

## PROSPECTO DE EMISIÓN



### MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

#### **EMISIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA MUNICIPAL, DENOMINADOS, A SER INTEGRADOS Y PAGADEROS EN PESOS, GARANTIZADOS, A TASA DE INTERÉS VARIABLE, CON VENCIMIENTO A LOS 36 MESES CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA \$30.000.000.000 (PESOS TREINTA MIL MILLONES), A SER EMITIDOS POR LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO**

El presente prospecto de emisión (el “**Prospecto**”) corresponde a la emisión de los títulos de deuda pública municipal, denominados, a ser integrados y pagaderos en Pesos, garantizados, a tasa de interés variable y con vencimiento a los 36 (treinta y seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (conforme dicho término se define más adelante) (los “**Títulos de Deuda**” o los “**Bonos de Infraestructura de San Isidro**”, indistintamente), a ser emitidos por la Municipalidad de San Isidro (la “**Municipalidad**”, o la “**Emisora**”, indistintamente) por un valor nominal de hasta \$30.000.000.000 (Pesos treinta mil millones) (el “**Monto Máximo de Emisión**”), de conformidad con los términos y condiciones aquí descriptos.

Los Títulos de Deuda serán colocados y emitidos en los términos y en cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, según fuera modificada de tiempo en tiempo (la “**Constitución Provincial**”), la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58 de la Provincia de Buenos Aires con sus modificatorias y reglamentarias, la “**LOM**”), el Régimen Provincial de Responsabilidad Fiscal Municipal (Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 13.295, con sus modificatorias y reglamentarias el “**Régimen de Responsabilidad Fiscal**”). La emisión fue instrumentada mediante la Ordenanza Definitiva N° 9439 (según se define más adelante) de fecha 8 de julio de 2026, el Decreto N° 826 del Departamento Ejecutivo Municipal de fecha 4 de agosto de 2026, y la Resolución N° RS-2026-1-SI-SECHYF dictada por la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad, de fecha 10 de agosto de 2026. Para más información, véase “*Autorizaciones y aprobaciones*” del presente Prospecto.

La Municipalidad destinará los fondos provenientes de la emisión de los Títulos de Deuda al financiamiento de obras de integración socio-urbana, regeneración ambiental e infraestructura priorizando dicha inversión en los barrios populares del Partido de San Isidro y las zonas aledañas a los mismos (véase la sección “*Destino de los Fondos*” en el presente).

Los Títulos de Deuda constituirán obligaciones de pago, directas e incondicionales, garantizadas mediante los derechos de cobro que correspondan a la Municipalidad respecto de los fondos provenientes del régimen de coparticipación provincial de impuestos, según lo dispuesto por la Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 10.559, según el texto ordenado por el Decreto 1.069/95, o del régimen que en el futuro lo sustituya (la “**Garantía**”) a través de la cesión en garantía (la “**Cesión en Garantía**”) en cabeza del Agente de la Garantía (conforme se define más adelante), en interés y en beneficio de los Tenedores (conforme se define más adelante).

Los tenedores de los Títulos de Deuda (los “**Tenedores**”) serán tratados, en todo momento, en igualdad de condiciones entre sí y respecto del resto de los acreedores no subordinados de la Municipalidad. Todos los pagos que deban hacerse en virtud de los Títulos de Deuda serán efectuados de acuerdo con la legislación vigente al momento de pago.

Los Títulos de Deuda ofrecidos bajo el presente Prospecto estarán representados en un certificado global que será depositado por la Municipalidad en Caja de Valores S.A. (la “**Caja de Valores**” o “**CVSA**”, indistintamente).

La colocación primaria de los Títulos de Deuda se realizará mediante subasta pública abierta con posibilidad de participación de todos los interesados que oportunamente soliciten autorización, a través del módulo de licitaciones del sistema informático SIOPEL de A3 Mercados (el “**SIOPEL**”), un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores.

  
Juan Luis Sanguinetti  
Secretario de Hacienda y Finanzas

La Emisora ha solicitado la admisión de los Títulos de Deuda para su listado en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”) y para su negociación en A3 Mercados S.A. (“A3 Mercados”). Sin perjuicio de ello, la Emisora no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, los Títulos de Deuda continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados. A su vez, la Emisora podrá solicitar el listado y negociación de los Títulos de Deuda en cualquier otra bolsa o mercado autorizado de Argentina.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley Nacional N° 26.831, según fuera modificada y reglamentada, incluyendo la Ley Nacional N° 27.440 (la “**Ley de Mercado de Capitales**”), los Títulos de Deuda no se encuentran comprendidos dentro de la Ley de Mercado de Capitales, por lo que no requieren para su emisión de ningún tipo de aprobación adicional por parte de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”).

El presente Prospecto y demás documentos relacionados serán publicados en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV (el “**Boletín Diario de la BCBA**”), y en el micrositio web de licitaciones primarias de A3 Mercados, <https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones> (la “**Página Web de A3 Mercados**”).

**Antes de tomar decisiones de inversión respecto de los Títulos de Deuda, el público inversor deberá considerar los factores de riesgo que se describen en la sección “Factores de Riesgo” del presente.**

**Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, calificó en su dictamen de fecha 10 de agosto de 2026 a los Títulos de Deuda “BBB+” con perspectiva estable. Para más información sobre la calificación de riesgo de los Títulos de Deuda, véase la Sección “Términos y Condiciones de los Títulos de Deuda” del presente Prospecto.**

#### ORGANIZADORES Y COLOCADORES



##### **Puente Hnos. S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 28 de la CNV



##### **Banco de la Provincia de Buenos Aires**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 43 de la CNV



##### **Adcap Securities Argentina S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 148 de la CNV



##### **Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 22 de la CNV



##### **Banco Santander Argentina S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 72 de la CNV



##### **Macro Securities S.A.U.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 59 de la CNV



##### **Cocos Capital S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Propio y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 688 de la CNV



##### **Allaria S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 24 de la CNV



##### **Banco Comafi S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación

Matrícula N° 54 de la CNV



**Banco de la Ciudad de Buenos Aires**

Agente de Liquidación y  
Compensación Propio y Agente de  
Negociación Matrícula N° 108 de la  
CNV



**Banco de la Nación Argentina**

Agente de Liquidación y  
Compensación y Agente de  
Negociación Propio  
Matrícula CNV N° 251

**BANCOPATAGONIA**

**Banco Patagonia S.A.**

Agente de Liquidación y  
Compensación Integral y Agente de  
Negociación.  
Matrícula N° 66 de la CNV.

La fecha de este Prospecto es 10 de agosto de 2026

## ÍNDICE

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AVISO IMPORTANTE .....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| <b>DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| <b>TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS BONOS DE INFRAESTRUCTURA DE SAN ISIDRO .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LOS TÍTULOS DE DEUDA.....</b>            | <b>15</b> |
| <b>FACTORES DE RIESGO.....</b>                                                    | <b>24</b> |
| <b>LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO.....</b>                                        | <b>36</b> |
| <b>ECONOMÍA DE LA MUNICIPALIDAD.....</b>                                          | <b>40</b> |
| <b>FINANZAS DEL SECTOR PÚBLICO MUNICIPAL.....</b>                                 | <b>42</b> |
| <b>PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....</b>                                                 | <b>49</b> |
| <b>DESTINO DE LOS FONDOS .....</b>                                                | <b>57</b> |
| <b>CALIFICACIÓN DE RIESGO .....</b>                                               | <b>58</b> |
| <b>TRATAMIENTO IMPOSITIVO .....</b>                                               | <b>59</b> |

## AVISO IMPORTANTE

El futuro inversor sólo deberá basarse en la información incluida en el presente Prospecto. Ni la Municipalidad, ni los Organizadores, ni los Colocadores han autorizado a ningún tercero a suministrar otro tipo de información. Si alguna persona le proveyera información diferente o inconsistente con la incluida en el presente, no deberá tenerla en cuenta. Las personas que reciban este Prospecto deben informarse sobre dichas restricciones y respetarlas. Ni la Municipalidad, ni los Organizadores, ni los Colocadores ofrecen los Títulos de Deuda a la venta en jurisdicciones en las cuales su oferta o venta no está permitida. Deberá asumir que la información incluida en este Prospecto es exacta solamente a la fecha indicada en la carátula del presente y que a partir de tal fecha puede haberse modificado.

