

FORMULA DENUNCIA PENAL

Arts. 268 (2), 268 (3) y 303 del Código Penal

Señor Juez Federal:

MARCELA MARINA PAGANO, Diputada Nacional, Bloque Coherencia, Honorable Cámara de Diputados de la Nación, con domicilio real en la calle Riobamba 75, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo domicilio procesal en el mismo lugar, a V.S. se presenta y respetuosamente dice:

I. OBJETO

Que viene por medio del presente escrito a formular **DENUNCIA PENAL** contra el Jefe de Gabinete de Ministros de la Nación, **Manuel Federico ADORNI**, y contra **Bettina ANGELETTI**, en su carácter de cotitular registral del inmueble que se describe, por la presunta comisión de los delitos de **ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO DE FUNCIONARIO PÚBLICO** (art. 268 (2) del Código Penal), **OMISIÓN MALICIOSA EN LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN JURADA PATRIMONIAL** (art. 268 (3) del Código Penal), **LAVADO DE ACTIVOS** (art. 303 del Código Penal) y/o cualquier otra calificación legal que V.S. estime corresponder, en relación con la adquisición de un departamento ubicado en la calle Miró al 550, piso 1, barrio de Caballito, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicitando que se investigue exhaustivamente el origen de los fondos, la operatoria inmobiliaria, la presunta subfacturación de la compraventa y la intervención de las personas que se individualizan en la presente.

II. HECHOS

A. La adquisición del departamento en la calle Miró, Caballito

El 18 de noviembre de 2025 —dos semanas después de confirmarse su ascenso a la Jefatura de Gabinete— Manuel Federico ADORNI y su esposa Bettina ANGELETTI escrituraron la compraventa de un departamento ubicado en la **calle Miró al 500, barrio de Caballito, Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. La operación fue inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble, dependiente del Ministerio de Justicia de la Nación. Ambos figuran como cotitulares en un 50% cada uno. La escribana interviniente fue Adriana Nechevenko. Se trata de una **unidad funcional de 199,97 metros cuadrados** (de los cuales 120 son cubiertos y el resto corresponde a un patio), con cochera, ubicada en la planta baja de un edificio en una zona de alto valor inmobiliario del barrio de Caballito. La operación fue registrada a un valor total de **US\$ 230.000 (doscientos treinta mil dólares estadounidenses)**.

B. Modalidad de financiamiento sospechosa: hipoteca privada con dos particulares desconocidas

De la misma escritura del 18 de noviembre de 2025 surge que la operación fue financiada mediante una **hipoteca no bancaria por US\$ 200.000** (doscientos mil dólares estadounidenses), lo que representa el **87% del valor total escriturado**. Los compradores —a juzgar por los papeles— habrían aportado solamente US\$ 30.000 al concretarse la operación.

Las dos acreedoras registradas son:

1) Beatriz VIEGAS, de 72 años de edad, jubilada, con domicilio en el barrio de Flores, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acreedora del 50% de la hipoteca (US\$ 100.000). Fue socia de la empresa Nazca Gold SRL, sociedad vinculada a la construcción e intermediación inmobiliaria, y estuvo vinculada a la transferencia de habilitaciones de hoteles sin servicio de comida en los barrios de Flores y Almagro.

2) Claudia SBABO, de 64 años de edad, empleada de una editorial, afiliada al PAMI, acreedora del restante 50% de la hipoteca (US\$ 100.000). Su esposo aparece en registros públicos como vendedor de un taller mecánico en Villa Lugano hace aproximadamente quince años.

El dato central y sumamente grave es que, consultadas periódicamente por el diario La Nación (nota del 30 de marzo de 2026, firmada por el periodista Ignacio Grimaldi), **ambas mujeres manifestaron no conocer a Manuel Adorni ni tener registro de haberle prestado dinero mediante hipoteca alguna**. La Sra. Viegas, al ser consultada por el portero eléctrico de su departamento, negó conocer al denunciado y cortó la comunicación al preguntársele sobre la cesión de dinero en forma de hipoteca. Una mujer que atendió el teléfono celular de la Sra. Sbabo igualmente dijo no conocer a Adorni.

