y con una extensa trayectoria en el manejo financiero de empresas privatizadas o a privatizar.

Otro dato interesante es que los integrantes del Directorio de IRSa son los mismos que los del Directorio de CRESUD, la principal empresa argentina de explotación agropecuaria (soja y diversos cereales, ganadería, etc.) que incluye importantes superficies en países limítrofes como Brasil, Paraguay, Bolivia. En total: casi un millón de hectáreas, entre propias y arrendadas. En este contexto, en el Banco Hipotecario SA, IRSa nombró sus presidentes: desde 2003 a 2009, Clarisa Lifsic de Estol -Directora Financiera de IRSa- y luego, a partir de 2009, a Eduardo Elsztain presidente de IRSa en ese momento y hasta la actualidad. Como se puede apreciar, el Banco Hipotecario SA es un eslabón más en los negocios del grupo.

## Urbanización de la ex Ciudad Deportiva de Boca Jrs

Dejando por el momento a un lado la forma en que IRSa llega a ser "propietaria" del predio en 1997 (un informe especial de mi autoría lo relata), la historia de la urbanización de la ex ciudad Deportiva de Boca Jrs. comienza en 2002 durante el mandato como Jefe de Gobierno de Aníbal Ibarra -el "progresista"- quien, solícito, mandó celebrar la obligatoria Audiencia Pública llamada por el Ejecutivo de la CABA para Evaluar el Impacto Ambiental que conllevaría la obra de este primer proyecto presentado. Con este acto, el proyecto quedaría habilitado para tratarse en la Legislatura. Como veremos posteriormente, esta Audiencia Pública de 2002 le sirvió en 2022 para "zafar" de esa ausencia en la demanda judicial que se le iniciara por incumplimiento de esta norma en el nuevo proyecto presentado y aprobado en 2021,. Continúa en 2007 con la presentación del proyecto ante el entonces Presidente Néstor Kirchner (foto).



23 de marzo de 2007 - Ámbito Financiero - Jorge Pérez y Eduardo Elsztain explican a Néstor Kirchner el proyecto Santa María del Plata en la ex Ciudad Deportiva de Boca.

En 2010 IRSA firma un convenio (reformado en 2011 aunque manteniendo su esencia) con el Jefe de Gobierno de CABA Mauricio Macri -el "neoliberal"- con el fin de modificar el Código de Planeamiento Urbano para permitirle construir torres de más de 100 m de altura en la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors, presentando planos irregulares que desafectaban de la Reserva Ecológica Costanera Sur su canal. No prospera debido al intenso accionar vecinal.



**Diciembre 2011** - Eduardo Elsztain en la Legislatura de la Ciudad promocionando ante los diputados el convenio firmado con el Jefe de Gobierno que le permitiría modificar el CPU para construir sobre el predio de la ex Ciudad Deportiva de BJ, su proyecto Santa María del Plata.



**Sheraton Hotel 2017.** Horacio Rodríguez Larreta / Mauricio Macri / Eduardo Elsztain.



**8 de julio de 2021** - foto LN- En "la Ruta", IRSA presenta su último proyecto de urbanización de la ex Ciudad Deportiva de Boca Jrs./ Foto LN

La zaga de la urbanización del predio de la ex Ciudad Deportiva de Boca Jrs. continúa en 2021 cuando IR

SA, vía Jefe de Gobierno de la Ciudad Horacio Rodríguez Larreta, hace aprobar en la Legislatura su proyecto de urbanizar las mismas 70 ha de orígenes más que dudosos de la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors con un proyecto para público de alto nivel adquisitivo, tratando de "compensar" la proliferación de torres y edificios varios con la parquización y uso público del humedal circundante, de por sí imposible de ocupar con edificios.

En marzo de 2023, y después de superar un impedimento legal "momentáneo" como fue no cumplir con el art. 123 de la Constitución de la Ciudad, la Justicia de la Ciudad (tan "independiente" como la Nacional), le da vía libre para proseguir con su tarea urbanizadora. Así, IRSA se pone a la cabeza de un mercado inmobiliario diversificado proporcionado por la Nación y por la Ciudad (signos políticos "distintos"), dado que como veremos, el segmento "popular" -para sectores medios bajos- lo cubre con el Banco Hipotecario SA a través del ProCreAr, con fondos de la ANSES y tierras nacionales.



Urbanización de la ex Ciudad. Dep. de Boca Jrs. junto a la Reserva Ecológica Costanera Sur (Sitio Ramsar) aprobada por la Legislatura y la Justicia "independiente" porteña.



**LN 29 abril 2023** / Última propuesta de urbanización con "parque público" para la ex Ciudad Deportiva de BJ.

# De Banco Hipotecario Nacional a Banco Hipotecario SA

## 1996 / BANCO HIPOTECARIO: LA HISTORIA SECRETA DE SU PRIVATIZACIÓN

Clarín 29 de septiembre de 1996

*"El diseño para la privatización del Banco Hipotecario Nacional se realizó en 45 días y para su confección no se realizó ningún análisis técnico consistente ni se consultó a especialistas. Tampoco, a diferencia de lo que sucedió con otras privatizaciones similares, participó ninguna consultora nacional o internacional. El modelo surgió de un reducido grupo de colaboradores del titular de la entidad, Pablo Rojo, que cumpliendo directivas del Gobierno se inspiraron en la venta de las acciones de YPF para diagramar la forma en que se venderá el banco. A los pocos días de la renuncia de Domingo Cavallo, Pablo Rojo (que llegó al Hipotecario de la mano del ex ministro) recibió la orden de preparar la venta del Hipotecario. La directiva fue tan confidencial que Rojo sólo participó de la orden al síndico de la entidad, Alejandro García Cuerva, que ingresó al banco a mediados del 94, cuando reinaba en la entidad Adelina Dalessio de Viola. Este, a su vez, asoció en la tarea a su hermano Héctor, también empleado del banco y que, según algunas versiones, trabajaría al mismo tiempo para la firma de auditoría que certifica los balances del Hipotecario".*

## 2001 / DENUNCIARON A CARLOS MENEM POR LA PRIVATIZACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

NOVIEMBRE 4, 2001 10:20 AM

**Misiones Online** BETA

*"El jueves, varios diputados nacionales encabezados por Elisa Carrió denunciaron al ex presidente Carlos Menem por graves delitos cometidos contra el patrimonio del ex Banco Hipotecario Nacional y un fraude multimillonario al Estado. La presentación fue realizada por Carrió, Alfredo Bravo, Héctor Polino, Jorge Rivas, Juan Domingo Zacarías y Oscar González y recayó en el juzgado a cargo de Gabriel Cavallo. La denuncia alcanzó además al secretario de Finanzas, Daniel Marx; al ex ministro Roque Fernández y al ex*

