



## **G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**

2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

### **Informe**

**Número:**

**Referencia:** Anexo I "Contrato de Fideicomiso"

---

### **ANEXO I**

### **CONTRATO DE**

### **FIDEICOMISO**

Entre el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano y/o el organismo que lo reemplace en el futuro, representado en este acto por el señor Ministro, ..... , el Administrador General del Instituto de la Vivienda,..... ; el Consejo de Administración del Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial, representado por ..... , el Banco de la Provincia de Buenos Aires, representado por el presidente de su Directorio, ....., se celebra el presente Contrato de Fideicomiso (en adelante el “Contrato”) bajo los términos de la Ley Provincial N° 12.511 y modificatorias, sujeto a las siguientes cláusulas:

### **PRIMERA: DEFINICIONES**

Los términos que a continuación se definen, sus plurales y singulares, tendrán el significado

indicado en esta cláusula.

**“Activos del Fideicomiso”:** conjunto de los Activos Líquidos y Activos Ilíquidos bajo administración fiduciaria con relación al presente Fideicomiso transferido en propiedad fiduciaria por la Provincia.

**“Activos Ilíquidos”:** activos físicos, muebles o inmuebles.

**“Activos Líquidos”:** disponibilidades de moneda de curso legal y/o divisas.

**“Agente de Pago”:** el Fiduciario o quien éste designe a los efectos de cancelar las obligaciones de pago derivadas de los Contratos celebrados bajo el régimen de la Ley N° 12.511.

**“Agente de Recupero”:** El Fiduciario, a fin de cobrar las obligaciones de pago derivadas de los Préstamos otorgados bajo el régimen de la Ley N° 12.511.

**“Beneficiario”:** la Provincia de Buenos Aires y/o los Entes Contratantes.

**“Prestatario”:** Personas humanas que han sido designadas para recibir un préstamo bajo el régimen

de la Ley N° 12.511.

**“Comitente”:** los Organismos Centralizados y Descentralizados de la Administración Pública Provincial que encomienden a los Entes Contratantes, la realización de obras, servicios y/o el otorgamiento de préstamos bajo el régimen de la Ley N° 12.511.

**“Día Hábil”:** día que no sea feriado bancario o cambiario en la República Argentina.

**“Encargado del Proyecto”:** Una o más personas jurídicas adjudicatarias en los respectivos procesos de selección de cada proyecto, a quien el Ente Contratante encomiende el diseño, construcción, financiamiento y, eventualmente, el mantenimiento y/u operación de obras de infraestructura económica o social bajo el régimen establecido en la Ley N° 12.511.

**“Ente Contratante”:** Los Organismos Centralizados y Descentralizados de la Administración Pública Provincial a quienes se les ha encomendado llevar adelante obras, servicios y/o el otorgamiento de préstamos bajo el régimen de la Ley N° 12.511. Son los encargados de celebrar los Contratos con el Encargado del Proyecto y de elegir a los Prestatarios.

**“Fideicomisario”:** la Provincia de Buenos Aires.

**“Fideicomiso”:** el Fideicomiso constituido por el presente Contrato.

**“Fiduciante”:** la Provincia de Buenos Aires, a través del Consejo de Administración.

**“Fiduciario”:** el Banco de la Provincia de Buenos Aires, o la entidad que lo reemplace en los términos de este Contrato.

**“Fondo Fiduciario”:** el Fondo Fiduciario para el desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial creado por la Ley N° 12.511.

**“Garante”:** el Fondo Fiduciario, sobre quien recaen las obligaciones de garantía derivadas de los Contratos celebrados bajo el régimen de la Ley N° 12.511.

**“Ley de Fideicomiso”:** Ley N° 24.441 y sus modificatorias y normas reglamentarias.

**“Código Civil y Comercial de la Nación”:** Ley N° 26.994.

**“Pagador”:** el Fiduciario, con los Activos del Fideicomiso y/o el Comitente y/o el Ente Contratante sobre quienes recaen las obligaciones de pago derivadas de los Contratos celebrados bajo el régimen de la Ley N° 12.511.

**“Valor de Tasación”:** la tasación determinada por la Dirección Provincial de Catastro Territorial a los Activos Ilíquidos al momento de su incorporación al patrimonio del Fideicomiso.

