

# Decreto N° 1284/2003

Estado de la Norma: Vigente

---

## DATOS DE PUBLICACIÓN

Fecha de Emisión: 18 de Diciembre de 2003

Boletín Oficial: 22 de Diciembre de 2003

Boletín AFIP N° 85, Agosto de 2004, página 1421

## ASUNTO

SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA - Ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única.  
Apruébase la Reglamentación de la Ley N° 25.798.

Cantidad de Artículos: 7

Entrada en vigencia establecida por el artículo 6

Reglamenta a:

Ley N° 25798 Artículo N° 1 Ley N° 25798 Artículo N° 1 Ley N° 25798 Artículo N° 1

Modificado por:

Decreto N° 1176/2007 Artículo N° 3 (Cuarto párrafo del apartado II del incis...)

Modificado por:

Decreto N° 52/2006 Artículo N° 8 (Artículo sustituido)

---

## HIPOTECA-EJECUCION HIPOTECARIA- ACREEDOR HIPOTECARIO-REFINANCIACION DE DEUDAS

VISTO la Ley N° 25.798, lo propuesto por el MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

Referencias Normativas:

Ley N° 25798 (SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA)

Que mediante el citado cuerpo legal fue creado el Sistema de Refinanciación Hipotecaria con el objeto de implementar los mecanismos previstos en el mismo para resolver la situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única.

Que, en tal sentido, la ley mencionada ha fijado pautas tendientes a evitar ejecuciones hipotecarias, atendiendo la situación de numerosos deudores que, por encontrarse en mora en el cumplimiento de sus

obligaciones, se hallan próximos a sufrir la ejecución de su vivienda única y familiar.

Que es intención del Gobierno Nacional atender la particular situación de aquellos sectores de la sociedad, que se han visto severamente afectados por la grave crisis económica por la que atravesara el país.

Que la implementación torna imprescindible determinar los alcances y precisar los instrumentos que tornen operativos los principios contenidos en la Ley N° 25.798.

Que, en razón de lo expuesto y a fin de agilizar la puesta en marcha de los mecanismos pertinentes, resulta necesario reglamentar la citada Ley N° 25.798, complementando adecuadamente sus disposiciones para permitir el cumplimiento de los fines tenidos en cuenta por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION al momento de sancionar la misma.

Que, en este sentido corresponde también determinar la integración del patrimonio del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA creado por el artículo 12 de la Ley N° 25.798.

Que dentro de ese contexto, resulta necesario ampliar el artículo 1° del Decreto N° 342/00 a fin de posibilitar la constitución del Fondo Fiduciario para la Refinanciación Hipotecaria conforme lo previsto en el artículo 15 de la Ley que se reglamenta.

Que asimismo, es menester realizar las gestiones conducentes a la sanción de una ley que determine el procedimiento a aplicar en los casos de mutuos elegibles que hubieran sido concertados con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 23.928.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, ha tomado la intervención que le compete. Que el presente se dicta en ejercicio de las atribuciones emergentes de los artículos 99, incisos 1 y 2, de la Constitución Nacional y 15 de la Ley N° 25.798.

Referencias Normativas:

Ley N° 25798 (SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA) Ley N° 23928 (LEY DE CONVERTIBILIDAD) Constitución de 1994 Artículo N° 99

Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

---

Artículo 1° - Apruébase la Reglamentación de la Ley N° 25.798 que, como Anexo I, integra el presente decreto.

Reglamenta a:

- Ley N° 25798

Art. 2° - En ejercicio de las facultades previstas en el artículo 15 de la Ley N° 25.798, incorpórase como inciso g) del artículo 1° del Decreto N° 342/00, y sus modificatorios, el siguiente texto: "Asignar la suma que determine el MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION a la constitución del patrimonio del Fondo Fiduciario para la Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley N° 25.798".

Referencias Normativas:

Art. 3º - El aporte a que se refiere el artículo precedente, será integrado dentro de los DIEZ (10) días de la entrada en vigencia del presente.

Art. 4º - La Unidad de Reestructuración creada por el artículo 23 de la Ley Nº 25.798, deberá elevar al PODER EJECUTIVO NACIONAL, dentro del plazo establecido en el segundo párrafo del artículo mencionado, un proyecto de ley tendiente a establecer el tratamiento a aplicar a los mutuos elegibles que hubieran sido concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del Austral, dispuesta por la Ley Nº 23.928.

Referencias Normativas:

Ley Nº 23928 (LEY DE CONVERTIBILIDAD) Ley Nº 25798 Artículo Nº 23 (SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA)

Art. 5º - El MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION será la Autoridad de Aplicación e interpretación del presente decreto, quedando facultado para dictar las normas complementarias y/o aclaratorias que resultaren necesarias.

Art. 6º - El presente decreto comenzará a regir a partir del día siguiente al de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 7º - Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

---

ARTICULO 1º.- Sin reglamentar

correspondiente declaratoria de herederos o, en su defecto certificación extendida por el Tribunal ante el cual tramite la causa.

Inciso b) El destino del mutuo, podrá acreditarse a través de la respectiva escritura constitutiva del derecho real de hipoteca o por la documentación respaldatoria del destino otorgado al referido mutuo.

Inciso c) Sin reglamentar.

ARTICULO 3º.- Los pagos que no hayan importado la regularización de la situación de mora no obstarán a la elegibilidad del mutuo.

Sin perjuicio de ello, dichos pagos deberán ser deducidos a los fines del artículo 16 de la presente reglamentación.

ARTICULO 4º.- En aquellos supuestos en los que hubiere más de UN (1) acreedor, el incumplimiento respecto de cualquiera de ellos constituirá mora conforme a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley que se reglamenta, salvo que, de las condiciones de la contratación surgiera que el crédito fuere simplemente mancomunado en los términos del artículo 691 del Código Civil.

ARTICULO 5º.- El monto tope será el que surja de la correspondiente escritura pública de celebración del contrato de mutuo con garantía real de hipoteca. Aquellos mutuos que se hubieren celebrado en moneda extranjera durante la vigencia del Régimen de Convertibilidad establecido por la Ley Nº 23.928, se entenderán denominados en PESOS a razón de UN PESO (\$) = UN DOLAR ESTADOUNIDENSE (US\$ 1) o moneda equivalente.

ARTICULO 6º.- En todos los casos, el ejercicio de la opción se formalizará mediante

dirigida al fiduciario en los términos que se describen seguidamente. Asimismo, el ejercicio de dicha opción deberá comunicarse por medio fehaciente a la otra parte.

I) En los mutuos elegibles cuya parte acreedora no resulte una entidad financiera sometida al régimen de la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias, el ejercicio de la opción será comunicado mediante el formulario que como Anexo I, forma parte de la presente reglamentación. Adicionalmente, se deberá comunicar la CLAVE BANCARIA UNICA (CBU) de la cuenta en la cual le serán depositados al acreedor los pagos previstos en el sistema creado por la Ley Nº 25.798.

II) En los mutuos elegibles cuya parte acreedora resulte una entidad financiera sometida al régimen de la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias, el ejercicio de la opción podrá hacerse en forma genérica para toda la cartera de mutuos elegibles, sin perjuicio del cumplimiento individual de los requisitos y condiciones que la Ley Nº 25.798 y la presente reglamentación imponen. Las entidades deberán informar a la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA a los fines de lo dispuesto en el artículo 7º, último párrafo de la presente reglamentación.

III) En aquellos casos en los cuales los mutuos elegibles hubieran sido cedidos fiduciariamente, el ejercicio de la opción corresponderá al fiduciario respectivo.