**"IRSA apuesta a las oficinas a pesar de la pandemia" / ÁMBITO / NEGOCIOS /**  
27 abril 2021



*"Con la presencia del jefe de gobierno porteño, Horacio Rodríguez Larreta, IRSA Propiedades Comerciales (\$IRCP) inauguró oficialmente este martes su edificio Della Paolera 200"*

interventor del Banco Hipotecario, **Pablo Rojo** entre otros ex funcionarios. Los diputados recordaron que el supuesto fin de la privatización impulsada por el gobierno de Menem, fue aplicar el producido de la venta de las acciones del Estado a la constitución de un Fondo Fiduciario de Infraestructura Regional, “cuyo objetivo era financiar un programa de inversiones públicas en obras de infraestructura”. Pero “la constitución de este fondo nunca se realizó; no se cumplió con el objetivo de la privatización”, indicaron los diputados en el escrito. Los legisladores pidieron que se investigue la posible comisión de “fraude en perjuicio de la administración pública, usura, asociación ilícita, abuso de autoridad, cohecho, tráfico de influencia, malversación, peculado, negociaciones incompatibles con el ejercicio de funciones públicas, y fraude al comercio y a la industria”.

## 2007 / EL DIA / 10 de agosto de 2007 DENUNCIAN A MICELI, ZANG Y ELSZTAIN POR EMBARGO DE ACCIONES DEL HIPOTECARIO

“Una ONG denunció hoy a la ex ministra de Economía **Felisa Miceli**, a quien responsabilizó por permitir el embargo de acciones del Banco Hipotecario, pertenecientes al Estado, durante su gestión al frente del Palacio de Hacienda.

La denuncia, presentada por Ricardo Héctor Feldheim, titular de la Asociación en Defensa de la Vivienda Familiar, alcanza también a las ex colaboradoras de **Miceli, Estela Palomeque y Alejandra Tadei**. En el escrito, las tres ex funcionarias fueron acusadas de los delitos de inobservancia de los deberes de funcionario público y defraudación a la administración pública. Según los denunciantes, el Ministerio de Economía -aún bajo la gestión de **Miceli**- “tenía que ordenar la renovación de un seguro y no lo hizo, permitiendo el embargo (de los títulos) y perjudicando al propio Estado, propietario de las acciones”.

El abogado Rafael Resnick Brenner, quien presentó la demanda en la Justicia, explicó que la causa se inicia “por el embargo de acciones clase D del Banco Hipotecario, que pertenecen al Estado Nacional y estaban depositadas en un fideicomiso de los Estados Unidos”. En declaraciones a la agencia Noticias Argentinas, el abogado explicó que las acciones fueron embargadas por la justicia norteamericana “por olvido, negligencia o incapacidad de los funcionarios que se olvidaron de renovar un seguro, permitiendo el embargo”. Según Brenner, las acciones “fueron embargadas por un apoderado de **IRSA**”, compañía que es socia del Estado en el actual directorio del Banco Hipotecario.

La denuncia también involucra a los directores del Banco Hipotecario **Martín Esteban Paolantonio** y **Saúl Zang** -acusados de prevaricato- y a **Eduardo Sergio Elsztain**, titular del Grupo **IRSA** y accionista del banco, según informó el abogado Rafael Resnick Brenner, quien presentó la demanda en la Justicia. Por su parte Ricardo Feldheim señaló que la ONG que preside realizará el martes próximo a las 9:30, una movilización frente a los tribunales de Comodoro Py, para reclamar que la Justicia agilice la investigación de la denuncia”.

## 2008 / - "Presidente Cristina Kirchner recibió al titular de IRSA. La mandataria argentina se reunió en Casa de Gobierno con el titular del grupo inversor de bienes raíces, Eduardo Elsztain"



13 de mayo de 2008 - TELAM

## 2009 / ANTECEDENTES DEL ProCreAr



26 de mayo de 2009 - Página 12 -- “La presidenta anuncia el lanzamiento de una nueva línea de créditos destinada a la compra de viviendas por medio del Banco Hipotecario, financiada con fondos de la ANSES. En la foto, con el Jefe de Gabinete Sergio Massa, el presidente del Banco Hipotecario SA y de **IRSA**, **Eduardo Elsztain**, y el vicepresidente **Boudou**”

**2012 / Un plan de viviendas con dudas.** Jueves 14 de junio de 2012 | Los fondos de los jubilados / El anuncio de la Presidenta  
Por [Mariano Obarrio](#) | LA NACION

## IRSA, el Banco Hipotecario SA y el PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO -ProCreAr-

### 2012 / Decreto PEN CFK N° 902/12

Mediante el Decreto PEN N° 902/12 la entonces presidenta CFK otorgó al Banco Hipotecario SA el manejo integral del Programa Crédito Argentino del Bicentenario -ProCreAr- con el que el Gobierno brinda créditos hipotecarios en tierras nacionales con dineros de la ANSES.



**PRO.CRE.AR**  
BICENTENARIO

LLAMADO A CONCURSO DE PROYECTO, PRECIO Y PLAZO  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.  
PROGRAMA DE CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO  
PARA LA VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR "PRO.CRE.AR"

El Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero "PRO.CRE.AR" (en adelante el "Fiduciario"), a mérito del contrato de fideicomiso suscripto en fecha 18 de julio de 2012 con el Estado Nacional en calidad de Fiduciante, y en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, llama a concurso de Ofertas (en adelante el "Concurso"), para la construcción de viviendas conforme se detalla a continuación:

*"El Banco Hipotecario SA en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero "PRO.CRE.AR" (en adelante el fiduciario) a mérito del contrato de fideicomiso suscripto con fecha 11 de julio de 2012 con el Estado Nacional en calidad de Fiduciante y en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 902/2012 del PEN, llama a concurso de ofertas (en adelante el "Concurso"), para la construcción de viviendas conforme se detalla a continuación"*

Este decreto es previo a la creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE- por DNU CFK N° 1382/12 y es la herramienta requerida para brindarle al Banco Hipotecario SA (o sea a IRSA) libertad de movimientos con respecto a las tierras a utilizar y las obras a licitar. La gran empresa dedicada al "real estate" se convierte así, tocada por la varita mágica, en controladora con poder de decisión sobre tierras y dineros públicos.



Cristina Kirchner lanzó el plan de viviendas en cadena nacional. Foto: Télam

*El plan de viviendas que anunció la presidenta Cristina Kirchner tendría lagunas legales importantes, señalaron fuentes legislativas y funcionarios consultados por LA NACION. Entre constitucionalistas prevalece el criterio de que la transferencia de terrenos del Estado a personas y empresas privadas y el uso de los fondos de la Anses para créditos hipotecarios a baja tasa deberían ser dispuestos por ley del Congreso.*

*Según la Presidenta, el Programa de Créditos Argentinos (Procrear) buscará construir 100.000 casas para 400.000 personas en cuatro años... Se financiará con \$ 20.000 millones del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) de la Anses y otros recursos no especificados del Tesoro nacional, canalizados mediante el Banco Hipotecario....*

### ProCreAr 2020

### 2020 agosto 18 / Agencia Paco Urondo / Nuevo ProCreAr

*La Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, María Eugenia Bielsa, ante las diversas alternativas que ofrece el nuevo ProCreAr lanzado hacia pocos días.*

**Agencia Paco Urondo:** Los microcréditos hasta \$50.000 con una tasa del 24% para refacciones: ¿se van a empezar a sortear a partir de la semana que viene?



Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, María Eugenia Bielsa

**M. E. B.:** Efectivamente, el martes que viene termina la inscripción a los créditos personales para refacción. Las personas interesadas deben entrar en la página del Ministerio de Desarrollo y Hábitat y completar un formulario, cuyos datos serán verificados por el Banco Hipotecario....

**LOS DICHOS DE LA ENTONCES MINISTRA BIELSA, REMITIENDO AL BANCO HIPOTECARIO A LOS INTERESADOS EN LOS CRÉDITOS, ASEGUAN LA CONTINUIDAD DE LOS NEGOCIOS DE IRSA CON DINERO Y TIERRAS DEL ESTADO.**

## COMPOSICIÓN ACCIONARIA BANCO HIPOTECARIO SA / ACCIONISTAS

Información al 31/12/2015

Accionista	Clase	Cantidad de Acciones	Porcentaje de Acciones	Cantidad de Votos	Porcentaje de Votos
Gobierno Argentino/ Banco de la Nación Argentina como fiduciario del FAFFIR*.	A	666.075.718	<b>44,41%</b>	666.075.718	<b>23,84%</b>
Banco de la Nación Argentina, como fiduciario del PPP	B	57.009.279	<b>3,80%</b>	57.009.279	<b>2,04%</b>
Banco de la Nación Argentina, como fiduciario del FAFFIR*.	C	75.000.000	<b>5,00%</b>	75.000.000	<b>2,68%</b>
THE BANK OF NEW YORK ADRs.	D	90.905.000	<b>6,06%</b>	272.715.000	<b>9,76%</b>
Accionistas Principales.	D	449.071.754	<b>29,94%</b>	1.347.215.262	<b>48,22%</b>
BANCO HIPOTECARIO S.A.	D	36.634.733	<b>2,44%</b>	0	<b>0,00%</b>
Tenencias de Directores	D	35.100	<b>0,00%</b>	105.300	<b>0,00%</b>
Otros	D	51.231.151	<b>3,42%</b>	153.693.453	<b>5,50%</b>
ANSES	D	74.037.265	<b>4,94%</b>	222.111.795	<b>7,95%</b>
<b>Total</b>		<b>1.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.793.925.807</b>	<b>100,00%</b>

\* Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional  
**Total porcentaje de acciones Gobierno Argentino + Banco Nación + ANSES = 58,15 %**



# Casa Propia, sueño propio.

LLAMADO A CONCURSO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero "PRO CREAR" (en adelante el "Fiduciario"), a mérito del contrato de fideicomiso suscripto en fecha 18 de julio de 2012 con el Estado Nacional en calidad de Fiduciante, y en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, llama a concurso de ofertas (en adelante el "Concurso"), para la construcción de viviendas conforme se detalla a continuación:

**PREDIO AVELLANEDA III, PCIA. DE BUENOS AIRES**  
Localización: Calles 17 de Octubre y Gobernador Gálvez, Partido: 4, Circunscripción: 2 Sección: C Fracción: 3 Parcela: 48 Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. Cantidad de viviendas total: 650 Lugar de Presentación de las Ofertas: Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vencimiento del plazo para la presentación de las Ofertas: el día 11 de junio de 2021 a las 11:00 hs. El acto de apertura del Sobre N°1 se realizará el día 11 de junio de 2021 a las 12:00 hs. en calle Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**PREDIO PASO DE LOS LIBRES, PCIA. DE CORRIENTES**  
Localización: Calles Ortiz s/n. Coordenadas: -29.705902, -57.109436. Nomenclatura catastral: Chacra N° 202, Paso de los Libres, Provincia de Corrientes. Cantidad de viviendas total: 119. Lugar de Presentación de las Ofertas: Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vencimiento del plazo para la presentación del Sobre N°1 de las Ofertas: el día 11 de junio de 2021 a las 11:00 hs. El acto de apertura del Sobre N°1 se realizará el día 11 de junio de 2021 a las 12:00 hs. en calle Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**PREDIO JUNIN, PCIA. DE BUENOS AIRES**  
Localización: Calles San José Obrero, Pedro Aparicio, Capitán Vargas, Int: Borchex. Nomenclatura catastral: Circunscripción 1, Sección D, Fracción 1, Parcelas 23d y 23 c, Junín, Provincia de Buenos Aires. Cantidad de viviendas total: 149. Lugar de Presentación de las Ofertas: Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vencimiento del plazo para la presentación del Sobre N°1 de las Ofertas: el día 11 de junio de 2021 a las 11:00 hs. El acto de apertura del Sobre N°1 se realizará el día 11 de junio de 2021 a las 12:00 hs. en calle Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**PREDIO LEONES, PCIA. DE BUENOS AIRES**  
Localización: Calles 17 de octubre, Leonardo, Corrientes y Garibaldi. Nomenclatura catastral: Dto 19, Ped. 02, Pblq. 18, Circunscripción 01, Sección 01, Manzana 112, Parcelas 1, 2, 3 y 4, Leones, Provincia de Córdoba. Cantidad de viviendas total: 44. Lugar de Presentación de las Ofertas: Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vencimiento del plazo para la presentación del Sobre N°1 de las Ofertas: el día 11 de junio de 2021 a las 11:00 hs. El acto de apertura del Sobre N°1 se realizará el día 11 de junio de 2021 a las 12:00 hs. en calle Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**PREDIO SAN CLEMENTE DEL TUYU, PCIA. DE BUENOS AIRES**  
Localización: calles Avenida XIII, Av Costanera, calle s/n y Avenida III. Nomenclatura Catastral: Partido:123 Circunscripción IV Parcela 40f. Cantidad de viviendas total: 79 Lugar de Presentación de las Ofertas: Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vencimiento del plazo para la presentación del Sobre N°1 de las Ofertas: el día 11 de junio de 2021 a las 11:00 hs. El acto de apertura del Sobre N°1 se realizará el día 11 de junio de 2021 a las 12:00 hs. en calle Reconquista 151, Sector Compras y Contrataciones Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las características y especificaciones de las Obras objeto del Concurso, así como los términos que rigen a este último, surgen del respectivo Pliego de Condiciones (en adelante el "Pliego"), cuyas distintas secciones podrán ser consultadas en la página <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>. Las Ofertas que se reciban fuera de plazo serán rechazadas. Las Ofertas se abrirán en presencia de representantes del Fiduciario y de los Oferentes que deseen participar del acto.



