Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 24 AGO 2009

VISTO el expediente Nº 2416-11762/09 mediante el cual se propicia la aprobación de convenios suscriptos en el marco del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, y

CONSIDERANDO:

Que en el año 2005 se celebró Convenio Marco con el Gobierno Nacional destinado a construir en todo el país trescientas mil (300.000) viviendas, en que se previo el cupo correspondiente a la Provincia de Buenos Aires;

Que en el mismo se establecieron los requisitos constructivos, la presentación de proyectos, el financiamiento complementario, la licitación de las obras por contratación a cargo del Instituto de la Vivienda, los Municipios o entidades intermedias de reconocida trayectoria y solvencia, y el principio de financiamiento por proyecto mediante la firma de convenios particulares, entre otras cuestiones;

Que como herramienta destinada a contrarrestar los efectos que pudiera tener sobre nuestro país la crisis económica mundial, se desarrolló un mecanismo financiero imprescindible para incorporar nuevos recursos para el financiamiento de la construcción de viviendas y preservar el nivel de actividad del sector y del empleo;

Que en esa inteligencia se suscribieron el 4 de Marzo de 2009 el "Acuerdo de Adhesión a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas" (Acuerdo de Adhesión) y el 26 de Marzo de 2009 la Carta Compromiso;

Que en los mismos se pactó la construcción de cuarenta y seis mil doscientas cincuenta (46.250) viviendas nuevas en el marco del Programa, a ser financiadas mediante la constitución de un Fideicomiso Financiero;

Que asimismo, se establecieron especificaciones adicionales a las

cuestiones ya pactadas en el Convenio Marco relativas al principio de financiamiento de proyectos a través de Convenios Particulares, a la presentación y aprobación de los proyectos, a la contratación de las obras y a los requisitos constructivos;

Que en principio se pactó que el Fideicomiso Financiero tuviera a su cargo la emisión de Valores Representativos de Deuda en dos etapas (artículos tercero y concordantes del Acuerdo de Adhesión, y segundo, quinto y concordantes de la Carta Compromiso);

Que posteriormente se convino reemplazar la primera etapa de la estructura prevista del financiamiento –consistente en la emisión por el futuro Fideicomiso Financiero, de Valores Representativos de Deuda Provisorios – por un préstamo directo de la Administración Nacional de la Seguridad Social a la Provincia de Buenos Aires, por Pesos trescientos cincuenta millones ($350.000.000);

Que en consecuencia, corresponde en esta etapa aprobar el referido contrato de mutuo y las modificaciones al Acuerdo Marco, atento a que la estructuración del Fideicomiso Financiero deberá ser autorizada previamente por ley emanada de la Legislatura Provincial;

Que el Contrato de Préstamo suscripto se enmarca en la autorización de endeudamiento conferida por el artículo 32 de la Ley Nº 13929 para el financiamiento de la ejecución de proyectos de inversión pública ya iniciados o a iniciarse, pudiendo afectar para el pago de los servicios de amortización, intereses y demás gastos asociados a este endeudamiento los recursos provenientes del Régimen de Coparticipación Federal de Impuestos;

Que a fin de una eficiente y eficaz administración del Programa y del préstamo, resulta oportuno y conveniente otorgar al Ministerio de Infraestructura facultades suficientes para establecer la modalidad de recupero, fijar las condiciones financieras que regirán la relación con los adjudicatarios, y firmar modificaciones a los convenios suscriptos con el gobierno nacional, excepto que estén relacionados con la operación crediticia;

Que con los mismos objetivos es necesario delegar en el Instituto de la Vivienda la administración y ejecución de los fondos obtenidos para ser aplicados a la

construcción de viviendas en el Marco de los acuerdos celebrados, como también designarlo autoridad de aplicación del Programa con facultades suficientes para elaborar los proyectos, suscribir los Convenios Particulares, firmar los acuerdos necesarios con los Municipios o entidades intermedias para la ejecución de las obras, adjudicar las viviendas, y demás facultades necesarias para la consecución de los objetivos propuestos, conforme la competencia asignada por los artículos 2º incisos a) y c), 3º incisos a), b), c), f), e i), 6º incisos e), j), m) y n), 7º apartado B) inciso 3), y concordantes del Decreto Ley Nº 9573/80;

Que igualmente se prevé la posibilidad de destinar otros recursos adicionales para el Programa, conforme facultades propias del Poder Ejecutivo y del Instituto de la Vivienda, que serán aprobados oportunamente en uso de la competencia asignada por los artículos 37 de la Ley de Administración Financiera Nº 13767, 17 y 19 de la Ley Nº 13929 y normas concordantes;

Que el Ministerio de Economía se ha manifestado respecto de la iniciativa en trámite sin formular objeciones;

Que han tomado la intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 32 de la Ley Nº 13929 y el artículo 144 –proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

ARTÍCULO 1º. Aprobar el Contrato de Préstamo por Pesos trescientos cincuenta millones ($350.000.000), suscripto entre la Administración Nacional de Seguridad Social en su carácter de Administradora del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Integrado Previsional Argentino, la Provincia de Buenos Aires, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y Nación Fideicomisos S.A., el que como Anexo Único que consta de cincuenta (50) fojas integra el presente Decreto, para destinarlo a las obras enmarcadas en el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas.

ARTÍCULO 2º. Aprobar el Acuerdo de Adhesión a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas suscripto el 4 de Marzo de 2009 entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación, la Administración Nacional de Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de Buenos Aires, y la Carta Compromiso suscripta el 26 de marzo de 2009 entre la Provincia de Buenos Aires, la Administración Nacional de Seguridad Social, Nación Fideicomisos S.A., y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dependiente del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios del Gobierno Nacional, los que como Anexos II y III forman parte integrante del Contrato de Préstamo aprobado por el artículo 1º del presente Decreto.

ARTÍCULO 3º. La ejecución de las obras del Programa podrán realizarse:

1. Con sujeción a la Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (Ley Nº 6021, Texto Ordenado 1995 y modificatorias).

2. Por intermedio de los Municipios que adhieran al Programa, a cuyo efecto se faculta al Instituto de la Vivienda a suscribir convenios con los mismos y realizar transferencias no reintegrables con imputación a la Partida Principal 5 con los fondos provenientes del Programa. En tales acuerdos, deberá preverse que los derechos de cobro de los créditos derivados de la adjudicación de viviendas que se construyan por medio del Programa y las cobranzas de tales créditos quedarán a favor de la Provincia.

3. Mediante entidades intermedias de reconocida trayectoria y solvencia, siempre que estén en condiciones de aportar los terrenos donde se ejecutarán las

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires
obras.

ARTÍCULO 4º. El Ministerio de Infraestructura coordinará con el Instituto de la Vivienda y con las Municipalidades o entidades intermedias el Programa que se aprueba por medio del artículo 2º del presente.

ARTÍCULO 5º. Facultar al Ministerio de Infraestructura a:

1. Definir el valor a recuperar de las viviendas,
2. Establecer los plazos de amortización de la deuda
3. Otorgar quitas, compatibilizando la eficacia y solidaridad del recupero con la capacidad de pago de los destinatarios.
4. Fijar y subsidiar la tasa de interés de modo que la cuota resultante sea acorde con los ingresos del sector social destinatarios de las viviendas.
5. Otorgar periodos de gracia en el cobro de intereses.
6. Establecer los demás normas que regularán la relación con los adjudicatarios.
7. Suscribir modificaciones a los acuerdos que se aprueban en el artículo 2º del presente excepto cuando tengan por objeto cláusulas del contrato de préstamo o cuestiones relativas al financiamiento a otorgar a la Provincia.

ARTÍCULO 6º. Delegar en el Instituto de la Vivienda la administración y ejecución de los fondos derivados del contrato de préstamo, con el destino indicado en el artículo primero, y designarlo autoridad de aplicación del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas modificado por los convenios que se aprueban en el presente, a cuyo efecto estará facultado para:

1. Elaborar los Proyectos a que se refieren los artículos 7º, 8º y concordantes del Acuerdo de Adhesión.

2. Efectuar las contrataciones de las obras.

3. Suscribir los Convenios Particulares con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, los Municipios y demás partes intervinientes.

4. Aprobar los Convenios Particulares Tipo y los Convenios Tipo que resulten necesarios para ejecutar las obras mediante los procedimientos autorizados por los incisos 2º y 3º del artículo 3º, previa intervención de los Organismos Asesores y de Control.

5. Suscribir los convenios con los Municipios o entidades intermedias para la ejecución de las obras.

6. Adjudicar las viviendas financiadas con el Programa en las condiciones y, en consecuencia, a otorgar un crédito de hasta 25 años a los adjudicatarios.

7. Abrir las cuentas especiales y/o bancarias que resulten necesarias para la administración de los fondos y el Programa.

8. Dictar las normas complementarias necesarias para la ejecución del Programa.

9. Ejercer las demás atribuciones que contribuyan a la consecución del Programa.

ARTÍCULO 7º. El Instituto de la Vivienda podrá destinar fondos propios complementarios al Programa con el objeto de adquirir terrenos, realizar obras complementarias imprescindibles, mejorar los proyectos, subsidiar la tasa de interés, atender ampliaciones y costos derivados de lo dispuesto en el Decreto Nº 2113/02 y modificatorios.

ARTÍCULO 8º. Facultar al Ministerio de Economía, al Instituto de la Vivienda y al Fondo Fiduciario para el Desarrollo del Plan de Infraestructura Provincial a asignar recursos financieros que pudieran corresponder para la materialización de planes y necesidades complementarias derivadas de la aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior del

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires
presente.

ARTÍCULO 9º. El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Jefatura de Gabinete de Ministros, de Economía y de Infraestructura.

ARTÍCULO 10. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, pasar al Ministerio de Economía y a Contaduría General de la Provincia. Cumplido, archivar.

DECRETO N° 1507

Arq. CRISTINA ALVAREZ RODRIGUEZ
Ministra de Infraestructura
Provincia de Buenos Aires

DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires

Lic. ALBERTO PEREZ
MINISTRO DE JEFATURA DE
GABINETE DE MINISTROS

ALEJANDRO G. ARLIA
Ministro de Economía

070 1507

FOLIO 7

ANEXO ÚNICO

CONTRATO DE PRÉSTAMO

entre

LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

como administradora del

FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO

LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO 3

El presente **Contrato de Préstamo** (en adelante, el "Contrato") se celebra en la Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los 29 días del mes de mayo de 2009, entre:

1.1. LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (en adelante, "ANSES"), en su carácter de administradora del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino (FGS), con domicilio en la Avenida Córdoba 720, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su Director Ejecutivo, Lic. Amado Boudou.

1.2. LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (en adelante, la "PROVINCIA"), representada en este acto por el Señor Gobernador Don Daniel Osvaldo Scioli con domicilio en Calle 6, entre 51 y 53, Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires.

1.3. LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (en adelante la "SUBSECRETARÍA") dependiente de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, con domicilio en la calle Alem 339 - Piso 5°, oficina 501, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Señor Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arquitecto Luis Bontempo. La SUBSECRETARÍA suscribe el presente a efectos de tomar conocimiento del mismo y asumir la obligación de realizar los actos a su cargo aquí previstos.

1.4. NACIÓN FIDEICOMISOS S.A., Sociedad Anónima con participación estatal mayoritaria, con sede social en la calle Marcelo Torcuato de Alvear 1490 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Presidente del Directorio, Contador Roberto FELETTI (en adelante, indistintamente, "NACIÓN FIDEICOMISOS" o el "Fiduciario"), quien suscribe el presente a efectos de tomar conocimiento de los términos y condiciones del mismo.

CONSIDERANDO:

(i) Que en el marco del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto el 11 de agosto de 2005 (en adelante, el "Convenio Marco"), cuya copia se agrega como Anexo 1, se firmó el "ACUERDO DE ADHESIÓN A LA PROPUESTA DE RECONVERSIÓN DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS" (en adelante, el "Convenio de Adhesión"), de fecha 4 de marzo de 2009, entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, ANSES, BNA y la PROVINCIA cuya copia se agrega como Anexo 2, con

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 944/09

FOLIO 4

el objetivo de finalizar, dentro de los próximos tres (3) años, la construcción de la totalidad de las trescientas mil (300.000) viviendas comprometidas en el Convenio Marco, invitándose a las provincias signatarias a adherirse a la Propuesta.

(ii) Que frente al impacto que la crisis económica mundial pudiera tener sobre la situación económica del país, resulta necesario preservar el nivel de actividad del sector de la construcción, manteniendo el nivel de empleo.

(iii) Que a tales efectos, el día 26 de Marzo del 2009 se firmó una Carta Compromiso entre ANSES, NACIÓN FIDEICOMISOS, la PROVINCIA y la SUBSECRETARÍA, (en adelante la "Carta Compromiso"), cuya copia se agrega como Anexo 3, por la cual se acordaron los términos y condiciones de la asistencia financiera para alcanzar los objetivos del Programa.

(iv) Que en la cláusula tercera del Convenio de Adhesión se pactó la construcción de cuarenta y seis mil doscientas cincuenta (46.250) viviendas a financiar mediante la constitución de un fideicomiso financiero, previéndose además que en una primera etapa el fideicomiso emitiría valores representativos de deuda provisorios en carácter de préstamo puente, el que sería cancelado con los fondos obtenidos por la colocación de los valores representativos de deuda definitivos (cl. 1ª, ap. II del Convenio de Adhesión y ARTÍCULO 2º, 2.1 y 2.2, y 5º incs. c y d de la Carta Compromiso).