En aquellos casos en los cuales hubiere más de un acreedor, la opción podrá ser ejercitada por cualquiera de ellos, salvo que de las condiciones de la contratación surgiera que el crédito es simplemente mancomunado en los términos del artículo 691 del Código Civil.

ARTICULO 7º.- La responsabilidad respecto de la acreditación de los requisitos de elegibilidad, época y naturaleza de la mora, monto tope y condiciones de admisibilidad será solidaria entre quien ejerza la opción y el fiduciario.

Inciso a) Cuando la opción fuere ejercida por el deudor, el fiduciario deberá solicitar al acreedor y, en su caso, a la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS (AFIP), la presentación del Certificado de Cumplimiento Fiscal conforme la normativa vigente.

Inciso b) La declaración jurada destinada a acreditar la legitimidad, subsistencia y plenos efectos legales del mutuo hipotecario, deberá ser confeccionada con arreglo al modelo que como Anexo II forma parte de la presente reglamentación.

EL MINISTERIO DE JUSTICIA, SEGURIDAD Y DERECHOS HUMANOS instruirá al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL, a fin de que se arbitren los medios necesarios para emitir en forma gratuita la constancia a la que se refiere el artículo 7º, inciso b), párrafo 2º de la Ley que se reglamenta.

Hasta tanto las diversas jurisdicciones provinciales decidan adherir al régimen de la Ley Nº 25.798, y dispongan en consecuencia la gratuidad de las constancias emitidas por los respectivos Registros de la Propiedad Inmueble, el Fideicomiso tomará a su cargo el pago de las tasas que deban erogar tales constancias, a cuyo fin, las jurisdicciones respectivas remitirán los comprobantes correspondientes. Dicho costo será trasladado al valor de la primera cuota del crédito reestructurado y cancelado por el deudor en ocasión de su vencimiento.

Producida la adhesión, las respectivas jurisdicciones soportarán el costo a que se refiere el párrafo precedente.

Inciso c) La declaración jurada destinada a acreditar el monto definitivo del crédito deberá ser confeccionada con arreglo al modelo que como Anexo III forma parte del presente.

La SINDICATURA GENERAL DE LA NACION deberá arbitrar los medios necesarios para emitir al acreedor la constancia a la que se refiere el artículo 7º, inciso c), segundo párrafo de la Ley Nº 25.798 en forma gratuita. A tales fines, el deudor que ejerza la opción lo deberá requerir al acreedor en la notificación a la que alude el artículo 6º, 1º párrafo de la presente reglamentación.

Inciso d) La declaración jurada destinada a acreditar la valuación del inmueble deberá justificar el valor actual del mismo.

Dentro del QUINTO (5) día de finalizado el plazo previsto en el último párrafo del artículo 6º de la Ley Nº 25.798, la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA deberá informar al fiduciario respecto de las entidades financieras que ejercieron la opción, incluyendo los casos de fiduciarios de fideicomisos, como así también respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente reglamentación a cargo de tales entidades.

ARTICULO 8º - La declaración jurada que acredite los ingresos del grupo familiar deberá incluir a todas las personas que habiten el bien inmueble, asiento del derecho real de hipoteca y que perciban ingresos que puedan ser considerados a los fines de determinar la capacidad de pago, sin perjuicio de toda otra información que permita evaluar la misma.

En la declaración jurada deberán detallarse como mínimo, los siguientes datos de cada una de las personas involucradas:

I.- Nombre y apellido

II.- Tipo y Nº de documento de identidad

III.- Monto de ingreso mensual.

ARTICULO 9º.- Sin reglamentar.

ARTICULO 10.- Sin reglamentar.

ARTICULO 11.- La instrumentación del Sistema previsto en la Ley Nº 25.798 únicamente quedará perfeccionada a partir de que el deudor suscriba el contrato de mutuo que como Anexo IV forma parte de la presente reglamentación.

ARTICULO 12.- Apruébase el modelo de Contrato de Fideicomiso que como Anexo V forma parte de la presente reglamentación.

Facúltase al Ministro de Economía y Producción y/o al funcionario que éste designe y al Presidente del BANCO DE LA NACION ARGENTINA, a suscribir el contrato cuyo modelo se aprueba por el presente artículo.

ARTICULO 13.- El fideicomiso tendrá un plazo de duración de TREINTA (30) años a partir de la entrada en vigencia de la presente reglamentación, o hasta el cumplimiento de su objeto si éste fuera menor.

ARTICULO 14.- El Fiduciario del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA será el BANCO DE LA NACION ARGENTINA.

El patrimonio fideicomitado estará integrado en los términos de la Ley Nº 25.798 y la presente reglamentación

por:

- a) El aporte del FONDO FIDUCIARIO PARA LA RECONSTRUCCION DE EMPRESAS.
- b) Los fondos que el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL destine a atender situaciones especiales que el mismo determine.
- c) La afectación de una suma fija de los recursos que integran el FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA según el artículo 3º de la Ley Nº 24.464 y sus modificatorias.
- d) La afectación de una suma fija del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas creado por el Título VII de la Ley Nº 23.905 y sus modificatorias.
- e) La renta y los frutos de sus activos.
- f) Los recursos que se asignen a través de las correspondientes Leyes de Presupuesto de la Administración Nacional.
- g) Los recursos provenientes del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria.
- h) La afectación de una SUMA FIJA del fondo especial, previsto en el artículo 13 de la Ley Nº 24.143 a cuyos efectos el BANCO HIPOTECARIO S.A. deberá adoptar las medidas correspondientes para efectivizar dicha afectación.

Los recursos que se describen en los incisos a); b); e); f); g) y h) precedentes se transmiten en propiedad fiduciaria por el plazo de duración del FIDEICOMISO.

Los recursos que se describen en los incisos c) y d) precedentes se transmiten en propiedad fiduciaria hasta el 31 de diciembre de 2004. Finalizado dicho plazo, respecto de los bienes que no hubieran sido afectados al cumplimiento del objeto del fideicomiso, la cesión fiduciaria será revertida al fiduciante conforme las instrucciones que oportunamente le imparta al fiduciario. En cualquier momento, si el fiduciario advirtiera que para el cumplimiento del sistema resultara necesario la utilización de dichos bienes, podrá requerir al fiduciante una nueva cesión fiduciaria.

El patrimonio fideicomitido quedará irrevocablemente afectado al cumplimiento del Sistema de Refinanciación instrumentado por la Ley Nº 25.798 y la presente reglamentación.

A tales fines, el fiduciario deberá seguir el siguiente orden de prelación:

- I).- Los recursos establecidos en el inciso e) del presente artículo;
- II).- Los recursos establecidos en los incisos a); b); c); d) y f) del presente artículo, en ese orden.

En caso de incumplimiento por parte del fiduciario de las obligaciones de pago, los acreedores a prorrata de la respectiva acreencia deberán observar el siguiente orden de prelación:

- i).- Los recursos establecidos en el inciso e) del presente artículo;
- ii).- Los recursos establecidos en los incisos a); b); c) y d) del presente artículo;
- iii).- El mutuo respectivo;

Los recursos del inciso g) del presente artículo únicamente podrán ser afectados en caso de incumplimiento

con causa en la muerte del deudor y/o incendio del inmueble asiento del derecho real de hipoteca.

Los recursos del inciso h) del presente artículo estarán única y exclusivamente afectados al tratamiento de los mutuos elegibles a que se refiere el artículo 23 de la Ley N° 25.798 y esta reglamentación.

