

ANEXO XI (Artículos 14, 17 y 34)

**HIPOTECA (MODELO 1)**

A favor de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS  
ESCRITURA NÚMERO .....

En la Ciudad de ....., a los ..... días  
del mes de ..... del año ....., ante mí,  
Escribano ....., del Registro Notarial  
Número ..... COMPARECEN las personas que se  
identifican y expresan sus datos personales como se indica a  
continuación: el señor ....., de nacionalidad  
....., con documento (1) ....., con  
domicilio (2)....., nacido el ..... de  
..... de ....., hijo de don  
..... y de doña ....., de  
estado civil ....., casado con ....., de  
profesión ..... y el señor  
....., de nacionalidad ....., con  
documento (1) ....., con domicilio (2)  
....., nacido el ..... de ..... de  
....., hijo de don ..... y de doña  
....., de estado civil ....., casado con  
....., de profesión .....

Considero a los comparecientes personas capaces para este  
otorgamiento. Doy fe de conocimiento en los términos del Código Civil y  
Comercial de la Nación por haberlos individualizado. INTERVIENEN: el  
señor ..... en nombre y representación de la  
ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS en su carácter  
de Jefe de ....., designación que acredita con la  
Disposición N° ..... de fecha ..... y por la  
delegación efectuada para suscribir este acto por la Resolución General  
N° .....de fecha ..... de ..... de ....., cuya  
documentación se agrega en copia a la presente y el señor  
..... por su propio derecho (o en su carácter de  
representante legal de ....., según lo acredita  
con .....), Y EXPRESAN:

PRIMERO: Que en garantía de (3) ..... el señor  
....., en adelante “EL OBLIGADO”, como  
consecuencia de (4) ..... grava con  
DERECHO REAL DE HIPOTECA EN (5) ..... GRADO DE  
PRIVILEGIO hasta la suma de ..... PESOS a  
favor de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, en  
adelante “LA ADMINISTRACIÓN”, el siguiente bien inmueble de su  
propiedad (6) .....

Se aclara que la suma garantizada surge de (7)  
....., en PESOS .....

SEGUNDO: Las partes subordinan el presente gravamen a las  
siguientes cláusulas o modalidades:

I.- En caso de incumplimiento por parte del/de los señor/es ..... (o la Sociedad .....) de las obligaciones detalladas al comienzo, "LA ADMINISTRACIÓN" quedará habilitada para proceder a reclamar el pago de la deuda y sus accesorios por la vía ejecutiva-hipotecaria (siendo para ello título suficiente la presente escritura y la constancia de haberse notificado la condición del incumplimiento constatado por los órganos competentes de "LA ADMINISTRACIÓN") tendiente al cobro compulsivo del total adeudado de acuerdo con la Resolución General N° (8) .....

II.- La presente garantía hipotecaria se tornará ejecutable e igualmente se hará exigible la deuda y sus accesorios de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial, cuando con relación al inmueble gravado se realicen los actos que se detallan a continuación: a) Locación, préstamo de uso total o parcial, constitución de usufructo, uso y habitación, servidumbre, anticresis, concesión de tenencia, uso o explotación a terceros por cualquier título; b) Cualquier acto de disposición material o jurídica que directa o indirectamente pudiera tener como consecuencia la disminución del valor del inmueble gravado; c) Cambio del destino actual del bien hipotecado que es .....

III.- "EL OBLIGADO" se compromete a asegurar el bien hipotecado contra riesgo de incendio y destrucción parcial o total, por cualquier otra causa, en una compañía de notoria responsabilidad a satisfacción de "LA ADMINISTRACIÓN", por un monto y un plazo no inferior a ..... PESOS y ..... años, ampliándose en caso de ser necesario y endosando en todos los casos la respectiva póliza a favor de "LA ADMINISTRACIÓN". "EL OBLIGADO" se compromete asimismo a mantener el inmueble en buen estado y a abonar a cada vencimiento los impuestos, tasas y contribuciones que lo gravan. La falta de cumplimiento a estas obligaciones una vez intimado "EL OBLIGADO" en el domicilio constituido, permitirá a "LA ADMINISTRACIÓN" tener por producida la caducidad de los plazos y aplicar, en consecuencia, lo previsto en las cláusulas I y II. También se aplicarán las previsiones de estas cláusulas en el caso de concurso o quiebra de "EL OBLIGADO".

