



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

Proyecto de convenio

Número:

Referencia: PROYECTO DE CONVENIO DE INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIERO “FONDO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA”

CONVENIO DE INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIERO “FONDO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA”

Entre:

● La SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL (el “Fiduciante”) constituyendo domicilio especial en Av. Hipólito Irigoyen, Piso 8°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por Ramona Fernanda Miño, DNI N° 24.100.107, en su carácter de Secretaria, con facultades suficientes para celebrar el presente, tal como lo acredita en la documentación exhibida en este acto y,

● BICE FIDEICOMISOS S.A., en su rol de fiduciario del Fideicomiso de Administración y Financiero “Fondo de Integración Socio Urbana” (el “Fiduciario” o “BFSA”), con domicilio en 25 de Mayo 526, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Jorge Miguel Tanus, DNI N° 17.768.544, en su carácter de apoderado, con facultades suficientes para celebrar el presente, tal como lo acredita en la documentación exhibida en este acto. Se deja aclarado que cuando el presente se refiera en forma conjunta al Fiduciante y al Fiduciario se los denominará “las Partes”.

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley N° 27.453, se declaró de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP) creado por el Decreto N° 358 de fecha 22 de mayo de 2017.

Que por el artículo 13, de la Ley referida en el considerando anterior, se autorizó al Poder Ejecutivo Nacional a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la mencionada Ley.

Atento a que la Ley 27.453 plantea a la Integración socio urbana como el conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial, la consecución del objetivo de la norma implica la realización de medidas necesarias para mejorar la situación habitacional de los habitantes de los Barrios Populares identificados en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES (RENABAP).

Que por el artículo 5° del Decreto N° 819 de fecha 5 de diciembre de 2019, apartado IV, se dispuso que los bienes fideicomitidos se destinarán de conformidad con las políticas que fije el COMITÉ EJECUTIVO del FISU a, entre otros puntos, “otros destinos relacionados al acceso a la urbanización, la integración socio-urbana y/o regularización dominial que determine el COMITÉ EJECUTIVO del FISU”.

Que por Resolución N° RESOL-2020-1018-APN-MDS se designó como administrador, en carácter de FIDUCIARIO del FONDO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA (FISU), al BICE FIDEICOMISOS S.A., y por artículo segundo del mismo acto se aprobó el “Contrato de Fideicomiso del FONDO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA”, suscripto entre el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL, que a través de la SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA reviste el carácter de fiduciante, y BICE FIDEICOMISOS S.A., en su carácter de fiduciario identificado como IF-2020-85021684-APN-CSP#MDS.

Que mediante Artículo 2.4. xi del Contrato de Fideicomiso se dispuso que el Fideicomiso estará facultado para adquirir la propiedad fiduciaria de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional y los que se encuentren en el dominio de las provincias y municipios y que sean expresamente cedidos para tal fin por Convenios Específicos, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana que se establece en la Ley N° 27.453.

Que mediante Artículo 2.4.xii del Contrato de Fideicomiso se dispuso que el Fideicomiso estará facultado para adquirir la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles destinados al desarrollo de lotes con servicios u otras soluciones habitacionales.

Que asimismo, la forma de realizar la incorporación de estos bienes al Fideicomiso deberá ser consensuada por las partes a través de un documento específico a tal efecto.

Que mediante Artículo 2.7 del contrato mencionado se estableció entre los destinos a los que podrán aplicarse los fondos del Fideicomiso, previa instrucción del COMITÉ EJECUTIVO, el acceso a la urbanización, integración socio-urbana y/o regularización dominial que determine el COMITÉ EJECUTIVO, tales como compra de tierras, desarrollo de lotes con servicios, soluciones habitacionales o pago de expropiaciones.

Que por Acta N° 3 del COMITÉ EJECUTIVO identificada como IF-2021-07246821-APN-CEFISU#MDS del COMITÉ EJECUTIVO DEL FISU, se aprobó el MANUAL OPERATIVO CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIERO “FONDO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA” que conforme sus considerandos generales la aplicación del Patrimonio Fideicomitado tendrá como objeto el financiamiento de la totalidad de las actividades que resulten objeto de la Ley 27.453 entre las que se mencionan la adquisición de tierras públicas y privadas.

Que, por lo expuesto, las Partes acuerdan celebrar el presente convenio de incorporación de bienes inmuebles al

Fideicomiso (el “Convenio”), sujeto a los siguientes artículos y condiciones:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO.

1.1. El presente convenio tiene por objeto regular la forma de realizar la incorporación de bienes inmuebles al Fideicomiso. Convenio aprobado por la Resolución N° [] de fecha [] de la Secretaría de Integración Socio Urbana.

ARTÍCULO SEGUNDO: FORMA DE INCORPORACIÓN DE LOS INMUEBLES AL FIDEICOMISO.

2.1. El Comité Ejecutivo instruirá al Fiduciario la adquisición de la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles. La selección de los mismos corresponderá al Comité Ejecutivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5° apartado IV del Decreto N° 819/2019, y en un todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2°, apartado 2.4 del Contrato de Fideicomiso de Administración y Financiero “Fondo de Integración Socio Urbana” identificado como IF-2020-85021684-APN-CSP#MDS.