Al vencimiento del plazo de duración del fideicomiso su patrimonio remanente revertirá al ESTADO NACIONAL, en tanto fideicomisario del mismo, conforme las instrucciones que a tal efecto se impartan al fiduciario.

ARTICULO 15.- Sin reglamentación.

ARTICULO 16.- Inciso a) La cancelación de las cuotas de capital impagas y vencidas se realizará en todos los casos dentro de los TREINTA (30) días hábiles de producido el perfeccionamiento del Sistema previsto en la ley que se reglamenta, a que se refiere el artículo 11 de la presente reglamentación.

Cuando la parte acreedora este sometida al régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, el fiduciario procederá a la cancelación de las cuotas de capital impagas y vencidas mediante la dación en pago de un Bono emitido por el Fiduciario por el SESENTA POR CIENTO (60%) del monto que resulte.

La emisión referida precedentemente, se ajustará a las condiciones generales que a continuación se indican:

I).- fecha de emisión: 01/05/2004;

II).- fecha de vencimiento: 01/11/2006;

III).- plazo: DOS (2) años y SEIS (6) meses;

IV).- moneda: PESOS;

V).- amortización: se efectuará en CINCO (5) cuotas semestrales, iguales y consecutivas equivalentes cada una al VEINTE POR CIENTO (20%) del monto emitido, venciendo la primera de ellas el 01/11/2004;

VI).- intereses: devengará una tasa de interés del DOS POR CIENTO (2%) anual sobre saldos a partir de la fecha de emisión y serán pagaderos a semestre vencido;

VII).- precio de colocación: CIENTO POR CIENTO (100%) del capital, en los términos del presente artículo;

VIII).- negociación: serán negociables y se solicitará su cotización en el MERCADO ABIERTO ELECTRONICO (MAE) y en bolsas y mercados de valores del país.

El saldo remanente del CUARENTA POR CIENTO (40%) será cancelado mediante la dación en pago de un bono emitido por el fiduciario que se ajustará a las condiciones generales que a continuación se indican:

i).- fecha de emisión: 01/05/2004;

ii).- fecha de vencimiento: 01/05/2014;

iii).- plazo: DIEZ (10) años;

iv).- moneda: PESOS;

v).- amortización: se efectuará en CATORCE (14) cuotas semestrales y consecutivas equivalentes las primeras TRECE (13) al SIETE POR CIENTO (7%) y la última al NUEVE POR CIENTO (9%) del monto

emitido, venciendo la primera de ellas el 01/11/2007;

vi).- intereses: devengará una tasa de interés del CINCO POR CIENTO (5%) anual sobre saldos a partir de la fecha de emisión y serán pagaderos a semestre vencido;

vii).- precio de colocación: CIENTO POR CIENTO (100%) del capital, en los términos del presente artículo;

viii).- negociación: serán negociables y se solicitará su cotización en el MERCADO ABIERTO ELECTRONICO (MAE) y en bolsas y mercados de valores del país.

Ambos bonos estarán representados por Certificados Globales, los que serán depositados en la CAJA DE VALORES SOCIEDAD ANONIMA a favor de las Entidades Financieras quienes tendrán a su cargo el costo que tal operación irrogue.

En los demás casos, el acreedor podrá optar entre ser satisfecho en efectivo o suscribir con su crédito los BONOS señalados en los párrafos precedentes. Cuando la cancelación se realice en efectivo, el monto respectivo será depositado en la cuenta cuya CBU haya sido informada oportunamente.

En todos los casos, la dación en pago efectuada por el fiduciario importará de pleno derecho la cancelación total y definitiva de todo lo adeudado.

Inciso b) Por las cuotas remanentes, en todos los casos el fiduciario emitirá un bono por los montos y la periodicidad pendientes originalmente pactados, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés.

El bono mencionado, no incluirá los seguros y/o gastos administrativos para el caso que, conforme las condiciones originales del mutuo, así se hubieran previsto.

Dichos bonos se entregarán como dación en pago, la que importará de pleno derecho la cancelación total y definitiva de todo lo adeudado.

Inciso c) La reestructuración que el fiduciario efectúe comprenderá tanto el monto de capital al que se refiere el artículo 16, inciso a), apartado I), de la Ley N° 25.798, como el total de las cuotas remanentes conforme las condiciones oportunamente pactadas entre acreedor y deudor a tenor de lo dispuesto en el artículo 16, inciso b), de dicho ordenamiento legal.

Inciso d) Sin reglamentar.

Inciso e) La dación en pago de los Bonos a que hacen referencia los incisos a) y b) del presente artículo y/o la percepción del efectivo, si fuera el caso, por parte del acreedor importará de pleno derecho la subrogación total y definitiva de todos los derechos, acciones y garantías de dicho acreedor al fiduciario.

Inciso f) Sin reglamentar

Previo a la suscripción del contrato de mutuo a que se refiere el artículo 11 de la presente reglamentación, el fiduciario deberá verificar que los pagos, que deba efectuar al acreedor no superarán el valor actual de mercado del bien inmueble asiento del derecho real de hipoteca.

De dicho valor deberán deducirse las deudas por expensas comunes, impuestos, tasas y contribuciones incluidas en la declaración jurada del Anexo III.

A tales fines del cómputo del valor de los pagos a efectuar, se deberá considerar el valor nominal de los Bonos previstos en el presente artículo.

ARTICULO 17.- Inciso a) El período de gracia será de UN (1) año prorrogable, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo segundo del inciso que se reglamenta, la gravedad de la situación socio económica del deudor, que habilite el otorgamiento de plazos adicionales, podrá ser acreditada mediante información sumaria.

Inciso b) Cuando la parte acreedora esté sometida al régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, el deudor deberá abonar su cuota en la misma entidad financiera. Igual procedimiento se observará en el caso de las carteras cedidas fiduciariamente. La entidad financiera respectiva deberá remitir los fondos al fiduciario dentro los CINCO (5) días hábiles bancarios de recibido el pago, todo ello sin costo alguno.

En los demás casos, el deudor deberá cancelar su cuota efectuando el pago al fiduciario.

Inciso c) El valor mínimo de la cuota del mutuo refinanciado será igual a la sumatoria del capital refinanciado más los intereses que se devenguen durante todo el período de amortización del mutuo, calculados mediante el sistema francés, dividida por el número de cuotas mensuales del mutuo.

A dicho valor se le adicionará el monto o porcentaje que establezca el fiduciario para la constitución del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria, destinado a soportar los incumplimientos con causa en la muerte del deudor y/o incendio del inmueble asiento del derecho real de hipoteca.

El período de amortización citado no podrá superar los CIENTO CINCUENTA (150) meses.

Inciso d) I.- Plazo de refinanciación:

El plazo a otorgar para la refinanciación observará una relación directa entre el porcentaje que represente el monto de capital de la deuda respecto al valor actualizado del inmueble, conforme surja de la declaración jurada prevista en el artículo 7º, inciso d), de la presente, de acuerdo a la siguiente escala:

Monto de capital de la deuda sobre Plazo a otorgar en la refinanciación adicional al

el valor actualizado del inmueble período de gracia de 1 año o sus prórrogas

Hasta 10% inclusive 45 meses

Desde 11% hasta 15% inclusive 60 meses

Desde 16% hasta 20% inclusive 75 meses

Desde 21% hasta 25% inclusive 90 meses

Desde 26% hasta 30% inclusive 105 meses

Desde 31% hasta 40% inclusive 120 meses

Desde 41% hasta 50% inclusive 135 meses

Más del 50% 150 meses

II.- Ingresos familiares insuficientes:

Si al momento de efectuar el cálculo de la refinanciación a que se refiere el presente artículo, la cuota

mensual resultante superara el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de los ingresos del grupo familiar que surja de la declaración jurada establecida en el artículo 8º de la ley, el deudor deberá acreditar mediante información sumaria dicha situación. El certificado obtenido deberá ser presentado al fiduciario con anterioridad al vencimiento de la primera cuota del mutuo refinanciado.