La Municipalidad no ha autorizado el uso de este Prospecto a ningún otro fin que no sea para que los posibles inversores consideren la posibilidad de adquirir los Títulos de Deuda.

Este Prospecto se basa en información provista por la Municipalidad y otras fuentes que la Municipalidad considera confiables. Este Prospecto resume el contenido de ciertos documentos y otra información que la Municipalidad recomienda leer en su totalidad para comprender mejor el contenido del presente. La veracidad de la información suministrada en el presente Prospecto es responsabilidad de la Municipalidad y por lo tanto los Organizadores y los Colocadores no son responsables por la información contenida en el presente Prospecto. La decisión de invertir deberá basarse en su propio análisis de la Municipalidad y de los términos y condiciones de la oferta y de los Títulos de Deuda, inclusive los méritos y riesgos inherentes a éstos.

Habiendo realizado todas las investigaciones razonables necesarias, la Municipalidad confirma que la información incluida en este Prospecto es verdadera y correcta en todos sus aspectos significativos, no existen otros hechos cuya omisión pudiera tornar este Prospecto, en su totalidad, conducente a error y, de conformidad con lo antedicho, asume responsabilidad por este Prospecto.

No podrá considerarse que la información contenida en el Prospecto constituya una promesa o garantía, ya sea con respecto al pasado o al futuro.

El potencial inversor no deberá considerar la información incluida en este Prospecto como asesoramiento legal, comercial o fiscal. Para obtener este tipo de asesoramiento respecto de la inversión en los Títulos de Deuda debe consultar a sus propios asesores.

En el marco de la restricción dispuesta por el punto 2.1. del texto ordenado sobre “Financiamiento al sector público no financiero” del Banco Central de la República Argentina (el “BCRA” o “Banco Central”) se informa que, mediante Comunicación N° 8459 de fecha 23 de julio de 2026, el Banco Central resolvió no formular observaciones a la posibilidad de que las entidades financieras adquieran los Títulos de Deuda. No obstante ello, las entidades financieras adquirentes deberán cumplir además las disposiciones aplicables establecidas en las normas sobre “Capitales mínimos de las entidades financieras” y “Financiamiento al sector público no financiero”.

En caso de dudas sobre la oferta o si requiere información adicional para verificar los datos incluidos en este Prospecto, comuníquese con los Organizadores y los Colocadores a los datos de contacto señalados en el Aviso de Suscripción.

### **Declaraciones y garantías de los adquirentes de los Títulos de Deuda**

Mediante la presentación de cualquier Orden de Compra (conforme se define más adelante) o la adquisición posterior de los Títulos de Deuda, se entenderá que los adquirentes habrán otorgado ciertas declaraciones y garantías a la Emisora, a los Organizadores, y a los Colocadores, por parte de cada Tenedor, sus cesionarios por cualquier causa o título, y de los Agentes de A3 Mercados (conforme se define más adelante) que presenten Órdenes de Compra, de que:

- (a) está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión en los Títulos de Deuda;
- (b) ha recibido copia de, y ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de los Títulos de Deuda, incluyendo, sin limitación, el Aviso de Suscripción y la calificación de riesgo, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, todo ello en la medida necesaria para tomar por sí mismo y de manera independiente su decisión de adquirir los Títulos de Deuda basándose únicamente en su propia revisión y análisis;

- (c) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de la Emisora y/o de los Colocadores y/o de cualquiera de sus empleados y/o agentes;
- (d) no ha recibido de la Emisora, de los Organizadores ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes o difieran de la información o de las declaraciones contenidas en este Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de los Títulos de Deuda;
- (e) conoce y acepta los términos descriptos en “*Plan de Distribución - Esfuerzos de Colocación*” en este Prospecto. Sin limitar lo expuesto precedentemente, el inversor conoce y acepta que en los términos indicados en “*Plan de Distribución - Esfuerzos de Colocación*”, sus Órdenes de Compra (y las Órdenes de Compra que, en virtud de las mismas, presente cualquier Colocador y/o Agente de A3 Mercados) serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas y/o revocarlas;
- (f) conoce y acepta que ni la Emisora, los Organizadores, ni los Colocadores garantizan a los inversores y/o a los Agentes de A3 Mercados que presenten las Órdenes de Compra, que mediante el mecanismo de adjudicación descripto en “*Plan de Distribución - Esfuerzos de Colocación*” (i) se les adjudicarán Títulos de Deuda; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Títulos de Deuda solicitado en la Orden de Compra; y ni que (iii) se les adjudicarán los Títulos de Deuda al Margen Solicitado;
- (g) conoce y acepta que la Emisora, los Organizadores y los Colocadores tendrán derecho de rechazar cualquier Orden de Compra en los casos y con el alcance detallado en “*Plan de Distribución - Esfuerzos de Colocación*” en este Prospecto;
- (h) acepta que la Emisora podrá declarar desierta la colocación de los Títulos de Deuda, en todos los casos detallados en este Prospecto;
- (i) no se encuentra radicado en una de las jurisdicciones consideradas como “no cooperante” a los fines de la transparencia fiscal, a las que se refiere el artículo 15 de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628, texto ordenado en 2019 mediante el Decreto N° 824/2019, según la misma sea modificada, complementada o sustituida de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitación, el Decreto N° 48/2023 (la “**Ley de Impuesto a las Ganancias**” o la “**LIG**”), ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichas “jurisdicciones no cooperantes” a efectos de realizar la suscripción e integración de los Títulos de Deuda;
- (j) (i) los fondos y valores con los que se integren los Títulos de Deuda adjudicados son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad; (ii) que las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra y para los registros del Colocador y/o Agentes de A3 Mercados, son exactas y verdaderas; y (iii) que tiene conocimiento de la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos (incluyendo sin limitación, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, las Leyes Nacionales N° 26.087, N° 26.119, N° 26.268, N° 26.683, N° 26.831, N° 26.733, N° 26.734, N° 26.860, N° 27.260, N° 27.304 y N° 27.739), y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera (la “**UIF**”) y/o el BCRA (la “**Normativa de Prevención de Lavado de Activos**”);
- (k) conoce y acepta que la Emisora, en caso que los Títulos de Deuda no sean integrados en la forma prevista en la sección “*Plan de Distribución*” de este Prospecto, podrá resolver la pérdida del derecho de suscribir los Títulos de Deuda por parte de dichos inversores incumplidores en cuestión, sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- (l) la acreditación de los Títulos de Deuda sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados indicadas en sus respectivas Órdenes de Compra, en el caso de aquellas entregadas al Colocador, o aquellas indicadas por los correspondientes Agentes de A3 Mercados, en caso que las Órdenes de Compra se hayan cursado por su intermedio, mediante nota escrita y firmada dirigida al Agente de Liquidación a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación;
- (m) que, conforme lo previsto en el Criterio Interpretativo N° 102 de la CNV, en caso de que el inversor interesado sea un Agente de Negociación o un Agente de Liquidación y Compensación, al presentar una Orden de Compra (conforme se define más adelante) a los Colocadores, conoce y acepta que, en caso de ingresar Órdenes de Compra, deberá informar a la CNV, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles desde la finalización del Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante), a través de la casilla de correo de la CNV ([colocacionesprimariasemisoras@cnv.gov.ar](mailto:colocacionesprimariasemisoras@cnv.gov.ar)), el listado de los oferentes adjudicados a través suyo (tanto de cartera propia -restringida y ampliada-, conforme el alcance previsto en el artículo 6° del Capítulo V del Título

VI de las normas de la CNV, conforme el texto ordenado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 (según fuera modificada y complementada, las “**Normas de la CNV**”), como de terceros), correspondientes a la colocación primaria de los Títulos de Deuda;

- (n) tiene pleno conocimiento de que este Prospecto no constituye una oferta de venta o una invitación a formular o a presentar órdenes de compra: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de los Títulos de Deuda, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;
- (o) conoce y acepta que los Títulos de Deuda (i) no han sido autorizadas para su oferta pública en jurisdicción diferente de la Argentina; (ii) y estarán regidas por ley argentina y sujetas a jurisdicción en la Argentina.

## DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

El presente Prospecto contiene declaraciones que constituyen estimaciones sobre hechos futuros. Los términos “cree”, “considera”, “podría”, “podría haber”, “estima”, “intenta”, “continúa”, “anticipa”, “prevé”, “busca”, “debería”, “planea”, “espera”, “predice”, “potencial” y vocablos o frases similares, o las versiones en negativo de tales vocablos o frases u otras expresiones similares, tienen como fin identificar estimaciones sobre hechos futuros. Algunas de estas declaraciones incluyen intenciones, creencias, expectativas, estimaciones y proyecciones de la Emisora sobre hechos futuros que pueden afectar a la Municipalidad. Si bien la Emisora considera que estas expectativas y presunciones son razonables, las declaraciones sobre hechos futuros están sujetas a diversos riesgos e incertidumbres, la mayoría de los cuales son difíciles de predecir y muchos de los cuales son ajenos al control de la Emisora. Las declaraciones sobre hechos futuros no constituyen garantías de desempeño a futuro. Los resultados reales podrían ser ampliamente distintos de las expectativas descriptas en las declaraciones sobre hechos futuros. Por lo tanto, se advierte a los inversores que no confíen excesivamente en las declaraciones sobre hechos futuros como si fueran predicciones de resultados reales.

Para efectuar estas declaraciones sobre hechos futuros la Emisora se basa en expectativas e hipótesis actuales sobre sucesos a futuro. Si bien consideran que dichas expectativas e hipótesis son razonables, están inherentemente sujetas a riesgos e incertidumbres significativos, la mayoría de ellos son difíciles de predecir y varios de ellos escapan al control de la Emisora. Los riesgos e incertidumbres que podrían afectar las declaraciones sobre hechos futuros incluyen los siguientes, a título meramente enunciativo:

- (i) condiciones macroeconómicas, políticas y sociales de Argentina;
- (ii) cambios en políticas gubernamentales como resultado del actual Gobierno Argentino y su efecto en la economía en general;
- (iii) fluctuaciones en el tipo de cambio, incluida una depreciación significativa del peso argentino;
- (iv) la alta inflación;
- (v) controles cambiarios, restricciones a la transferencia de divisas al extranjero y restricciones a la entrada y salida de capitales en la Argentina;
- (vi) acontecimientos macroeconómicos o políticos en otros países que afecten a la Argentina; y
- (vii) los cambios en los mercados de capitales en general que pudieran afectar las políticas o bien la decisión de otorgar préstamos o invertir en Argentina.

Las declaraciones sobre hechos futuros se refieren únicamente a la fecha del presente Prospecto, y la Emisora no asume obligación alguna de actualizar o modificar estimaciones o declaraciones sobre hechos futuros sobre la base de información nueva, acontecimientos futuros, etc. Otros factores o eventos adicionales que afecten a la Emisora podrían surgir de vez en cuando y no podemos predecir todos estos factores o eventos, ni podemos evaluar su impacto en la Emisora. Los inversores no deben interpretar las declaraciones sobre tendencias o actividades pasadas como garantías de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones prospectivas escritas, orales y electrónicas atribuibles a la Emisora o a las personas que actúan en su nombre están expresamente calificadas en su totalidad por esta advertencia.

### Ciertos Términos Definidos

A los fines de este Prospecto, las referencias a “nosotros” y “nuestro” hacen referencia a la Municipalidad. Las referencias a cualquier norma contenida en el presente Prospecto son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificatorias y reglamentarias. A su vez, los términos definidos se utilizan indistintamente en plural y en singular.

Asimismo, “Argentina” significa la República Argentina, la “Provincia” refiere a la Provincia de Buenos Aires, “Gobierno Argentino”, “Gobierno Nacional” se refiere al Gobierno de la Nación Argentina, “Gobierno Provincial” se refiere al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, “Pesos” o “\$” se refiere a la moneda de curso legal en la Argentina, y “Dólares Estadounidenses” o “US\$” se refiere a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.



## TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS BONOS DE INFRAESTRUCTURA DE SAN ISIDRO

El siguiente resumen describe algunos de los términos de la oferta. Esta sección deberá ser leída junto con los términos y condiciones descriptos más adelante en la sección “*Términos y condiciones de los Títulos de Deuda*” del presente Prospecto.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emisora</b>                        | Municipalidad de San Isidro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Denominación:</b>                  | Títulos de Deuda Pública Municipal, denominados “Bonos de Infraestructura de San Isidro”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Organizadores:</b>                 | Banco de la Provincia de Buenos Aires, Puente Hnos. S.A. y Adcap Securities Argentina S.A., (los “ <b>Organizadores</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Colocadores:</b>                   | Banco de la Provincia de Buenos Aires, Puente Hnos S.A., Adcap Securities Argentina S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Santander Argentina S.A., Macro Securities S.A.U., Cocos Capital S.A., Allaria S.A., Banco Comafi S.A., Banco de la Nación Argentina, Banco de la Ciudad de Buenos Aires y Banco Patagonia S.A.                                                                                                                                 |
| <b>Valor nominal ofrecido</b>         | <p>Los Títulos de Deuda podrán ser emitidos por hasta el Monto Máximo de Emisión.</p> <p>El valor nominal final de los Títulos de Deuda que efectivamente se emita será informado mediante un aviso complementario al presente Prospecto, el cual será publicado en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados (el “<b>Aviso de Resultados</b>”).</p>                                                                                             |
| <b>Precio de Suscripción</b>          | 100% del valor nominal (a la par).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Emisión y Liquidación</b> | Dentro de los tres (3) Días Hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública o en cualquier otra fecha posterior al cierre del Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante) (la “ <b>Fecha de Emisión y Liquidación</b> ”), la cual será informada mediante un aviso complementario al presente Prospecto a ser publicado por un día en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados (el “ <b>Aviso de Suscripción</b> ”). |

**LA EMISORA PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA EN CUALQUIER MOMENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS ÓRDENES DE COMPRA (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) PRESENTADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO Y NO SE EMITIRÁN TÍTULOS DEUDA. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA MUNICIPALIDAD NI PARA LOS ORGANIZADORES NI LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A QUIENES HAYAN REMITIDO ÓRDENES DE COMPRA, DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. LA EMISORA NO ESTARÁ OBLIGADA A INFORMAR DICHA CIRCUNSTANCIA DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE HAYAN REMITIDO ÓRDENES DE COMPRA.**

**ASIMISMO, LA MUNICIPALIDAD PODRÁ, HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA EMISIÓN, COLOCACIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA VIGENTE Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA PARA LA**

EMISORA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA NORMATIVA APLICABLE. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA LA EMISORA, LOS ORGANIZADORES NI LOS COLOCADORES, NI TAMPOCO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN Y/O INDEMNIZACIÓN A LOS INVERSORES QUE HUBIEREN PRESENTADO ÓRDENES DE COMPRA ADJUDICADAS.

|                                                 |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denominación, Integración</b>                | <b>Suscripción</b> | <p>e Los Títulos de Deuda estarán denominados en Pesos. La suscripción e integración de los Títulos de Deuda será efectuada en efectivo en Pesos, directamente por los inversores en la Fecha de Emisión y Liquidación, del siguiente modo:</p> <p>(i) <i>Clear</i>: Asegurando el Monto a Integrar (según este término se define más adelante) en las cuentas custodios participantes indicadas por el inversor interesado o Agente de A3 Mercados adjudicados.</p> <p>(ii) <i>Colocador</i>: mediante (a) transferencia electrónica del Monto a Integrar a la cuenta que se indique en la Orden de Compra y/o (b) el débito del Monto a Integrar de la cuenta del inversor que se indique en la correspondiente Orden de Compra. Para más información, véase la sección “<i>Plan de Distribución</i>” del presente Prospecto.</p> <p>Todas las Órdenes de Compra recibirán trato igualitario. Efectuada la integración, los Títulos de Deuda serán acreditados por el Agente de Liquidación en las cuentas depositantes y comitentes abiertas en Caja de Valores que hubieran sido indicadas por los inversores en las correspondientes Órdenes de Compra o bien indicadas por los correspondientes Agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo en caso que las Órdenes de Compra se hayan cursado por su intermedio.</p> |
| <b>Valor Nominal Unitario</b>                   |                    | V/N \$1 (Pesos uno).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Unidad Mínima de Negociación</b>             |                    | V/N \$1 (Peso uno) y múltiplos enteros de V/N \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Monto Mínimo de Suscripción</b>              |                    | V/N \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos enteros de V/N \$1 (Peso uno) por encima de dicho monto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fecha de Vencimiento</b>                     |                    | La Fecha de Vencimiento de los Títulos de Deuda tendrá lugar a los 36 (treinta y seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, según se informará oportunamente en el Aviso de Resultados (la “ <b>Fecha de Vencimiento</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo</b> |                    | La oferta constará de un Tramo Competitivo y de un Tramo No Competitivo. Véase la sección “ <i>Plan de Distribución – Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo</i> ” del presente Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Amortización</b>                             |                    | El capital de los Títulos de Deuda será amortizado en 8 cuotas trimestrales, cada una de ellas equivalente al 12,5% (doce coma cinco por ciento) del capital de los Títulos de Deuda, comenzando a los 15 (quince) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación y posteriormente en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente trimestre, y finalizando en la Fecha de Vencimiento o, de no ser un Día Hábil o no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

