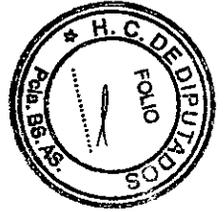




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

EXPTE. D- 2505 114-15



Ref.: Proyecto de Solicitud de Informes sobre la participación de la empresa Bapro Mandatos del Grupo Provincia en el emprendimiento inmobiliario "Estrella del Sur" en Avellaneda.

Proyecto de Solicitud de Informes

LA H. CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo para que a través del Grupo Provincia y en especial de su empresa Bapro Mandatos y Negocios S.A., informe sobre los siguientes puntos:

- 1) Responsabilidades contractuales asumidas por la empresa Bapro Mandatos y Negocios S.A como Administrador Fiduciario en el emprendimiento inmobiliario en la ciudad de Avellaneda llamado "Estrella del Sur".
- 2) Cuál fue la participación de su *"personal altamente especializado en la generación de fideicomisos y servicios fiduciarios tanto para el sector privado como el público"* –como lo asegura en su sitio web- en el citado emprendimiento.
- 3) Detalles de la tarea cumplida por la empresa de referencia en el caso "Estrella del Sur" en pos de ser *"un puente entre proyectos y buenos negocios, poniendo a disposición de nuestros clientes una estructura profesional y dinámica que asegura la correcta y rápida instrumentación de las diferentes modalidades de Fideicomisos."*
- 4) Rol cumplido por la empresa Bapro Mandatos y Negocios S.A en oportunidad de los revalúos de las cuotas de los departamentos que terminan perjudicando a los 924 propietarios del emprendimiento "Estrella del Sur".



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

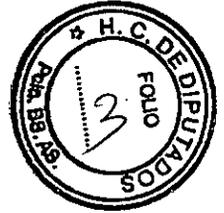


- 5) Si contrató a auditores técnico y contable para la obra, datos de los mismos, detalle de las tareas desempeñadas, y honorarios percibidos.
- 6) Si garantizó que los bienes fideicomitidos se aplicaran a la ejecución de las obras conforme al Plan de Obras y Comercialización elaborado por el fiduciante originante, tal como es asumida contractualmente su obligación como fiduciario, en ese caso, monto y fecha en que se aplicaron los mismos.
- 7) Medidas que piensa tomar como Agente Fiduciario que está obligado a ejercer todas las acciones inherentes a los bienes transmitidos en beneficio de quienes designe el contrato: adherente beneficiario.
- 8) Comisiones percibidas por el Fiduciario por su función cumplida en el caso de referencia.
- 9) Detalle de todas las acciones que se consideró necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender el Patrimonio Fideicomitido en los términos de la Ley 24.441 y en cumplimiento de las funciones que se le asignaron por el Contrato en el emprendimiento inmobiliario en la ciudad de Avellaneda "Estrella del Sur".
- 10) Copia del acta de la Asamblea Ordinaria llevada a cabo el día sábado 28 de Junio se convocada por Bapro Mandatos S.A. en Parque Norte donde se aprobaron nuevos planes de obra y de pagos.
- 11) Rol cumplido en el conflicto suscitado ante la paralización de la obra, por el señor Santiago Montoya, presidente del Grupo Provincia, de quien los vecinos manifiestan: *"dijo que iba a ayudarnos si lo votábamos"*.
- 12) Toda otra información que contribuya a esclarecer el tema planteado en el presente y que brinde seguridad y tranquilidad a los vecinos que hoy se consideran damnificados y que consideran a las autoridades provinciales responsables finales de lo que les sucede.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. Cámara de Diputados de la Pcia. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



FUNDAMENTOS

Inversores del emprendimiento inmobiliario en la ciudad de Avellaneda - más de 200 vecinos- llamado "Estrella del Sur", del que el Banco de la Provincia de Buenos Aires es Agente Fiduciario, se concentraron el pasado 22 de agosto frente a la obra de la Avenida Hipólito Yrigoyen al 500 que desde hace meses está parada.

En la oportunidad, cruzaron fuertes denuncias contra Santiago Montoya, presidente del Grupo Bapro, Juan Martín Repetto, presidente de Bapro Mandatos y contra el propio gobernador Daniel Scioli a quienes señalan como "responsables de la gran estafa a 924 familias", de acuerdo a lo publicado en medios de comunicación social de la región y de la capital provincial.