Cumplido ello, el fiduciario deberá aceptar por el término de UN (1) año a partir de la primera cuota, el pago equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos familiares, a cuenta de la cuota del mutuo, pasando el saldo restante como un saldo vencido a cobrar, transitoriamente no exigible. Dicho saldo vencido no devengará intereses.

El deudor está obligado a comunicar al fiduciario cualquier aumento que se produzca en el monto de los ingresos familiares, durante el plazo que dure la presente excepción, conforme lo establecido en el artículo 8º de la Ley N° 25.798.

Al finalizar el plazo otorgado, y a los efectos de prorrogar por igual período dicho tratamiento, el deudor podrá presentar una nueva declaración de ingresos familiares actualizada en los términos del citado Artículo 8º, opción ésta de la que podrá hacer uso únicamente en DOS (2) oportunidades.

Mientras exista saldo vencido, el fiduciario aplicará el monto recibido en el siguiente orden de prelación:

i).- Cuota del mutuo a cancelar

ii).- Saldo vencido a cobrar

Producida la cancelación de dicho saldo vencido, el deudor deberá abonar la cuota correspondiente según el mutuo respectivo.

Si al finalizar el plazo de dicho mutuo, existiera un saldo vencido a cobrar, el fiduciario refinanciará el mismo respetando las disposiciones de la Ley N° 25.798 y la presente reglamentación.

Únicamente los deudores que presenten el certificado antes mencionado podrán recibir el tratamiento conferido en este inciso, que es de carácter excepcional y de interpretación restrictiva.

Inciso e) Sin reglamentar

Modificado por:

Decreto N° 1176/2007 Artículo N° 3 (Cuarto párrafo del apartado II del inciso d), sustituido.)

ARTICULO 17.- Inciso a) El período de gracia será de UN (1) año prorrogable, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo segundo del inciso que se reglamenta, la gravedad de la situación socio económica del deudor, que habilite el otorgamiento de plazos adicionales, podrá ser acreditada mediante información sumaria.

Inciso b) Cuando la parte acreedora esté sometida al régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificatorias, el deudor deberá abonar su cuota en la misma entidad financiera. Igual procedimiento se observará en el caso de las carteras cedidas fiduciariamente. La entidad financiera respectiva deberá remitir los fondos al fiduciario dentro los CINCO (5) días hábiles bancarios de recibido el pago, todo ello sin costo alguno.

En los demás casos, el deudor deberá cancelar su cuota efectuando el pago al fiduciario.

Inciso c) El valor mínimo de la cuota del mutuo refinanciado será igual a la sumatoria del capital refinanciado más los intereses que se devenguen durante todo el período de amortización del mutuo, calculados mediante el sistema francés, dividida por el número de cuotas mensuales del mutuo.

A dicho valor se le adicionará el monto o porcentaje que establezca el fiduciario para la constitución del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria, destinado a soportar los incumplimientos con causa en la muerte del deudor y/o incendio del inmueble asiento del derecho real de hipoteca.

El período de amortización citado no podrá superar los CIENTO CINCUENTA (150) meses.

Inciso d) I.- Plazo de refinanciación:

El plazo a otorgar para la refinanciación observará una relación directa entre el porcentaje que represente el monto de capital de la deuda respecto al valor actualizado del inmueble, conforme surja de la declaración jurada prevista en el artículo 7º, inciso d), de la presente, de acuerdo a la siguiente escala:

Monto de capital de la deuda sobre Plazo a otorgar en la refinanciación adicional al

el valor actualizado del inmueble período de gracia de 1 año o sus prórrogas

Hasta 10% inclusive 45 meses

Desde 11% hasta 15% inclusive 60 meses

Desde 16% hasta 20% inclusive 75 meses

Desde 21% hasta 25% inclusive 90 meses

Desde 26% hasta 30% inclusive 105 meses

Desde 31% hasta 40% inclusive 120 meses

Desde 41% hasta 50% inclusive 135 meses

Más del 50% 150 meses

II.- Ingresos familiares insuficientes:

Si al momento de efectuar el cálculo de la refinanciación a que se refiere el presente artículo, la cuota mensual resultante superara el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de los ingresos del grupo familiar que surja de la declaración jurada establecida en el artículo 8º de la ley, el deudor deberá acreditar mediante información sumaria dicha situación. El certificado obtenido deberá ser presentado al fiduciario con anterioridad al vencimiento de la primera cuota del mutuo refinanciado.

Cumplido ello, el fiduciario deberá aceptar por el término de UN (1) año a partir de la primera cuota, el pago equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos familiares, a cuenta de la cuota del mutuo, pasando el saldo restante como un saldo vencido a cobrar, transitoriamente no exigible. Dicho saldo vencido no devengará intereses.

El deudor está obligado a comunicar al fiduciario cualquier aumento que se produzca en el monto de los ingresos familiares, durante el plazo que dure la presente excepción, conforme lo establecido en el artículo 8º de la Ley N° 25.798.

Al finalizar el plazo mencionado, el deudor deberá presentar una nueva declaración de ingresos familiares actualizada a esa fecha, en los términos del citado artículo 8º. Si en ese momento la cuota mensual resultante todavía superara el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de dichos ingresos, el deudor podrá, por única vez, solicitar un plazo adicional de UN (1) año al mencionado en el segundo párrafo precedente, en las condiciones establecidas en el presente inciso.

Mientras exista saldo vencido, el fiduciario aplicará el monto recibido en el siguiente orden de prelación:

i).- Cuota del mutuo a cancelar

ii).- Saldo vencido a cobrar

Producida la cancelación de dicho saldo vencido, el deudor deberá abonar la cuota correspondiente según el mutuo respectivo.

Si al finalizar el plazo de dicho mutuo, existiera un saldo vencido a cobrar, el fiduciario refinanciará el mismo respetando las disposiciones de la Ley N° 25.798 y la presente reglamentación.

Únicamente los deudores que presenten el certificado antes mencionado podrán recibir el tratamiento conferido en este inciso, que es de carácter excepcional y de interpretación restrictiva.

Inciso e) Sin reglamentar

ARTICULO 18.- Sin reglamentar.

ARTICULO 19.- Sin reglamentar.

ARTICULO 20.- Sin reglamentar.

ARTICULO 21.- Sin reglamentar.

ARTICULO 22.- A los fines del privilegio especial, la dación en pago de los bonos a los que alude el artículo 16 de la presente reglamentación tendrá los mismos efectos que el pago por subrogación.

ARTICULO 23.- La UNIDAD DE REESTRUCTURACION creada por el artículo que se reglamenta funcionará en el ámbito de la SECRETARIA LEGAL Y ADMINISTRATIVA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION. Los restantes miembros, de la citada Unidad deberán ser designados dentro de los SESENTA (60) días corridos de la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación.

Modificado por:

Decreto N° 52/2006 Artículo N° 8 (Artículo sustituido)

ARTICULO 23.- La UNIDAD DE REESTRUCTURACION creada por el artículo que se reglamenta funcionará en el ámbito de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION. Los restantes miembros de la citada Unidad deberán ser designados dentro de los SESENTA (60) días corridos de la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación.