IV.- "LA ADMINISTRACIÓN" podrá efectuar inspecciones periódicas en el inmueble y requerir la documentación pertinente para verificar el cumplimiento de las obligaciones tomadas a su cargo por "EL OBLIGADO".

V.- El valor total que se asigne al bien a efectos de la garantía hipotecaria se imputará sólo en un OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) a garantizar la deuda detallada en el Artículo PRIMERO en concepto de la obligación pendiente de ingreso, en tanto que el QUINCE POR CIENTO (15%) restante garantizará la deuda por los gastos y costas judiciales o extrajudiciales que pudieran generarse. "EL OBLIGADO" toma a su exclusivo cargo todos los gastos y honorarios de esta escritura de hipoteca, su inscripción, reinscripción, así como los de

cancelación, los que en su conjunto no podrán exceder del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto garantizado.

VI.- Complementariamente convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: “EL OBLIGADO” en (9) ....., y “LA ADMINISTRACIÓN” en la calle ..... Estos domicilios se transmitirán a los sucesores universales y singulares de los obligados; b) Consentir la prórroga de la competencia territorial en favor de la Justicia Federal en cuya jurisdicción se encuentre la dependencia de “LA ADMINISTRACIÓN” que tenga a su cargo la ejecución judicial de la deuda reclamada, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle; c) El remate se realizará en la localidad donde se encuentra el inmueble o en la jurisdicción donde tramita el juicio hipotecario, a opción de “LA ADMINISTRACIÓN”; d) El martillero será designado por “LA ADMINISTRACIÓN”; e) El inmueble saldrá a la venta completamente desocupado y con la base del valor garantizado o el que fije “LA ADMINISTRACIÓN” por todo concepto a la fecha de la subasta con más los acrecidos estimados hasta la fecha presunta de culminación del proceso. Si fracasare el remate por falta de postores, podrá “LA ADMINISTRACIÓN” a su elección pedir se le adjudique en pago por la base, o bien disponer un nuevo remate, reduciendo la base en un VEINTICINCO POR CIENTO (25%). Si tampoco existieran postores, se ordenará la venta sin limitación de precio, si “LA ADMINISTRACIÓN” no solicita que se le adjudique en pago por la base del segundo remate.

VII.- “EL OBLIGADO” declara: a) Que no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes; b) Que el dominio consta a su nombre, sin afectar derechos reales u otros gravámenes; c) Que no adeuda impuestos, tasas o contribuciones sobre el inmueble hipotecado; d) Que el título de propiedad y el del gravamen quedarán depositados en “LA ADMINISTRACIÓN”.

VIII.- Para el caso de condominio: Los señores ..... (o las sociedades ..... ) cotitulares en el dominio del inmueble hipotecado, expresan su conformidad con todas y cada una de las cláusulas que anteceden, incluso prohibiciones y renunciaciones, compromisos, pactos de vía ejecutiva, condiciones, forma de realizar el remate y designación de martillero.

IX.- “LA ADMINISTRACIÓN” ACEPTA el derecho real de HIPOTECA EN (5) ..... GRADO constituido en su favor. YO, EL AUTORIZANTE, hago constar de acuerdo con la documentación presentada por los comparecientes que tengo a la vista para este acto, y a los CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha ..... del corriente año, bajo el número (10) ..... y número (11)..... que agrego, lo siguiente: TÍTULO: el inmueble hipotecado CORRESPONDE a don ..... de estado civil ....., por compra que efectuó a don ..... según escritura de fecha ..... de ..... de .....

..... , otorgada ante el escribano de esta ciudad don  
..... al folio ..... del Registro número  
..... a su cargo.

REGISTRACIONES: Inscripto el dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula F.R. ....

INFORME REGISTRAL: El dominio consta inscripto en la forma relacionada sin restricciones y por el nombre del hipotecante no se registran inhibiciones y el inmueble no reconoce embargos, hipoteca ni otros derechos reales.

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: .....; Sección: .....; Manzana: .....; Parcela: .....; Partida: .....; Valuación Fiscal año .....de .....

PESOS.

CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES: (12)

.....

LEO a los comparecientes, que la otorgan y firman, ante mí, doy fe.

(1) Indicar tipo y número.

(2) Indicar calle, número, piso y/o departamento, código postal, localidad y provincia.