**“Valor de Realización”:** el valor de venta de los Activos Ilíquidos.

## **SEGUNDA: OBJETO**

El presente Contrato determina las normas generales para la creación de un Fideicomiso que actuará como Garante y/o Pagador de las obras y préstamos que se realicen y otorguen respectivamente, bajo el régimen creado por la Ley N° 12.511.

## **TERCERA: TRANSMISION FIDUCIARIA**

Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, el Fiduciante transfiere al Fiduciario, y éste recibe y acepta, en los términos de la Ley N° 12.511, de la Ley del Fideicomiso y del Código Civil y Comercial de la Nación, desde la fecha de entrada en vigencia y hasta la extinción del Fideicomiso, la propiedad fiduciaria de los Activos del Fideicomiso, que inicialmente son los que se encuentran detallados en el Sub-Anexo A.

Durante toda la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciante podrá transferir al Fiduciario la propiedad fiduciaria de Activos Líquidos y Activos Ilíquidos, los que pasarán a integrar los Activos del Fideicomiso, en los términos del artículo 3 de la Ley N° 12.511.

El Fiduciante y el Fiduciario suscribirán la documentación que fuere menester a los efectos de la efectiva transferencia de la propiedad fiduciaria de cada uno de los Activos del Fideicomiso.

Los Activos Ilíquidos se incorporarán al Fideicomiso por su Valor de Tasación.

Los Activos del Fideicomiso se encontrarán, a la fecha de transmisión al Fideicomiso, libre de todo y cualquier gravamen.

## **CUARTA: DESTINO DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO**

Los Activos del Fideicomiso se afectarán como garantía y/o como medio de pago de las obligaciones que el Consejo de Administración, en lo que resulte de su competencia o el Pagador contraiga bajo el régimen de la Ley N° 12.511, ya sea en forma general o con afectación específica a obras o grupos de obras, a préstamos o a grupos de préstamos determinados.

El Fiduciario deberá constituir un subfondo con afectación específica a cada Contrato y a cada grupo de Préstamos correspondiente a un mismo programa.

En estos subfondos se incluirá, de corresponder, la reserva de liquidez que se constituya, y todo recurso que tenga afectación específica al mismo. La reserva de liquidez será constituida cuando los proyectos sean financiados con recursos aportados por los propios Entes Contratantes o los Comitentes y el Fideicomiso actúe directamente como Garante y/o Agente de Pago.

Los subfondos deberán ser administrados y contabilizados en forma independiente.

## **QUINTA: ADMINISTRACION DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO**

El Fiduciario administrará los Activos del Fideicomiso procurando la realización de los Activos Ilíquidos cedidos por la Provincia que integran los Activos del Fideicomiso. El valor de realización de los Activos Ilíquidos nunca podrá ser inferior a las dos terceras partes del Valor de Tasación por el cual se encuentra incorporado a los Activos del Fideicomiso. A los efectos de preservar la base de realización de los Activos Ilíquidos, ante cambios en los precios de mercado el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la nueva base de realización ante el Consejo de Administración.

Todo Activo Ilíquido que permanezca en el Fondo sin ser vendido, dado en locación, usufructo, concesión, transferido en propiedad fiduciaria, o dispuesto de otra manera en cuanto a su propiedad o uso, más de CINCO (5) años desde la fecha de ingreso a los Activos del Fideicomiso será devuelto en propiedad al Fiduciante.

La administración de los Activos del Fideicomiso se realizará conforme a las instrucciones que le imparta el Consejo de Administración.

A los efectos de la presente cláusula, el Consejo de Administración tendrá las facultades citadas por la Ley N° 12.511 y el artículo 4 de su Decreto Reglamentario.

## **SEXTA: RECUPERO CREDITICIO ADMINISTRATIVO, EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL**

El Fiduciario podrá administrar las cuentas a cobrar provenientes del financiamiento de préstamos otorgados a personas humanas que tengan por finalidad la construcción, ampliación, terminación o refacción de viviendas bajo el régimen establecido en la Ley N° 12.511, procurando el recupero de dichos fondos.

A tales efectos, el Fiduciario empleará sus propios sistemas operativos, así como su propia estructura especializada en la materia, para el seguimiento y gestión administrativa, extrajudicial y judicial de la cartera.

## **SEPTIMA: AUDITORIA DEL FIDEICOMISO**

Sin perjuicio del deber de información que pesa sobre el Fiduciario que cumplimentará teniendo a disposición del Fiduciante el estado de cuentas, el Fiduciario se compromete a suministrar al Fiduciante informes de gestión con periodicidad trimestral, y a responder todas las objeciones o pedidos de aclaraciones que este le efectúe sobre los mismos.