A tales fines y respecto del representante de las Asociaciones de Deudores del ex-Banco Hipotecario Nacional, el mismo será seleccionado por las asociaciones de deudores que cuenten con personería jurídica nacional.

ARTICULO 24.- Sin reglamentar.

ARTICULO 25.- Sin reglamentar.

ARTICULO 26.- Sin reglamentar.

ARTICULO 27.- Sin reglamentar.

DECLARACION JURADA

ARTICULO 7º INCISO B) LEY Nº 25.798

....., abogado/escribano, inscripto al tomo..... folio ..... de (entidad de colegiación) ....., CUIT/CUIL Nº ....., vengo por este acto a acreditar la legitimidad, subsistencia y plenos efectos del mutuo hipotecario celebrado entre los señores .....en su carácter de acreedor con CUIT/CUIL Nº ....., domiciliado en ..... y ..... en calidad de deudor, con CUIT/CUIL Nº....., domiciliado en .....

Dicho mutuo hipotecario fue instrumentado en fecha ....., mediante la Escritura Pública Nº ..... pasada por ante el Escribano ....., del registro ..... de ..... Habiendo tenido a la vista el instrumento respectivo, declaro que se encuentran acreditados la legitimidad, subsistencia y plenos efectos legales del mutuo hipotecario que grava la vivienda única y familiar sita en la calle .....de la ciudad de .....

Por su parte y conforme la CLAUSULA ..... declaro que se han cumplido los términos convencionales para considerar al deudor jurídicamente en mora a los fines de acreditar lo dispuesto en el Artículo 4º de la Ley Nº 25.798 y su reglamentación.

Finalmente, declaro que en caso de incumplimiento del deudor de las obligaciones dispuestas en el Contrato de Mutuo previsto en el Artículo 11 de la Ley Nº 25.798 y su reglamentación, la garantía real de hipoteca podrá ser objeto de inmediata ejecución por parte del fiduciario, en los términos del Artículo 21 de dicho ordenamiento legal.

En consecuencia, DECLARO BAJO JURAMENTO que los datos consignados en la presente son fiel expresión de la verdad, sin omisión ni falsedad alguna y que la misma se realiza conociendo y aceptando sin reservas las disposiciones de la Ley Nº 25.798 y su decreto reglamentario, en especial las facultades de contralor y sancionatorias previstas en los Artículos 9º y 10 de dicho ordenamiento.

FIRMA

DECLARACION JURADA

ARTICULO 7º INCISO C) LEY Nº 25.798

....., contador público nacional, inscripto al tomo ..... folio de (entidad de colegiación) ....., CUIT/CUIL ....., constituyendo domicilio especial en la calle ..... vengo por este acto a certificar los extremos que a continuación se detallan respecto del mutuo hipotecario celebrado entre los señores ..... en su carácter de acreedor con CUIT/CUIL Nº ....., domiciliado en ..... y ..... en calidad de deudor, con CUIT/CUIL Nº ..... , domiciliado en .....

Habiendo tenido a la vista el instrumento respectivo así como los correspondientes recibos de pago emitidos

por el acreedor declaro:

a) Monto original del mutuo elegible: PESOS/DOLARES u OTRA MONEDA EXTRANJERA EQUIVALENTE.

b) Estructura financiera:

I. Tasa ..... %

II. Plazo de amortización ..... MM/AA

III. Sistema de amortización ..... FRANCES/ALEMAN.

c) Fecha del último pago: DD/MM/AA

d) Monto de capital impago y vencido a la fecha a que hace referencia el inciso a) del Artículo 16 de la Ley N° 25.798 y su Decreto reglamentario: .....

e) Cronograma de cuotas pendientes de pago conforme lo originalmente pactado a partir de la fecha a la que refiere el punto precedente, según modelo que se adjunta al presente Anexo y forma parte del mismo.

Asimismo, declaro que en concepto de impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes la deuda es de: .....

Por su parte, declaro que para la determinación del monto de capital a cancelar por el fiduciario en los términos del Artículo 16, inciso a), Apartado I. de la Ley N° 25.798 y su reglamentación, se ha considerado únicamente cuotas puras de capital, no incluyéndose intereses compensatorios, punitivos, gastos ni honorarios de ninguna clase o especie.

En consecuencia, DECLARO BAJO JURAMENTO que los datos consignados en la presente son fiel expresión de la verdad, sin omisión ni falsedad alguna y que la misma se realiza conociendo y aceptando sin reservas las disposiciones de la Ley N° 25.798 y su decreto reglamentario, en especial las facultades de contralor y sancionatorias previstas en los Artículos 9° y 10 de dicho ordenamiento.

FIRMA:

FECHA MONTO MONTO MONTO TOTAL

(dd-mm-aaaa) CAPITAL ACTUALIZACION INTERESES CUOTA

(\*) (\*)

TOTALES:

(\*) Según normativa vigente: Ley N° 25.713 y reglamentación, Decretos N° 762 del 6 de mayo de 2002 y N° 1242 del 12 de julio de 2002, y normativa del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

ANEXO IV

MODELO DE CONTRATO DE MUTUO A SUSCRIBIR ENTRE EL FIDUCIARIO Y EL DEUDOR HIPOTECARIO

En la Ciudad de....., (o En la Provincia de.....,) a los .....días del mes de.....del año....., comparecen por una parte el señor .....(datos personales

completos) en su carácter de representante del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, en adelante el FIDUCIARIO y por la otra, el señor ..... (datos personales completos del/los deudor/es), en adelante el DEUDOR; y DICEN: Que el FIDUCIARIO, acordó al DEUDOR, la refinanciación del mutuo elegible (datos mutuo) conforme lo dispuesto en la Ley N° 25.798 y su reglamentación. EN CONSECUENCIA, los comparecientes resuelven celebrar el siguiente contrato de mutuo, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

#### CLAUSULA PRIMERA. DECLARACION JURADA DEL DEUDOR.

El DEUDOR declara bajo juramento: a) Que es una persona física o sucesión indivisa; b) Que el destino del mutuo elegible que es objeto de la refinanciación que por el presente se instrumenta ha sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados; c) Que dicha vivienda es única y familiar; d) Que ha incurrido en mora entre el 1º de enero de 2001 y el 11 de setiembre de 2003 y se ha mantenido en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 25.798; e) Que el mutuo elegible en los términos de la citada ley, es legítimo, se encuentra subsistente y con plenos efectos legales; f) Que la valuación del inmueble asiento del derecho real de hipoteca es de CANTIDAD (\$.....); g) Que los ingresos del grupo familiar ascienden a la suma de CANTIDAD (\$.....); h) Que el inmueble asiento del derecho real de hipoteca accesorio al mutuo elegible (NO/SI) posee deudas por expensas comunes, impuestos, tasas y/o contribuciones; i) Que acepta expresamente las verificaciones que realizará el FIDUCIARIO y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos con más la de la aplicación de las sanciones civiles y penales que correspondan.

#### CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO. DESTINO. MONTO.

El FIDUCIARIO otorga la presente refinanciación al DEUDOR, quien acepta de conformidad, por la suma de ..... (monto total mutuo original refinanciado) (\$.....), suma que tendrá por único y exclusivo destino la cancelación de ..... (el mutuo elegible). La suma refinanciada se integra por los siguientes rubros: i. .... (cantidad necesaria para cancelar capital impago y vencido) que será abonada por el FIDUCIARIO al ACREEDOR ORIGINAL a los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16, inciso a), apartado I) de la Ley N° 25.798 y su reglamentación; y ii. .... (cantidad necesaria para pagar las cuotas pendientes del mutuo original), a los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16, inciso b) de dicho ordenamiento.