(3) a) Haber utilizado o utilizar en el futuro beneficios de diferimiento amparados por la Ley N° ..... y de acuerdo con lo normado en la Resolución General N° .....

b) Haberse acogido a planes de facilidades de pago.

c) Haber solicitado la devolución o transferencia anticipada del importe del impuesto al valor agregado facturado, a quienes realicen operaciones de exportación o asimilables.

d) Haber solicitado una espera o facilidad de pago de las autorizadas en el inicio e) del Artículo 455 del Código Aduanero.

e) Otros regímenes que se dispongan en el futuro.

(4) Deberá consignarse si se trata de deudas de carácter impositivo, aduanero o previsional y el período u obligación que se garantiza. Se deberá indicar específicamente qué concepto se adeuda o se encuentra pendiente de ingreso, aunque no se halle en estado de exigibilidad del Fisco. En caso de tratarse de planes de facilidades de pago, consignar los intereses, las actualizaciones y las multas, el número máximo de cuotas mensuales, consecutivas e iguales y el importe a ingresar por cada una de ellas y la tasa de interés de financiamiento.

(5) Consignar el grado de privilegio: primero, segundo o tercero.

(6) Realizar la descripción del inmueble. Tener en cuenta el supuesto de que la garantía recaiga sobre un inmueble rural o una explotación forestal.

(7) Detallar los instrumentos en que consta y el monto que representan; por ejemplo: solicitud de facilidades, declaración jurada del período, impuestos diferidos, años, etc.

(8) Indicar el número de resolución general que resulta de aplicación.

(9) Indicar el domicilio fiscal.

(10) Indicar el número de dominio.

(11) Indicar el número de inhibición.

(12) Consignar los datos del respectivo certificado o indicar que no corresponde la presentación del mismo, por ser el valor del inmueble inferior al límite fijado por la Resolución General N° .....

## **HIPOTECA (MODELO 2)**

### **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA COMPRENSIVA DE VARIOS INVERSIONISTAS EN PROYECTOS PROMOVIDOS**

A favor de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

ESCRITURA NÚMERO .....

En la Ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del año ..... ante mí, Escribano ....., del Registro Notarial Número .....

COMPARECEN las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación: el señor .....

....., de nacionalidad ....., con documento (1) ....., con domicilio (2)....., nacido el ..... de .....

..... de ....., hijo de don .....

y de doña ....., de estado civil ....., casado con ....., de profesión ..... y el señor ....., de nacionalidad ....., con documento (1) ....., con domicilio (2) .....

....., nacido el ..... de ..... de ....., hijo de don .....

..... y de doña ....., de estado civil ....., casado con ....., de profesión .....

Considero a los comparecientes personas capaces para este otorgamiento. Doy fe de conocimiento en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación por haberlos individualizado. INTERVIENEN: el señor ..... en nombre y representación de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS en su carácter de Jefe de ....., designación que acredita con la Disposición N° ..... de fecha ..... y por la delegación efectuada para suscribir este acto por la Resolución General N° ..... de fecha ..... de ..... de ..... cuya documentación se agrega en copia a la presente y el señor ..... por su propio derecho (o en su carácter de representante legal de ....., según lo acredita con..... en virtud de la decisión tomada por la Asamblea General Extraordinaria celebrada el..... y formalizada en acta N°..... obrante a fojas..... del Libro N°..... rubricado el..... con el número..... cuyo original tengo a la vista para este acto y en copia autenticada agrego a la presente, junto a las de la escritura

constitutiva celebrada el..... bajo el número....., al folio del protocolo correspondiente a ese año, que lleva el Registro Notarial ..... de..... inscrita el..... con el número..... en el Libro....., Tomo "A" de Sociedades Anónimas y las de las actas de asamblea número..... y de directorio....., por las que se designa el directorio vigente y al compareciente como Presidente de la empresa respectivamente) Y EXPRESAN:

PRIMERO: Que en garantía del pago de la suma de PESOS (3) .....los señores (4) ....., en adelante "LOS OBLIGADOS", asumen solidariamente como consecuencia de los diferimientos de pagos del impuesto ..... que hasta la fecha han solicitado o los que eventualmente pudieren solicitar hasta el máximo establecido precedentemente, por sus caracteres de inversionistas en el emprendimiento (5) ....., cuyo proyecto resulta beneficiado conforme (6) ..... y cuyos términos se dan por reproducidos en este lugar, la empresa (7) ..... SE CONSTITUYE EN FIADORA SOLIDARIA, LISA, LLANA Y PRINCIPAL PAGADORA DE LAS OBLIGACIONES PRECEDENTEMENTE DETERMINADAS y, sin perjuicio de responder con la totalidad de su patrimonio grava con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO hasta la suma de PESOS (3) ..... a favor de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, en adelante "LA ADMINISTRACIÓN", el siguiente bien inmueble de su exclusiva propiedad designado en el respectivo título como (8) .....