(v) Que para una mejor instrumentación de la referida asistencia financiera mediante la colocación de los Títulos de Deuda que emita el Fideicomiso Financiero, en Oferta Pública, las Partes han resuelto en lo inmediato suscribir este Contrato de Préstamo, el cual sustituye y reemplaza al fideicomiso financiero de carácter de inversión transitoria (préstamo puente) establecido en el artículo QUINTO del Convenio de Adhesión y artículo SEGUNDO de la Carta Compromiso.

Por todo ello, las Partes acuerdan celebrar el presente,

CONTRATO DE PRÉSTAMO

ARTÍCULO I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO Nº 5

Sección 1.1. Definiciones Generales. Toda vez que sean utilizados en este Contrato, salvo que expresamente se indique lo contrario, los siguientes términos tendrán el significado indicado a continuación de los mismos:

(1) **"BNA"**, significa el Banco de la Nación Argentina;

(2) **"Bienes Fideicomitidos",** significa la cartera de créditos de titularidad de la PROVINCIA que ésta ceda fiduciariamente al Fideicomiso Financiero, cuyo plazo de vencimiento en ningún caso podrá ser superior a 25 años desde el otorgamiento de los créditos;

(3) **"Capital del Préstamo"**, significa la cantidad de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES ($ 350.000.000);

(4) **"Carta Compromiso",** significa el instrumento suscripto el 26 de marzo de 2009, entre la PROVINCIA, ANSES, la SUBSECRETARIA y NACIÓN FIDEICOMISOS, por el cual se acordaron los términos y condiciones de la asistencia financiera a ser otorgada a la PROVINCIA para ser aplicada al cumplimiento de las obligaciones bajo el Convenio de Adhesión, y que, junto con todos sus anexos, obra como Anexo 3 del presente;

(5) **"Causa de Aceleración"**, significa cualquiera de los hechos especificados en la Sección 4.2 del presente;

(6) **"Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación"**, significa la cesión en garantía en beneficio de ANSES de los Recursos de la Coparticipación para garantizar el pago en tiempo y forma de los intereses sobre el Capital del Préstamo y la restitución en la Fecha de Vencimiento del Préstamo, del Capital del mismo así como cualquier otra suma debida por la PROVINCIA bajo el presente;

(7) **"Condiciones Precedente"**, son las condiciones precedentes para el desembolso del Capital del Préstamo, establecidas en la Sección 2.2 del presente;

(8) **"Contrato de Fideicomiso Financiero"**, es el Contrato a ser suscripto entre la PROVINCIA, como fiduciante, y Nación Fideicomisos S.A., como fiduciario, por el cual se constituirá el Fideicomiso Financiero;

(9) **"Convenio de Adhesión",** significa el instrumento suscripto entre la SUBSECRETARIA, ANSES, BNA y la PROVINCIA, por el cual se acordó una Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, con fecha 4 de marzo de 2009, y que obra como Anexo 2 del presente;

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 944/09

FOLIO 4

(10) **"Cuenta del Préstamo",** tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.3.;

(11) **"Día Hábil"**, significa un día en que las entidades financieras estén abiertas para realizar sus operaciones habituales en la Ciudad de Buenos Aires;

(12) **"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés"**, significa el segundo Día Hábil anterior al vencimiento de cada Período de Intereses;

(13) **"Fecha de Vencimiento del Préstamo"**, significa el día en que se cumplan veinticuatro (24) meses de la fecha de desembolso del Capital del Préstamo; si ese día no fuera un Día Hábil el Día Hábil inmediato siguiente;

(14) **"Fideicomiso Financiero",** significa el fideicomiso a ser constituido en los términos de la Ley N° 24.441 para la emisión de los Títulos de Deuda, que se integrará con los Bienes Fideicomitidos, y cuyo fiduciante será la PROVINCIA y el fiduciario Nación Fideicomisos S.A.;

(15) **"Fiduciario"**, es Nación Fideicomisos S.A., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero;

(16) **"Gastos del Fideicomiso Financiero"**, significa, en el siguiente orden de prelación (i) los honorarios del Fiduciario con más el IVA que resultare aplicable, (ii) los honorarios del Estructurador y Organizador del Fideicomiso Financiero con más el IVA que resulte aplicable, (iii) los gastos incurridos en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones bajo el Fideicomiso Financiero, con más el IVA que resultare aplicable, (iv) los honorarios y gastos razonables de los auditores, del agente de registro (si este fuera distinto del Fiduciario) y terceros que emitan dictámenes en los términos del Fideicomiso Financiero, con más el IVA que resultare aplicable, (v) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones por ante cualquier autoridad gubernamental; (vi) los gastos que irroguen la disolución y liquidación del Fideicomiso Financiero;

(17) **"Impuestos del Fideicomiso"**, significa el impuesto a las ganancias, el impuesto a los ingresos brutos, utilidades brutas, ventas, uso *ad valorem,* a la transferencia, al valor agregado (incluyendo, sin carácter limitativo, el IVA), el impuesto a los créditos y débitos en cuentas corrientes bancarias y/o cualquier otro tributo, carga, imposiciones, derechos u otras contribuciones presentes o futuras que resultaren aplicables incluso en forma retroactiva, que graven al Fideicomiso Financiero, a los Bienes Fideicomitidos o los ingresos derivados del producido de dichos Bienes

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

FOLIO 7

Fideicomitidos o la emisión de los Títulos de Deuda, los pagos de capital e intereses de los Títulos de Deuda o la constitución del Fideicomiso Financiero establecidos por la República Argentina o cualquier subdivisión política o Autoridad Gubernamental con poderes tributarios de acuerdo con todas las leyes y reglamentaciones impositivas en vigencia durante la existencia del Fideicomiso Financiero;

(18) **"Instrucción de Emisión"**, significa la comunicación que, con la previa aprobación de la SUBSECRETARÍA, la PROVINCIA enviará al Fiduciario solicitando la emisión de Títulos de Deuda;

(19) **"Margen Aplicable"**, significa trescientos cincuenta (350) Puntos Básicos;

(20) **"Período de Intereses"**, significa cada período de tres (3) meses que comenzará el día de la acreditación del desembolso del Capital del Préstamo en la Cuenta del Préstamo;

(21) **"Pesos"** y el símbolo **"$"**, significan la moneda de curso legal de la República Argentina, incluida cualquier moneda que, en el futuro, pudiera reemplazar al Peso como moneda de curso legal de la República Argentina;

(22) **"Puntos Básicos"**, significa un centésimo de uno por ciento, o 0,01%;

(23) **"Recursos de Coparticipación Federal de Impuestos"**, significa los fondos que tiene derecho a percibir la PROVINCIA del Estado Nacional y que son transferidos diariamente por el Estado Nacional a la PROVINCIA en cumplimiento del Régimen de Coparticipación Federal de Impuestos instaurado por la Ley Nacional Nº 23.548 y las que la modifiquen, completen o reemplacen;

(24) **"Tasa de Interés del Préstamo"**, significa para cualquier Período de Intereses, la tasa anual igual a la Tasa BADLAR Bancos Privados en pesos más el Margen Aplicable;

(25) **"Tasa BADLAR Bancos Privados"**, significa la tasa nominal anual resultante del promedio simple de las tasas de interés pasivas publicadas por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA de los últimos VEINTE (20) días hábiles inmediatamente anteriores a cada Fecha de Determinación de la Tasa de Interés, informadas mediante encuesta diaria a bancos privados para plazos fijos en Pesos de TREINTA (30) a TREINTA Y CINCO (35) días, de montos mayores o iguales a Pesos UN MILLON ($ 1.000.000);

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO 8

(26) **"Títulos de Deuda"**, significa los títulos de deuda a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el artículo 19 de la Ley N° 24.441, y en los términos y condiciones establecidos en el presente y en el Contrato de Fideicomiso Financiero, y mencionados como Valores Representativos de Deuda Definitivos en el "Convenio de Adhesión" y en la "Carta Compromiso".

Sección 1.2. Interpretación. En el presente Contrato, salvo que el contexto requiera lo contrario:

(a) los encabezamientos o títulos se incluyen para facilitar la lectura y no afectan ni podrán ser utilizados para interpretar el presente;

(b) las palabras en singular incluyen el plural y viceversa;

(c) toda referencia a una Sección, Artículo, Adjunto, Anexo o Apéndice es una referencia a esa Sección o Artículo, Adjunto, Anexo o Apéndice de este Contrato;

(e) toda referencia a un documento incluye cualquier modificación o complemento o reemplazo o novación de ese documento pero no toma en cuenta modificación, complemento, reemplazo o novación alguna efectuada en violación del presente Contrato;

(f) toda referencia a una Parte de cualquier documento incluye a sus sucesores y cesionarios.

En caso de existir alguna discrepancia entre las disposiciones del Convenio de Adhesión (Anexo 2) y de la Carta Compromiso (Anexo 3) respecto de las establecidas en el presente contrato, las de este último prevalecerán.

ARTÍCULO II. PRÉSTAMO.

Sección 2.1. Préstamo. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, ANSES -con imputación al FGS- se obliga a entregar en préstamo a la PROVINCIA y la PROVINCIA se obliga a recibir en préstamo de ANSES, el Capital del Préstamo.

Sección 2.2. Condiciones Precedentes. La obligación de ANSES de efectuar el desembolso del Capital del Préstamo y de la PROVINCIA de recibir el préstamo de ANSES y cumplir con las obligaciones aquí previstas, se encuentra condicionada a que, a criterio de ANSES, se cumplan previamente con todas y cada una de las siguientes condiciones precedentes:

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 5**/09

FOLIO 9

(i) Que la PROVINCIA apruebe los términos y condiciones de este Contrato de Préstamo y la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación mediante el dictado del correspondiente Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, el cual deberá contar con la previa intervención de la Asesoría General de Gobierno, la Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado, conforme a las competencias asignadas por los artículos 155 y 157 de la Constitución Provincial y las leyes orgánicas correspondientes.

(ii) Que la PROVINCIA entregue a ANSES el acto administrativo referido en el apartado anterior, y copia autenticada del dictamen emitido por Asesoría General de Gobierno, informe de la Contaduría General de la Provincia y de la vista del Fiscalía de Estado.

(iii) Que el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación apruebe este Contrato de Préstamo y la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación, en el marco de la Ley de Responsabilidad Fiscal N° 25.917.

(iv) Que se hayan cumplido los requisitos establecidos por la normativa vigente (Ley N° 26.425 y Decretos Reglamentarios) para las inversiones del FGS.

(v) Que se cuente con un dictamen favorable emitido por una Universidad Pública (a elección de ANSES).

(vi) Que el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires emita una nota dirigida a ANSES y en relación con este Contrato por la cual certifique sobre el grado y posibilidad de recupero del Capital del Préstamo y los Intereses Compensatorios con la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación.

(vii) Que se hubiere notificado al BNA y al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación -en representación del Estado Nacional-, la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación.

(viii) Que la SUBSECRETARÍA autorice el desembolso del Capital del Préstamo.

(ix) Que la PROVINCIA hubiere presentado a ANSES la Solicitud de Desembolso acreditando, a plena satisfacción de ANSES, el cumplimiento de todas las Condiciones Precedentes aquí establecidas, dentro del plazo de dos (2) meses de suscripto el presente. Vencido dicho plazo caducará la obligación de ANSES de efectuar el desembolso

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 644/09

FOLIO Nº 10

del Capital de Préstamo, quedando este Contrato sin validez y efecto alguno.

Sección 2.3. Desembolso. ANSES desembolsará el Capital del Préstamo, habiéndose cumplido con las condiciones precedentes, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de presentada a ANSES la Solicitud de Desembolso, mediante transferencia del Capital del Préstamo a la cuenta del BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, que la PROVINCIA informe al momento de presentar la Solicitud de Desembolso (en adelante, la "Cuenta del Préstamo"). La PROVINCIA se obliga a mantener esta Cuenta exclusivamente a los fines de este Contrato de Préstamo, no pudiendo acreditar en la misma otros fondos que aquéllos que tengan su causa en este Contrato o en el Contrato de Fideicomiso ni realizar pagos o transferencias que no correspondan a pagos en cumplimiento de obligaciones vinculadas directa o indirectamente con la obligaciones de la PROVINCIA bajo el Convenio de Adhesión.

La SUBSECRETARÍA tendrá amplias facultades para fiscalizar y auditar los movimientos de la Cuenta del Préstamo a efectos de determinar el cumplimiento de las obligaciones de la PROVINCIA bajo esta Sección 2.3. y el Convenio de Adhesión.

Sección 2.4. Recibo. La constancia emitida por el banco de la acreditación del Capital del Préstamo será suficiente recibo del desembolso del Capital del Préstamo. No obstante, dentro de las veinticuatro (24) horas de acreditado el desembolso, la PROVINCIA deberá entregar a ANSES un recibo suscripto por la PROVINCIA dando cuenta del desembolso del Capital del Préstamo.

Sección 2.5. Destino del Capital del Préstamo. La PROVINCIA se obliga a aplicar el Capital del Préstamo a la financiación de la construcción de viviendas en el marco del Programa mencionado en el Considerando (i), el Convenio de Adhesión (Anexo 2) y la Carta Compromiso (Anexo 3).