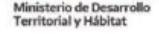
Reconstrucción Argentina

PROGRAMA DE CRÉDITO ARGENTINO DE BICENTENARIO





Banco Hipotecario



Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat



Argentina Presidencia

Avisos oficiales publicados en medios de prensa escritos

ProCreAr  
2021/22/23

## Otros negocios entre IRSA y el GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**Socia del Gobierno Nacional con el ProCreAr** (el Banco Hipotecario de EE maneja el crédito de la ANSES y obras en tierras nacionales) y **socia del Gobierno de la Ciudad** en diversos emprendimientos y negocios inmobiliarios, IRSA, en paralelo a presentar y ser aprobados sus proyectos de urbanización ante una sumisa Legislatura, junto con la Rural SA fue, en 2017, único oferente en la concesión del gigantesco y costoso Centro de Exposiciones y Convenciones (CEC) construido con fondos públicos en privilegiada ubicación de la CABA (Zona Norte - Recoleta). El ministro Andy Freyre, que manejó la licitación en la que fue único oferente IRSA, había sido director rentado de IRSA hasta asumir en el gobierno porteño.

Además, IRSA compró tres edificios rematados por el GCBA, a saber: en 2016 el emblemático **Edificio del Plata** (ex Mercado del Plata) para el Banco Hipotecario, en 2022 el edificio de la **Comuna 14** (Cnel. Díaz y Beruti, frente a su shopping Alto Palermo) y en 2023 el edificio del **Ministerio de Educación** porteño. Todo a precios rebajados y a dólar oficial. Últimamente, también la "*justicia independiente*" de la CABA le dio vía libre para sus torres en la Costanera Sur, pegadas a un Sitio Ramsar (la RECS), después de haber sido objeto de protesta por no cumplir normas constitucionales. Todo esto sucedido durante la administración de Horacio Rodríguez Larreta.

## IRSA en las playas ferroviarias / CABALLITO

En una insólita operación -documento fechado el **30 de diciembre de 1981**- **"Ferrocarriles Argentinos... por una parte, y el Club Ferrocarril Oeste... convienen en celebrar el siguiente contrato de compraventa..."**. Obviamente, Ferrocarriles Argentinos no tenía ninguna facultad para vender tierras públicas nacionales, pero nadie denuncia el hecho. Así las cosas, el **9 de septiembre de 1996** el Club FCO re"vende" a **DUMSITE SA** la fracción de tierra pública que había "comprado" a Ferrocarriles Argentinos.

Los predios vendidos irregularmente por el Estado al Club FCO y por éste a DUMSIDE SA, pasan a poder de IRSA en poco tiempo a través de su empresa *Alto Palermo*.

Plano de Catastro de la MCBA. Marca en color la fracción "vendida".

21

Certificado de dominio del Catastro de la CABA. A partir del 20/1/1999 aparece como propietario del predio "Alto Palermo SA" subsidiaria de IRSA.

El convenio firmado el **9 de septiembre de 1996** entre el Club y DUMSITE se "ajusta" en diciembre de 1997 y en marzo de 1998 la empresa DUMSITE SA hace una oferta al ENABIEF SE -Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios Sociedad del Estado creado por Dto. PEN N° 1383/96 - sobre una fracción linder a la comprometida con el Club FCO. Y el ENABIEF "vende" nuevamente.

## CONCLUSIÓN:

IRSA, a través de sus controladas DUMSITE y ALTO PALERMO, se hace "dueña" de una fracción de 23.791 m<sup>2</sup> (2,38 ha) de tierras ferroviarias en pleno barrio de Caballito y desarrolla el proyecto de construir en ese lugar un gigantesco shopping.

En 2008 y nuevamente en 2011 y 2013, el Jefe de Gobierno Mauricio Macri presenta proyectos de ley en la Legislatura Porteña para permitirle a IRSA construir un gigantesco shopping en el predio obtenido en esta forma. La activa intervención de los vecinos de Caballito hace fracasar los intentos de funcionarios y empresa.

# IRSA en las playas ferroviarias / PALERMO

Ricardo Álvarez Rojo (expulsado de sus boliche truchos en el Parque 3 de Febrero), es la persona que aparece en la nota del diario *Página 12* el **13 de noviembre de 2004** junto al "progresista" Jefe de Gobierno Aníbal Ibarra promocionando la empresa **Arcos del Gourmet**, extrañísima concesión "... *adjudicada tras una licitación que el ONABE realizó en diciembre de 2002*". Nuevamente el Organismo de Administración de Bienes del Estado asumía facultades que no le eran propias propiciando un negocio con particulares en la playa ferroviaria de Palermo, una de las principales de la Ciudad.

## CONSTRUYEN UN CENTRO COMERCIAL EN PALERMO

# ***Arcos de bodegas y cultura***

Algunos dicen que estos galpones—ex depósitos ferroviarios—así despiden el olor a vino a granel. El dato guarda curiosidad: el vino que se elabora, desde hace 30 años, aquellos vinos han llegado desde Mendoza. Ahora, el complejo se construye en los arcos ferroviarios, frente a las ex bodegas Giol, y en galpones aledaños. Tendrá cuatro salas de cine, dos de teatro, restaurantes, vinotecas y librerías.



**Ricardo Alvarez Rojo (izquierda), líder del emprendimiento, con el jefe de Gobierno, Aníbal Ibarra. A su lado, Pablo Bossi, de Pataconik, socio del proyecto, y el secretario de Cultura, Gustavo López.**

**13 de noviembre 2004 / Página 12** - Álvarez Rojo ("líder del emprendimiento"), Aníbal Ibarra (el "progresista" Jefe de Gobierno), Pablo Bossi (socio del "líder") y Gustavo López entonces Secretario de Cultura del GCBA, luego funcionario del Gobierno Nacional.

## "DISTRITO ARCOS" / Ley N° 4477

Tiempo después de la aparición estelar del Jefe de Gobierno promocionando el ilícito nuevo "emprendimiento" a llevar a cabo por la *"Adjudicataria de la Licitación Pública N° 64/2002"* del ONABE sobre un predio de dominio público del Estado Nacional de casi 36.000 m<sup>2</sup> de superficie en Distrito Urbanización Futura, el proyecto es "autorizado" por una Disposición de la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA en **2006**, con Certificado de Aptitud Ambiental del mismo GCBA que la califica como "sin relevante efecto" en **2008**.

En **2010** IRSA se presenta como nueva "propietaria" (o sea, titular de la concesión del Gobierno Nacional y de los beneficios normativos obtenidos del GCBA) anunciando la edificación de un nuevo Centro Comercial: **Distrito Arcos**. En **2011** inicia la obra, registra los planos en **2012** y una ley de la Ciudad del mismo año que rezonifica el predio, intenta "blanquearla". Esta ley que intenta blanquear lo imposible (el shopping ya estaba construido con los porcentajes invertidos con respecto al 65% de espacio público y 35% construido) es la **Ley N° 4477**, de la que ya hablamos en la página 8 del presente informe.