Se aclara que la suma garantizada surge de (9) ....., en PESOS .....

SEGUNDO: Las partes subordinan el presente gravamen a las siguientes cláusulas o modalidades:

I.- En caso de incumplimiento por parte de cualquiera de los obligados principales señor/es ..... (o la Sociedad .....) o de la fiadora (10) ..... a una cualquiera de las obligaciones detalladas al comienzo, o las que surgen de esta obligación hipotecaria, "LA ADMINISTRACIÓN" quedará habilitada para proceder a reclamar el pago de la deuda y sus accesorios por la vía ejecutiva-hipotecaria (siendo para ello título suficiente la presente escritura y la constancia de haberse notificado la condición del incumplimiento constatado por los órganos competentes de "LA ADMINISTRACIÓN") tendiente al cobro compulsivo del total adeudado de acuerdo con la Resolución General N° (11) .....

II.- La presente garantía hipotecaria se tornará ejecutable e igualmente se hará exigible la deuda y sus accesorios de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial, cuando con relación al inmueble gravado se realicen uno cualquiera de los actos

que se detallan a continuación: a) Locación, préstamo de uso total o parcial, constitución de usufructo, uso y habitación, servidumbre, anticresis, concesión de tenencia, uso o explotación a terceros por cualquier título; b) Cualquier acto de disposición material o jurídica que directa o indirectamente pudiera tener como consecuencia la disminución del valor del inmueble gravado; Cambio del destino actual del bien hipotecado que es de .....

III.- “LOS OBLIGADOS” se comprometen a asegurar el bien hipotecado contra riesgo de incendio (no para proyectos agropecuarios) y destrucción parcial o total, por cualquier otra causa, en una compañía de notoria responsabilidad a satisfacción de “LA ADMINISTRACIÓN”, por un monto y un plazo no inferior a ..... PESOS y ..... años, ampliándose en caso de ser necesario y endosando en todos los casos la respectiva póliza a favor de “LA ADMINISTRACIÓN”. “LOS OBLIGADOS” se comprometen asimismo a mantener el inmueble en buen estado y a abonar a cada vencimiento los impuestos, tasas y contribuciones que lo gravan. La falta de cumplimiento a estas obligaciones una vez intimado “LOS OBLIGADOS” en el domicilio constituido, permitirá a “LA ADMINISTRACIÓN” tener por producida la caducidad de los plazos y aplicar, en consecuencia, lo previsto en las cláusulas I y II. También se aplicarán las previsiones de estas cláusulas en el caso de concurso o quiebra de “LOS OBLIGADOS” o su fiadora.

IV.- “LA ADMINISTRACIÓN” podrá efectuar inspecciones periódicas en el inmueble y requerir la documentación pertinente para verificar el cumplimiento de las obligaciones tomadas a su cargo por “LOS OBLIGADOS”.

V.- El valor total que se asigne al bien a efectos de la garantía hipotecaria se imputará sólo en un OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) a garantizar la deuda detalla en el Artículo PRIMERO en concepto de la obligación pendiente de ingreso, en tanto que el QUINCE POR CIENTO (15%) restante garantizará la deuda por los gastos y costas judiciales o extrajudiciales que pudieran generarse. “LOS OBLIGADOS” toman a su exclusivo cargo todos los gastos y honorarios de esta escritura de hipoteca, su inscripción, reinscripción, así como los de cancelación, los que en su conjunto no podrán exceder del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto garantizado.