Dicho capital se aplicará a la financiación de Proyectos contratados en el marco de Convenios Particulares suscriptos de conformidad con las cláusulas séptima y octava del Convenio de Adhesión, los que sólo podrán ser signados si el capital del préstamo disponible fuere suficiente para financiar el 100% del Proyecto objeto del Convenio Particular. El Capital del Préstamo no podrá destinarse a la financiación de partes de Proyectos o entrega de anticipos si no estuviere disponible el monto necesario para el pago del total de la totalidad de las obras contratadas.

Sección 2.6. Devolución del Capital del Préstamo.

El Capital del Préstamo será restituido por la PROVINCIA a ANSES, en la Fecha de Vencimiento del Préstamo, o anticipadamente, a criterio de la

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 944/09

FOLIO Nº 11

PROVINCIA, con los fondos provenientes de la integración de los Títulos de Deuda.

Si en la Fecha de Vencimiento del Préstamo, no se hubieren emitido, suscripto e integrado los Títulos de Deuda, por cualquier causa que fuere, en tal caso, la PROVINCIA, sin necesidad de intimación previa alguna, deberá restituir íntegramente a ANSES el Capital del Préstamo y los intereses pendientes de pago.

Sección 2.7. Intereses. La PROVINCIA pagará intereses sobre el Capital del Préstamo, que se devengarán desde el día del desembolso y hasta que el Capital del Préstamo haya sido restituido íntegramente a ANSES.

Subsección 2.7.1. Intereses Compensatorios. (a) El monto pendiente de pago del Capital del Préstamo devengará intereses compensatorios (los Intereses Compensatorios) sobre saldos a la Tasa de Interés del Préstamo.

(b) Los Intereses Compensatorios serán prorrateados sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días por el número efectivo de días que transcurran en el Período de Intereses pertinente y serán exigibles y pagaderos por Período de Intereses vencido en el día inmediatamente siguiente al último día del Período de Intereses que corresponda. Si este día fuere inhábil, será exigible y pagadero el Día Hábil inmediatamente siguiente.

(c) La tasa de interés aplicable para el cálculo de los Intereses Compensatorios será la Tasa de Interés del Préstamo, esto es, la Tasa BADLAR Bancos Privados más el Margen Aplicable.

(d) En cada Fecha de Determinación de la Tasa de Interés para cualquier Período de Intereses, ANSES establecerá la Tasa de Interés del Préstamo aplicable a ese Período de Intereses de acuerdo al procedimiento descripto en la subsección b) anterior y notificará de inmediato a la PROVINCIA (i) la Tasa de Interés del Préstamo así determinada, y (ii) el monto de Intereses Compensatorios que la PROVINCIA deberá abonar.

(f) La Determinación de la Tasa de Interés del Préstamo y del monto de los Intereses Compensatorios, efectuada periódica y oportunamente por ANSES será definitiva y concluyente y será vinculante para todas las partes del presente.

Subsección 2.7.2. Intereses Punitorios. Corresponderán, sin limitar los recursos a disposición de ANSES bajo este Contrato y con el mayor alcance permitido por las leyes aplicables, si la PROVINCIA no efectuara:

(a) el pago del Capital del Préstamo a su vencimiento; o

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/98

FOLIO Nº 12

(b) el pago de los Intereses Compensatorios en la fecha de pago de intereses; o

(c) cualquier otro pago de obligaciones de dar sumas de dinero establecido en este Contrato;

La PROVINCIA pagará intereses punitorios sobre el monto de toda suma impaga y vencida desde la fecha en que la suma impaga debió ser abonada hasta el día del pago efectivo de dicha suma a una tasa equivalente al Doble de la Tasa BADLAR Bancos Privados vigente al tiempo del incumplimiento de que se trate con más el Margen Aplicable.

Sección 2.8. Mora Automática. La mora se producirá en forma automática y de pleno derecho por el solo transcurso de los plazos establecidos en el presente Contrato para el cumplimiento de las obligaciones sujetas a dicha modalidad, no siendo en consecuencia, necesaria ninguna intimación judicial o extrajudicial previa.

Sección 2.9. Lugar de Pago. (a) La PROVINCIA efectuará todos los pagos que deba realizar en virtud de este Contrato (incluyendo sin limitación el repago del Capital del Préstamo, los Intereses Compensatorios y/o punitorios y cualquier otro pago debido a ANSES por la PROVINCIA en virtud de este Contrato), mediante acreditación en la cuenta a informar por ANSES o en cualquier otra cuenta que ANSES indique a la PROVINCIA con una anticipación no menor a cinco (5) Días Hábiles respecto del día en que tal pago debe ser efectuado.

(b) Todos los gastos, honorarios, tributos e impuestos pagaderos con relación a los pagos referidos en la presente Sección serán soportados por la PROVINCIA.

Sección 2.10. Asignación de Pagos Parciales. Si ANSES recibiera de la PROVINCIA en cualquier momento una cantidad menor del monto total que en dicho momento y por tal causa le fuera adeudado y resultara pagadero conforme a este Contrato, ANSES imputará y aplicará tal pago, en primer lugar, al pago de cualquier gasto en que hubiere incurrido ANSES en virtud del presente Contrato; en segundo lugar, a la cancelación de los intereses punitorios adeudados con anterioridad a ese pago; en tercer lugar, al pago de los Intereses Compensatorios.

Sección 2.11. Impuestos y otros cargos. Todos los pagos de intereses y otros montos adeudados a ANSES por la PROVINCIA bajo este Contrato serán efectuados por la PROVINCIA sin deducción alguna en concepto de tributo, impuesto, tasa, contribución, derecho y otros cargos, como honorarios y comisiones.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

FOLIO Nº 13

Sección 2.12. Cancelación anticipada del Capital del Préstamo. En cualquier momento durante la vigencia del Préstamo, la PROVINCIA podrá cancelar totalmente el Capital del Préstamo y los Intereses devengados, dando aviso previo a ANSES, con una antelación de por lo menos sesenta (60) Días Hábiles.

ARTÍCULO III. CESIÓN EN GARANTÍA DE LOS RECURSOS DE LA COPARTICIPACIÓN

Sección 3.1. Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación. En garantía de las obligaciones de la PROVINCIA frente a ANSES bajo el presente, la PROVINCIA cede y transfiere en forma irrevocable a ANSES, los Recursos de la Coparticipación por un importe igual a todas las sumas adeudadas por la PROVINCIA en concepto de Capital del Préstamo e intereses o cualquier otro concepto.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, durante la vigencia de este Contrato de Préstamo la PROVINCIA se obliga a no afectar ni licuar de ninguna forma los Recursos de la Coparticipación que por el presente han sido cedidos en garantía a favor de ANSES.

La Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación no implicará cancelar, novar o modificar las obligaciones de la PROVINCIA frente a ANSES bajo el presente, en especial, la obligación de pagar en tiempo y forma el Capital del Préstamo, sus Intereses Compensatorios y, eventualmente, los intereses punitorios, ni limita en modo alguno la plena responsabilidad de la PROVINCIA frente a ANSES, ni configura dación en pago de las obligaciones antes descriptas ni las extingue. Por el contrario, todas y cada una de las obligaciones de la PROVINCIA frente a ANSES subsisten con plena vigencia y validez, de forma tal que cualquier insuficiencia de los Recursos de la Coparticipación hará plenamente responsable a la PROVINCIA frente a ANSES de responder con todo su patrimonio por las obligaciones incumplidas.

Sección 3.2. Notificación de la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación. Como requisito esencial para la plena validez, perfeccionamiento y oponibilidad de la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación, la PROVINCIA, deberá, a plena satisfacción de ANSES, notificar la Cesión de los Recursos de la Coparticipación por acto público a BNA y al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación.

En oportunidad de la notificación, la PROVINCIA deberá instruir a BNA, para que pague y transfiera, cualquier y toda suma que resulte pagadera a la PROVINCIA en virtud de los Recursos de la Coparticipación, en forma

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 444/09

FOLIO Nº 14

exclusiva a ANSES en la Cuenta a informar por ésta. En dicha notificación deberá instruirse en forma irrevocable a BNA para que, inmediatamente de recibida la notificación de ANSES, y hasta tanto ANSES no notifique en forma contraria, afecte en forma automática los Recursos de la Coparticipación y transfiera a la cuenta de ANSES indicada, cualquier y toda suma que tuviere pendiente de acreditación para la PROVINCIA correspondiente a los Recursos de la Coparticipación, a la fecha de recepción de la notificación y, a partir de dicha notificación, y hasta tanto ANSES notifique en contrario, BNA deberá transferir diariamente a la cuenta indicada toda suma que a partir de dicha notificación de ANSES resulte pagadera a la PROVINCIA en virtud de los Recursos de la Coparticipación.

La PROVINCIA renuncia en este acto a impedir de ningún modo que se produzcan dichas transferencias, y manifiesta que cualquier reclamo y/o acción de cualquier tipo sobre aquellas transferencias, deberá efectuarse en forma posterior a que ANSES haya notificado al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación y/o a BNA el cese de las mismas, en los términos del párrafo precedente.

Una vez canceladas todas las sumas adeudadas por la PROVINCIA a ANSES, ANSES notificará al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación y a BNA, el cese de las transferencias de los Recursos de la Coparticipación.

ARTÍCULO IV. ACELERACIÓN.

Sección 4.1. Caducidad de Plazos. En caso que ocurra una Causa de Aceleración, todos los plazos pendientes de cumplimiento para el pago de intereses compensatorios y para el repago del Capital del Préstamo se tendrán por caducados o terminados de pleno derecho.

Sección 4.2. Causas de Aceleración.

EN CASO QUE Y/O CUANDO:

(i) en la Fecha de Vencimiento del Préstamo o en la fecha de pago de intereses, según corresponda, la PROVINCIA no efectuara el pago de las sumas debidas o la PROVINCIA incumpla cualquier otra obligación de pago bajo el presente y la PROVINCIA no remedie dicho incumplimiento dentro de los cinco (5) Días Hábiles de producida la mora;

(ii) el Poder Ejecutivo Nacional y/o la PROVINCIA o cualquier entidad nacional o provincial realizare o celebrare o dictare cualquier acto que tenga por efecto comprometer, afectar, licuar, modificar o reducir, de

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

FOLIO Nº 15

cualquier forma, a criterio exclusivo de ANSES, los derechos de ANSES sobre los Recursos de la Coparticipación;

(iii) Todas o alguna de las declaraciones y garantías prestadas por la PROVINCIA fueran falsas o inexactas, en todo o en parte.

ENTONCES,

ANSES, en cualquiera de los supuestos antes mencionados, podrá reclamar a la PROVINCIA el pago de la totalidad del Capital del Préstamo pendiente de pago y el pago de todas las sumas adeudadas en concepto de Intereses Compensatorios y/o punitorios devengados pendientes de pago conforme a este Contrato.

Sección 4.3. Notificación de una Causa de Aceleración. Si ocurriera una Causa de Aceleración, la PROVINCIA notificará inmediatamente a ANSES especificando la naturaleza de tal Causa de Aceleración y las medidas que la PROVINCIA haya adoptado para subsanarla. Esta notificación en ningún caso podrá ser entendida como limitando, restringiendo o aniquilando el derecho de ANSES de declarar de plazo vencido todas las obligaciones de la PROVINCIA conforme al Contrato.

ARTÍCULO V. DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Sección 5.1. Constitución del Fideicomiso Financiero. La PROVINCIA deberá constituir el Fideicomiso Financiero en los términos previstos en este Contrato, a efectos de obtener el financiamiento para lograr la efectiva construcción de las viviendas a la que se comprometió dentro de su respectivo Plan de Viviendas o Programa Prurianual. El Fideicomiso Financiero deberá contar con la autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV) (art. 6, inciso a, Ley N° 17.811) para realizar oferta pública de los Títulos de Deuda, en los términos del art. 16 de la Ley N° 17.811, a cuyo efecto se deberá dar cumplimiento con los actos y presentaciones previstos en las Normas de la CNV.

Los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Financiero deberán ser acordado entre Nación Fideicomisos S.A. en su carácter de fiduciario, la PROVINCIA como fiduciante, la SUBSECRETARÍA y ANSES y deberá incorporar aquellas cláusulas usuales para este tipo de contratos y aquéllas específicamente establecidas en el presente.

Sección 5.2. Términos y Condiciones que deberán establecerse en el Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso deberá establecer que:

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 3411/09

FOLIO 16 Nº

5.2.1. El Fideicomiso Financiero emitirá Títulos de Deuda, en una o más emisiones, por los montos que se determine en la Instrucción de Emisión, en función de los requerimientos del Fideicomiso de Viviendas, de los flujos de fondos de los Bienes Fideicomitidos y de las garantías ofrecidas para el debido respaldo a los eventuales inversores. El Fiduciario no estará obligado a emitir Títulos de Deuda cuando la proyección de flujos de repago no lo permita.

5.2.2. El Fiduciario deberá aplicar los fondos provenientes de la integración de los Títulos de Deuda a cancelar en primer lugar las sumas debidas a ANSES bajo este Contrato de Préstamo. En el supuesto que ANSES suscriba e integre los Títulos de Deuda, hasta la suma que ANSES integre por los Títulos de Deuda, se cancelará las sumas debidas a ANSES bajo el Contrato de Préstamo, por confusión.