de ellas, una “**Fecha de Amortización**” y en conjunto, las “**Fechas de Amortización**”). Las Fechas de Amortización de los Títulos de Deuda serán informadas oportunamente mediante el Aviso de Resultados.

**Tasa de Interés**

Los Títulos de Deuda devengarán intereses a una tasa de interés variable nominal anual (expresada como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales) que resulte de la suma de la Tasa de Referencia más el Margen Aplicable (conforme dichos términos se definen más adelante), hasta la Fecha de Vencimiento de los Títulos de Deuda (exclusive) (la “**Tasa de Interés**”).

**Tasa de Referencia**

La tasa de referencia será igual al promedio aritmético simple de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de Argentina publicada diariamente en el boletín estadístico del BCRA (la “**Tasa TAMAR Privada**”), durante el período que se inicia el décimo Día Hábil anterior al inicio del Período de Devengamiento de Intereses (conforme se define más adelante), y finaliza el décimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día pero excluyendo el último (la “**Tasa de Referencia**”).

En caso que la Tasa TAMAR Privada dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa TAMAR Privada que informe el BCRA; o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustitutiva indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos concertados a plazo fijo de \$1.000.000.000 (Pesos mil millones) o más, por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

**Margen Aplicable**

Será la cantidad de puntos básicos (expresado como porcentaje nominal anual, truncado a dos decimales) a adicionar a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses (el “**Margen Aplicable**”). El mismo será determinado luego del cierre del Período de Licitación Pública y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado en el Aviso de Resultados. Tal determinación será realizada sobre la base del resultado del procedimiento detallado en la sección “*Plan de Distribución*” de este Prospecto.

**Se aclara al público Inversor que el Margen Aplicable podrá ser positivo, igual al 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en cada Fecha de Pago de Intereses, según pudiera aplicar. De esta forma, podría suceder que los Títulos de Deuda puedan no generar interés, sin perjuicio lo cual, en el caso de que la Tasa de Interés de los Títulos de Deuda (sumatoria de la Tasa de referencia y el Margen Aplicable) diera como resultado un monto negativo, se entenderá que el interés bajo los Títulos de Deuda será de 0,00%.**

**Fecha de Pago de Intereses**

Los intereses de los Títulos de Deuda se pagarán en forma trimestral, por períodos vencidos, comenzando en el mes y año que se informará oportunamente en el Aviso de Resultados y en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente trimestre y año, y finalizando en la Fecha de Vencimiento o, de no ser un Día Hábil o no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una de ellas, una “**Fecha de Pago de Intereses**”).

**Período de Devengamiento de Intereses**

Será el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día (cada uno de ellos, un “**Período de Devengamiento**”).

**de Intereses**”). Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará Período de Devengamiento de Intereses el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

**Base para el cómputo de los Intereses** Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos sobre un año de 365 días (cantidad real de días transcurrido/365).

**Agente de Liquidación** Banco de la Provincia de Buenos Aires.

**Agente de Cálculo** Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro.

**Agente de la Garantía** Banco de la Provincia de Buenos Aires.

**Pagos** Todos los pagos bajo los Títulos de Deuda serán efectuados por la Municipalidad en Pesos, mediante transferencia de los importes a Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los Tenedores con derecho a cobro.

En caso de que una Fecha de Pago de Intereses y/o una Fecha de Amortización no fuera un Día Hábil o que dicha fecha no existiera en el calendario para ese mes y año, dicho pago deberá efectuarse el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo los Títulos de Deuda efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía, estableciéndose que no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior.

Los pagos de capital, intereses, y/u otros montos adeudados en virtud de los Títulos de Deuda serán efectuados a través de Caja de Valores como depositaria de los certificados globales, mediante la transferencia de los importes correspondientes para su acreditación en las respectivas cuentas de los Tenedores de Títulos de Deuda con derecho al cobro al cierre del Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago correspondiente. Se deja aclarado que la Emisora cumplirá con su obligación de pago mediante la acreditación de los pagos en Caja de Valores, no garantizando la Emisora la efectiva acreditación de esos fondos en la cuenta respectiva de cada uno de los Tenedores de los Títulos de Deuda.

El Agente de Cálculo realizará el cálculo de los montos a pagarse en concepto de intereses bajo los Títulos de Deuda de conformidad con los términos y condiciones previstos en el presente Prospecto.

**Día Hábil** Significa cualquier día que no sea sábado, domingo, feriado o día no laborable —ya sea de alcance nacional o declarado en el ámbito de la Municipalidad de San Isidro— ni otro día en el que los bancos comerciales en la Municipalidad de San Isidro, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados autorizados en que se listen y/o negocien los Títulos de Deuda estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieran abiertos al público para operar.

**Garantía** Los Títulos de Deuda estarán garantizados mediante la cesión de los derechos de cobro que correspondan a la Municipalidad respecto de los fondos provenientes del Régimen de Coparticipación Provincial de Impuestos, o del régimen que en el futuro lo sustituya (la “**Garantía**”), en cabeza del Agente de la Garantía, en interés y en beneficio de los Tenedores.

Para más información sobre la Garantía de los Títulos de Deuda, véase la sección “*Términos y condiciones adicionales de los Títulos de Deuda — Garantía*” del presente.

#### **Agentes de A3 Mercados**

Los Colocadores serán habilitados en la rueda en forma automática. Todos los agentes intermediarios habilitados que contaren con línea de crédito otorgada por los Colocadores, y los que no, (los “Agentes de A3 Mercados”), podrán, a pedido de ellos y previa conformidad por parte de la Municipalidad y los Colocadores, ser dados de alta para participar en la subasta por el Agente de Liquidación siempre que acrediten su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Agente de Liquidación, quien observará y respetará en todo momento el trato igualitario entre los inversores. En cualquier caso, la solicitud de alta deberá ser realizada por los Agentes de A3 Mercados antes de las 15:00 horas del cierre del Período de Difusión Pública e implicará el alta en la rueda de la subasta. Ni la Municipalidad, ni los Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los Agentes de A3 Mercados (distintos de los Colocadores) y/o adherentes al mismo a través de los cuales se presenten Órdenes de Compra.

#### **Recompra**

La Municipalidad, o una de sus reparticiones públicas, o una empresa o sociedad de propiedad de la Municipalidad o una sociedad totalmente controlada por la Municipalidad (cualquiera de ellos, un “**Ente Municipal**”) podrá comprar los Títulos de Deuda en cualquier momento en forma privada o en un mercado abierto, a cualquier precio. Los Títulos de Deuda así comprados, mientras se encuentren en posesión de, o a nombre de, la Municipalidad o un Ente Municipal, no serán considerados en circulación ni otorgarán derecho de voto.