VI.- Complementariamente convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: “LOS OBLIGADOS” en (12) ....., la fiadora en (12) ..... y “LA ADMINISTRACIÓN” en la calle ..... Estos domicilios se transmitirán a los sucesores universales y singulares de los obligados o la fiadora; b) Consentir la prórroga de la competencia territorial en favor de la Justicia Federal en cuya jurisdicción se encuentre la dependencia de “LA ADMINISTRACIÓN” que tenga a su cargo la ejecución judicial de deuda reclamada, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle; c) El remate se realizará en la localidad donde se encuentra el inmueble o en la jurisdicción donde tramita el juicio

hipotecario, a opción de “LA ADMINISTRACIÓN”; d) El martillero será designado por “LA ADMINISTRACIÓN”; e) El inmueble saldrá a venta completamente desocupado y con la base del valor garantizado o el que fije “LA ADMINISTRACIÓN” por todo concepto a la fecha de la subasta con más los acrecidos estimados hasta la fecha presunta de culminación del proceso. Si fracasara el remate por falta de postores, podrá “LA ADMINISTRACIÓN” a su elección pedir se adjudique en pago por la base, o bien disponer un nuevo remate, reduciendo la base en un VEINTICINCO POR CIENTO (25%). Si tampoco existieran postores, se ordenará la venta sin limitación de precio, si “LA ADMINISTRACIÓN” no solicita que se le adjudique en pago por la base del segundo remate.

VII.- “LOS OBLIGADOS” y su fiadora declaran: a) Que no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes; b) Que el dominio consta a nombre de la hipotecante sin afectarlo derechos reales u otros gravámenes; c) Que no adeudan impuestos, tasas o contribuciones sobre el inmueble hipotecado; d) Que el título de propiedad y el del gravamen quedarán depositados en “LA ADMINISTRACIÓN” hasta el momento de la cancelación total de la deuda.

VIII.- Para el caso de condominio: Los señores ..... (o las sociedades .....) cotitulares en el dominio del inmueble hipotecado, expresan su conformidad con todas y cada una de las cláusulas que anteceden, incluso prohibiciones y renunciaciones, compromisos, pactos de vía ejecutiva, condiciones, forma de realizar el remate y designación de martillero, y se obligan, en caso de eventual división del condominio a adjudicar al deudor hipotecario el inmueble objeto de este gravamen.

IX.- “LA ADMINISTRACIÓN” ACEPTA el derecho real de HIPOTECA EN PRIMER GRADO constituido en su favor. YO, EL AUTORIZANTE, hago constar de acuerdo con la documentación presentada por los comparecientes que tengo a la vista para este acto, y a los CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha ..... del corriente año, bajo el número (13) ..... y número (14) ..... que agrego, lo siguiente: TÍTULO: el inmueble hipotecado CORRESPONDE a don ..... de estado civil ....., por compra que efectuó a don ..... según escritura de fecha ..... de ..... de ....., otorgada ante el escribano de esta ciudad don ..... al folio ..... del Registro número ..... a su cargo, cuyo testimonio tengo a la vista para este acto.

REGISTRACIONES: Inscrito el dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula F.R. ....

INFORME REGISTRAL: Por el nombre del hipotecante no se registran inhibiciones que impidan libre disposición de sus bienes y el inmueble cuyo dominio consta inscrito en la forma relacionada, sin modificaciones, no reconoce gravámenes, interdicciones ni restricciones (embargos, hipotecas ni otros derechos reales).

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: .....; Sección: .....; Manzana: .....; Parcela:



.....; Partida: .....; Valuación Fiscal año  
..... PESOS.  
CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES: (15)

.....  
LEO a los comparecientes, que la otorgan y firman, ante mí, doy fe.

- (1) Indicar tipo y número.
- (2) Indicar calle, número, piso y/o departamento, código postal, localidad y provincia.
- (3) Monto máximo autorizado a diferir (incluyendo, en su caso, los diferimientos concedidos y los eventuales a otorgar), amparados por la Ley N° .....(indicar la norma legal correspondiente) y de acuerdo con lo normado por la Resolución General N° .....
- (4) Incluir nombre de los inversionistas y, en su caso, el carácter que revisten y su acreditación.
- (5) Agropecuario, turístico, industrial, etc.
- (6) Identificación del proyecto.
- (7) Identificación de la empresa promovida.
- (8) Realizar la descripción del inmueble. Tener en cuenta el supuesto de que la garantía recaiga sobre un inmueble rural o una explotación forestal.
- (9) Detallar los instrumentos en que consta y el monto que representan; por ejemplo: impuestos diferidos, años, etc.
- (10) Identificación del titular del bien.
- (11) Indicar el número de resolución general que resulta de aplicación.
- (12) Indicar el domicilio fiscal.
- (13) Indicar el número de dominio.
- (14) Indicar el número de inhibición.
- (15) Consignar los datos del respectivo certificado o indicar que no corresponde la presentación del mismo, por ser el valor del inmueble inferior al límite fijado por la Resolución General N° .....