5.2.3. En el supuesto que ANSES suscriba e integre Títulos de Deuda, será condición precedente para tal suscripción e integración que (i) Que se hayan cumplido los requisitos establecidos por la normativa vigente (Ley N° 26.425 y Decretos Reglamentarios) para las inversiones del FGS, (ii) Que se cuente con un dictamen favorable emitido por una Universidad Pública (a elección de ANSES), (iii) Que se cuente con un dictamen de un auditor independiente de primera línea en los mismos términos y condiciones de aquél establecido como condición precedente para el desembolso del Capital del Préstamo.

5.2.4. La SUBSECRETARÍA deberá emitir la "No Objeción para Contratar", de conformidad con el procedimiento establecido en el Anexo 3 del presente, como condición previa a la autorización que deberá emitir la SUBSECRETARÍA para la emisión y la determinación de los plazos de integración de los Títulos de Deuda. Asimismo, la SUBSECRETARÍA deberá autorizar previamente los desembolsos del Fiduciario a la PROVINCIA.

5.2.5. La SUBSECRETARÍA estará facultada para fiscalizar la aplicación y afectación de los fondos de las respectivas emisiones al Plan de Viviendas de la PROVINCIA.

5.2.6. Como condición previa a cada emisión de Títulos de Deuda, la PROVINCIA deberá ceder y transferir al Fideicomiso Financiero la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos.

5.2.7. Como condición precedente a la constitución del Fideicomiso Financiero, la PROVINCIA deberá ceder y transferir en garantía del pago del capital e intereses de los Títulos de Deuda así como del pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, los Recursos de la

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 944/00

FOLIO Nº 17

Coparticipación y/o cualquier otro flujo de fondos de la PROVINCIA que a dicha fecha sea cierto y determinado (no futuro e incierto). Tal flujo de fondos cedido en garantía en todo momento, deberá ser suficiente para el pago del capital e intereses de los Títulos de Deuda y los Impuestos y Gastos del Fideicomiso.

5.2.8. El pago de intereses y amortización del capital de los Títulos de Deuda será libre de impuestos, debiendo efectuarse todos los pagos sin efectuar retención alguna. Todo impuesto que grave los intereses o cualquier pago que corresponda realizar a los tenedores de los Títulos de Deuda así como todo impuesto que grave la tenencia de los Títulos de Deuda deberá ser soportado exclusivamente por el Fideicomiso Financiero.

5.2.9. Todos los Impuestos y Gastos del Fideicomiso Financiero serán soportados por el Fideicomiso Financiero con los Bienes Fideicomitidos.

5.2.10. La emisión de los Títulos de Deuda deberá contar con la autorización de oferta pública, siendo de exclusiva responsabilidad, y así se hará contar en el prospecto respectivo, toda la información volcada en el prospecto a efectos de obtener la autorización de oferta pública.

5.2.11. El capital de los Títulos de Deuda vencerá a los quince (15) años contados desde la fecha de cada emisión de Títulos de Deuda y se amortizarán trimestralmente.

5.2.12. Los Títulos de Deuda devengarán intereses desde la fecha de cada emisión, por trimestre vencido. El interés se calculará sobre el saldo pendiente de pago de los Títulos de Deuda, considerando para su cálculo un año de trescientos sesenta y cinco (365) días.

5.2.13. La tasa de interés será equivalente a la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de treinta (30) a treinta y cinco (35) días BADLAR Bancos Públicos, más un spread a determinar en cada caso.

5.2.14. Nación Fideicomisos S.A. será el Estructurador y Organizador del Fideicomiso Financiero.

Sección 5.3. Condiciones previas para la constitución y entrada en vigencia del Fideicomiso Financiero. Sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones establecida en el presente para la emisión de los Títulos de Deuda y de aquellas otras que se establezcan en el respectivo Contrato de Fideicomiso, la constitución y entrada en vigencia del Fideicomiso Financiero estará sujeto al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes actos:

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO Nº 18

5.3.1 Que la Legislatura Provincial haya dictado la Ley que autorice el endeudamiento implicado, la constitución del Fideicomiso y la cesión de los recursos a que hace referencia la Sección 5.2.7 del presente.

5.3.2 Que el contrato de fideicomiso a suscribir haya sido aprobado por Decreto, previa intervención sin objeciones de Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado, conforme la competencia asignada por los artículos 155 y 157 de la Constitución Provincial y leyes orgánicas;

5.3.3 Que el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación apruebe el Fideicomiso Financiero y el endeudamiento de la PROVINCIA en el marco de la Ley de Responsabilidad Fiscal N° 25.917.

5.3.4 Que una firma de auditores independientes de primera línea emita un dictamen favorable dirigido a ANSES y en relación con este Contrato, por el cual certifique sobre el grado y posibilidad de recupero del capital e intereses de los Títulos de Deuda con la cesión de los Bienes Fideicomitidos y la cesión en garantía de los Bienes Fideicomitidos en Garantía.

Sección 5.4. Compromiso de ANSES en relación con los Títulos de Deuda. ANSES se compromete, en función a sus disponibilidades, y de acuerdo a los términos y condiciones de la Ley N° 26.425, a adquirir los Títulos de Deuda que no fueran absorbidos por el mercado.

ARTÍCULO VI. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES

Sección 6.1. Declaraciones y Garantías de las Partes. :

(a) LA PROVINCIA declara que posee autorización legislativa para endeudarse en los términos del artículo 32 de la Ley de Presupuesto para el Ejercicio 2009, Nº 13.929 y, en consecuencia, para firmar el Contrato de Mutuo que se instrumenta por el presente y ceder en garantía los recursos que le corresponden por la Coparticipación Federal de Impuestos, bajo las condiciones que se establecen en esta Sección, por hasta la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES ($ 350.000.000) con más los intereses que se devenguen.

(b) La Constitución, vigencia y demás obligaciones pactadas respecto del Fideicomiso Financiero estipulado en la Sección 5 se sujeta al dictado de las

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Caja de la [illegible]

FOLIO Nº 19

normas legales, actos administrativos y demás extremos detallados en las cláusulas 5.3.1, 5.3.2 5.3.3 y 5.3.4.

(c) la celebración y cumplimiento del presente Contrato no viola ninguna ley, decreto, reglamentación, ordenanza o resolución aplicable a la PROVINCIA ni ningún acuerdo, contrato o convenio que dicha parte haya suscripto, ni se opone a ninguna orden judicial o administrativa. La vigencia del contrato de mutuo se sujeta al dictado del acto administrativo citado en la Sección 2.2. apartado (i).

(d) la Cesión en Garantía de los Recursos de la Coparticipación a favor de ANSES no se encuentra afectada por la PROVINCIA al cumplimiento de ninguna obligación de la PROVINCIA o de terceros ni viola ninguna ley, decreto, reglamentación, ordenanza o resolución aplicable a la PROVINCIA ni ningún acuerdo, contrato o convenio que la PROVINCIA haya suscripto, ni se opone a ninguna orden judicial o administrativa.

ARTÍCULO VII. MISCELÁNEA.

Sección 7.1. Domicilios Especiales y Notificaciones. Toda notificación, solicitud u otra comunicación que deba ser presentada, otorgada o efectuada en virtud de este Contrato deberá ser hecha por escrito. Sujeto a cualquier disposición en contrario en virtud del presente, la notificación, solicitud u otra comunicación podrá ser entregada personalmente, por correo, carta documento o cualquier otro medio fehaciente dirigido a la dirección de la Parte correspondiente que se indica al inicio del presente o a otra dirección que tal Parte notifique oportuna y fehacientemente a las otras.

Sección 7.2. Gastos. Serán a cargo exclusivo de la PROVINCIA y deberán ser pagados por ésta, deduciéndose del Capital del Préstamo, todos los honorarios, costos y gastos de todas las Partes en relación con la negociación, preparación, celebración, instrumentación de este Contrato, incluyendo los gastos y honorarios de asesores y aquéllos a ser abonados a la Universidad Pública que emita el dictamen a que hace referencia la Sección 2.2 y aquéllos otros devengados en las notificaciones de la Cesión en Garantía de los Derechos de Coparticipación. Asimismo, serán a cargo de la PROVINCIA los impuestos y tasas que correspondan tributar por las partes por la instrumentación de este Contrato.

Sección 7.3. Plazo del Contrato. Este Contrato continuará en vigencia hasta que todas las sumas pagaderas en virtud del mismo hayan sido pagadas en su totalidad de conformidad con sus disposiciones.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

FOLIO Nº 20

Sección 7.4. Ley Aplicable y Jurisdicción. La validez, vigencia e interpretación de este Contrato se regirán exclusivamente por las leyes de la República Argentina. Las Partes acuerdan expresamente que cualquier controversia, divergencia o reclamo en la interpretación y/o aplicación y/o ejecución de este Contrato, será sometido a la jurisdicción exclusiva de los Tribunales EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Sección 7.5. Prohibición de Cesión. La PROVINCIA no podrá ceder o delegar ninguno de sus derechos u obligaciones bajo este Contrato sin el consentimiento previo por escrito de ANSES. ANSES, en cambio, podrá ceder o delegar libremente en forma total o parcial sus derechos bajo este Contrato. Cualquier acto en violación de esta Sección será nulo y sin valor alguno.

Sección 7.6. Modificación. Cualquier modificación de este Contrato deberá ser hecha por escrito y será firmada por ambas Partes.

Sección 7.7. Ejemplares. Este Contrato se suscribe en cuatro (4) ejemplares, *cada uno de los cuales* constituirá un original.

Sección 7.8. Recursos y Dispensas. La omisión o demora por parte de ANSES en el ejercicio de cualquier facultad, recurso, autoridad u otro derecho conforme a este Contrato no constituirá una renuncia ni menoscabo de ese derecho o cualquier otro derecho de ANSES, ni el ejercicio singular o parcial de ese derecho impedirá que sea ejercido nuevamente en el futuro. Ninguna de tales dispensas constituirá una dispensa a cualquier otro derecho conforme a este Contrato. Todas las dispensas o consentimientos otorgados en virtud de este Contrato deberán constar por escrito.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes han dispuesto la firma de este Contrato, en cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el día, mes y año que figura en el encabezamiento del presente.

Provincia 2da Fecha 2 de Junio 2009

NIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
ovincia de Buenos Aires

Arq. LUIS A. R. BONTEMPO
SUBSECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS

Lic. Amado Boudou
Director Ejecutivo

ES COPIA FIEL

Cdor. ROBERTO J. FELETTI
PRESIDENTE
NACIÓN FIDEICOMISOS S.A.

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

070 1507

FOLIO Nº 21

ANEXOS

ANEXO 1: Convenio Marco del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto el 11 de agosto de 2005.

ANEXO 2: Convenio de Adhesión - Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto el 4 de marzo de 2009.

ANEXO 3: Carta Compromiso, junto con todos sus anexos, suscripta el 26 de marzo de 2009.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

"2005- Año de homenaje a Antonio Berni"

ANEXO I AL CONTRATO DE PRÉSTAMO

CONVENIO MARCO

PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 11 días del mes de agosto del año 2005, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO"), por una parte y por la otra, la CIUDAD AUTÓNOMA de BUENOS AIRES representada por su Jefe de Gobierno Dr. Aníbal IBARRA, la PROVINCIA de BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLA, la PROVINCIA de CATAMARCA representada por el Sr. Gobernador Dr. Eduardo BRIZUELA del MORAL, la PROVINCIA de CORDOBA representada por el Sr. Gobernador Dr. José Manuel DE LA SOTA, la PROVINCIA de CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Horacio Ricardo COLOMBI, la PROVINCIA de CHACO representada por el Sr. Gobernador Dr. Roy NICKISCH, la PROVINCIA de CHUBUT representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario DAS NEVES, la PROVINCIA de ENTRE RIOS representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge BUSTI, la PROVINCIA de FORMOSA representada por el Sr. Gobernador Dr. Gildo INSFRAN, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Gobernador Dn. Eduardo Alfredo FELLNER, la PROVINCIA de LA PAMPA representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Alberto VERNA, la PROVINCIA de LA RIOJA representada por el Sr. Gobernador Dr. Ángel Eduardo MAZA, la PROVINCIA de MENDOZA representada por el Sr. Gobernador Ing. Julio Cesar COBOS, la PROVINCIA de MISIONES representada por el Sr. Gobernador Dr. Carlos Eduardo ROVIRA, la PROVINCIA de NEUQUEN representada por el Sr.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO Nº 2

Presidente de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable Cdor. José Manuel OSER, la PROVINCIA de RIO NEGRO representada por el Sr. Gobernador Dr. Miguel Ángel SAIZ, la PROVINCIA de SALTA representada por el Sr. Vice Gobernador Dn. Walter WAYAR, la PROVINCIA de SAN JUAN representada por el Sr. Gobernador Dr. José Luis GIOJA, la PROVINCIA de SAN LUIS representada por la Sra. Vice Gobernadora Dña. Blanca PEREYRA, la PROVINCIA de SANTA CRUZ representada por el Sr. Vice Gobernador Dn. Carlos Alberto SANCHO, la PROVINCIA de SANTA FE representada por el Sr. Gobernador Dn Jorge Alberto OBEID, la PROVINCIA de SANTIAGO DEL ESTERO representada por el Sr. Gobernador Dn. Gerardo ZAMORA, la PROVINCIA de TIERRA DEL FUEGO representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario COLAZO y la PROVINCIA de TUCUMAN representada por el Sr. Gobernador Dn. José Jorge ALPEROVICH, (en adelante "LAS JURISDICCIONES") se conviene lo siguiente:

PRIMERO: Con el objeto de proseguir con la política nacional destinada a dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas, con especial énfasis en la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI), "EL MINISTERIO", por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a "LAS JURISDICCIONES", en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento plurianual no reintegrable para la construcción en todo el país de TRESCIENTAS MIL (300.000) unidades de vivienda.