PERFIL / 6 de abril de 2019

"Respecto al pago del canon, fuentes cercanas a la operación consultadas por *PERFIL* informaron que **IRSA deposita todos los meses 250 mil pesos** en el Juzgado Contencioso Administrativo Federal N° 5, donde se tramita la causa del desalojo. "La empresa consigna mensualmente el pago en el Juzgado ya que la AABE no lo quiere aceptar ni actualizar..."

# GOBIERNO NACIONAL Y GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Coincidencias entre "opositores": modificaciones en el Código Urbanístico de la CABA / Decreto PEN N° 149/2020 / blanqueo por Leyes Nacionales en 2021- 2022 y nuevo blanqueo en 2024 y 2025

En 2018 el Ejecutivo de la Ciudad hizo aprobar en la Legislatura Porteña un nuevo Código Urbanístico que amplió considerablemente la capacidad constructiva en la Ciudad en desmedro de la calidad de vida de sus habitantes condenando a la población a sufrir en ambientes de menor superficie y con menor iluminación y ventilación. Paralelamente, y haciendo una operación de pinzas a favor del gran capital oculto, el Poder Ejecutivo Nacional promocionó una ley de blanqueo de capitales y exención impositiva con destino exclusivo a la construcción. Es en este sentido que también desapareció la famosa "grieta" entre "oficialistas" y "opositores". Ambos votaron en febrero-marzo de 2021 la Ley N° 27.613 que consagró ese blanqueo por "única vez" por un año y medio. En 2022 se acordó eliminar la excepcionalidad de la "única vez" y prorrogar la ley por dos años más. Con respecto a las tierras públicas nacionales liquidadas por la administración macrista (basada en la normativa elaborada por su "oppositora" con la creación de la AABE), el 14/01/2020, por medio del Decreto PEN N° 149/2020 el Presidente Alberto Fernández, reconociendo al DNU 1382/12, su modificatoria y su reglamentación, *"instruye"* a la AABE "a revisar la legalidad de los procesos que derivaron en la disposición, cesión, enajenación, transferencia, desafectación, asignación en uso o dación en pago de inmuebles del Estado Nacional a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...desde el 10 de enero de 2015 hasta el 1º de diciembre de 2019...". Lejos de cuestionar el rol de la AABE como agente inmobiliario extra constitucional y mucho más lejos de cuestionar las ventas y concesiones a privados ejecutadas en todo el período de gobierno del macrismo, sólo se cuestionaba la entrega a la Ciudad de algunos predios ferroviarios que habían sido cedidos por el Poder Ejecutivo Nacional "como pago por obras realizadas" (los viaductos ferroviarios).

Finalmente, en 2021, mediante resolución judicial, el Gobierno Nacional logra frenar la entrega de esos

predios a la Ciudad que habían sido entregados "a sola firma" por Decreto presidencial en los últimos seis meses de mandato.

En 2024 y 2025 -gobierno de Javier Milei- también se votan en el Congreso Nacional otras dos excepcionales leyes de blanqueo que, entre otras consecuencias, provocan un delirio constructivo en la Ciudad de Buenos Aires. ¿Y la insalvable grieta?

## LA AABE Y EL GCBA EN LOS BAJOVIADUCTOS FERROVIARIOS

**Via Viva** es la empresa que "ganó la licitación" que realizó la Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE- en 2019 para explotar un "shopping lineal" de 6 Km de longitud debajo de los nuevos viaductos ferroviarios de la Línea Mitre. El proyecto -concretado entre 2023 y 2024- fue acordado por la AABE *"neoliberal"* de la administración Macri, por el también *"neoliberal"* Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y, en 2021, también por la AABE *"nacional y popular"* de la administración Fernández. Martín Cosentino, presidente de la AABE en ese año ratificó la licitación trucha sobre el bajoviaducto ferroviario de la Línea Mitre, llevada a cabo por la anterior administración. La excusa utilizada fue la imposibilidad de revertir el "proceso licitatorio", a pesar de las serias objeciones de todo tipo presentadas por entidades vecinales de Belgrano y Palermo ante la misma AABE y ante la Justicia. En particular, los planos que delimitan las zonas de explotación comercial en el Parque 3 de Febrero están plagados de información errónea y/o deformada para negar su misma existencia sobre las superficies concesionadas y evitar las leyes de protección que lo acompañan desde hace casi 30 años. Se evidencia la continuidad de las políticas de los sucesivos Gobiernos Nacionales (2012 - 2023) en cuanto al uso de la AABE como herramienta para enajenar y utilizar comercialmente predios del dominio público del Estado Nacional.

## MEDIOS "hegemónicos" Y MEDIOS "progresistas"

También es significativo que los diferentes medios de comunicación que responden, supuestamente, a intereses político-económicos diferentes, hayan naturalizado la existencia de la **AABE** como inmobiliaria gubernamental nacional. Quizá el más explícito haya sido el diario "progre" **Página 12**, cuando del 7 de enero de 2015 publica una nota titulada *"EL GOBIERNO LICITARA TIERRAS EN PALERMO, CABALLITO Y LINIERS. DE BALDÍOS A TORRES Y PARQUES...La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) transfirió ayer a la Anses tres lotes baldíos para avanzar en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Estas tierras urbanas que pertenecían a la órbita del ferrocarril suman 74 hectáreas y se encuentran en zonas estratégicas de la ciudad de Buenos Aires: Caballito, Palermo y Liniers. Los terrenos serán licitados entre constructoras privadas para la edificación de edificios... La presidenta Cristina Fernández de Kirchner anunció a finales de 2012 la desafectación de estos tres terrenos ferroviarios desocupados, con el objetivo de ponerlos bajo custodia de la AABE. El organismo a cargo de Martín Reibel llevó adelante un fuerte trabajo de gestión inmobiliaria a partir del registro de los dominios, la administración catastral y otras tareas asociadas con el manejo de tierras no explotadas en forma comercial."*

## ENCUBRIMIENTO Y BANALIZACIÓN DEL FRAUDE Operaciones "flojitas de papeles"

Pero esa complementación, que se mantiene incólume a través de las sucesivas administraciones nacionales y de la Ciudad, es ocultada maliciosamente por representantes y seguidores de ambos espacios políticos. "Oficialistas" y "opositores", intercambiando roles según el momento, siempre coinciden en sus intereses. Son un sector de expertos y pretendidos representantes ligados directa o indirectamente a

los poderes de turno, que nunca denunciarán la existencia ni solicitarán la disolución de la **CAPM SA**, de la **AABE** o de **Playas Ferroviarias SA** como exponentes y responsables máximos de los negocios ilegales que configuran el saqueo del patrimonio público argentino. A lo sumo, para encubrir la gravedad del fraude, titulan a su legitimación como "errores", y a las operaciones realizadas por esos organismos, como "flojitas de papeles".