El Fiduciario acepta que el funcionamiento del Fideicomiso y el cumplimiento del presente Contrato sean auditados por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia y por la Contaduría General de la Provincia.

## **OCTAVA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS**

1.- Declaración y Garantías del Fiduciante:

- a. La transmisión de la propiedad fiduciaria de los Activos del Fideicomiso, la celebración, cumplimiento y ejecución del presente Contrato y la realización de las demás operaciones contempladas en el mismo, se ajusta a las disposiciones legales, reglamentarias de Orden Nacional o Provincial y convencionales en vigencia y no existe impedimento alguno que implique restricción, prohibición o limitación de ninguna naturaleza respecto de todas o algunas de sus disposiciones.
  
- b. Este Contrato y cada una de sus estipulaciones, constituyen obligaciones válidas, directas e incondicionales del Fiduciante, exigibles a éste de conformidad con las disposiciones de este Contrato.
  
- c. El Fiduciante tiene plena capacidad y facultades suficientes y ha recibido todas las autorizaciones necesarias para realizar todos los actos, y otorgar todos los instrumentos necesarios, vinculados con la transmisión de la propiedad fiduciaria y la constitución del Fideicomiso.
  
- d. La Provincia no tiene conocimiento de la existencia de acciones, demandas judiciales o procedimientos entablados contra ella, pendientes o inminentes, por parte de cualquier particular, empresa, gobierno, que afecte o pueda afectar adversamente las obligaciones del Fiduciante previstas en el Contrato o la capacidad de cumplimiento del mismo por parte del Fiduciante.

## **2.- Declaraciones y Garantías del Fiduciario:**

- a. El Fiduciario es una entidad financiera existente, debidamente registrada de conformidad con las disposiciones aplicables a su constitución y funcionamiento.
  
- b. El Fiduciario goza de todas las facultades necesarias para suscribir este Contrato y asumir y cumplir válidamente las obligaciones a su cargo previstas en el mismo y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.
  
- c. Los funcionarios del Fiduciario cuentan con facultades necesarias para la celebración de este Contrato.

- d. Este Contrato y cada una de sus estipulaciones, constituyen obligaciones válidas, directas e incondicionales del Fiduciario, exigibles a éste de conformidad con las disposiciones de este Contrato.
  
- e. La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente no violan, ni resultan en el incumplimiento de ninguno de los términos y condiciones, ni constituyen un incumplimiento de cualquier Contrato, Acuerdo, Convenio u Obligación del cual el Fiduciario es parte o por el cual se encuentra obligado.
  
- f. El Fiduciario no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de inminente iniciación contra el Fiduciario, (I) cuyo resultado fuera la invalidez del presente, respecto del Fiduciario, (II) que impida o pueda impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente y (III) que afecte o pueda afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del Fiduciario para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.
  
- g. En los casos en que, de conformidad con los términos del presente Contrato, el Fiduciario actúe según las instrucciones del Consejo de Administración indicadas en el Decreto Reglamentario de la Ley N° 12.511, el Fiduciario no será responsable respecto de toda acción tomada, omitida o sufrida

de buena fe en cumplimiento de tales instrucciones.

- h. Al margen de las autorizaciones, aprobaciones, permisos, consentimientos y licencias obtenidas, no existen a la fecha del presente Contrato otras aprobaciones, permisos, consentimientos o licencias necesarias a efectos del perfeccionamiento por el Fiduciario de las operaciones previstas en este Contrato ni de la asunción por el Fiduciario de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

## **NOVENA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE**

Sin perjuicio de las restantes obligaciones que el Fiduciante asume en virtud de este Contrato, el Fiduciante asumelas siguientes obligaciones adicionales en tanto existan obligaciones pendientes bajo este Contrato:

- a. Informará al Fiduciario de cualquier acción o reclamo de carácter judicial o extrajudicial incoado contra el Fiduciante y que sean susceptibles de afectar, conjuntamente con otros reclamos o de manera separada, la capacidad del Fiduciante para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato.
  
- b. Adoptará las medidas y acciones necesarias a efectos de preservar la plena propiedad fiduciaria por parte del Fiduciario de los Activos del Fideicomiso.