Este extremo es de máxima gravedad: las personas que figuran como acreedoras hipotecarias de US\$ 200.000 —quienes habrían financiado casi la totalidad de la operación— **niegan conocer al deudor o tener conocimiento del préstamo**. Ello sugiere fuertemente que se trataría de una operación simulada destinada a ocultar el verdadero origen de los fondos. Cabe agregar que, previo a la intervención de VIEGAS y SBABO, el mismo inmueble se encontraba publicado en venta a un precio de **US\$ 295.000** (doscientos noventa y cinco mil dólares estadounidenses), conforme surge de la publicación del reconocido periodista acreditado en Casa Rosada Fabián Waldman en su usuario @fabianwaldman en la red social X (<https://x.com/fabianwaldman/status/2038764262672257300>). Sin embargo, VIEGAS y SBABO lo adquirieron en condominio en mayo de 2025 a Hugo Alberto Morales (exfutbolista profesional) por US\$ 200.000 —es decir, por un valor inferior al de publicación—, procedieron a remodelarlo y luego se lo vendieron a ADORNI seis meses después por US\$ 230.000, precio que resulta sustancialmente inferior tanto al valor previo de publicación como al valor real de mercado del inmueble ya remodelado. La remodelación realizada por las intermediarias, lejos de justificar una rebaja, debería haber incrementado el valor del bien, lo cual profundiza la sospecha de subfacturación deliberada. La cadena de titularidad analizada en conjunto con el financiamiento, la remodelación y las declaraciones de las acreedoras fortalece la hipótesis de una operatoria diseñada para encubrir el verdadero flujo de fondos.

C. Presunta subfacturación del precio de compraventa

Existen serios indicios de que el inmueble fue escriturado por un valor notablemente inferior al de mercado:

a) Publicación anterior con precio superior. Según información publicada por el diario Perfil (nota titulada "El departamento de Adorni: una propiedad, varias preguntas", del 27 de marzo de 2026), **el mismo inmueble estuvo en venta en 2024 por un precio de US\$ 340.000** (trescientos cuarenta mil dólares estadounidenses). El precio escriturado de US\$ 230.000 representa un descuento del 32% respecto del precio de publicación anterior, sin que

exista justificación razonable ni condiciones de mercado que expliquen semejante diferencia en un plazo tan breve.

b) Valores de mercado de la zona. Expertos inmobiliarios consultados por diversos medios periodísticos coinciden en que resulta prácticamente imposible adquirir una propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por debajo de los US\$ 2.000 por metro cuadrado. En la zona específica de Caballito donde se ubica el inmueble, los valores promedio de publicación de unidades alcanzan los US\$ 3.391 por metro cuadrado según relevamientos de mercado. A un precio escriturado de US\$ 230.000 por una unidad de 200 metros cuadrados (descontando la cochera estimada en US\$ 30.000), el valor resultante por metro cuadrado sería de apenas **US\$ 1.000/m²**, esto es, menos de la mitad del piso de mercado y menos de un tercio del valor promedio de la zona.

c) Estimación real del valor del inmueble. Según la valoración de expertos inmobiliarios, una propiedad de esas características en esa zona de Caballito rondaría los US\$ 3.000 por metro cuadrado, con una escrituración habitual de al menos US\$ 2.500/m². Ello situaría el valor real del departamento en un rango de **US\$ 500.000 a US\$ 600.000**, lo que implica que ADORNI habría declarado un valor entre 2,2 y 2,6 veces inferior al real. La diferencia entre el precio escriturado y el valor de mercado estimado oscila entre US\$ 270.000 y US\$ 370.000, suma que no tendría reflejo documental alguno.

La subfacturación en escrituras inmobiliarias no solo configura una potencial evasión tributaria sino que, en el contexto de un funcionario público bajo investigación por enriquecimiento ilícito, constituye un indicio grave de ocultamiento patrimonial y, eventualmente, de lavado de activos.

D. Omisión en las declaraciones juradas patrimoniales

El denunciado no incluyó el departamento de la calle Miró en su declaración jurada patrimonial vigente. Ante la consulta periodística, se limitó a decir: "Lo que no está declarado es porque la declaración jurada no está vencida". V.S. deberá investigar si esta omisión fue intencional y si encuadra en la figura del artículo 268 (3) del Código Penal.