## EL "PENSAMIENTO ÚNICO" y sus consecuencias

El "pensamiento único" se ha impuesto. A pesar de las apariencias y los discursos, ya no hay más "neoliberales" y "nacionales y populares". Desde hace tiempo en la Argentina, lo que más importa a los integrantes de los partidos gobernantes es como hacer negocios con la cosa pública (la "Res Pública"). Los nombres o siglas que antes los representaban (y sus correspondientes "opositores"), ya son sólo un recuerdo. Existen "alianzas", "frentes" o "rejentes varios" que constituyen verdaderas **UTEs** (Unión Transitoria de Empresas) dedicadas a explotar, liquidar o negociar lo público, ya sean empresas, bienes o tierras. Las normas de planeamiento urbano en CABA, el GBA y también en otras ciudades del país se encuentran al servicio de la especulación inmobiliaria y el lavado del dinero ilegal (ver leyes de banquero). El acaparamiento del suelo y los emprendimientos de lujo se han convertido en un refugio de valor de los capitales provenientes de la evasión fiscal, el contrabando y el narcolavado.

En las ciudades, el "desarrollo urbano" basado en esa especulación inmobiliaria es un poderoso factor de contaminación del aire, la tierra y el agua (ríos y arroyos entubados y a cielo abierto), también el principal factor en el deterioro psíquico y físico de su población.

# PROPUESTAS Y ACCIONES VECINALES

Paralelamente a lo descripto anteriormente, las entidades vecinales del AMBA (CABA + GBA) - particularmente desde la década de 1990 en adelante- venimos reclamando por temas ambientales y urbanos (especialmente espacios verdes públicos) y logrando objetivos importantes pero acotados.

Haremos una brevíssima síntesis de propuestas y logros de entidades y redes vecinales desde la última década del siglo pasado y los primeros 20 años del presente:

## ASAMBLEA PERMANENTE POR LOS ESPACIOS VERDES URBANOS -APEVU-

Apenas creada en abril de 1990, la Asociación Amigos del Lago de Palermo comienza una serie de actividades de todo tipo que movilizan cientos de vecinos en defensa del Parque 3 de Febrero ante el intento de liquidación del mismo del entonces Intendente de la MCBA Carlos Grosso, representante en la Ciudad del super "neoliberal" Carlos Menem. Ante los logros obtenidos, en 1993 la AALP impulsa la creación de la Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos -APEVU-

A partir de 1993, entidades miembros de



APEVU creamos o recuperamos, sólo en la Ciudad de Buenos Aires, 566.000 m<sup>2</sup> [56,6 has] de espacios verdes públicos:

- 103.000 m<sup>2</sup> [10,3 has] en el Parque 3 de Febrero - Palermo- con la demolición de un club clandestino y

diversas construcciones también clandestinas, la eliminación de playas de estacionamiento estables sobre el verde y la recuperación de tierras usurpadas por clubes deportivos.

- 15.000 m<sup>2</sup> [1,5 has] en Flores, con la creación de la Plaza de los Periodistas y la recuperación de Plaza de los Virreyes.
- 85.000 m<sup>2</sup> [8,5 has] en Saavedra, al impedir la realización de la autopista AU3 y lograr la parquización de su traza.
- 20.000 m<sup>2</sup> [2 ha] en el barrio de Chacarita por rezonificación a Urbanización Parque.
- 10.000 m<sup>2</sup> [1 ha] con la creación de la Plaza Montecastro.
- 70.000 m<sup>2</sup> [7 ha] con la reparquización del predio ocupado por el Ital Park -ex Parque EE UU del Brasil- como Parque Thays.
- 46.000 m<sup>2</sup> [4,6 has] en Belgrano (terrenos OSN residual).
- 12.000 m<sup>2</sup> [1,2 ha] en Parque Patricios.
- 140.000 m<sup>2</sup> [14 ha] en Parque Avellaneda, por recuperación de zonas abandonadas.
- 10.000 m<sup>2</sup> [1 ha] en Colegiales al obtener la devolución de una manzana intrusada por Canal 9 y ser rezonificada como UP.
- Convertir tierras del ONABE en parque público / plazas aledañas a las respectivas estaciones ferroviarias: 20.000 [2 ha] m<sup>2</sup> en Belgrano R y Villa Urquiza / en Caballito, Plaza Giordano Bruno / 35.000 m<sup>2</sup> [3,5 ha] creando el primer parque público de La Boca en terrenos de Casa Amarilla.

Desde 1993 en adelante se realizan Jornadas anuales por los Espacios Verdes Urbanos y Congresos Ambientales No gubernamentales que reúnen a lo más representativo del quehacer ambiental argentino.



1997 / 1er Congreso Ambiental NO gubernamental / 5tas. Jornadas por los Espacios Verdes Urbanos / AMBA



2006 - 2007 / APEVU y Amigos del Lago de Palermo en la movilización ambiental nacional del "12 del 12 a las 12"



También organiza y participa de las grandes movilizaciones ambientales del **"12 del 12 a las 12"** realizadas en 2006 y 2007 con organizaciones ambientalistas de todo el país.

En 1996, entidades miembros de ésta, la primera red de entidades vecinales del AMBA efectuamos varias propuestas ante la Asamblea Constituyente porteña, entre ellas, que la totalidad de las tierras ferroviarias y militares desactivadas de la ciudad sean dedicadas a espacios verdes públicos. En noviembre de 1998 **APEVU** hace una presentación formal ante la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires proponiendo la inclusión en el Código de Planeamiento Urbano, como Distrito Urbanización Parque, de las tierras del dominio del Estado Nacional dentro de su territorio. Posteriormente, en 2006, el diputado Rubén Devoto presentó, a instancias de entidades miembros de APEVU, un proyecto de ley para que, eliminando la proporción del 65% - 35% del ítem 3.1.2 del CPU, se destine toda la superficie de las tierras fiscales "a uso y utilidad pública". En 2010 y 2012 el proyecto fue presentado nuevamente por el diputado Adrián Camps y en 2014 por el diputado Pablo Bergel. En ninguna de las oportunidades, estos proyectos de ley

tuvieron tratamiento, dado que ninguno de los bloques principales (FpV / PRO / FdT / JxC) lo tomó en consideración.

Además de estas actividades, en particular, Amigos del Lago de Palermo logró evitar que, en el Parque 3 de Febrero, 60 hectáreas de espacios verdes en el Parque 3 de Febrero fueran entregadas en concesión y se construyera un hotel 5 estrellas sobre una de sus plazas. En paralelo, también la recuperación de 8,7 ha ocupadas ilegalmente por clubes deportivos y concesionarios varios y agregar otras 9,1 ha de tierras que no habían sido parquizadas. En total, se generaron 17,8 ha de espacio verde público.