## **DECIMA: OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO**

1.- Sin perjuicio de los demás deberes y facultades a que está sujeto el Fiduciario en virtud del presente Contrato, elFiduciario se obliga, en particular a:

- a. Ejercer la propiedad fiduciaria con el alcance y las limitaciones que se determinan en el presente Contrato.
  
- b. Emplear en la administración de los Activos del Fideicomiso la prudencia y diligencia que emplea un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, cumpliendo acabadamente con los compromisos que asumen en virtud del presente Contrato.
  
- c. Tomar las medidas y suscribir los documentos e instrumentos que sean necesarios o aconsejables a fin de llevar a cabo los objetivos del Fideicomiso.
  
- d. No disponer de los Activos del Fideicomiso salvo de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, ni constituir o, en la medida de sus posibilidades, permitir la constitución de gravámenes sobre dichos Activos.
  
- e. Llevar una contabilidad precisa y separada de los Activos del Fideicomiso.

- f. Aplicar los Activos del Fideicomiso conforme lo dispuesto en el presente Contrato y lo resuelto por el Consejo de Administración.
- g. Efectuar los pagos autorizados por el Consejo de Administración, directamente o a través de un Agente de Pago.
- h. Podrá actuar como agente de recupero administrativo, extrajudicial y judicial de los préstamos otorgados al imperio del régimen de la Ley N° 12.511.
- i. Cumplir toda función que a su cargo se establece en el presente Contrato.
- j. Pagar, en representación del Fideicomiso, cualquier impuesto establecido por la República Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad gubernamental con facultades impositivas de la misma que resultare aplicable al Fideicomiso de acuerdo con todas las Leyes y Reglamentaciones Impositivas en vigencia durante el término del Fideicomiso.
- k. Actuar conforme las normas impositivas que lo alcancen.

2.- El Fiduciario prestará respecto del Fideicomiso, de corresponder de acuerdo con las características de los Activos del Fideicomiso y sobre la base de la información previamente suministrada por el Fiduciante respecto de los Activos del Fideicomiso, un estado de situación patrimonial y un estado de evolución de situación patrimonial certificados por los auditores del Fideicomiso.

3.- El Fiduciario tendrá facultades y atribuciones plenas e irrevocables para que, a su criterio, tome todas las acciones apropiadas (incluyendo, sin carácter taxativo, las expresamente previstas en el presente Contrato) y produzca todos los actos y documentos que considere necesario o convenientes para preservar los Activos del Fideicomiso.

El Fiduciario queda facultado para designar a Provincia Fideicomisos S.A.U., una empresa perteneciente al Grupo BAPRO, a los efectos del cumplimiento de tareas a su cargo en relación con el presente Contrato. Tal designación, sin embargo, no implicará la liberación respecto del Fiduciario de ninguna de las obligaciones, cargas y responsabilidades que se deriven del presente Contrato. En cualquier otro caso, requerirá el previo consentimiento del Consejo de Administración.

## **DECIMA PRIMERA: COMISIONES Y GASTOS DEL FIDUCIARIO**

El Fiduciario percibirá, por la administración del Fideicomiso, un honorario mensual de \$1.800.000 (PESOS UN MILLON OCHOCIENTOS MIL), monto que será actualizado trimestralmente conforme los porcentajes de incrementos salariales que se aprueben bajo la Convención Colectiva de Trabajo N° 130 /1975, o la que en el futuro la reemplace.

Adicionalmente, el Fiduciario percibirá una comisión del cinco por ciento (5%) sobre los ingresos producidos por locación, usufructo, concesión, transferencia en propiedad fiduciaria, u otra disposición sobre el uso de los Activos Ilíquidos que integren los Activos del Fideicomiso de acuerdo al presente Contrato.

Todos los gastos relacionados con la locación, usufructo, concesión, transferencia en propiedad fiduciaria, u otra disposición sobre el uso de los Activos Ilíquidos estarán a cargo del Fiduciario.

En caso de realización de los Activos Ilíquidos, la comisión se determinará de la siguiente manera: si la realización se efectúa en los primeros CIENTO OCHENTA (180) días corridos contados a partir de la fecha de ingreso del Activo Ilíquido a los Activos del Fideicomiso, el Fiduciario percibirá una comisión del cuatro por ciento (4%), calculada sobre las dos terceras partes del Valor de Tasación del Activo, más una comisión adicional del ocho por ciento (8%), calculada sobre la diferencia entre el Valor de Realización y las dos terceras partes del Valor de Tasación. El monto que resulta de la adición de las dos comisiones descritas no podrá superar el siete por ciento (7%) del Valor de Realización del Activo.