ES COPIA FIEL

GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO 24 FOLIO Nº 3

SEGUNDO: La distribución de los cupos de viviendas por zonas geográficas y por Jurisdicción, son los que constan en el Anexo I del presente CONVENIO MARCO. No obstante, para atender demandas puntuales que se canalicen directamente a través de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ésta se reserva la facultad de disponer, de común acuerdo con "LAS JURISDICCIONES", la utilización de una fracción del cupo de cada una de ellas para requerimientos localizados en su propio territorio.

En el Anexo I constan también el monto a financiar por vivienda (con infraestructura) y su superficie cubierta mínima en cada caso. Los montos a financiar por vivienda serán actualizados por la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA al mes en que se otorgue la no objeción para licitar a cada uno de los proyectos presentados por "LAS JURISDICCIONES".

Los proyectos deberán prever como mínimo un CINCO POR CIENTO (5%) de viviendas para discapacitados, cumpliendo con la reglamentación de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para esas viviendas se incrementa el monto máximo a financiar por unidad en un DIEZ POR CIENTO (10%).

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

TERCERO: "LAS JURISDICCIONES" estarán en condiciones de presentar proyectos para ser financiados por el Programa Plurianual, en la misma proporción que se vayan terminando las obras financiadas a través del Programa Federal de Construcción de Viviendas y una vez agotado el cupo establecido para este.

FOLIO 23 Nº 4

CUARTO: La distribución de las viviendas según el Anexo I tendrá el carácter de inicial. La misma será ajustada a partir del sexto mes de la fecha que se convenga para el inicio del Programa y con posterioridad cada tres meses, sobre la base de los siguientes indicadores combinados:

1°) Eficiencia de la Jurisdicción en la gestión de presentación, aprobación, llamado a licitación y contratación de las obras en los Programas Federales de Construcción y Mejoramiento de Viviendas.

2°) Eficiencia en el gasto, medida en función de la utilización efectiva por la Jurisdicción de los recursos comprometidos para el período en análisis en los Programas Federales de Construcción y Mejoramiento de Viviendas.

3°) Cumplimiento de metas en el "Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de las Viviendas FO.NA.VI."

El procedimiento para combinar estos indicadores para la reasignación de cupos, será establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda.

Independientemente de ello, cuando la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA advierta una manifiesta morosidad en las etapas de presentación, aprobación, llamado a licitación y/o contratación de las obras, podrá hacer uso parcial de los cupos no utilizados para afrontar demandas puntuales que no alcancen a ser atendidas por lo dispuesto en el segundo párrafo del ARTÍCULO SEGUNDO.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 84/09

QUINTO: Es objetivo del PROGRAMA que el monto por vivienda que financia la Nación cubra el CIENTO POR CIENTO (100%) de su costo y el de su infraestructura. No obstante, la Nación podrá disponer un financiamiento complementario a través del SUBPROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT URBANO, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

FOLIO 24

Y COMPLEMENTARIAS, destinado a la ejecución de obras imprescindibles. Asimismo, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de "LAS JURISDICCIONES", en el caso en que deban adquirir los terrenos o incorporen mejoras en sus proyectos, siempre que estas no impliquen modificar el perfil socioeconómico de los beneficiarios del Programa.

SEXTO: Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el PROGRAMA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas en el Anexo I y los "Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social" vigentes.

b) La tecnología a utilizar será preferentemente mano de obra intensiva.

SÉPTIMO: "LAS JURISDICCIONES" propondrán a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, los proyectos que se encuentran en condiciones de participar del PROGRAMA, una vez cumplido el requisito del ARTÍCULO TERCERO.

La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de evaluar los proyectos que se propongan, entregará a los ORGANISMOS DE VIVIENDA de "LAS JURISDICCIONES", un manual de procedimientos en el que se especificarán todos los elementos que serán analizados a los fines de otorgar el financiamiento.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

OCTAVO: Cuando se proponga un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO QUINTO, "LAS JURISDICCIONES" se comprometen a

SUBADMINISTRADOR GRAL.

hacer expresa la disponibilidad de fondos con destino a dicho financiamiento complementario.

Si existiese el mencionado aporte provincial y en caso de incumplimiento por parte de "LAS JURISDICCIONES", los importes impagos se cancelarán a través de la Nación mediante la retención automática de los recursos FO.NA.VI. correspondientes a la Provincia, instruyéndose su transferencia a las Empresas Contratistas, a fin de garantizar la culminación de las obras.

NOVENO: Los ORGANISMOS DE VIVIENDA de las JURISDICCIONES serán los encargados de llamar a licitación pública para la contratación de las obras. No obstante, tanto el proyecto como el llamado a licitación pública, la contratación y la adjudicación de las viviendas a los beneficiarios, podrá realizarse a través de los municipios. También podrá hacérselo por medio de entidades intermedias de reconocida trayectoria y solvencia, siempre que estén en condiciones de aportar los terrenos donde se ejecutarán las obras y que la contratación se decida a través de una compulsa pública de precios.

En cualquiera de los casos se arbitrarán los medios para que por lo menos se presenten tres oferentes a la licitación o a la compulsa pública de precios, según corresponda.

No podrán ofertar aquellas empresas que habiendo resultado adjudicatarias de alguna obra de los Programas Federales de Construcción y/o de Mejoramiento de Viviendas, hayan desistido al momento de la contratación o las que no cumplan el requisito de capacidad técnico financiera exigido en los pliegos. Tampoco podrán hacerlo las que en los Programas Federales no hubieran cumplido con el plan de trabajos por razones debidas a su desempeño generando un atraso superior al 15 % en el plazo de la obra, o las que no

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 844/09

hubieran ejecutado las obras con la calidad que exigen los pliegos comprometiendo la seguridad, la habitabilidad o la durabilidad de las viviendas.

DÉCIMO: Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el ORGANISMO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN un Convenio Particular para cada obra.

Cuando las obras que se financien utilizando las fracciones de cupo reservados a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA según lo dispuesto en la última parte del ARTÍCULO SEGUNDO o los excedentes de cupo no utilizado según la última parte del ARTÍCULO CUARTO, el Convenio Particular determinará los roles y responsabilidades de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y del ORGANISMO DE VIVIENDA de la JURISDICCIÓN que corresponda, en el marco del PROGRAMA.

UNDÉCIMO: Los ORGANISMOS DE VIVIENDA de "LAS JURISDICCIONES" deberán coordinar las etapas del proceso de adjudicación, de manera que al concluirse las obras, las viviendas sean entregadas a los adjudicatarios, quienes comenzarán a abonarlas en un plazo no mayor a dos (2) meses desde la recepción de la obra y escrituradas en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la adjudicación.

DUODÉCIMO: La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorias técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución del proyecto.

FOLIO 070

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILE
SUBADMINISTRADOR GRAL
Instituto Prov. de la Vivienda de
Provincia de Buenos Air
Decreto Nº 8411/09

FOLIO 29
Nº 817

Previa lectura, las partes se ratifican y firman en las hojas siguientes, en el lugar y fecha que se indican al comienzo.

ING. JOSE FRANCISCO LOPEZ
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

Arq. JULIO MIGUEL DE VIDO
Ministro de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

070 1507

"2005- Año de homenaje a Antonio [illegible]

FOLIO 30 Nº 0170

FIRMAS CONVENIO MARCO
PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS DR. Aníbal Ibarra Jefe de Gobierno	
PROVINCIA DE BUENOS AIRES Ing. Felipe SOLÁ Gobernador	
PROVINCIA DE CATAMARCA Dr. Eduardo BRIZUELA del MORAL Gobernador	
PROVINCIA DE CÓRDOBA Dr. José Manuel DE LA SOTA Gobernador	
PROVINCIA DE CORRIENTES Dr. Ricardo Horacio COLOMBI Gobernador	
PROVINCIA DE CHACO Dr. Roy NICKISCH Gobernador	
PROVINCIA DE CHUBUT Sr. Mario DAS NEVES Gobernador	
PROVINCIA DE ENTRE RIOS Dr. Jorge BUSTI Gobernador	

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

FOLIO 131

PROVINCIA DE FORMOSA
Dr. Gildo INSFRAN
Gobernador

PROVINCIA DE JUJUY
Sr. Eduardo Alfredo FELLNER
Gobernador

PROVINCIA DE LA PAMPA
Ing. Carlos Alberto VERNA
Gobernador

PROVINCIA DE LA RIOJA
Dr. Ángel Eduardo MAZA
Gobernador

PROVINCIA DE MENDOZA
Ing. Julio César COBOS
Gobernador

PROVINCIA DE MISIONES
Dr. Carlos Eduardo ROVIRA
Gobernador

PROVINCIA DE NEUQUÉN
C.P.N. José Manuel OSER
Pte. Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable

PROVINCIA DE RIO NEGRO
Dr. Miguel Ángel SAIZ
Gobernador

PROVINCIA DE SALTA
Dn. Walter WAYAR
Vice Gobernador

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

PROVINCIA DE SAN JUAN Dr. José Luis GIOJA Gobernador	
PROVINCIA DE SAN LUIS Sra. Blanca PEREYRA Vice Gobernadora	
PROVINCIA DE SANTA CRUZ Sr. Carlos Alberto SANCHO Vice Gobernador	
PROVINCIA DE SANTA FÉ Sr. Jorge Alberto OBEID Gobernador	
PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO Sr. Gerardo ZAMORA Gobernador	
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO Sr. Mario COLAZO Gobernador	
PROVINCIA DE TUCUMÁN Sr. José Jorge ALPEROVICH Gobernador	

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 834/09

MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS
FOLIO
Nº 33 18

ANEXO I

CONVENIO MARCO PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Región	Provincia	Total Programa	Sup. Minima	Monto Max. Por Viv.	Monto Total a Financiar	Porcentaje Distrib. Viviendas
Patagonia Sur	Chubut	8.000	60	70.000	560.000.000	2,7%
	Santa Cruz	8.000	60	93.300	746.400.000	2,7%
	Tierra del Fuego	5.000	60	108.000	540.000.000	1,7%
	Total Región	**21.000**			**1.846.400.000**	**7,0%**
Patagonia Norte	La Pampa	3.600	60	55.000	198.000.000	1,2%
	Neuquén	5.000	60	70.000	350.000.000	1,7%
	Río Negro	5.000	60	70.000	350.000.000	1,7%
	Total Región	**13.600**			**898.000.000**	**4,5%**
Cuyo	La Rioja	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Mendoza	11.000	55	52.500	577.500.000	3,7%
	San Juan	10.000	55	52.500	525.000.000	3,3%
	San Luis	5.000	55	50.000	250.000.000	1,7%
	Total Región	**34.000**			**1.772.500.000**	**11,3%**
NOA	Catamarca	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Jujuy	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Salta	12.000	55	52.500	630.000.000	4,0%
	Santiago del Estero	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Tucumán	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Total Región	**48.000**			**2.470.000.000**	**16,0%**
NEA	Chaco	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Corrientes	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Entre Ríos	9.900	55	50.000	495.000.000	3,3%
	Formosa	8.000	55	50.000	400.000.000	2,7%
	Misiones	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Total Región	**47.900**			**2.395.000.000**	**16,0%**
CENTRO	Córdoba	16.000	55	50.000	800.000.000	5,3%
	Santa Fe	21.000	55	50.000	1.050.000.000	7,0%
	Total Región	**37.000**			**1.850.000.000**	**12,3%**
METROPOLITANA y BUENOS AIRES	Ciudad de Buenos Aires	6.000	55	66.600	399.600.000	2,0%
	Interior Bs. As	23.500	55	50.000	1.175.000.000	7,8%
	Partidos Gran Buenos Aires	69.000	55	66.600	4.595.400.000	23,0%
	Total Región	**98.500**			**6.170.000.000**	**32,8%**
TOTAL PAIS		**300.000**			**17.401.900.000**	**100,0%**

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

070 1507

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios

DIRECCIÓN GRAL. de DESPACHO y M. de ENTRADAS M.P.F.I.P.y S. FOLIO 3 Nº

ANEXO II AL CONTRATO DE PRÉSTAMO

ACUERDO DE ADHESIÓN A LA PROPUESTA DE RECONVERSIÓN DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Conforme el Convenio Marco del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas firmado el 11 de agosto de 2005 y teniendo en cuenta:

Que frente al impacto que la crisis económica mundial pudiera tener sobre la situación económica del país resulta necesario preservar el nivel de actividad del sector de la construcción, manteniendo el nivel de empleo.

Que en tal sentido es imprescindible incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas, maximizando de esta forma la utilización de los recursos aplicados.

Que a tales efectos la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, perteneciente a la SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, ha elaborado una propuesta tendiente a redefinir el monto máximo financiable por vivienda, la disminución del número de viviendas por proyecto y del plazo de ejecución de las obras, lo que posibilitará un incremento de la cantidad de unidades habitacionales, anualmente construidas.

Que los cambios previstos no sólo redundarán en un mantenimiento de la actividad económica del sector, sino que también contribuirá a sostener el ritmo decreciente del déficit habitacional registrado en la última década.

Que se hace necesario que las Provincias, signatarias del Convenio Marco que dio origen al Programa, presten adhesión a la propuesta de reconversión del mismo, en los términos que aquí se establecen.