## queremos buenos aires alternativa para el Área Metropolitana en emergencia

*"queremos buenos aires* es un lugar de encuentro y debate que liga a diferentes asociaciones vecinales, profesionales y sociales que desarrollan actividades y luchas en sus zonas de influencia, pero que están vinculadas por la necesidad de enfrentar las políticas fragmentarias de depredación urbana, que han derivado en la actual **emergencia urbano ambiental del Área Metropolitana Buenos Aires** (Ciudad Autónoma + Gran Buenos Aires).

Hoy, casi un centenar de entidades adhieren y participan en esta red que tuvo su inicio en el mes de noviembre de 2008 y se consolidó a partir de un documento que fuera acordado entre más de sesenta entidades vecinales, sociales y políticas del Área Metropolitana, en el encuentro realizado el **2 de setiembre de 2009**.

A partir de 2008, la red **queremos buenos aires** (sucesora de APEVU) tomó como una de sus consignas fundamentales la de crear un **Sistema Metropolitano de Grandes Parques** en el AMBA en base a las tierras públicas nacionales, las playas ferroviarias y militares desactivadas.



**queremos buenos aires** en la Legislatura de CABA



Encuentros de **queremos buenos aires** en la Legislatura Porteña



## COORDINADORA EN DEFENSA DE LAS TIERRAS Y EL PATRIMONIO PÚBLICO

Durante 2018 comenzamos a reunirnos entidades vecinales de distintos barrios del AMBA al observar cómo se desconocía *"la función del Congreso a través del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1382/12 del 9 de agosto de 2012 por el cual se creaba la Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE-, ...y como el Dto. PEN N° 2670/15 reglamentaba el decreto de creación perfeccionándole al nuevo gobierno la herramienta para el despojo...."*



**27 de septiembre de 2018.** Con la presencia de cuatro diputados/as nacionales (Del Pla, Filmus, Grosso, Donda) y numerosas entidades vecinales del AMBA en una sala del Anexo del Congreso Nacional, queda constituida la COORDINADORA....



**16 de diciembre de 2019.** Presentación del proyecto de ley nacional de derogación del DNU 1382/12 y sus reglamentarios

# PROYECTO DE LEY N° 2889 D 2019 CONTRA EL REMATE DE TIERRAS E INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL

Artículo 1° - Derógase el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1382 del 9 de agosto de 2012, declarado válido por la Cámara de Diputados de la Nación el 21/11/2012, por el cual se dictó la creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), así como todos aquellos actos dictados en consecuencia del citado decreto.

Art. 2°.- Derógase el Decreto PEN N° 2670/15 del 01/12/2015, reglamentario del DNU 1382/12 citado en el artículo 1° de la presente, así como todos aquellos actos dictados en consecuencia.

Art. 3°.- A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) residual o el organismo que la suplante, tendrá objetivos exclusivamente administrativos de inventariado y de conservación de las propiedades inmuebles del Estado Nacional Argentino.

Art. 4°.- Declarase la nulidad de los decretos 952/2016, 1064/2016, 1173/2016, 153/2017, 255/2017, 928/2017, 355/2018 y de cada una de las ventas de tierra pública efectuadas en virtud de dichos decretos y de los que los sucedan en el futuro, que tampoco cuenten con autorización previa del Congreso Nacional ni hayan cumplido con el procedimiento establecido por esta ley en su artículo 6°.

Art. 5°.- Establécese que ningún organismo podrá vender bienes inmuebles del Estado Nacional sin contar con la previa autorización del Congreso Nacional.

Art. 6°.- Con anterioridad a tratar propuestas de desafectación del dominio público, enajenación o cambio de uso de cualquier predio integrante de tierras nacionales de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 inciso 5) de la Constitución Nacional, la Cámara de Diputados deberá, con una antelación no menor a sesenta (60) días de su tratamiento en comisión, convocar a Audiencia Pública de tratamiento de la misma y, posteriormente, someterla a una Consulta Pública Vinculante en la jurisdicción en que se encuentre el objeto de la propuesta.

Art. 7°.- Invítase a las provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a dictar normas en los términos de la presente ley en consonancia con sus marcos jurídicos.

## FUNDAMENTOS

La Constitución Nacional otorga facultades sólo al Congreso de la Nación para "Disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional" (art. 67 - inc. 4º de la Constitución Nacional de 1853 y modificaciones y art. 75 - inc. 5 de la de 1994).

No obstante, diferentes administraciones nacionales y de la CABA han optado por hacerlo a través de Decretos o simples Convenios firmados por Intendentes o Jefes de Gobierno.

Otra vía no constitucional ha sido la de crear organismos como la Comisión de Ventas de Inmuebles Estatales, el ENABIEF y su sucesor el Organismo Nacional de Administración de Bienes -ONABE-, sociedades anónimas como la Corporación Antiguo Puerto Madero -CAPM SA- o, últimamente, la Agencia de Administración de Bienes del Estado -AABE-, a quienes se les transfieren las tierras nacionales y la facultad de enajenarlas.

Ese procedimiento de vender tierras nacionales por Decreto, que había tenido sus antecedentes en la venta de tierras del Parque 3 de Febrero a los clubes deportivos en 1978, la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero SA en 1989 y la operación de compraventa del Predio Ferial del Parque 3 de Febrero en 1991, a partir de 2012 se hizo oficial y frecuente.

El 9 de agosto de 2012 se publicó en el Boletín Oficial, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1382/12 por el que se disolvió el ONABE -Organismo Nacional de Administración de Bienes- y se creó la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE). De ahora en adelante, todas las tierras públicas del país pasaron a depender de esa agencia, incluidas las ferroviarias, que por una ley anterior estaban bajo jurisdicción de la ADIF SE.

En septiembre de 2012 el Decreto PEN N° 1722/12 estableció la creación de un Polo Audiovisual en 12 ha de tierras públicas nacionales situadas en Isla Demarchi.

La desafectación de los predios ferroviarios pertenecientes a las ex playas ferroviarias de Palermo, Caballito y Liniers también tuvo lugar en 2012: el Decreto PEN N° 1723/12 dispuso su utilización para el "desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios, a cuyos fines instruyese a la ANSES" y al Ministerio de Economía "para que constituyan una Sociedad Anónima". A su vez, la AABE "deberá instrumentar la transferencia a título gratuito de los inmuebles consignados..., a favor de la Sociedad Anónima mencionada en el artículo precedente".

Todo ello en abierta contradicción con el art. 75 - inc. 5 de la Constitución Nacional, que otorga facultades sólo al Congreso de la Nación para *"Disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional"*. De estas violaciones a la Constitución Nacional no sólo fueron responsables los funcionarios de turno, sino también los que dejaron hacer para después poder continuar con los negocios provenientes de las irregulares ventas. Los socios en dichas "operaciones urbanas" pertenecen a entidades corporativas y a diferentes partidos políticos que actúan como agentes de los *brokers* inmobiliarios, de las grandes empresas constructoras y de importantes estudios de arquitectura.