El término “en circulación” utilizado con relación a los Títulos de Deuda significa los Títulos de Deuda que sean de titularidad de personas distintas de la Municipalidad o un Ente Municipal, excepto: (i) los Títulos de Deuda para cuyo pago, rescate o recompra se hayan entregado previamente fondos suficientes para su entrega a los Tenedores de los mismos, siempre que, si dichos Títulos de Deuda deban ser rescatados, se haya cursado la notificación de rescate o se hayan constituido reservas pertinentes; y (ii) los Títulos de Deuda de propiedad de la Municipalidad o de un Ente Municipal que hubieran sido prendados de buena fe, si el acreedor prendario prueba su derecho a actuar respecto de dichos Títulos de Deuda y no se trata de la Municipalidad o de un Ente Municipal.

#### **Rango**

Los Títulos de Deuda constituirán obligaciones de pago, directas, incondicionales y garantizadas con la Garantía. Los Tenedores serán tratados, en todo momento, en igualdad de condiciones entre sí y respecto del resto de los acreedores no subordinados de la Municipalidad.

#### **Forma**

Los Títulos de Deuda se encontrarán representados bajo la forma de un certificado global permanente, que será depositado por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por CVSA de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los Tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada la CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Tenedores.

#### **Listado y Negociación**

La Emisora ha solicitado la admisión de los Títulos de Deuda para su listado en BYMA y para su negociación en A3 Mercados. Sin perjuicio de ello, la

Emisora no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, los Títulos de Deuda continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados. A su vez, la Emisora podrá solicitar el listado y negociación de los Títulos de Deuda en cualquier otra bolsa o mercado autorizado de Argentina.

**Destino de los fondos**

Los fondos obtenidos mediante la colocación de los Títulos de Deuda serán destinados al financiamiento de obras de integración socio-urbana, regeneración ambiental e infraestructura priorizando dicha inversión en los barrios populares del Partido de San Isidro vigentes en el Registro Nacional de Barrios Populares (“**RENABAP**”) y el entorno de los mismos.

Bajo ningún concepto el destino de estos fondos podrá ser utilizado para gastos corrientes ni en este ejercicio ni en los siguientes. Para más información, véase “*Destino de los Fondos*” del presente.

**Calificación de Riesgo**

Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, calificó a los Títulos de Deuda, en su dictamen de fecha 10 de agosto de 2026, como “**BBB+(arg)**”, con perspectiva estable. La calificación “**BBB+(arg)**” implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Para más información, véase “*Calificación de Riesgo*” del presente.

**Títulos de Deuda Adicionales**

La Emisora podrá, sin el consentimiento de los Tenedores de los Títulos de Deuda, emitir nuevos títulos de deuda que tengan los mismos términos y condiciones que los Títulos de Deuda en circulación y que sean iguales en todo sentido, excepto por sus fechas de emisión y/o precios de emisión, de manera que tales nuevos títulos de deuda sean considerados Títulos de Deuda y serán fungibles con éstos, siempre que el valor nominal conjunto de los Títulos de Deuda en circulación y de los Títulos de Deuda Adicionales no exceda el Monto Máximo de Emisión. Cualquier título de deuda así emitido será consolidado y formará una sola clase con los Títulos de Deuda en circulación, de modo que, entre otras cuestiones, los tenedores de los títulos de deuda así emitidos tendrán el derecho de votar en las asambleas juntamente con los Tenedores de los Títulos de Deuda como una sola clase.

**Ley aplicable**

Los Títulos de Deuda se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de la República Argentina.

**Jurisdicción**

Las controversias a que pudieran dar lugar los Títulos de Deuda serán sometidas a la jurisdicción de los tribunales ordinarios del Departamento Judicial de San Isidro, conforme la Ley Provincial Nro. 12.008 y sus modificatorias).

## TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LOS TÍTULOS DE DEUDA

*A continuación, se detallan los términos y condiciones adicionales de los Títulos de Deuda a ser emitidos por la Municipalidad en el marco del Prospecto. Esta sección deberá ser leída junto con los términos y condiciones descriptos en la sección “Términos y Condiciones de los Títulos de Deuda” del presente Prospecto.*

### General

Los Títulos de Deuda serán títulos de deuda públicos, garantizados, denominados, a ser integrados y pagaderos en Pesos, a tasa variable, por un valor nominal de hasta \$30.000.000.000 (Pesos treinta mil millones), con vencimiento a los 36 (treinta y seis) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

El valor nominal que efectivamente será emitido será informado a través del Aviso de Resultados.

### Garantía

Conforme se explicita más adelante, los Títulos de Deuda estarán garantizados mediante la Garantía en cabeza del Agente de la Garantía, en interés y en beneficio de los Tenedores.

A los fines de la instrumentación de la Garantía, y conforme el artículo 1620 del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”), en o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación, la Municipalidad notificará la cesión de los recursos que sean afectados como garantía de los Títulos de Deuda al Banco de la Provincia de Buenos Aires, en su carácter de agente de pago de los recursos provenientes del Régimen de Coparticipación. En caso de verificarse un incumplimiento en el pago de cualquier servicio de capital y/o intereses y/o de cualquier monto adeudado bajo los Títulos de Deuda, el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en forma previa a la acreditación de los importes que le correspondieren a la Municipalidad en su cuenta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires en virtud del Régimen de Coparticipación, retendrá dichos montos adeudados y no pagados bajo los Títulos de Deuda (la “**Garantía**”). Los importes así retenidos serán transferidos directamente por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a Caja de Valores para dar cumplimiento a los pagos adeudados y vencidos bajo los Títulos de Deuda.

Dicha cesión comprenderá los importes estrictamente necesarios para el cumplimiento puntual y cabal del servicio de capital, intereses y demás erogaciones inherentes a las operaciones de crédito autorizadas. Una vez practicadas las retenciones legales de aplicación obligatoria, la Garantía operará con efectos antes de la acreditación de los fondos en la cuenta municipal, gozando de prioridad absoluta respecto de cualquier otro destino o afectación posterior.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1620 del CCCN, la Cesión en Garantía será notificada mediante documento público o privado de fecha cierta. La Cesión en Garantía se tendrá por aceptada por los Tenedores mediante la suscripción de los Títulos de Deuda por parte de estos.

### Agente de la Garantía

El Agente de la Garantía designado es Banco de la Provincia de Buenos Aires.

El Agente de la Garantía podrá renunciar con o sin “justa causa” (tal como se define a continuación), y quedar liberado de las responsabilidades y obligaciones asumidas, en cualquier momento, mediante notificación cursada a la Municipalidad por aviso fehaciente, con una anticipación de treinta (30) Días Hábiles. La renuncia producirá efectos sólo después de la aceptación de cargo por parte del agente de la garantía sucesor (el “**Agente de la Garantía Sucesor**”). Los gastos razonables y debidamente documentados relacionados con el nombramiento del Agente de la Garantía Sucesor serán soportados por el Agente de la Garantía renunciante cuando la renuncia fuera sin justa causa, y serán soportados por la Municipalidad cuando la renuncia fuere con “justa causa”.

Se entenderá que el Agente de la Garantía renuncia con “justa causa” cuando (i) la Municipalidad no le hubiese abonado y/o reembolsado los gastos que pudieran corresponder, y/o (ii) hubiesen ocurrido cambios en la legislación o reglamentación aplicable, cambios tributarios, requerimientos o sanciones de cualquier autoridad competente, conflictos regulatorios, caso fortuito o fuerza mayor, o cualquier otra circunstancia sobreviniente que determine la imposibilidad legal o regulatoria de continuar actuando como Agente de la Garantía o que afecte en forma sustancialmente adversa su capacidad operativa o el ejercicio de sus funciones como Agente de la Garantía, y/o (iii) la Municipalidad incumpliere con sus obligaciones para con el Agente de la Garantía.



El Agente de la Garantía Sucesor deberá revestir la calidad de entidad financiera de conformidad con la Ley N° 21.526 (según la misma fuera modificada y complementada) y estará domiciliado en la República Argentina.

El Agente de la Garantía podrá ser removido con “justa causa” (tal como se define a continuación en este Apartado) por los tenedores que representen, en conjunto, más del cincuenta por ciento (50%) del valor nominal en circulación de los Títulos de Deuda (la “**Mayoría de Tenedores**”), debiendo notificársele la fecha a partir de la cual cesará en sus funciones con una antelación de por lo menos diez (10) Días Hábiles.