Por consiguiente, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO"), la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL, representado por el Señor Lic. Amado BOUDOU (en adelante "LA ANSES"), el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA representado por la Señora Lic. Mercedes MARCO del PONT (en adelante "EL BANCO") y la Provincia DE BUENOS AIRES representada por el Señor Gobernador DANIEL SCIOLI, (en adelante "LA JURISDICCIÓN"), se acuerda lo siguiente:

F. J. CODESPA Nº 494

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

Ministerio de Planificación Federal,
Inversión Pública y Servicios

DIRECCIÓN GRAL. de DESPACHO y Mesa de ENTRADAS M.P.F.I.P.S. FOLIO Nº 2 FOLIO

PRIMERO: Serán objetivos del presente Acuerdo:

I) Preservar el nivel de actividad del sector de la construcción, manteniendo el nivel de empleo.

II) Incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas a través de la constitución de un fideicomiso financiero, que tendrá a su cargo la emisión de Valores Representativos de Deuda (VRD) Provisorios a través de los cuales se obtendrá un préstamo puente del Banco de la Nación. Posteriormente saldrán a oferta pública los VRD Definitivos, a efectos de cancelar el referido préstamo puente. Los montos que excedan la cancelación del préstamo puente se aplicarán a la financiación de las Obras previstas en el presente.

III) Maximizar la utilización de los recursos aplicados a través de :

a) La redefinición del monto máximo financiable por vivienda.

b) La disminución del número de viviendas por proyecto.

c) La disminución del plazo de obra.

IV) Sostener el ritmo de evolución decreciente del déficit habitacional registrado en la última década.

SEGUNDO: El presente acuerdo con "LA JURISDICCIÓN" se inscribe en el marco de la Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas que, tiene como meta finalizar, en el transcurso de los próximos tres años, la totalidad de las TRESCIENTAS MIL (300.000) viviendas comprometidas en el Convenio Marco suscripto en agosto del 2005.

TERCERO: Para lograr el objetivo enunciado en la cláusula anterior, "EL MINISTERIO" a través de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA perteneciente a la SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS se compromete a seguir financiando las viviendas actualmente en ejecución o a iniciar según los compromisos asumidos.

Por su parte "LA JURISDICCIÓN" se compromete a la construcción de CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS CINCUENTA (46.250) viviendas reconvertidas, las que serán financiadas mediante la constitución de un fideicomiso financiero que, tendrá a su cargo la emisión de Valores Representativos de Deuda (VRD) Provisorios a través de los cuales se obtendrá un préstamo puente de "EL BANCO".

Posteriormente nuevos VRD saldrán a oferta pública, a efectos de cancelar el referido préstamo puente, dentro del plazo establecido en el apartado quinto. Los

ACUERDO SPA 994

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

montos que excedan la cancelación del préstamo puente se aplicarán a la financiación de las Obras previstas en el presente.

CUARTO: NACIÓN FIDEICOMISOS S.A. tendrá a su cargo:

a) Definir las características del contrato de hipoteca que suscribirán los beneficiarios.
b) Estructurar el Fideicomiso Financiero.
c) Instrumentar las operaciones necesarias para la calificación publica de los VRD y/o Certificados de Participación y/o Títulos de Deuda.
d) Diseñar una estrategia de colocación de los VRD entre los operadores interesados en participar del programa.

QUINTO: "EL BANCO" tendrá a su cargo:

En la primera etapa "EL BANCO", sujeto a la existencia de disponibilidades y fondos en la Institución y al cumplimiento de la previsiones establecidas en su Carta Orgánica y de la normativa dictada por el B.C.R.A. como así también resulten consideraciones favorables respecto del pertinente análisis de riesgo a realizar, se compromete a suscribir como inversor los VRD emitidos por el Fideicomiso Financiero, con carácter de inversión transitoria (préstamo puente) a fin de adelantar los fondos necesarios para comenzar la ejecución de las obras. El citado Préstamo Puente no podrá tener una duración superior a 12 (DOCE) meses desde la suscripción de los VRD Provisorios, debiendo definirse en los contratos definitivos las formalidades necesarias que coadyuven al cumplimiento de dicho plazo.

Por otra parte, el rendimiento de los VRD Provisorios deberá establecerse en base a la Tasa BADLAR correspondiente a Bancos Privados vigente al momento de emisión de los citados Certificados más un spread a determinar.

SEXTO: "LA ANSES" se compromete a adquirir los VRD que no sean absorbidos por la demanda privada o pública, siempre que se encuadren en los requerimientos para ser objetos de inversión establecidos en Decreto Nº 2103/08, de acuerdo a las disponibilidades de financiamiento.

FOLIO 39
DIRECCIÓN GRAL. de DESPACHO y M. de ENTRADAS M.P.I.P. y S.
FOLIO
Nº 3

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios

SÉPTIMO: La Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda financiará con sus recursos presupuestarios la terminación de las viviendas actualmente en ejecución de acuerdo con los convenios particulares oportunamente firmados.

En cuanto a los proyectos que serán financiados mediante el Fideicomiso Financiero estructurado por NACIÓN FIDEICOMISOS S.A., tendrá a su cargo:

a) La aprobación técnica de los proyectos

b) El Otorgamiento la no objeción para contratar.

c) La Suscripción de los Convenios Particulares con "LA JURISDICCIÓN" y la aprobación de las certificaciones que enviará al fideicomiso para que este las abone de acuerdo con la programación financiera acordada.

Durante la ejecución de las obras la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para la efectiva ejecución de las obras.

OCTAVO: "LA JURISDICCIÓN" elaborará los proyectos de acuerdos con las condiciones establecidas y será la encargada de realizar los trámites administrativos que correspondan, de acuerdo a su normativa Provincial, a fin de lograr la contratación de las obras. No obstante, lo antes citado, las contrataciones podrán realizarse por delegación, a través de los Municipios. Asimismo las obras podrán ser ejecutadas por administración del Organismos jurisdiccional o de los municipios.

Una vez otorgada la no objeción para contratar, por parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, "LA JURISDICCIÓN" suscribirá el convenio particular donde se establecerán las condiciones generales del programa, el plan de trabajo y el correspondiente cronograma de desembolsos. Dicho Organismo será responsable de inspeccionar las obras y emitir los certificados de avance para ser remitidos a la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien una vez verificados y aprobados remitirá al Fideicomiso Financiero para su posterior cancelación.

NOVENO: Los proyectos a presentar hasta cubrir el cupo de 46.250 viviendas reconvertidas establecido en el inciso b) del Artículo Tercero, deberán cumplir criterios de elegibilidad en cuanto a localización y características del terreno, tamaño máximo de los conjuntos, características técnicas, niveles de terminación de las viviendas, superficies mínimas y montos máximos. Cada proyecto no podrá reunir más de 100 unidades y ninguna empresa podrá tener más de un contrato por licitación y por localización. El plazo máximo de ejecución de las obras no deberá superar los 10 meses.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios

Las viviendas deberán cumplir los Estándares Mínimos de Calidad y tener una superficie mínima de 44 m2.

El monto máximo a financiar por vivienda será: a) OCHENTA MIL PESOS ($ 80.000), cuando las viviendas estén localizadas en los partidos del Interior de la Provincia, b) CIENTO CUATRO MIL PESOS ($ 104.000) para las viviendas localizadas en los partidos del CONURBANO, que se construyan bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que representa para el total de las 46.250 viviendas una inversión aproximada de PESOS CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES ($ 4.660.000.000).

No obstante, los proyectos deberán prever como mínimo un CINCO POR CIENTO (5%) de viviendas para personas discapacitadas, cumpliendo la reglamentación de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para esas viviendas se incrementa el moto máximo a financiar por unidad en un DIEZ POR CIENTO (10 %).

DÉCIMO: La Nación cubrirá el CIEN POR CIEN (100%) del costo de la vivienda y el de su infraestructura. No obstante, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de "LA JURISDICCIÓN", en el caso en que éstas deban adquirir los terrenos, realizar obras complementarias imprescindibles o incorporen mejoras en sus proyectos.

DÉCIMO PRIMERO: Cuando se proponga un financiamiento complementario provincial en los términos del ARTÍCULO NOVENO, "LA JURISDICCIÓN" se compromete a hacer expresa la disponibilidad de fondos con destino a dicho financiamiento complementario.

DÉCIMO SEGUNDO: "LA JURISDICCIÓN" deberá comenzar el proceso de adjudicación una vez iniciadas las obras, a fin de que las viviendas puedan ser entregadas al adjudicatario en el momento de concluir las mismas.

Los adjudicatarios comenzarán a abonar las unidades en un plazo no mayor a dos (2) meses desde la recepción de la vivienda.

Las viviendas deberán ser escrituradas en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la adjudicación, de acuerdo con las características definidas por el Fideicomiso Financiero.

Las viviendas serán adjudicadas previo otorgamiento al beneficiario, de un crédito a 25 años con una tasa de interés que definirá "LA JURISDICCIÓN", en función de la capacidad de pago de los adjudicatarios.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 644/00

070

FOLIO 39

DIRECCIÓN GRAL. de DESPACHO y MESA de ENTRADAS M.P.F.I.P. y S. FOLIO Nº 6

Ministerio de Planificación Federal,
Inversión Pública y Servicios

DÉCIMO TERCERO: El Fideicomiso Financiero procederá a amortizar los VRD emitidos, a través de los fondos remitidos por "LA JURISDICCIÓN" en concepto de cancelación de las cuotas de los préstamos hipotecarios. Si los fondos mencionados no cubrieran la amortización de los VRD, la Jurisdicción utilizará los recursos del FO. NA. VI. hasta completar los montos de amortización.

En prueba de conformidad, se firman CUATRO (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Ciudad Autonoma de Bs As, a los 4 días del mes de Nov 30 de 2009.----------

INSTITUTO DE LA VIVIENDA

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

Arq. JULIO MIGUEL DE VIDO
Ministro de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios

1507

070

FOLIO 41

ANEXO III AL
CONTRATO DE PRÉSTAMO

CARTA COMPROMISO

Entre

LA ADMINISTRACION NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL,

NACION FIDEICOMISOS S.A.,

LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,

Y

LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, dependiente del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

070

UNIDAD SUBSECRETARIO S.S.D.U. y V. FOLIADO Nº 2

VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U. y V

1507

F.O.L.I.O. Nº 42

La presente Carta Compromiso (en adelante denominada, la **"Carta Compromiso"**) se celebra en la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a los 26 días del mes de Marzo de 2009 entre:

1.- **LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, organismo descentralizado actuante en la órbita del MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL, con domicilio legal en la calle Balcarce 610 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por el Señor Director Ejecutivo Lic. Amado BOUDOU (en adelante, la **"ANSES"**);

2.- **NACION FIDEICOMISOS S.A.**, sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, con sede social en la calle MARCELO TORCUATO DE ALVEAR 1490 de la CIUDAD DE AUTÓNOMA BUENOS AIRES, representada en este acto por el Presidente del Directorio, Contador Roberto FELETTI (en adelante, **"NACION FIDEICOMISOS"**);

3.- **La PROVINCIA DE BUENOS AIRES**, con domicilio legal en la calle 6 entre 51 y 53 de la Ciudad de LA PLATA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, representada en este acto por el Señor Gobernador Daniel SCIOLI (en adelante, **"LA JURISDICCIÓN"**),

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

4.- La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, dependiente del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS; con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen 250 piso 11º oficina 1121 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, representada en este acto por el Señor Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda Arquitecto Luis BONTEMPO (en adelante la **"SUBSECRETARÍA"**);

Y CONSIDERANDO:

Que el Poder Ejecutivo Nacional ha puesto en marcha el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas a través del Convenio Marco firmado el 11 de agosto de 2005 "El Convenio Marco" en uso de sus competencias establecidas en el Artículo 99 y concordantes de nuestra Carta Magna.

Que frente al impacto que la crisis económica mundial pudiera tener sobre la situación económica del país resulta necesario preservar el nivel de actividad del sector de la construcción, manteniendo el nivel de empleo.

Que en tal sentido es imprescindible incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas, maximizando de esta forma la utilización de los recursos aplicados.

Que a tales efectos la SUBSECRETARIA ha elaborado una Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas ("Propuesta de Reconversión"), que tiene como meta finalizar, en el transcurso de

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/09

070

FOLIO Nº 43

los próximos tres años, la totalidad de las trescientas mil (300.000) viviendas comprometidas en el Convenio Marco, invitándose a las provincias signatarias del Convenio Marco a adherirse a la misma.

Que los cambios previstos no sólo redundarán en un mantenimiento de la actividad económica del sector, sino que también contribuirá a sostener el ritmo decreciente del déficit habitacional registrado en la última década.

Que de acuerdo al artículo octavo de la Ley N° 26.425 las inversiones de los activos del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino ("FGS") deben contribuir al desarrollo sustentable de la economía real a efectos de garantizar el círculo virtuoso entre el crecimiento económico y el incremento de los recursos de la seguridad social.

Que según el inciso e) del artículo 1º del Decreto Nº 897/07 el FGS debe procurar contribuir, con la aplicación de sus recursos, de acuerdo a criterios de seguridad y rentabilidad adecuados, al desarrollo sustentable de la economía nacional, a los efectos de garantizar el círculo virtuoso entre el crecimiento económico sostenible, el incremento de los recursos destinados al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) y la preservación de los activos de dicho Fondo.