2.2. Boleto de Compraventa - Avenimiento (Art. 13 Ley 21499 de Expropiaciones). El Comité Ejecutivo impartirá al Fiduciario instrucción para que proceda a la firma del boleto de compraventa o del avenimiento según corresponda, indicando los términos y condiciones que el mismo deberá contener, incluyendo plazos y los montos aprobados para su ejecución. A tales efectos se remitirá al Fiduciario la documentación e información que se estime necesaria. La instrucción deberá acompañar la acreditación por parte del Comité Ejecutivo de la debida fundamentación de la necesidad de recurrir al mecanismo de compra y del pago del justo precio con la previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación conforme los extremos del artículo 11 de la Ley 27453.

Para el caso de los bienes provenientes de legados y/o donaciones, se prescindirá de dicho procedimiento.

2.3. Escritura Traslativa de Dominio. El Comité Ejecutivo remitirá al Fiduciario instrucción para la firma de la escritura traslativa de dominio a favor del Fideicomiso, remitiendo la documentación e información que se estime necesaria a tales efectos. Además, se indicará el organismo público o entidad privada que tendrá a su cargo la custodia del inmueble en cumplimiento a lo establecido en el Art. 9.4.7 del Contrato de Fideicomiso.

2.4. Seguros. Una vez incorporado el bien al patrimonio fideicomitado, el Fiduciario procederá a contratar los seguros de incendios y responsabilidad civil por los montos y con los proveedores que instruya en cada caso el Comité Ejecutivo con cargo al Fideicomiso. En caso de que el Comité Ejecutivo no emita la instrucción dentro de los términos y condiciones establecidos para la adquisición del inmueble, el Fiduciario efectuará la contratación conforme a sus normas internas de compras y contrataciones, y bajo los parámetros que considere pertinentes, con cargo al Fideicomiso. Asimismo, por las condiciones particulares del inmueble, el Comité Ejecutivo podrá instruir la contratación de otros seguros con cargo al Fideicomiso.

2.5. Los gastos e impuestos que conlleve la instrumentación del boleto de compraventa y la escritura traslativa de dominio estarán a cargo de cada parte, conforme a los usos y costumbres. Dicha instrumentación se realizará ante la Escribanía General de Gobierno de la Nación según instruya el Comité Ejecutivo.

2.6. Desembolsos. De conformidad a lo establecido por el Art. 3.5.3 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Ejecutivo instruirá al Fiduciario a realizar los desembolsos conforme el cronograma de pago acordado en el boleto de compraventa y/o documento afín aprobado, o a emitir Certificados de Participación de acuerdo a lo establecido por el Art. 4.2 del Contrato de Fideicomiso, según fuere el caso, en función de la adquisición de los inmuebles efectuadas a favor del Fideicomiso.

2.7. El Comité Ejecutivo se encontrará facultado a instruir al Fiduciario a realizar todos los actos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, defensa, gestión y disposición de los inmuebles, que sean acordes con el objeto del Fideicomiso.

2.8. El Comité Ejecutivo instruirá al Fiduciario la adquisición de la propiedad fiduciaria de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional y los que se encuentren en el dominio de las provincias y municipios y que sean expresamente cedidos para tal fin por Convenios Específicos, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana que se establece en la Ley N° 27.453.

ARTÍCULO TERCERO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES.

3.1. Las Partes declaran y se garantizan mutuamente lo siguiente:

(i) Que cuentan con las autorizaciones necesarias para la instrumentación y celebración de este Convenio y para el cumplimiento de lo establecido en él.

(ii) Que este Convenio y la ejecución de las transacciones contempladas en él no resultará en el incumplimiento o violación de ninguna norma (legal o reglamentaria) o de ningún contrato, a los cuales estén sujetas las Partes, y reúne todas las aprobaciones necesarias, sin violación de disposición legal, estatutaria, ni contractual alguna.

3.2. Las Partes manifiestan que las declaraciones y garantías efectuadas en este Convenio (i) son completas y correctas al día de la fecha; (ii) no incluyen declaraciones falsas; y (iii) no omiten cualquier información o circunstancia que podría convertir a las declaraciones y garantías aquí efectuadas en incompletas, falsas o engañosas.

ARTÍCULO CUARTO: REGLAS DE INTERPRETACIÓN.

4.1. Las Partes manifiestan que todos los términos iniciados con mayúscula en este Convenio (salvo que sean el inicio de una oración o un nombre propio) y que no se encuentren definidos en él, tienen el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso.

ARTÍCULO QUINTO. PLAZO.

5.1. El presente Convenio tendrá vigencia durante todo el plazo de duración del Contrato de Fideicomiso, pudiendo ser modificado o reemplazado por otro documento posterior por acuerdo de ambas Partes

ARTÍCULO SEXTO. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

6.1. Las Partes acuerdan someter la resolución de cualquier divergencia referida a la naturaleza, alcance o interpretación del presente Convenio a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DOMICILIOS.

7.1. Las partes fijan los domicilios especiales que se detallan en el encabezado, en los cuales serán válidas todas las notificaciones que recíprocamente se cursaren. Cualquiera de las Partes podrá modificar su domicilio notificando fehacientemente tal circunstancia a la otra Parte.

En prueba de conformidad, se firma el presente Convenio mediante el sistema de Gestión Documental GDE.