La remoción producirá efectos sólo después de la aceptación de cargo por parte del Agente de la Garantía Sucesor, en la forma establecida a continuación.

A los fines de este Apartado, “justa causa” significa cualquiera de las siguientes situaciones: **(a)** cualquier incumplimiento de sus cargas, deberes, compromisos, responsabilidades y/u obligaciones sustanciales asumidos en relación con la instrumentación y administración de la Garantía, y que no fuera subsanado dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibida una intimación escrita por parte de la Mayoría de Tenedores; y/o **(b)** el incumplimiento por el Agente de la Garantía de cualquier directiva o instrucción que le hubiera cursado la Mayoría de Tenedores, y que no sea subsanado dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibida la correspondiente intimación escrita por parte de la Mayoría de Tenedores.

Todos los costos relativos al reemplazo del Agente de la Garantía serán a cargo del mismo en el supuesto de que la remoción fuere con causa.

#### *Designación de un Agente de la Garantía Sucesor.*

En caso de renuncia o remoción del Agente de la Garantía, la Mayoría de Tenedores designará al Agente de la Garantía Sucesor dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de recibida la notificación de la renuncia o de la remoción del Agente de la Garantía, extendiéndose la vigencia de la designación del Agente de la Garantía conforme al presente, y por tanto sus obligaciones y facultades, hasta la concreción de la transferencia de los Derechos Cedidos en Garantía al Agente de la Garantía Sucesor.

Si correspondiere el pago de tributos nacionales, provinciales o municipales y/o gravámenes o aranceles con relación a la actuación y/o sustitución del Agente de la Garantía, los mismos estarán a cargo de la Municipalidad.

La Municipalidad se compromete a suscribir todos los documentos, instrumentos y notificaciones, y a realizar todos los actos que fueran necesarios a fin de evidenciar el reemplazo del Agente de la Garantía por el Agente de la Garantía Sucesor.

#### *Asunción del Cargo por el Agente de la Garantía Sucesor.*

La carta de designación y la correspondiente aceptación del cargo por parte del Agente de la Garantía Sucesor serán suficientes para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo. Cualquier otro documento complementario que sea requerido podrá ser emitido, suscripto y otorgado por el Agente de la Garantía Sucesor.

El instrumento de designación, remoción y designación del nuevo Agente de la Garantía deberá haber sido otorgado con las firmas certificadas por Escribano, y notificado al Agente de la Garantía por notificación notarial.

#### **Compromisos de la Emisora**

En tanto los Títulos de Deuda permanezcan en circulación y/o cualquier monto sobre los Títulos de Deuda permanezca impago, la Municipalidad:

- (a) abonará debidamente y en forma puntual los montos de capital e intereses sobre los Títulos de Deuda de conformidad con sus respectivos términos y condiciones;
- (b) cumplirá con los términos y con todas sus obligaciones y deberes en virtud de los Títulos de Deuda y la Cesión en Garantía, incluyendo sin limitación el contrato a suscribir con el Agente de la Garantía en relación con los Títulos de Deuda y cualesquiera documentos que instrumenten dicha Cesión en Garantía;
- (c) adoptará todas las medidas necesarias que estén a su alcance para mantener la validez y ejecutabilidad de los Títulos de Deuda, así como de los derechos cedidos en virtud de la Cesión en Garantía;



- (d) adoptará todas las medidas necesarias que estén a su alcance a los efectos de garantizar que los derechos cedidos en virtud de la Cesión en Garantía sean oponibles a terceros a favor de los Tenedores;
- (e) La Municipalidad se reserva la facultad de extender la Cesión en Garantía de los fondos provenientes del Régimen de Coparticipación Provincial de Impuestos, o del régimen que en el futuro lo sustituya a futuras emisiones de Títulos de Deuda, a ser emitidos por la Municipalidad en el futuro. En su caso, (i) deberá notificarlo al Agente de la Garantía, y (ii) los fondos provenientes del Régimen de Coparticipación Provincial de Impuestos, o del régimen que en el futuro lo sustituya, se aplicarán al pago a prorrata de las obligaciones pagaderas y exigibles bajo los Títulos de Deuda que se encuentren en circulación; y
- (f) observará todas las disposiciones aplicables a la Cesión en Garantía, y no realizará actos que restrinjan o afecten de manera sustancial o disminuyan sus derechos o los derechos de los Tenedores bajo la Cesión en Garantía, excepto en la medida de lo permitido por el presente Prospecto.
- (g) publicará en el Boletín Diario de la BCBA y, notificará por escrito al Agente de la Garantía (i) la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento y violaciones subsistentes a los compromisos bajo los Títulos de Deuda; (ii) toda ley, decreto, resolución, disposición y/o cualquier tipo de regulación que, a juicio razonable de la Emisora, genere un efecto sustancial adverso sobre (A) la capacidad de la Municipalidad de cumplir con sus obligaciones materiales bajo cualquiera de los documentos relativos a los Títulos de Deuda y/o que instrumentan la Cesión en Garantía, o (B) la validez y ejecutabilidad de las Títulos de Deuda y la Cesión en Garantía, o (C) sobre la situación financiera de la Municipalidad que afecte de manera sustancial su capacidad de repago de los Títulos de Deuda;
- (h) informará a los Tenedores mediante la publicación de un aviso por un día en el boletín diario de los organismos donde estuvieren listados los Títulos de Deuda e inmediatamente luego de que hubiese tomado conocimiento de: (i) el inicio de una acción, juicio o proceso contra la Municipalidad cuyo resultado pueda afectaren forma sustancial la capacidad de repago de sus obligaciones bajo los Títulos de Deuda, y (ii) cualquier otro hecho y/o circunstancia que pudiera afectar sustancialmente la capacidad de repago de sus obligaciones bajo los Títulos de Deuda y la Cesión en Garantía; y
- (i) mantendrá vigente la autorización de listado de los Títulos de Deuda en BYMA a través de la BCBA y su negociación en A3 Mercados, y cumplirá en tiempo y forma con el régimen informativo aplicable según las normas de BYMA y A3 Mercados.

### Eventos de Incumplimiento

Cada uno de los siguientes es un evento de incumplimiento bajo los Títulos de Deuda (los “**Eventos de Incumplimiento**”):

- (i) La falta de pago total o parcial de cualquier monto de capital en la Fecha de Amortización correspondiente, siempre que dicho incumplimiento se mantuviera durante 10 (diez) Días Hábiles; o
- (i) La falta de pago total o parcial de cualquier monto de intereses en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, siempre que dicho incumplimiento se mantuviera durante 30 (treinta) días corridos; o
- (ii) Cuando cualquier endeudamiento de la Municipalidad por un monto total de capital mayor o igual a US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) efectivamente se acelere debido a un evento de incumplimiento bajo dicho endeudamiento, a menos que la aceleración sea rescindida o anulada, quedando excluido de este supuesto cualquier endeudamiento representado por letras u otras obligaciones con un plazo original de vencimiento inferior a un (1) año; o
- (iii) Que la Municipalidad no realizara u observara cualquier término u obligación contenida en las condiciones de emisión de los Títulos de Deuda, si dicho incumplimiento se mantiene sin solución por 60 (sesenta) días corridos después de que la notificación por escrito haya sido realizada a la Municipalidad; o
- (iv) La validez de los Títulos de Deuda o de la Garantía sea impugnada por la Municipalidad, o
- (v) Una disposición constitucional, ley, regulación, ordenanza, o decreto necesario para permitir a la Municipalidad cumplir con sus obligaciones bajo los Títulos de Deuda, o para la validez o ejecutabilidad de los mismos, o para la validez, intangibilidad, mantenimiento y ejecución de la Garantía expire, sea revocada o dejada sin efecto, o de otra forma deje de tener plena validez y efecto, o no sea renovada, o sea modificada de una manera que afecte

materialmente, o que razonablemente pueda esperarse que afecte cualquier derecho o pretensión de cualquier Tenedor, y dicho vencimiento, revocación, finalización, cese, nulidad, inejecutabilidad, retraso o ausencia de renovación se mantenga vigente por un período de 90 (noventa) días corridos, o

- (vi) Cualquier decisión final inapelable de un tribunal competente en Argentina que implique que una disposición sustancial de los Títulos de Deuda resulte inválida o inejecutable o que implique impedir o retrasar el cumplimiento o la observancia por parte de la Municipalidad de sus obligaciones bajo los Títulos de Deuda, y dicho vencimiento, revocación, finalización, cese, nulidad, inejecutabilidad o retraso se mantenga vigente por un período de 90 (noventa) días corridos.