#### CLAUSULA TERCERA. PLAZO.

La presente refinanciación se otorga por el plazo de ..... (plazo de la refinanciación) conforme lo dispuesto en el artículo 17, inciso c) de la Ley N° 25.798 y su reglamentación, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el .....-(día/mes/año)

#### CLAUSULA CUARTA. AMORTIZACION. MONEDA DE PAGO.

El DEUDOR, conforme lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley N° 25.798 y su reglamentación, se obliga a restituir el capital de la presente refinanciación en ..... (cantidad cuotas), operando el vencimiento de la primera cuota el ..... (día/mes/año) Las restantes cuotas vencerán el mismo día de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado "sistema francés". El importe resultante será de ..... (monto cuota). Las cuotas incluyen los intereses pactados que serán del.....% y ..... (monto/porcentaje) para la constitución del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria. Todos los pagos estipulados en el presente deberán efectuarse en Pesos.

En el caso de que las fechas de pago de las cuotas vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual

el FIDUCIARIO no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerarán días inhábiles bancarios todos aquellos en los cuales las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA o por disposición de autoridad competente. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

#### CLAUSULA QUINTA. DOMICILIO DE PAGO.

Conforme lo dispuesto en el artículo 17, inciso b) de la Ley Nº 25.798 y su reglamentación el DEUDOR deberá efectuar los pagos en..... (domicilio de la entidad financiera / sucursal BNA) sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza.

#### CLAUSULA SEXTA. MORA.

La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en la presente refinanciación. Son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener la presente refinanciación, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo la presente refinanciación, y/o e) la comprobación por el FIDUCIARIO o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento de la presente refinanciación, y/o f) si el inmueble asiento del derecho real de hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que el DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación del FIDUCIARIO en tal sentido.

#### CLAUSULA SEPTIMA. CADUCIDAD DE PLAZOS.

La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo la presente refinanciación, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula precedente, permitirá al FIDUCIARIO declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al 25% del interés compensatorio, no pudiendo superar la tasa de interés punitivo máxima que fije el B.C.R.A.

#### CLAUSULA OCTAVA. CANCELACION ANTICIPADA.

En tanto el plazo se presume establecido en beneficio del DEUDOR, se deja a salvo la facultad de precancelar la presente refinanciación, en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. El DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive los impositivos que dicha precancelación origine. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al FIDUCIARIO su decisión de cancelar en forma anticipada de manera fehaciente con una anticipación no menor a TRES (3) días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses. En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.

#### CLAUSULA NOVENA. INEXISTENCIA DE NOVACION.

En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación de la presente refinanciación, o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen de la presente refinanciación, y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniendo todas las garantías constituidas vigentes.

#### CLAUSULA DECIMA. GASTOS.

Todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución, liberación y eventual reinscripción de la garantía hipotecaria, serán a cargo del DEUDOR. La cancelación se otorgará en la forma que establezca el FIDUCIARIO y, en su caso, ante el escribano que éste designe. También correrán por cuenta del DEUDOR los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación.

#### CLAUSULA DECIMO PRIMERA. CESION DEL CREDITO.

EL FIDUCIARIO podrá transferir la presente refinanciación por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del FIDUCIARIO bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley N° 24.441 y sus modificaciones, la cesión de la presente refinanciación y su garantía podrá hacerse sin notificación al DEUDOR y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la precitada Ley. El DEUDOR expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada Ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente al DEUDOR.

#### CLAUSULA DECIMO SEGUNDA. SUBROGACION DE DERECHOS.

En garantía del mutuo elegible, el DEUDOR ha gravado con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO, el inmueble cuyas características a continuación se detallan, con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro. El inmueble se encuentra ubicado en.....y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente:..... Dicha hipoteca se constituyó por el monto de PESOS.....(\$.....) con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3111 del Código Civil.

Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectúe al FIDUCIARIO por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.

El DEUDOR asimismo reconoce y acepta sin reservas que los pagos que el FIDUCIARIO efectúe al acreedor original tendrán los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías que este último tuviera al fiduciario, tanto contra el deudor principal como sus codeudores. Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación.

#### CLAUSULA DECIMO TERCERA. OTRAS OBLIGACIONES DEL DEUDOR.

Mientras subsista la Obligación Hipotecaria el DEUDOR se obliga a: a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. El FIDUCIARIO queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento; b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, usufructo, comodato, habitación, "leasing", fideicomisos u otros derechos que

impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria, sin el consentimiento expreso del FIDUCIARIO; c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble; d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado; e) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible; f) No introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía; g) No modificar su destino de vivienda familiar; h) Suministrar a primer requerimiento del FIDUCIARIO, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico-financiera de su grupo familiar y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de acordar la presente refinanciación.

La infracción por parte del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento.

#### CLAUSULA DECIMO CUARTA. DEBER DE INFORMACION.

En particular, dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas de haberse producido el hecho, el DEUDOR deberá notificar al FIDUCIARIO de: a) todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre el DEUDOR que el FIDUCIARIO tuvo en cuenta al momento de otorgar la presente refinanciación, b) cualquier garantía otorgada a terceros o c) cualquier destrucción o deterioro del inmueble.

La infracción al deber de información colocará al DEUDOR en la misma situación de mora prevista en la cláusula precedente.

#### CLAUSULA DECIMO QUINTA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCION.

El solo incumplimiento de la parte deudora de TRES (3) cuotas consecutivas o CINCO (5) cuotas alternadas emergentes del presente Sistema de Refinanciación dará derecho a la ejecución de la hipoteca, pudiendo el FIDUCIARIO optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la del régimen especial de ejecuciones hipotecarias prevista en el Título V de la Ley Nº 24.441 y sus modificaciones, prestando el DEUDOR expresa conformidad al efecto. El FIDUCIARIO podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en block o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido con más un TREINTA POR CIENTO (30 %) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el FIDUCIARIO o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo del precio. Las costas y gastos que origine el DEUDOR con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rija en el BANCO DE LA NACION ARGENTINA para operaciones de descuento a TREINTA (30) días, incrementada en un CINCUENTA POR CIENTO (50%). Estos intereses se capitalizaran cada TREINTA (30) días corridos.

Dentro de los DIEZ (10) días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando al DEUDOR al FIDUCIARIO a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR.

#### CLAUSULA DECIMO SEXTA. REINSCRIPCION DE LA HIPOTECA.

El DEUDOR autoriza al FIDUCIARIO a reinscribir la hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios de la presente refinanciación. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el FIDUCIARIO exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse.

#### CLAUSULA DECIMO SEPTIMA. DERECHOS DEL FIDUCIARIO.

En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de la presente refinanciación, se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del FIDUCIARIO sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria accesoria a mutuo elegible se pudieran ver significativamente afectados, el FIDUCIARIO tendrá derecho a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre la presente refinanciación, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble.

#### CLAUSULA DECIMO OCTAVA. PODERES.

El DEUDOR confiere al FIDUCIARIO, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia de la refinanciación o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que en su nombre y representación, a) reinscriba la hipoteca cuantas veces fuere necesario y suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte FIDUCIARIO titular de la presente refinanciación en el futuro; y b) lleve a cabo las acciones mencionadas en la cláusula precedente, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quién resulte en el futuro FIDUCIARIO titular de la presente refinanciación. Los importes que sean desembolsados por el FIDUCIARIO como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al FIDUCIARIO al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y en su caso, intereses punitivos aplicables a la cuota.