El 01 diciembre 2015 el Dto. PEN N° 2670/15, reglamentó el DNU N° 1382/12 por el que se creaba la Agencia de Administración de Bienes del Estado - AABE- completando el cuadro de facultades inconstitucionales al otorgar poderes absolutos a esta Agencia, convirtiéndola en reemplazante del Congreso Nacional en el tema del uso y enajenación de las tierras nacionales. Esto a pocos días de asumir un nuevo gobierno de otro signo político.

Ya en 2016 / 2017, en una combinación de leyes de urbanización a medida y Decretos de venta, se suceden: la liquidación de las playas ferroviarias de Chacarita y Colegiales, de un importante sector de la de Retiro y de otro predio ferroviario adyacente a Barrio Parque; otro perteneciente a Vialidad Nacional lindero con la Av. Gral. Paz, varios al Ejército en Palermo, de un importante predio ferroportuario en Catalinas Norte, otro en La Boca denominado "Catalinas Sur 2" y otros también consumados o en marcha.

En 2018 y 2019 continuó la venta de tierras nacionales por Decretos del Poder Ejecutivo.

Esta operatoria significó la liquidación de unas 200 ha de tierras públicas nacionales en la Ciudad de Buenos Aires, las últimas no urbanizadas y, por esa condición, reclamadas por los grandes inversores inmobiliarios.

Como se ve, la creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, vino a prestar servicios básicos al proceso de traspaso de tierras públicas nacionales a manos de 'desarrolladores' privados.

Se impone la necesidad de terminar con este proceso de liquidación de las últimas tierras públicas nacionales en aras de negocios inmobiliarios privados y dedicarlas a paliar necesidades que hacen a un mejor y más saludable hábitat urbano, siempre escuchando y teniendo en cuenta la opinión de la ciudadanía a la hora de tomar decisiones cuyas consecuencias suelen ser irreversibles.

Invitamos a los/as señores/as Diputados/as, convocándolos a co-suscribir este Proyecto-necesario para impedir que se siga rematando y entregando las tierras y edificios públicos y preservar el

## El Predio Ferial del Parque 3 de Febrero ocupado por la Sociedad Rural Argentina

tres (3) causas elevadas a Juicio Oral

- una en el Fuero Federal
- dos en el Fuero Penal

**Iunes 8 de abril de 2019 / 17:00 hs.**

**Audiencia Pública en el Congreso Nacional**

(anexo Rivadavia y Riobamba)

Invita:

COORDINADORA EN DEFENSA DE LAS TIERRAS Y EL PATRIMONIO PÚBLICO

**8 de abril de 2019.** Amigos del Lago expone los antecedentes y las causas judiciales vinculadas con su ocupación ilegal

# tierras ferroviarias verdes

El 17 de marzo de 2021, desde la red **tierras ferroviarias verdes** ingresamos por Mesa de Entradas Parlamentaria de la Legislatura de la Ciudad, cinco proyectos de ley:

**724 -P- 2021** - Deroga la Ley N° 4.477 (urbanización de las playas de Caballito, Palermo y Liniers). Rezonificación de esos mismos predios como Urbanización Parque -UP-. Se agrega la zonificación correspondiente al Polo Científico Tecnológico (MinCyT, CONICET, Agencias) y el Parque de la Ciencia.

**725 -P- 2021** - Deroga la Ley N° 5.875 (convenio GCBA-AABE de cesión de tierras a la Ciudad y urbanización de la playa de Colegiales). Anulación del Convenio y rezonificación de esos mismos predios como Urbanización Parque -UP-

**726 -P- 2021** - Deroga la Ley N° 5.911 (convenio GCBA-AABE de cesión de tierras a la Ciudad y urbanización de las playas de Palermo Chico, Villa Urquiza y Retiro). Anulación del Convenio y rezonificación de esos mismos predios como Urbanización Parque -UP-

En estos tres proyectos sobre playas ferroviarias, además de su rezonificación como UP, se indica también: "...resguardar la potencialidad funcional de su destino original para el mejor funcionamiento de la red ferroviaria y reutilizar las construcciones patrimoniales para actividades educativas y culturales públicas".

**727 -P- 2021** - Modifica los ítems 3.17.2 y 7.2.14 del Código Urbanístico que refieren a Áreas Bajoviaductos Ferroviarios, anulando los usos comerciales y proponiendo sólo "equipamiento público comunitario" y espacios verdes.

**728 -P- 2021** - Prohíbe "... concesión, cesión, transferencia de dominio, tenencia precaria o permiso de uso de sector alguno de los bajo viaducto ferroviarios y sus adyacencias" y fija la intervención de las Juntas Comunales y entidades vecinales reconocidas, en la distribución de los usos comunitarios establecidos.

En representación de **tierras ferroviarias verdes**:

**Osvaldo Guerrica Echevarría**

Asoc. Amigos del Lago de Palermo  
amigos.del.lago@gmail.com

**Mariano Pasi** / CTA Autónoma Cap. Fed. /  
mariopasi@hotmail.com

**Mónica Dittmar** / Vecinos x el 25 / Villa Urquiza /  
vecinosxel25demayo@gmail.com

**Adriana Fernández** / Colegiales Participa y Decide /  
adricalendario@gmail.com

**María José Lubertino** / Asoc. Ciudadana x los DD HH /  
mariajoselubertinob@gmail.com

**Adrián Hernández** / Encuentro en Defensa del Espacio  
Público / soyadrian@outlook.com

**María Angélica Di Giacomo**  
Basta de Mutilar Nuestros Árboles  
arboladourbanocaba@gmail.com

**Alicia Rodríguez** / Tribuna Ambiental  
aliciarodriguez1917@gmail.com

Cada uno de estos proyectos de ley fue presentado con centenares de firmas de apoyo por diferentes integrantes de **tfv** en representación de cada zona afectada. Los 5 proyectos solo fueron "levantados" (como para tener estado parlamentario) por 4 diputadas del FIT. A pesar del abundante diálogo con varios/as otros/as diputados/as nadie sumó su apoyo. Ningún "progresista" quiso contrariar el destino dado por sus dirigentes a esas tierras. Como consecuencia, no se pudieron tratar en el recinto de sesiones.

**tierras  
ferroviarias  
verdes**

**5 PROYECTOS DE LEY  
EN LA LEGISLATURA  
PORTEÑA**

• **Iniciativa  
vecinal  
para  
impedir la  
venta y  
urbaniza-  
ción de los  
predios  
ferroviarios**

724 -P- 2021 / 725 -P- 2021 / 726 -P- 2021  
727 -P- 2021 / 728 -P- 2021

**Conversión de las playas  
ferroviarias en nuevos espacios  
verdes públicos.  
Bajoviaductos no comerciales.  
Prohibición de entregar  
concesiones o vender. Sólo  
espacios verdes y usos  
comunitarios**



ISBN 978-631-01-2904-4



A standard ISBN barcode is displayed, consisting of vertical black bars of varying widths on a white background. The barcode represents the ISBN number 978-631-01-2904-4.

9 786310 129044