Si ocurriere cualquiera de los Eventos de Incumplimiento y el mismo continuare vigente una vez transcurrido, en su caso, el plazo de subsanación previsto en los incisos correspondientes, los Tenedores titulares de no menos del 25% (veinticinco por ciento) del valor nominal residual de los Títulos de Deuda en circulación podrán declarar inmediatamente vencidos y exigibles todos los Títulos de Deuda pendientes de pago mediante notificación escrita a la Municipalidad y al Agente de la Garantía (la “**Declaración de Aceleración**”). Dada la Declaración de Aceleración, el capital de los Títulos de Deuda, junto con los intereses devengados (incluyendo cualquier Monto Adicional) a la fecha de la aceleración, se considerará inmediatamente vencido y exigible, sin necesidad de ninguna otra acción o notificación de ninguna clase, a menos que antes de la fecha de envío de dicha notificación se hayan subsanado todos los Eventos de Incumplimiento que hubieran dado lugar a la Declaración de Aceleración.

Notificado de la Declaración de Aceleración de los Títulos de Deuda, el Agente de la Garantía aplicará los activos en garantía al pago de lo adeudado. El Agente de la Garantía efectuará pagos parciales cada 30 (treinta) Días Hábiles, o anterior a ello cuando el monto represente un 10% (diez por ciento) del monto total adeudado. Tal plazo nunca será mayor al de la fecha de vencimiento del último pago de servicio de interés y amortización. Si, en algún momento con posterioridad a que los Títulos de Deuda hayan sido declarados vencidos y exigibles, la Municipalidad pagará una suma suficiente para cancelar todos los montos vencidos de intereses y capital en relación con dichos Títulos de Deuda (como si la caducidad de plazos no hubiera tenido lugar) más los intereses moratorios y los gastos; y cualquier otro Evento de Incumplimiento (distinto del previsto en el inciso (i)) haya sido subsanado, los Tenedores titulares de la mayoría del valor nominal residual de los Títulos de Deuda en circulación, por notificación escrita a la Municipalidad y al Agente de la Garantía, podrán, en representación de todos los Tenedores de los Títulos de Deuda, renunciar a cualquier incumplimiento y a rescindir dicha declaración y sus consecuencias; pero dicha renuncia y rescisión no será extendida ni afectará cualquier incumplimiento posterior, ni perjudicará algún derecho consiguiente o incumplimiento posterior.

### **Rescate anticipado por razones impositivas**

La Emisora, a su criterio, podrá rescatar anticipadamente los Títulos de Deuda, en su totalidad o parcialmente, por razones impositivas. En todos los casos el rescate se realizará respetando el trato igualitario entre los inversores y el principio de transparencia.

Si, como consecuencia de cualquier cambio o modificación en las normas (incluyendo sin limitación, leyes, decretos, resoluciones, instrucciones y/o tratados en los que Argentina sea parte) o pronunciamiento administrativo, judicial o jurisdiccional de Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de la misma o tribunal competente, o de cualquier cambio de la posición oficial o interpretación relativa a la aplicación de dichas normas (incluyendo, entre otras, la sostenida por un tribunal competente), producidas en o a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, la Emisora resultare obligada a pagar Montos Adicionales de acuerdo con lo dispuesto bajo el título “*Montos Adicionales*” de este Prospecto, la Emisora tendrá la facultad de rescatar los Títulos de Deuda en forma total o parcial. La decisión del rescate anticipado por razones impositivas será informada a través de la publicación de avisos en los medios indicados bajo el título “*Notificaciones a los Tenedores de los Títulos de Deuda*” de esta sección.

### **Rescate anticipado a opción de la Emisora**

La Emisora podrá, siempre respetando la igualdad de trato entre los inversores, rescatar anticipadamente la totalidad o una parte de los Títulos de Deuda que se encuentren en circulación, al valor nominal con más los intereses devengados hasta la fecha de rescate. El importe a pagar a los Tenedores será el valor de rescate, que resultará de sumar al valor nominal —total o parcial, según el caso— y los intereses devengados de conformidad con las condiciones de emisión hasta el día de pago del valor de rescate. La decisión del rescate anticipado a opción de la Emisora será informada a través de la publicación de avisos en los medios indicados bajo el título “*Notificaciones a los Tenedores de los Títulos de Deuda*” de esta sección. El valor de rescate se pagará en un plazo no mayor a 30 (treinta) días desde la publicación del aviso correspondiente.

## Montos Adicionales

Todos los impuestos presentes y futuros de cualquier jurisdicción, que pudieran recaer sobre los actos, contratos y operaciones relacionados con la emisión y suscripción de los Títulos de Deuda, estarán exclusivamente a cargo de la Emisora, quien abonará las sumas adeudadas por intereses y capital por los Títulos de Deuda, sin deducción de ningún importe en concepto de impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes, retenciones o gastos de transferencia, vigentes a la fecha de suscripción, o que se establezcan en el futuro por cualquier autoridad de Argentina, cualquiera que fuera el origen o causa de los mismos. En consecuencia, si por disposiciones legales o reglamentarias, o por interpretación de dichas disposiciones legales o reglamentarias, la Emisora debiera pagar o retener tales importes, la Emisora se obliga a efectuar a su exclusivo costo el ingreso de los pagos o retenciones en cuestión, en forma tal que, una vez realizadas todas las retenciones o deducciones, los Tenedores reciban un monto igual al que hubieran recibido si dichas retenciones o deducciones no hubieran sido realizadas (los “**Montos Adicionales**”). Sin embargo, lo expuesto no será aplicable:

- (i) a los tenedores comprendidos en el Título VI (excluidas las entidades de la Ley de Entidades Financieras), en el Título IV Capítulo II, y en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019), en relación al impuesto a las ganancias que les corresponda tributar;
- (ii) cuando se trate del impuesto a los créditos y débitos efectuados en cuentas de cualquier naturaleza abiertas en las entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras;
- (iii) cuando la Emisora se viera obligada por las disposiciones legales vigentes a realizar una deducción y/o retención por, o a cuenta de, el impuesto sobre los bienes personales;
- (iv) por cualquier impuesto, tasa o carga gubernamental sobre las sucesiones, herencias, legados, donaciones, ventas, transferencias o impuesto similar;
- (v) cuando tales deducciones y/o retenciones no hubieran resultado aplicables de no ser por no haber presentado el Tenedor de los Títulos de Deuda o cualquier otra Persona, según lo requerido por normas vigentes — incluyendo, sin limitación, leyes, decretos, resoluciones, instrucciones escritas de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”, ex AFIP) y/o tratados internacionales de los que Argentina sea parte— esté o no dicho tenedor o Persona legalmente capacitado para hacerlo: información, documentos, declaraciones u otras constancias en la forma y en las condiciones requeridas por las normas vigentes en relación con la nacionalidad, residencia, identidad, naturaleza jurídica o relación con Argentina de dicho Tenedor o Persona u otra información significativa que sea requerida o impuesta por normas vigentes como una condición previa o requisito para eliminar y/o reducir tales deducciones y/o retenciones a cuenta de impuesto, tasa, contribución o carga gubernamental; siempre que la carga de cumplir con estos requerimientos sea comercialmente razonable;
- (vi) cuando tales deducciones y/o retenciones resultaran aplicables en virtud de una conexión entre el Tenedor de los Títulos de Deuda y Argentina (o cualquier de sus subdivisiones políticas o autoridades), que no sea la mera tenencia de los Títulos de Deuda, derecho a exigir el cumplimiento o disposición de dicho Título de Deuda, o la percepción de pagos de capital, intereses y/u otros montos adeudados en virtud de éstos;
- (vii) por cualquier impuesto, tasa, contribución u otra carga gubernamental que sea pagadera de otro modo que no sea mediante una retención o deducción de los pagos sobre o respecto de cualquier Título de Deuda;
- (viii) cuando por ser el Tenedor contribuyente del impuesto sobre los ingresos brutos en cualesquiera de las jurisdicciones provinciales y/o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Emisora y/o el agente pagador se vieran obligados por las disposiciones normativas vigentes, a realizar una deducción y/o retención por, o a cuenta de, el impuesto sobre los ingresos brutos; y/o
- (ix) por cualquier combinación de lo establecido en (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii) u (viii) anteriores.