La acusación concreta contra el Banco Provincia es "por no haber controlado y auditado los costos de construcción de la torre", situación que generó que hoy se hable de 'estafa'. "Sin duda es una estafa, un gran porcentaje de los 924 propietarios. Los nuevos porcentajes -con el revalúo de las cuotas para los departamentos- son muy elevados y hay gente que no podrá seguir pagando", señalaron los manifestantes.



Las acusaciones son cruzadas, ya que se señalan directamente a los ideólogos del proyecto: Bainter Inversiones Inmobiliarias S.A. (Fiduciante enajenante), C.I.E.S.A Circulo Inmobiliario Emprendimientos SA (Fiduciante originante) y BAPRO Mandatos y Negocios S.A (Sociedad Fiduciaria-Banco Provincia).



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



Los vecinos señalan directamente a la entidad bancaria ya que a través de la Sociedad Fiduciaria-Banco Provincia, *"jamás se alertó sobre las variaciones de los costos y de los gastos"*. Es en este sentido que los inversores hablan de "estafa" a raíz de la virtual paralización que afecta a un emprendimiento inmobiliario cuyos costos se dispararon de 250 a más de 800 millones de pesos en poco más de cinco años y que, según especulan los vecinos autoconvocados, podrían superar los 1.000 millones.

"El Banco Provincia tenía que velar por el Fideicomiso y no lo hizo antes ni ahora, ni ellos ni ningún estamento del gobierno provincial quieren hacerse cargo de los errores que cometieron y nos llevaron a esta situación", sostuvieron los damnificados. Pero también se incluye a la acusación a Daniel Agüero Vega, del Circulo Inmobiliario de Emprendimientos y accionista de Bainter; y a Emi Primucci, presidente de Bainter.

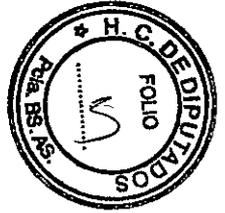
A fines del 2008 la empresa ideóloga y la gerenciadora (Bainter y Circulo Inmobiliario) convocaron inmobiliarias de la región para que promocionen el proyecto "Estrella del Sur". En ese momento se hablaba de ser dueño a través del pago de 36 a 48 cuotas de poco más de 2 mil pesos. La obra fue "vendida" en su momento a 700 dólares el metro cuadrado.

El tiempo fue corriendo y los plazos para las primeras entregas no fueron concretándose. *"En un comienzo se calculó una inversión base de 250 millones de pesos pero hace unos meses los ideólogos del fideicomiso recalcularon costos en 850 millones"*, manifestaron vecinos afectados. *"Según ellos, hubo un error de cálculo y ahora por la financiación del proyecto y por la inflación piden 10 mil pesos"*, explicaron.

"Firmé en marzo del 2009 y como adherente aún hoy no hemos recibido nuestro departamento, hace como casi dos años que los tendrían que haber entregado, cuando paso esto a partir de enero nos empezamos a autoconvocar y empezamos a reclamar tanto a las empresas como a BAPRO que era el fiduciario. Nos enteramos que con el dinero que se tendría que haber construido el 100 por ciento y ahora nos encontramos con que sólo se construyó el 40 por ciento y nos dicen que tenemos que seguir poniendo dinero para que se termine de construir", recalcaron los damnificados.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

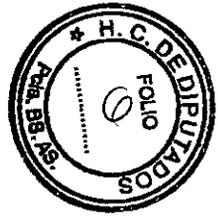


Efectivamente, sucede que allí, en el predio ubicado sobre la Avenida Hipólito Yrigoyen al 500 en Avellaneda, se planeó este "Estrella del Sur" que ya debería contar con dos de sus torres habitadas. Son tres torres conectadas por un núcleo en forma de estrella, y originalmente se pensó en una serie de "amenities" que pintan en forma completa el atractivo de la inversión: un parque de juegos infantiles, pileta al aire libre, pileta climatizada con solarium, gimnasio comunitario, sauna, pileta para niños, una guardería y jardín de infantes, club house, una galería comercial, un restaurant-bar y salón de usos múltiples para fiestas con 700 m². En total habría 22 ascensores sirviendo a los 924 departamentos de las tres torres, que tendrán entre dos y cuatro ambientes, incluyendo dos tipologías en dúplex.