Que el FGS posee una singular importancia para la política social de la Nación, de acuerdo al quinto considerando del Decreto 2103/08.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

Que con el fin de obtener el mejor financiamiento para lograr el objetivo buscado resulta menester la constitución de un fideicomiso financiero que canalice recursos para financiar indirectamente a los adquirentes de viviendas.

Que por las razones expuestas y con el fin de poner en marcha el Plan de Viviendas de una manera eficaz, eficiente, y dando la mayor transparencia al sistema, las PARTES, en uso de las atribuciones que surgen de sus competencias acuerdan en celebrar la presente CARTA COMPROMISO.

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: Las PARTES acuerdan realizar sus mayores esfuerzos para la concreción de las metas establecidas en la Propuesta de Reconversión.

ARTÍCULO SEGUNDO. FIDEICOMISO FINANCIERO:

La construcción de las viviendas a ser ejecutadas por LA JURISDICCIÓN será financiada mediante la constitución de un fideicomiso financiero ("El Fideicomiso") cuyos términos y condiciones generales se adjuntan como anexo I.

El mismo tendrá a su cargo la emisión de Valores de Representativos de Deuda (VRD) en dos etapas:

2.1. En la primera etapa los VRD se emitirán en forma privada. ANSES, sujeto a la existencia de disponibilidades y fondos en el FGS y de plena conformidad con los términos de la Ley Nº 26.425 y sus decretos reglamentarios, se compromete a suscribir, o a realizar las gestiones para que otra entidad financiera pública, u

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 3447/09

UNIDAD SUBSECRETARIO
S.S.D.U. y V.
REFOLIADO Nº 4
VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U. y V.

FOLIO 44

organismo público suscriba, los mencionados VRD (la "Financiación Puente"). La tasa a percibir por el ANSES por la citada suscripción se establecerá en base a la Tasa BADLAR Bancos Privados vigente al momento de la emisión de los VRD Privados, más un spread a determinar en cada momento que no deberá ser inferior a 3.5 puntos.

El plazo de repago de capital e intereses del VRD privado no podrá superar el plazo de dieciocho (18) meses contados desde su emisión.

2.2. En la segunda etapa ("Segunda Etapa"), los VRD se emitirán bajo el régimen de oferta pública, siendo el destino de su producido la cancelación de la Financiación Puente.

ANSES se compromete, en función a sus disponibilidades, a realizar sus mayores esfuerzos a los fines de adquirir los VRD públicos que no fueran absorbidos por el mercado.

Los montos que excedan la cancelación de la Financiación Puente se aplicarán al cumplimiento del objeto del Fideicomiso. La tasa a percibir por el ANSES por la citada suscripción se establecerá en base a la Tasa BADLAR Bancos Pública vigente al momento de la emisión de los VRD, más un spread a determinar en cada momento.

Las Partes, cada uno en el ámbito de su competencia, adoptarán las medidas y requerirán las autorizaciones y suscribirán los acuerdos necesarios para que se constituya el Fideicomiso.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 444/09

ARTÍCULO TERCERO. La JURISDICCION, para participar del Fideicomiso Financiero, y recibir los beneficios de su financiación, además de suscribir la presente Carta Compromiso, deberá suscribir un Acuerdo Individual de Adhesión a la Propuesta de Reconversión.

LA JURISDICCIÓN, en la medida que vaya cumpliendo los requisitos para obtener el financiamiento de sus proyectos, recibirá los fondos correspondientes hasta el total establecido en la respectiva Acta Acuerdo Individual de Adhesión a la Propuesta de Reconversión.

Sobre las viviendas que se adjudiquen se constituirán hipotecas como garantía de pago por parte de los beneficiarios.

LA JURISDICCIÓN por intermedio de los organismos que correspondan será la encargada de percibir de los adquirentes que resulten beneficiarios del programa de vivienda, los correspondientes pagos en concepto de cuotas, los que serán transferidos al Fideicomiso.

En el caso que por cualquier motivo estos fondos resulten insuficientes para cubrir los compromisos financieros contraídos por LA JURISDICCIÓN con el Fideicomiso, la JURISDICCION cede en este acto, en forma irrevocable y sin condición alguna, al FIDEICOMISO toda suma que en cualquier concepto tenga derecho a recibir del FO.NA.VI., hasta cubrir los montos impagos (capital e intereses), así como los Gastos e Impuestos del Fideicomiso.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

ES COPIA

MARIANO N. ALVAREZ
UNIDAD EJECUTIVO
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

MINISTERIO SUBSECRETARIO
S.S.D.U. y V.
REFOLIADO 5
VICTORIA PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U.y V

FOLIO 45

En este acto, la JURISDICCION instruye a la SUBSECRETARÍA a realizar las transferencias al FIDEICOMISO de los montos indicados en el párrafo anterior ("Transferencias").

Para realizar las Transferencias la SUBSECRETARÍA deberá haber recibido previamente una notificación del Fiduciario en la que se informe el incumplimiento, detallando los montos y conceptos adeudados ("Notificación"), no siendo necesario ningún acto de ningún tipo por parte de la JURISDICCION, adicional a la firma del presente contrato. La SUBSECRETARÍA efectuará la Transferencia en forma inmediata a la recepción de la Notificación.

ARTÍCULO CUARTO. ANSES se reserva la facultad, previa a la suscripción de cualquier VRD, de requerir a la Universidad Pública Nacional que considere, un informe técnico objetivo que describa los impactos sociales, económicos y financieros directos e indirectos acerca la proyectada ejecución de cada uno de los desarrollos.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

ARTÍCULO QUINTO. NACIÓN FIDEICOMISOS tendrá a su cargo:

a) Estructurar el Fideicomiso Financiero, teniendo a su cargo para tal fin:

1. la estructuración financiera de la operación y la realización de todos los actos necesarios para la organización del Programa Global y cada una de las Series;
2. la contratación con cargo al Fideicomiso del Agente Colocador y los demás actores necesarios para su concreción, tales como asesores legales, asesores impositivos, calificadoras de riesgo, universidades,

auditores, así como la gestión de las autorizaciones ante la CNV, el BCRA y las bolsas de comercio que correspondan y las publicaciones correspondientes.

3. la coordinación general de los participantes y del proceso que requieran tanto el Programa Global como cada una de las Series.
4. el asesoramiento financiero en el diseño e implementación de la transacción de que se trate dentro del Programa Global.
5. asistencia en el proceso de colocación de los Títulos.
6. presentación de un plan de trabajo y su correspondiente cronograma, en ocasión de la emisión de cada Serie.

b) Actuar Como Fiduciario

c) En su rol de Fiduciario tendrá a su cargo la gestión y la realización de los actos necesarios para la consecución de la Financiación Puente, sin que ello signifique garantizar su efectiva obtención.

d) Gestionar, para la Segunda Etapa, la obtención de al menos una calificación de riesgo otorgada por alguna de las sociedades calificadoras de riesgo inscripta en el Registro de la Comisión Nacional de Valores.

e) Diseñar una estrategia de colocación de los VRD.

NACIÓN FIDEICOMISOS, en su rol de Estructurador y Fiduciario de la operación tendrá derecho a la percepción de los honorarios que se establecen a continuación:

- Honorarios por estructuración: tendrá derecho a la percepción de un honorario del 0,70 % (cero setenta por ciento) sobre el monto de cada emisión de Valores Representativos de Deuda, estando autorizado a requerir su pago del/los Agente/s Colocador/es, quienes directamente lo

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO [illegible] AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 044/09

FOLIADO Nº 6
VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretaria
S.S.D.U.y V
FOLIO

deducirán del monto a acreditar en la/las cuentas fiduciarias pertinentes, procediendo simultáneamente a abonarlo al Estructurador. Dicho honorario incluye los honorarios del Asesor Financiero, que se encontrarán a cargo del Estructurador.

- Honorarios por administración fiduciaria: un honorario mensual equivalente a 0,08 % anual calculado sobre los valores residuales de los VRD que emita el Fideicomiso que se facturará por mes adelantado.
- Asimismo, NACIÓN FIDEICOMISOS percibirá a los TREINTA (30) días de la suscripción de la presente, un anticipo por gastos de $100.000 (Cien Mil pesos) pagaderos por LA JURISDICCIÓN a cuenta de los futuros honorarios, deducibles del Préstamo Puente.

Los honorarios y gastos del Agente Colocador o de los co-Agentes Colocadores podrán ascender al CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO (0,50 %) del monto de la emisión de cada Serie y estarán a cargo del Fideicomiso, resultando pagaderos en la medida que los Títulos que se emitan no sean suscriptos por dependencias o entidades que conforman el Sector Público Nacional del ESTADO NACIONAL, de conformidad con la definición prevista en el Artículo 8° de la Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional N° 24.156 y sus modificaciones.

A los valores mencionados precedentemente, deberá adicionársele, en caso de corresponder, el IVA.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 844/08

ARTÍCULO SEXTO. LA JURISDICCIÓN se compromete a realizar los actos necesarios para eximir a la presente, al Fideicomiso y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el objeto del presente, del Impuesto a los Sellos y/o cualquier otra tasa o impuesto provincial que le sean aplicables.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los proyectos que se financien deberán respetar los lineamientos generales y criterios de selección establecidos por la SUBSECRETARÍA para los terrenos, las viviendas, la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario, en el Anexo III que se acompaña a la presente.

ARTÍCULO OCTAVO. NACION FIDEICOMISOS no asumirá responsabilidades emergentes de los Contratos de Locación de Obras, Servicios y Suministros que suscriban LA JURISDICCIÓN para dar cumplimiento al Objeto de la presente Carta Compromiso.

ES COPIA FIEL

En prueba de conformidad, se suscriben cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor.

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

Lic. Amado Boudou
Director Ejecutivo

Cdor. ROBERTO J. FELETTI
PRESIDENTE
NACION FIDEICOMISOS S.A.

MARIANO N. ALVAREZ

070

1507

FOLIO

ANEXO I: Términos y Condiciones Generales del Fideicomiso y de los VRD Privados

ANEXO II: Términos y Condiciones Generales de los VRD Públicos

ANEXO III: Lineamientos Generales para la construcción de viviendas establecidos por la SUBSECRETARÍA.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

070

UNID. DE SUBSECRETARIO
S.S.D.U. y V.
FOLIADO Nº 8
VICTORIA E. PIRIS
Jefa de Subsecretario
S.S.D.U. y V

ANEXO I – CARTA COMPROMISO

TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES DEL FIDEICOMISO Y DE LOS VRD PRIVADOS

Fideicomiso: Será el Fideicomiso Financiero creado por el Contrato de Fideicomiso respectivo, en el marco de la Carta Compromiso y de acuerdo a la Ley 24.441, con la exclusiva finalidad de otorgar financiamiento a cada Jurisdicción que adhiera a la Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, para que la Jurisdicción logre cumplir con la efectiva construcción de viviendas a la que se comprometió dentro de su respectivo Programa Plurianual y las adjudique a cada adquirente de acuerdo con los procedimientos correspondientes. El Fideicomiso Financiero constará de dos etapas: 1ª), en la que se emitirán Valores Fiduciarios en oferta privada; y 2ª), en que se iniciará el trámite de obtención de autorización de oferta pública y cotización para su conversión en un fideicomiso financiero público o se constituirá un nuevo fideicomiso con ese carácter, a través del cual se emitirán Valores Fiduciarios en oferta pública.

Objeto Financiamiento a La Jurisdicción de la construcción de las viviendas y la posterior financiación al adquirente para cumplimentar el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas.

Fiduciario: Nación Fideicomisos S.A.

Fiduciante: Cada Estado Provincial que adhiera al fideicomiso y / o el Instituto Provincial de la Vivienda de dicho Estado Provincial

Valores Representativos de Deuda - Clases Se emitirán Valores Representativos de Deuda Privada ("VRD Privados") que serán suscriptos por el Suscriptor Inicial.

Se emitirán Valores Representativos de Deuda Pública ("VRD Publicos") que serán ofrecidos mediante oferta Pública.

Agente de Cobro El Fiduciante o el organismo o institución que designe el Fiduciante al efecto de recaudar las Cobranzas.

Beneficiarios Significan los titulares de los Valores Representativos de Deuda emitidos bajo el Fideicomiso.

Activos Fideicomitidos: Significan:

a) Los derechos de cobro sobre los créditos derivados de la adjudicación de las Viviendas del Programa ("Créditos").
b) Las sumas de dinero provenientes de las cobranzas de los Créditos ("Las Cobranzas"), las que serán depositados por el Agente de Cobro en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora.
c) Todos los fondos derivados de la inversión de los fondos líquidos.
d) Los fondos que ingresen en las Cuentas Fiduciarias provenientes de transferencias del FO.NA.VI.
e) Todos los rendimientos de la inversión de los activos mencionados en los puntos precedentes.

Garantía de los VRD y Gastos e Impuestos del Fideicomiso Son los recursos que le correspondan a cada Provincia provenientes del FO.NA.VI ("Flujo de Fondos FONAVI") hasta la suma equivalente a los Montos Requeridos que no hayan sido cubiertos con los Activos Fideicomitidos, los que se encontrarán cedidos en garantía de pago de los VRD y Gastos e Impuestos del Fideicomiso.

Administrador de la Garantía La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Será la encargada de realizar las retenciones y transferencias al Fideicomiso, a simple requerimiento del Fiduciario.

Fecha de Corte Es el vencimiento de la ejecución de la obra o la fecha en la cual se empiecen a recibir las Cobranzas de los Créditos, lo que ocurra primero. La Fecha de Corte no será posterior a [18] meses desde el [inicio de las obras].