#### CLAUSULA DECIMO NOVENA. CONSENTIMIENTO.

PRESENTE a este acto desde su comienzo .....(nombre cónyuge), casada/o en..... nupcias con el DEUDOR, mayor de edad, hábil y dice: Que le han sido explicadas las condiciones de la presente refinanciación, por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL CONSENTIMIENTO requerido por el artículo 1277 del Código Civil para todas las obligaciones emergentes de la misma, en especial respecto de la hipoteca y para con su reinscripción si correspondiere.

#### CLAUSULA VIGESIMA. JURISDICCION Y DOMICILIOS.

A todos los efectos del presente las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios correspondientes al lugar de radicación del inmueble gravado con el derecho real de hipoteca, o de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, a opción del FIDUCIARIO, y constituyen domicilios en los ya mencionados precedentemente. Cualquier nuevo domicilio que constituya el DEUDOR a los efectos de la presente refinanciación deberá estar ubicado en la misma localidad, y su modificación sólo será oponible a la otra parte si mediere una notificación fehaciente con CINCO (5) días de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.

#### CONTRATO DE FIDEICOMISO

Entre el ESTADO NACIONAL, representado en este acto por el  
....., el BANCO DE LA NACION ARGENTINA representado por el

Presidente del Directorio ....., se conviene en celebrar el presente contrato de fideicomiso, que se registrá por las siguientes cláusulas, y supletoriamente, por el Título I de la Ley N° 24.441.

#### ANTECEDENTES:

1. Que por la Ley N° 25.798 se creó el SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA con el objeto de implementar mecanismos de refinanciación de los mutuos hipotecarios que resulten elegibles en los términos de la citada Ley y su Decreto Reglamentario.
2. Que el Artículo 12 de la Ley N° 25.798 dispuso la creación del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, el que se registrá por la citada Ley, su Decreto Reglamentario y supletoriamente por la Ley N° 24.441.
3. Que conforme a ello la Reglamentación de la Ley N° 25.798, en sus Artículos 13 y 14, ha establecido su plazo de duración y el patrimonio afectado al mismo, previendo asimismo que el BANCO DE LA NACION ARGENTINA actúe como FIDUCIARIO de dicho patrimonio y que la administración del mismo se efectúe conforme las pautas establecidas en el Artículo 14 antes citado.
4. Que asimismo el Artículo 12 de la Reglamentación de la Ley N° 25.798 dispuso que las relaciones entre el Fiduciario y el ESTADO NACIONAL en su carácter de FIDUCIANTE y FIDEICOMISARIO, sean reguladas por un Contrato de Fideicomiso.

En atención a ello, las partes convienen instrumentar el presente CONTRATO DE FIDEICOMISO, en los siguientes términos y condiciones:

#### DEFINICIONES:

Fideicomiso: el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA

Fiduciante: el ESTADO NACIONAL

Fiduciario: el BANCO DE LA NACION ARGENTINA

Fideicomisario: el ESTADO NACIONAL

Ministerio: el MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION

#### CLAUSULA PRIMERA: OBJETO

EL FIDUCIANTE, transmite la propiedad fiduciaria de los bienes que se describen en los Anexos I y II del presente Contrato al FIDUCIARIO, con el objeto de constituir el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA a fin de implementar el Sistema de Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley N° 25.798.

#### CLAUSULA SEGUNDA: PLAZO

El plazo de duración del presente contrato es de TREINTA (30) años a partir de la fecha de entrada en vigencia del Decreto Reglamentario de la Ley N° 25.798, o hasta el cumplimiento de su objeto, si éste resultare menor.

#### CLAUSULA TERCERA: PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Los bienes que se describen en el Anexo I se transmiten en propiedad fiduciaria por el plazo de duración del

## FIDEICOMISO.

Los bienes que se describen en el Anexo II se transmiten en propiedad fiduciaria hasta el 31 de diciembre de 2004. Finalizado dicho plazo, respecto de los bienes que no hubieran sido afectados al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, la cesión fiduciaria será revertida al FIDUCIANTE, conforme las instrucciones que éste le imparta al FIDUCIARIO. En cualquier momento, si el FIDUCIARIO advirtiera que para el cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO resulta necesaria la utilización de dichos bienes, podrá requerir al FIDUCIANTE una nueva cesión fiduciaria.

### CLAUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

El FIDUCIARIO deberá y estará facultado para cumplir con todas las obligaciones que en virtud del presente Contrato se le imponen y las que resulten de la Ley N° 25.798 y su Decreto Reglamentario y, subsidiariamente, la Ley N° 24.441, para lo cual asume el compromiso de cumplir tales obligaciones con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

El FIDUCIARIO realizará los actos respecto del patrimonio fideicomitado, de conformidad con las instrucciones específicas y encargos fiduciarios que le imparta el FIDUCIANTE.

En particular el FIDUCIARIO deberá:

- a) Mantener y registrar -si fuera el caso- a su nombre con el carácter de propiedad fiduciaria en los términos de la Ley N° 24.441 los bienes que integran el patrimonio del FIDEICOMISO, los que constituyen un patrimonio separado del patrimonio del FIDUCIANTE y del FIDUCIARIO.
- b) Llevar por separado el registro contable de las operaciones del presente fideicomiso, cuyo funcionamiento estará sujeto a la supervisión del FIDUCIANTE y del que resulten:
  - i.- los pagos que efectúe conforme lo dispuesto en los incisos c) y d) de la presente CLAUSULA;
  - ii.- los contratos de mutuo que celebre en los términos del inciso g) también de la presente CLAUSULA;
  - iii.- los pagos que las entidades financieras efectúen en los términos del artículo 17, inciso b) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798; y
  - iv.- la administración del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria que se establece en el artículo 17 inciso c) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.
  - v.- otras que le indique el FIDUCIANTE.
- c) Cancelar las cuotas de capital impagas y vencidas de los mutuos que resultaren elegibles en los términos del artículo 7° de la Ley N° 25.798 y conforme lo establecido en el artículo 16, inciso a) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.
- d) Cancelar las cuotas de capital remanentes en los términos del artículo 16, inciso b) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.
- e) Emitir instrumentos financieros en las condiciones y con las características definidas en el artículo 16, de la Reglamentación de la Ley N° 25.798 y la CLAUSULA QUINTA del presente Contrato de Fideicomiso.
- f) Utilizar para la cancelación de las obligaciones que refiere el Artículo 16, inciso a) de la Ley N° 25.798, el patrimonio fideicomitado en el orden de prelación establecido en los apartados I) y II) del artículo 14 de la

Reglamentación de la Ley N° 25.798.

- g) Reestructurar los mutuos que resulten elegibles en los términos de los Artículos 16 y 17 de la Reglamentación de la Ley N° 25.798, y a tal fin suscribir los contratos de mutuo pertinentes con los respectivos deudores, conforme el modelo aprobado como Anexo IV de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.
- h) Invertir los recursos disponibles en la forma que le instruya el FIDUCIANTE.
- i) Constituir una reserva técnica que estime necesaria como porcentaje de las obligaciones asumidas.
- j) Llevar a cabo la ejecución hipotecaria de aquellos contratos de mutuo cuyo deudor incumpla en el pago de las cuotas, conforme lo determina el Artículo 21 de la Ley N° 25.798.
- k) Constituir un Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria, el que será afectado en caso de incumplimiento con causa en la muerte del deudor y/o incendio del bien asiento del derecho real de hipoteca.
- l) Realizar cuantos más actos fueren necesarios para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO.