III. CALIFICACIÓN LEGAL PROVISORIA

Los hechos descriptos podrían encuadrar —sin perjuicio de la calificación que en definitiva adopte V.S.— en los siguientes tipos penales:

a) Enriquecimiento ilícito de funcionario público (art. 268 (2) del Código Penal): El denunciado, funcionario público en ejercicio, adquirió un inmueble de alto valor mediante una operatoria opaca que no guarda proporción con sus ingresos declarados ni con su patrimonio preexistente.

b) Omisión maliciosa de presentar declaración jurada patrimonial o inclusión mendaz (art. 268 (3) del Código Penal): La no inclusión del inmueble adquirido durante la función pública en la declaración jurada obligatoria, así como la posible inserción de datos patrimoniales falsos o incompletos.

c) Lavado de activos (art. 303 del Código Penal): La utilización de una hipoteca privada con dos personas que niegan conocer al comprador o haber prestado el dinero, sumada a la subfacturación del precio escriturado respecto del valor real de mercado, constituyen indicios

graves de operaciones destinadas a dar apariencia de legitimidad a bienes de origen ilícito o a disimular su verdadera naturaleza, origen o propiedad.

d) Evasión tributaria (Ley 27.430 / Ley 24.769, según corresponda): La subfacturación del precio de compraventa en la escritura pública importa una disminución de la base imponible del Impuesto de Sellos, del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y de los impuestos patrimoniales aplicables, en perjuicio del fisco.

IV. PRUEBA

Se solicita la producción de la siguiente prueba:

A. Documental:

- 1)** Se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal a fin de que remita copia certificada del informe de dominio completo de la matrícula correspondiente al inmueble sito en la calle Miró al 500, barrio de Caballito, CABA, con detalle de todas las inscripciones, anotaciones, gravámenes e hipotecas vigentes y canceladas.
- 2)** Se requiera a la Oficina Anticorrupción (OA) copia certificada de todas las declaraciones juradas patrimoniales presentadas por Manuel Federico Adorni desde su ingreso a la función pública (10/12/2023) hasta la fecha.
- 3)** Se libre oficio al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires a fin de que remita copia certificada de la escritura de compraventa labrada el 18 de noviembre de 2025 por la escribana Adriana Nechevenko, respecto del inmueble de la calle Miró, y de toda otra escritura labrada por la misma escribana en la que intervengan como partes ADORNI, ANGELETTI, VIEGAS y/o SBABO.
- 4)** Se libre oficio a la AFIP-ARCA a fin de que informe: (i) la situación tributaria de Manuel Federico Adorni, Bettina Angeletti, Beatriz Viegas y Claudia Sbabo; (ii) movimientos bancarios y financieros de las personas mencionadas durante el período enero 2024 a la fecha; (iii) declaraciones de Impuesto a los Bienes Personales e Impuesto a las Ganancias de los períodos fiscales 2023, 2024 y 2025; (iv) ITI o cualquier impuesto vinculado a la transferencia del inmueble en cuestión.
- 5)** Se libre oficio a la Unidad de Información Financiera (UIF) a fin de que informe si existen Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) vinculados a las personas físicas y/o jurídicas involucradas en la operatoria descrita.
- 6)** Se libre oficio al Banco Central de la República Argentina (BCRA) a fin de que informe sobre operaciones de cambio, transferencias internacionales y movimientos de cuentas bancarias de los nombrados.
- 7)** Se libre oficio a la Inspección General de Justicia (IGJ) a fin de que remita la totalidad de la documentación societaria de Nazca Gold SRL (composición societaria, balances, actas de asamblea, objeto social).
- 8)** Se requiera a los portales inmobiliarios Zonaprop, Argenprop, Mercado Libre Inmuebles y similares que informen sobre publicaciones de venta del inmueble de la calle Miró al 500 durante los años 2024 y 2025, incluyendo precios de publicación, fechas y datos del publicante.

B. Testimonial:

- 1) Declaración testimonial de Beatriz VIEGAS (domicilio: barrio de Flores, CABA, a individualizar).
- 2) Declaración testimonial de Claudia SBABO (domicilio a individualizar).
- 3) Declaración testimonial de la escribana Adriana NECHEVENKO.
- 4) Declaración testimonial de Hugo Alberto MORALES, previo propietario del inmueble.
- 5) Declaración de peritos tasadores oficiales del Cuerpo de Peritos del Poder Judicial de la Nación para determinar el valor real de mercado del inmueble al momento de la escrituración.

C. Pericial:

- 1) Pericia de tasación inmobiliaria del inmueble sito en la calle Miró al 500, Caballito, CABA, a efectos de determinar su valor real de mercado al momento de la escrituración (noviembre de 2025) y establecer la diferencia con el precio escriturado.
- 2) Pericia contable integral sobre el patrimonio de Manuel Federico Adorni y Bettina Angeletti, a fin de determinar la evolución patrimonial desde el ingreso a la función pública, confrontándola con los ingresos declarados y percibidos.