Los participantes del fideicomiso señalaron que para diciembre de 2012 estaba previsto que se entreguen los primeros pisos, mientras que otra tanda se esperaba para el 2013, pero nada de eso ocurrió.

"A todos nos pasó que veíamos que estaba metido el Banco Provincia y nos daba cierta seguridad del proyecto cuando ingresamos en el 2009. Terminamos de pagar los primeros tres años y ya tendríamos que estar viviendo ahí pero los precios se fueron disparando y hoy no tengo pago ni el 40% del inmueble que adquirí", contó Natalia Gandolfo, quien además apuntó que *"nos dijeron que iban a otorgar una especie de créditos hipotecarios pero después se echaron para atrás".*

"Grupo Provincia es el fiduciario tiene responsabilidades sobre el emprendimiento, contrata al auditor de obra y al auditor contable y es el que dispone los fondos, después está el desarrollador que es que administra la obra, pero el BAPRO es el que habilita los fondos y debería haber detectado inconvenientes en la financiación de la obra. Esto se tendría que haber terminado hace dos años", explicó también al sitio INFOCIELO, Claudio Cosso, otro de los inversores.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

"La responsabilidad de Scioli es política, sabe que esto es un problema grave", dijo Cosso, y apuntó con firmeza contra el titular del Grupo. "Montoya dijo que iba a ayudarnos si lo votábamos, te terminan ninguniando, te dicen que te van a acompañar y a ayudar y no te dan una mano", concluyó enojado.



Esta situación adquiere mayor consideración si tenemos en cuenta que desde su sitio web oficial la empresa Bapro Mandatos asevera que: "Contamos con personal altamente especializado en la generación de fideicomisos y servicios fiduciarios tanto para el sector privado como el público. Desde nuestra conformación como Administrador Fiduciario, nos hemos convertido en un puente entre proyectos y buenos negocios, poniendo a disposición de nuestros clientes una estructura profesional y dinámica que asegura la correcta y rápida instrumentación de las diferentes modalidades de Fideicomisos."

"Este proyecto representa para muchas familias el sueño de la primera vivienda propia y de fracasar, representaría una estafa sin precedentes y el consecuente desprestigio de las entidades participantes, de las cuales consideramos que el Banco Provincia, entidad pública que respalda el proyecto, estaría fallando en su función social", denunciaron.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



Cabe destacar que Bapro Mandatos y Negocios S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio el 12/01/98 bajo el número 401 del Libro 123, Tomo A de Sociedades Anónimas, e inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores bajo el número 30, mediante Resolución Nº 13.628 del 22/11/2000. Bapro Mandatos y Negocios S.A. es la empresa del Grupo Banco de la Provincia de Buenos Aires especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros.

El capital de Bapro Mandatos y Negocios S.A. se encuentra integrado por Grupo Bapro S.A. en un 99%, Provincia Bursátil en el restante 1%.

El caso que motiva el presente no sería el único con una problemática similar, que podría considerarse una estafa. En efecto, existen denuncias en igual sentido a la presente por inversiones realizadas en el fideicomiso agrícola de la empresa SAMAAGRO S.A., también controlada por BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS, con el mismo resultado: la empresa se habría quedado con todo el dinero invertido, produciendo una estafa de u\$s 12.000.000 dejando a cientos de inversores con las manos vacías, inversores que confiaron en esta empresa "solo" porque BAPRO se presentaba como auditor/controlador del fideicomiso.

Otro hecho de similares características se habría producido mediante el fideicomiso SUCRE San Isidro, también de desarrollo inmobiliario y siempre con BAPRO Mandatos y Negocios como controlador.

Por ello es que precisamente, para clarificar lo publicado en los distintos medios periodísticos, para brindar una respuesta a los vecinos damnificados sobre lo ocurrido, para visualizar cuál fue el rol del Grupo Provincia a través de una de sus empresas y dilucidar la responsabilidad de los funcionarios actuantes, es que presentamos esta solicitud de informes para la que agradecemos desde ya el voto positivo de los señores diputados.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. Cámara de Diputados de la Pcia. de Bs. As.