#### CLAUSULA QUINTA: EMISION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El FIDUCIARIO, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 16, incisos a) y b) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798, procederá a emitir los instrumentos financieros que a continuación se detallan, con las características y para el objeto que en cada caso se determina:

##### a) BONO HIPOTECARIO 2006:

I.- Fecha de emisión: 1º de mayo de 2004

II.- Fecha de vencimiento: 1º de noviembre de 2006

III.- Plazo: DOS (2) años y SEIS (6) meses.

IV.- Moneda: PESOS

V.- Amortización: Se efectuará en CINCO (5) cuotas semestrales, iguales y consecutivas, equivalentes cada una de ellas al VEINTE POR CIENTO (20%) del monto emitido, venciendo la primera de ellas el 1º de noviembre de 2004.

VI.- Intereses: Devengará una tasa de interés del DOS POR CIENTO (2 %) anual sobre saldos a partir de la fecha de emisión y serán pagaderos a semestre vencido.

VII.- Precio de colocación: CIENTO POR CIENTO (100 %) del capital en los términos del Artículo 16, inciso a) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.

VIII.- Objeto: Cancelación del SESENTA POR CIENTO (60 %) del monto que resulte de la aplicación del artículo 16, inciso a) de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.

IX.- Negociación: serán negociables y se solicitará su cotización en el MERCADO ABIERTO ELECTRONICO (MAE) y en Bolsas y Mercados de valores del país.

Los "BONOS HIPOTECARIOS 2006", estarán representados por Certificados Globales. Dichos certificados

serán depositados en la CAJA DE VALORES SOCIEDAD ANONIMA a favor de las entidades financieras, quienes tendrán a su cargo el costo que tal operación irrogue.

#### BONO HIPOTECARIO 2014:

I. Fecha de emisión: 1º de mayo de 2004

II. Fecha de vencimiento: 1º de mayo de 2014

III. Plazo: DIEZ (10) años.

IV. Moneda: PESOS

V. Amortización: Se efectuará en CATORCE (14) cuotas semestrales, y consecutivas, equivalentes las primeras TRECE (13) al SIETE POR CIENTO (7%) y UNA (1) última al NUEVE POR CIENTO (9%) del monto emitido, venciendo la primera de ellas el 1º de noviembre de 2007.

VI. Intereses: Devengará una tasa de interés del CINCO POR CIENTO (5 %) anual sobre saldos a partir de la fecha de emisión y serán pagaderos a semestre vencido.

VII. Precio de colocación: CIENTO POR CIENTO (100 %) del capital en los términos del Artículo 16, inciso a) de la Reglamentación de la Ley Nº 25.798.

VIII. Objeto: Cancelación del CUARENTA POR CIENTO (40 %) del monto que resulte de la aplicación del artículo 16, inciso a) de la Reglamentación de la Ley Nº 25.798.

IX. Negociación: serán negociables y se solicitará su cotización en el MERCADO ABIERTO ELECTRONICO (MAE) y en Bolsas y Mercados de valores del país.

Los "BONOS HIPOTECARIOS 2014", estarán representados por Certificados Globales. Dichos certificados serán depositados en la CAJA DE VALORES SOCIEDAD ANONIMA a favor de las entidades financieras quienes tendrán a su cargo el costo que tal operación irrogue.

c) BONO Artículo 16, inciso b) de la Reglamentación de la Ley Nº 25.798

Por las cuotas remanentes, en todos los casos el FIDUCIARIO emitirá un bono por los montos y la periodicidad pendientes originalmente pactados, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés.

#### CLAUSULA SEXTA: FIDEICOMISARIO

EL ESTADO NACIONAL será el FIDEICOMISARIO del presente Contrato de Fideicomiso, por lo que al vencimiento del plazo de duración del presente Contrato de Fideicomiso, todos los bienes que integran el patrimonio del mismo en ese momento serán transferidos al ESTADO NACIONAL conforme a las instrucciones que a tal efecto se impartan al FIDUCIARIO.

#### CLAUSULA SEPTIMA: RENDICION DE CUENTAS DEL FIDUCIARIO.

El FIDUCIARIO rendirá cuentas al FIDUCIANTE en los términos que éste defina.

#### CLAUSULA OCTAVA: COMISIONES Y GASTOS.

El FIDUCIARIO no percibirá comisión alguna por las actividades a las que se obliga por el presente contrato.

El FIDUCIANTE no reconocerá los gastos de ningún tipo en los que incurra el FIDUCIARIO.

#### CLAUSULA NOVENA: INSTRUCCIONES Y COMUNICACIONES.

Las instrucciones que el FIDUCIANTE imparta al FIDUCIARIO en cumplimiento de lo establecido en el presente contrato, la Ley N° 25.798 y su Decreto Reglamentario, serán realizadas a través del MINISTERIO en forma escrita, y comunicadas al Fiduciario, a través de nota presentada en el domicilio constituido por éste.

El FIDUCIARIO deberá designar DOS (2) o más responsables y sus eventuales reemplazantes, por medio de los cuales quedará obligado a cumplimentar las órdenes impartidas, quienes también deberán notificar al Fiduciante de cualquier circunstancia relevante relativa al presente contrato.

#### CLAUSULA DECIMA: RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.

El Fiduciario no podrá renunciar al cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente contrato.

#### CLAUSULA DECIMO PRIMERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO.

El presente Contrato de Fideicomiso no podrá ser modificado, reemplazado, enmendado, o cedido por ninguna parte, salvo por acuerdo de las mismas celebrado por escrito.

#### CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: DOMICILIOS.

El Fiduciante constituye domicilio en..... y el Fiduciario en ....., los que se tendrán por domicilio especial constituido a los efectos derivados del presente contrato y donde se tendrán por validas todas las comunicaciones.

En Buenos Aires, a los

días del mes de

de 2003.

Anexo I

- 1) APOORTE DEL FONDO FIDUCIARIO PARA LA RECONSTRUCCION DE EMPRESAS conforme lo dispuesto en el artículo 14 de la Reglamentación de la Ley N° 25.798;
- 2) Los fondos que el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL destine a atender situaciones especiales que el mismo determine.
- 3) La renta y los frutos de sus activos;
- 4) Los recursos provenientes del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria;
- 5) La afectación de una suma fija del fondo especial, previsto en el artículo 14 de la Ley N° 24.143, a cuyos efectos el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA deberá adoptar las medidas correspondientes que hagan posible dicha afectación.
- 6) Los intereses, frutos y demás acrecidos e ingresos que produzcan los bienes a que se refieren los puntos precedentes, dejándose constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros respectivos; así como

otros recursos que le asigne el FIDUCIANTE.

7) Otros recursos que asigne el Presupuesto Nacional, conforme inciso f) del artículo 14 de la Reglamentación de la Ley N° 25.798.

## Anexo II

1. La afectación de una suma fija de los recursos que el artículo 3º de la Ley N° 24.464 y sus modificatorias otorgan al FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA;

2. La afectación de una suma fija del IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS creado por el Título VII de la Ley N° 23.905 y sus modificatorias;

3. Otros recursos.

4. Los intereses, frutos y demás acrecidos e ingresos que produzcan los bienes a que se refieren los puntos precedentes, dejándose constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros respectivos; así como otros recursos que le asigne el FIDUCIANTE.

---

## FIRMANTES

KIRCHNER. - Alberto A. Fernández. - Roberto Lavagna