D. Informativa periodística:

Se acompañan como prueba las siguientes publicaciones periodísticas, cuya impresión se adjunta a la presente:

- 1) Diario La Nación, 30/03/2026: "Quiénes son las dos acreedoras del préstamo con el que Adorni compró su departamento en Caballito", por Ignacio Grimaldi.
- 2) Diario La Nación, 30/03/2026: "Adorni registró en US\$230.000 la compra de su departamento de Caballito y declaró una hipoteca con dos particulares".
- 3) Diario Perfil, 27/03/2026: "El departamento de Adorni: una propiedad, varias preguntas", por Juan Cruz Soqueira.
- 4) Página/12, 30/03/2026: notas relativas a irregularidades en la operación inmobiliaria del Jefe de Gabinete.
- 5) Publicación en la red social X del usuario @fabianwaldman (<https://x.com/fabianwaldman/status/2038764262672257300>), que acredita que el inmueble de la calle Miró al 500 se encontraba publicado en venta a un precio de US\$ 295.000 con anterioridad a la adquisición por parte de Viegas y Sbabo.

V. SOLICITUD DE MEDIDAS URGENTES

Atento a la gravedad de los hechos denunciados y a la calidad funcional del denunciado, se solicita a V.S. que, con carácter urgente, disponga:

- 1) La inhibición general de bienes de Manuel Federico Adorni y Bettina Angeletti, a fin de impedir la disposición del inmueble involucrado.
- 2) La traba de embargo sobre el inmueble de la calle Miró al 500, Caballito, CABA.
- 3) El libramiento de los oficios detallados en el apartado de prueba documental.
- 4) La convocatoria a prestar declaración testimonial a las personas individualizadas.
- 5) La designación de perito tasador oficial para la valuación del inmueble.
- 6) La solicitud a la UIF y al BCRA de los informes correspondientes.

7) La investigación del rol de la escribana Adriana Nechevenko en la operación inmobiliaria descrita.

8) La investigación de la subfacturación del precio de compraventa, requiriendo a los organismos fiscales competentes (AFIP-ARCA, AGIP-CABA) que informen sobre los valores de referencia aplicables al inmueble y las eventuales consecuencias tributarias.

VI. DERECHO

Funda la presente denuncia en los arts. 174, 176, 177 y concordantes del Código Procesal Penal de la Nación; arts. 268 (2) y (3), 303 y concordantes del Código Penal; Ley 25.188 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública; Ley 25.246 de Encubrimiento y Lavado de Activos; Convención Interamericana contra la Corrupción (Ley 24.759); y Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción (Ley 26.097). Asimismo, invoca su condición de Diputada Nacional, investidura que le impone el deber cívico y constitucional de denunciar hechos que puedan configurar delitos contra la administración pública (art. 177 inc. 1º del CPPN).

VII. RESERVA

Formula expresa reserva de ampliar la presente denuncia, acompañar nueva prueba y constituirse como parte querellante en la causa, conforme lo previsto por los arts. 82 y siguientes del Código Procesal Penal de la Nación.

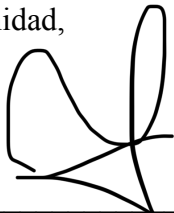
VIII. PETITORIO

Por todo lo expuesto, a V.S. solicita:

- 1) Se tenga por presentada la presente denuncia penal.
- 2) Se tenga por constituido el domicilio procesal indicado.
- 3) Se dé intervención al Sr. Fiscal Federal que por turno corresponda.
- 4) Se ordenen las medidas de prueba solicitadas.
- 5) Se adopten las medidas urgentes peticionadas.
- 6) Se investigue exhaustivamente el origen de los fondos con los que el denunciado adquirió el inmueble de la calle Miró al 550, piso 1, la presunta subfacturación del precio de compraventa, la operatoria de la hipoteca privada con personas que niegan conocer al deudor, y toda otra circunstancia que pueda configurar los delitos denunciados.
- 7) Oportunamente, se requiera el desafuero del denunciado de resultar necesario para el avance de la investigación.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA



MARCELA MARINA PAGANO

Diputada Nacional - Bloque Coherencia
H. Cámara de Diputados de la Nación