Si la realización se efectúa luego de los CIENTO OCHENTA (180) días corridos y hasta los QUINIENTOS CUARENTA (540) días corridos, contados a partir de la fecha de ingreso del Activo Ilíquido a los Activos del Fideicomiso, el Fiduciario percibirá una comisión del tres por ciento (3%), calculada sobre las dos terceras partes del Valor de Tasación del Activo, más una comisión adicional del cinco por ciento (5%), calculada sobre la diferencia entre el Valor de Realización y las dos terceras partes del Valor de Tasación. El monto que resulta de la adición

de las dos comisiones descritas no podrá

superar el cuatro y medio por ciento (4,5%) del Valor de Realización del Activo.

Si la realización se efectúa luego de los QUINIENTOS CUARENTA (540) días corridos, contados a partir de la fecha de ingreso del Activo Ilíquido a los Activos del Fideicomiso, el Fiduciario percibirá una comisión del dos por ciento (2%), calculada sobre las dos terceras partes del Valor de Tasación del Activo, más una comisión adicional del cuatro por ciento (4%), calculada sobre la diferencia entre el Valor de Realización y las dos terceras partes del Valor de Tasación. El monto que resulta de la adición de las dos comisiones descritas no podrá superar el tres y medio por ciento (3,5%) del Valor de Realización del Activo.

Los gastos relacionados con la realización de los Activos Ilíquidos y con el recupero crediticio estarán a cargo del Fiduciario.

Las comisiones serán liquidadas en el momento de ingresar los fondos generados al Fideicomiso.

Los gastos de mantenimiento y conservación de los Activos Ilíquidos que sean necesarios realizar durante la permanencia de los mismos en el Fideicomiso, estarán a cargo de éste y se deducirán de los Activos del Fideicomiso.

A partir de estas remuneraciones el Fiduciario afrontará los gastos que demande el cumplimiento de sus funciones como tal bajo el presente Contrato, con excepción de los siguientes:

- a. Todo gasto extraordinario que cuente con aprobación expresa del Consejo de Administración
- b. Los costos, costas o gastos generados o producidos en virtud de acciones judiciales de terceros contra el Fiduciario, salvo los derivados de su propia responsabilidad.

Los gastos enunciados en los incisos precedentes serán deducidos de los Activos del Fideicomiso.

## **DECIMA SEGUNDA: TERMINACION DEL FIDEICOMISO**

El Fideicomiso tendrá una duración de TREINTA (30) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Contrato. A tal efecto, el Fiduciante y el Fiduciario suscribirán los documentos que resulten necesarios.

Producida la liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario entregará al Fideicomisario, previa rendición de cuentas, el remanente de los Activos del Fideicomiso que hayan quedado en su poder, si los hubiera.

## **DECIMA TERCERA: NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones a ser cursadas en virtud de este Contrato deberán realizarse por escrito y dirigirse a las siguientes direcciones:

Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano

Atención Sres.: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico institucional: \_\_\_\_\_

Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Atención Sres.: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico institucional: \_\_\_\_\_

Consejo de Administración del Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial

Atención Sres.: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico institucional: \_\_\_\_\_

Banco de la Provincia de Buenos Aires

Atención Sres.: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico institucional: \_\_\_\_\_

Cualquiera de las partes podrá modificar sus domicilios arriba mencionados mediante notificación por escrito a la otra parte con constancia de recepción.

Las notificaciones cursadas en la forma precedentemente establecida se tendrán por válidas y efectuadas el día de su recepción.

#### **DECIMA CUARTA: LEY APLICABLE Y JURISDICCION**

Este Contrato será regido e interpretado conforme a las Leyes de la República Argentina.

A todos los efectos del presente Contrato, las partes se someten a los Tribunales competentes de la Provincia de Buenos Aires.

#### **CLÁUSULA TRANSITORIA PRIMERA:**

Hasta tanto pueda darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 108 de la Ley 15.078, el Fiduciario administrará los Activos del Fideicomiso Ilíquidos oportunamente cedidos por la Provincia y que actualmente integran los Activos del Fideicomiso.

La administración de los Activos del Fideicomiso se realizará conforme las instrucciones que imparta el Consejo de Administración.

En la Plata, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se firma el presente Contrato en cinco (5) ejemplares del mismo tenor.