Viviendas del Programa Significan las viviendas construidas y a construirse en virtud del Convenio Marco.

Patrimonio del Significa en conjunto, los Activos Fideicomitidos más sus frutos y/o intereses, y/o los

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/08

Fideicomiso: fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

Cuenta Fiduciaria Recaudadora. Gestión de cobranza

Cuenta Fiduciaria Recaudadora es la cuenta bancaria a nombre del Fideicomiso, a la orden del Fiduciario, en las cuales se depositarán

a) Las Cobranzas rendidas por el Agente de Cobro
b) los fondos que sean depositados depositados por el Administrador de la Garantía, a requerimiento del Fiduciario en virtud de cumplir los Montos Requeridos.

El Agente de Cobro deberá informar mensualmente al Fiduciario lo siguiente: a) las Cobranzas percibidas durante el período, b) las Cobranzas depositadas durante el período, c) la composición de los créditos vigentes al cierre de cada período, indicando su estado de cumplimiento.

Cuentas Fiduciarias:

El Fiduciario abrirá y mantendrá a partir de la vigencia de cada Fideicomiso, en BANCO NACIÓN las Cuentas Fiduciarias que estarán abiertas a nombre del Fideicomiso, a la orden del Fiduciario, y cuyos fondos serán parte del Patrimonio del Fideicomiso. En cada Fideicomiso se llevarán 3 subcuentas contables:

a) una cuenta en la que se consignarán los importes destinados a solventar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso transferidos desde la Cuenta Fiduciaria Recaudadora (la "Cuenta de Gastos"), y

b) una cuenta en la que se consignarán los importes destinados al pago de los intereses y del capital de los Valores Representativos de Deuda, transferidos desde la Cuenta Recaudadora (la "Cuenta de Pago de Servicios").

c) una cuenta en la que se consignarán los importes provenientes de los Fondos Líquidos (Cuenta Recaudadora).

Montos Requeridos.

Montos Requeridos, son los importes que el Fiduciario determinará al inicio de cada período, los que serán informados al Fiduciante y, eventualmente al Administrador de la Garantía y que deberán ser suficientes para satisfacer los siguientes destinos:

(i) los pagos de Gastos del Fideicomiso que el Fiduciario estime deberán ser pagados durante el período inmediatamente siguiente al de cada depósito (montos que serán transferidos a la Cuenta de Gastos),

(ii) los pagos de servicios de los Valores Representativos de Deuda (Públicos y / o Privados) a ser efectuados en el mes inmediatamente siguiente al de cada depósito (montos que serán transferidos a la Cuenta de Pago de Servicios),

El Fiduciario determinará los Montos Requeridos al inicio de cada período. Si los fondos depositados fuesen insuficientes para cubrir los Montos Requeridos, el Fiduciario informará al Administrador de la Garantía los importes faltantes, a efectos de que esta retenga y transfiera a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora tales importes.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 644/09

Pago de los Valores Representativos de Deuda:

En cada fecha de pago el Fiduciario procederá a cancelar los servicios de los VRD con los fondos existentes en la Cuenta de Pago de Servicios.

Los pagos que correspondan en virtud de los Valores Representativos de Deuda serán efectuados únicamente con los fondos que el Fiduciario reciba en virtud del Patrimonio del Fideicomiso y de la Garantía de los VRD, los cuales constituirán la única fuente de pago de los Valores Representativos de Deuda.

Características de los VRD Privados

Monto de Emisión

Se emitirán por hasta el monto que se determine en cada caso en función de los requerimientos de obra, de los flujos de fondos de los Bienes Fideicomitidos y de la Garantía.

Emisión y Adquisición de los VRD Privados

(a) El Fiduciario, a requerimiento de los Fiduciantes emitirá los VRD Privados, por los montos que le sean instruidos en cada Instrucción de Emisión.
(b) Instrucción de Emisión: Es la comunicación que cada Fiduciante enviará al Fiduciario solicitando emisión de VRD Privados. Dicha instrucción deberá contar con previa intervención o conformidad de la SUBSECRETARÍA DE

070

DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, dependiente del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS.

(c) Los VRD Privados serán emitidos periódicamente (cada una de ellas "Fecha de Emisión Privada") y adquiridos por el/los Inversor/es Privado/s.

(d) El producido de la integración por parte del/de los Inversor/es Privado/s se destinará a los Fiduciantes para financiar y cumplimentar el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas de acuerdo al avance de las respectivas obras, neto de deducir el importe de gastos iniciales que le corresponda al Fiduciante y cuyos conceptos se describirán en el contrato de fideicomiso. (los "Gastos Iniciales").

Inversor/es Privado/s

Es el tenedor inicial de los VRD Privados, que, sujeto a lo establecido en el Artículo CUARTO de la presente será el Banco de la Nación Argentina u otra entidad financiera pública u organismo público.

Repago de los VRD Privados

Los VRD Privados se cancelarán:

a) Los intereses se pagarán trimestralmente.

b) La cancelación del capital se realizará con los fondos provenientes de la colocación de los VRD Públicos dentro de los 18 meses de la Fecha de Emisión.

c) En el caso que por cualquier motivo se retrasara la colocación por oferta pública de los VRD Públicos o se colocasen parcialmente, el capital de los VRD Privados se cancelará en 10 cuotas trimestrales, iguales y consecutivas, conjuntamente con los intereses que correspondan.

Interés

Devengarán una tasa en base a la Tasa BADLAR Bancos Privados vigente al momento de la emisión de los VRD Privados, más un spread de 3.5 puntos.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

070

1507

VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U.y V

ANEXO II – CARTA COMPROMISO

TERMINOS Y CONDICIONES LOS VRD PUBLICOS

Monto de Emisión	Programa Global por hasta $4.660.000.000.-, sin IVA, a través de series sucesivas. En el primer año se emitirán series por hasta el monto de $ 1550.000.000.-, sin IVA.-
Moneda	Pesos
Emisión y Adquisición de los VRD Públicos	(a) Con la periodicidad que determine el Fiduciario en virtud del avance de los respectivos Programas de Vivienda, seleccionará determinadas Series de VRD Privados (el "Lote Consolidado"), a efectos de ser cancelados por los VRD Públicos ,con el fin de ofrecer Títulos de Deuda homogéneos. (b) Las condiciones de emisión de los VRD Públicos se determinarán sobre la base de los Términos y Condiciones de los Valores representativos de Deuda indicado en el presente. (c) El producido de la integración por parte de los Suscriptores Finales se destinará a cancelar los VRD Privados que componen el Lote de VRD Consolidado.
Garantía de los VRD Públicos	Son los recursos que le correspondan a cada Provincia provenientes del FO.NA.VI ("Flujo de Fondos FONAVI") hasta la suma equivalente a los Montos Requeridos que no hayan sido cubiertos con los Activos Fideicomitidos, los que se encontrarán cedidos en garantía de pago los VRD.
Administrador de la Garantía	La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Será la encargada de realizar las retenciones y transferencias al Fideicomiso de la Garantía de los VRD, en los casos que corresponda en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora.
Calificación de Riesgo	Los VRD Públicos deberán ser calificados por una Sociedad Calificadora de Riesgo inscripta como tal en el registro de la Comisión Nacional de Valores (CNV) Los que deberán contar con una calificación mínima de grado de inversión (BBB) en escala local.
Repago Plazo de lo VRD Públicos	El capital de los VRD Públicos vencerá a los 20 (veinte) años desde cada Fecha de Emisión "Vencimiento Final"). En cada Fecha de Emisión se establecerá un cronograma de pagos trimestrales que permita la cancelación parcial del valor nominal hasta el Vencimiento Final.
Interés de los VRD Públicos	Los VRD devengarán Intereses desde la Fecha de Emisión -para el primer trimestre y, posteriormente, por trimestre vencido. El interés se calculará sobre el valor residual de los VRD considerando para su cálculo un año de 365 días. La tasa de interés será equivalente a la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos ("BADLAR [Pública / Privada]"), en base a las tasas informadas por el BCRA durante el trimestre anterior a la Fecha de Pago, más un spread a determninar en cada colocación, [con un máximo que será fijado dentro de las condiciones particulares de cada emisión].
Fecha de Pago	Las fechas de pago serán trimestrales, en un día a determinar, constituyendo cada una de tales fechas, una "Fecha de Pago de Servicios".

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 644/09

070

UNIDAD SUBSECRETARIAL S.S.D.U. y V. 1507
REFOLIADO Nº 11
VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U. y V

FOLIO 10 Nº 51

ANEXO III - CARTA COMPROMISO

Lineamientos Generales para la construcción de viviendas establecidos por la SUBSECRETARÍA

1.-No objeción para licitar. Condiciones generales y criterios de elegibilidad de los proyectos:

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda otorgará la "No objeción Técnica para Licitar" a los proyectos que presenten las provincias para su aprobación. Las condiciones generales y criterios de selección de los proyectos son los siguientes:

a) El plazo máximo de ejecución de la obra no podrá exceder de 10 meses
b) La cantidad máxima de viviendas por proyecto será de 100 unidades
c) En el caso en que en una misma localización se ejecute más de un proyecto, cada uno no deberá superar las 100 viviendas y su construcción no podrá ser adjudicada a una misma empresa.
d) Los montos máximos a financiar por vivienda son los que constan, según la provincia de que se trate, en el respectivo Acuerdo Individual de Adhesión a la Propuesta de Reconversión. Dichos montos incluyen el valor de la vivienda propiamente dicha más el costo de las redes internas de infraestructura del conjunto que pasan frente a las viviendas, el cordón cuneta y las veredas.

   Cabe expresar que los valores serán readecuados a la fecha en que se otorgue la "no objeción para licitar", en función de las variaciones que experimenten los precios de los insumos que intervienen en el análisis de precios y el presupuesto del prototipo de la Subsecretaría, según la información que publica mensualmente el INDEC. Los precios por unidad establecidos en el Acuerdo Individual de Adhesión, están referidos al mes de diciembre de 2008 y sobre ellos se aplicarán las readecuaciones que correspondan.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

e) La superficie mínima de las viviendas que se construyan son las que constan, según la localización geográfica de la provincia de que se trate, en el Acuerdo Individual de Adhesión a la Propuesta de Reconversión.

f) Los terrenos sobre los que se ejecutarán las viviendas deberán cumplir con los requisitos establecidos en los "Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social" en cuanto a su capacidad portante, condiciones de no inundabilidad, factibilidad de servicios, disponibilidad de equipamiento comunitario, impacto ambiental, etc.

g) El Programa no financia obras de nexo de infraestructura, ni complementarias de ningún tipo, de manera que de ser imprescindible alguna obra de este tipo para habilitar las viviendas con todos los servicios funcionando inmediatamente de terminadas, será responsabilidad de la provincia, sin ningún tipo de condicionamiento, disponer fehacientemente de los medios técnicos y financieros para que así suceda en tiempo y forma.

h) De la misma manera, será responsabilidad de la provincia asegurar las prestaciones indispensables de salud., educación y seguridad, así como la recolección de residuos, el transporte público y el acceso vehicular a los conjuntos.

i) En los temas constructivos y de proyecto, las viviendas deberán cumplir con poscapítulos correspondientes de "Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social" y los Niveles Mínimos de Calidad ya establecidos para el Programa.

Todos estos aspectos han sido explicitados a las provincias por la Subsecretaría mediante un Instructivo que contiene el detalle de la información a suministrar para posibilitar la evaluación de los proyectos. Sobre esa base las provincias presentarán una Memoria Descriptiva por proyecto que tendrá el carácter de Declaración Jurada y en consecuencia se constituirá, a todos los efectos, en el documento respaldatorio de su propuesta.

ES COPIA FIEL
Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUBADMINISTRADOR GRAL.
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto Nº 644/09

MARIANO N. ALVAREZ
UNIDAD EJECUTORA
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA

070

1507

12

VICTOR H. PIRIS
Unidad Subsecretario
S.S.D.U.y V

FOLIO 52

2.- No objeción para contratar

Obtenida la "no objeción para licitar" la provincia por si o a través de los municipios estará en condiciones de llamar a licitación pública para la construcción de las viviendas. Cabe aclarar que cuando estén asegurados los recaudos de organización e idoneidad las obras podrán ser ejecutadas por administración del Organismos jurisdiccional o por delegación a través de los municipios que correspondan. Una vez completado este proceso en legal forma, la provincia solicita ante la Subsecretaría la "no objeción para contratar". Otorgada ésta, la provincia suscribirá con el Fideicomiso un convenio particular donde se establecerán las condiciones y características del financiamiento que se concede, incluyendo además el plan de trabajo y el correspondiente cronograma de desembolsos.

3.-Etapa de construcción. Certificación y pago

Suscripto el convenio particular, la provincia en su carácter de comitente de la obra firmará el contrato con la empresa adjudicataria, y dará la orden de inicio de los trabajos. Durante el transcurso de la obra, la provincia será responsable de la inspección y emisión de los certificados de avance. Dichos certificados serán presentados a la Subsecretaria, quien una vez verificados los remitirá al Fideicomiso para habilitar el posterior envío de los fondos según al cronograma de desembolsos del convenio particular.

ES COPIA FIEL

Sr. GUSTAVO MARCELO AGUILERA
SUSADMINISTRADOR GRAL
Instituto de la Vivienda de la
Provincia de Buenos Aires
Decreto N° 644/09