Si los Tenedores de los Títulos de Deuda no proveen la totalidad o parte de la información, documentos o constancias que pueden ser requeridas por la Emisora oportunamente de conformidad con las normas vigentes (incluyendo, sin limitación, leyes, decretos, resoluciones instrucciones escritas de la ARCA y/o tratados internacionales de los que Argentina sea parte), la Emisora no pagará Montos Adicionales respecto de los Títulos de Deuda de dicho Tenedor y retendrá o deducirá el monto máximo que sea requerido por la ley argentina; ello a condición de que la carga de cumplir con estos requerimientos sea comercialmente razonable y la Emisora haya notificado a los Tenedores de los Títulos de Deuda con por lo menos 30 días de anticipación que deben cumplir con tales requerimientos.

## Notificaciones a los tenedores de los Títulos de Deuda

Salvo en el caso de las Asambleas, que se regirán por lo establecido en la sección “*Asambleas de Tenedores*” de la presente sección, todas las notificaciones relativas a los Títulos de Deuda se considerarán debidamente efectuadas a los Tenedores si se publican por un (1) Día Hábil en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados. Cualquier notificación del tipo indicado se considerará efectuada en la fecha de tal publicación o, en caso de que se publicara más de una vez o en distintas fechas, en la fecha de la última publicación.

## Asambleas de Tenedores

### Asambleas

#### *Convocatoria y asistencia*

La asamblea de Tenedores deberá ser convocada por la Municipalidad, cuando lo consideren necesario, o a solicitud de un número de Tenedores que representen no menos del 20% (veinte por ciento) del valor nominal residual de los Títulos de Deuda en circulación. La solicitud indicará los temas a tratar por la asamblea de Tenedores y deberá ser convocada para celebrarse dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles desde la recepción de la misma. Si la Municipalidad omitiere convocarla en tiempo y forma, podrá hacerlo el Agente de la Garantía, a pedido de los Tenedores solicitantes.

La convocatoria deberá ser comunicada a los Tenedores mediante la publicación de avisos durante 3 (tres) Días Hábiles en el Boletín Diario de la BCBA o en un diario de gran circulación en el país que se publique habitualmente todos los Días Hábiles. Los avisos deberán publicarse con una anticipación de entre 5 (cinco) y 30 (treinta) Días Hábiles a la fecha de la asamblea de Tenedores y deberán especificar el lugar, la fecha y la hora en que se llevará a cabo la referida asamblea de Tenedores, los temas a tratar y los recaudos a tomar por los Tenedores para asistir a ésta. En caso de asambleas de Tenedores que traten sobre un Evento de Incumplimiento, el plazo máximo de celebración de la asamblea de Tenedores quedará reducido a 10 (diez) Días Hábiles y el plazo de publicación de avisos a un (1) día con una antelación no menor a 3 (tres) Días Hábiles.

Para asistir a la asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar un certificado de depósito librado al efecto por CVSA para su registro en el libro de asistencia a la asamblea de Tenedores, con no menos de un (1) Día Hábil de anticipación a la fecha de la asamblea de Tenedores. Los Tenedores podrán participar en la asamblea de Tenedores personalmente o por apoderado.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en la fecha (Día Hábil de 9 a 18 hs) y el lugar (Partido de San Isidro o Ciudad Autónoma de Buenos Aires) que el convocante determine. Alternativamente, podrán celebrarse asambleas a distancia, mediante la utilización de un canal de comunicación que permita la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como su grabación en un soporte digital. Se aplicarán las siguientes reglas:

- (i) la Municipalidad —o el Agente de la Garantía, en su caso— deberá garantizar el libre acceso a la reunión de todos los Tenedores, del Agente de la Garantía, y de uno o más representantes de los mercados en los que se encuentren listados los Títulos de Deuda;
- (ii) en la convocatoria se debe difundir el correo electrónico referido en el punto siguiente e informar de manera clara y sencilla: el canal de comunicación elegido, el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación y los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia por medios digitales;
- (iii) los Tenedores y demás personas con derecho a participar en la asamblea comunicarán su asistencia por el correo electrónico que la entidad convocante habilite al efecto. En el caso de tratarse de representantes se deberá remitir a la entidad con una antelación mínima de 3 (tres) Días Hábiles el instrumento habilitante correspondiente
- (iv) deberá dejarse constancia en el acta de los participantes, el carácter en que lo hicieron, y el sistema utilizado; y
- (v) la entidad convocante conservará una copia en soporte digital de la reunión por el término de 5 (cinco) años, la que estará a disposición de los mercados en que estén listados los Títulos de Deuda correspondientes, y de cualquier Tenedor que la solicite.

### *Quórum y Mayorías Generales*

El quórum mínimo de las asambleas de Tenedores en primera convocatoria será de Tenedores que representen al menos un 60% (sesenta por ciento) del valor nominal de los Títulos de Deuda en circulación, y en segunda convocatoria de un 25% (veinticinco por ciento). El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera.

Cada Peso de valor nominal de los Títulos de Deuda en circulación dará derecho a un (1) voto.

Las decisiones serán tomadas por el voto afirmativo de los Tenedores que representen la mayoría absoluta del valor nominal de los Títulos de Deuda presentes.

### *Quórum y Mayorías Especiales*

Sin perjuicio de las disposiciones sobre quórum y mayorías establecidas anteriormente, se aplicarán requisitos especiales en relación con cualquier reforma, modificación, alteración o renuncia que implique cambios a las condiciones fundamentales de emisión de los Títulos de Deuda tales como:

- (i) modificación de las Fechas de Pago de Intereses y/o Fechas de Pago de Amortización;
- (ii) reducción del monto de capital de los Títulos de Deuda o de la tasa de interés aplicable a los mismos;
- (iii) modificación de la moneda de denominación o de pago;
- (iv) supresión o modificación de garantías;
- (v) reducción del porcentaje del monto de capital de los Títulos de Deuda en circulación cuyo voto o consentimiento fuera necesario para modificar, reformar o complementar los términos y condiciones de los Títulos de Deuda que se trate o para efectuar, cursar u otorgar una solicitud, intimación, autorización, instrucción, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción;
- (vi) modificación de los tribunales de la jurisdicción a la cual la Municipalidad se sometió; y
- (vii) modificación del rango de los Títulos de Deuda, según lo descripto bajo la sección “Rango”.

Las cuestiones enumeradas precedentemente son “**Cuestiones Reservadas**” y cualquier reforma, modificación, alteración o renuncia en relación con una Cuestión Reservada constituye una “**Modificación de una Cuestión Reservada**”. Podrá realizarse una Modificación de una Cuestión Reservada con el consentimiento de los Tenedores que representen el setenta por ciento (70%) del valor nominal de los Títulos de Deuda en circulación ya sea para la primera o la segunda convocatoria.

### *Normas supletorias*

En lo que aquí no se regula, las asambleas de Tenedores se regirán en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por lo establecido en la Ley N°19.550 aplicables a las asambleas ordinarias de sociedades anónimas.

### *Prescindencia de la asamblea*

Podrá prescindirse de la asamblea de Tenedores si para adoptar cualquier resolución que fuera de su competencia la Municipalidad —o el Agente de la Garantía, en su caso— obtuviere el consentimiento de Tenedores de los Títulos de Deuda que se trate por medio fehaciente expresado: (a) por Tenedores que representen la mayoría absoluta del valor nominal de los Títulos de Deuda en circulación; o (b) por Tenedores que representen el setenta por ciento (70%) del valor nominal de los Títulos de Deuda en circulación, cuando se trate de una Modificación de una Cuestión Reservada, según la decisión a adoptar, siguiendo el siguiente procedimiento:

- (i) la Municipalidad—o el Agente de la Garantía, en su caso— remitirá a cada Tenedor registrado en CVSA, al Día Hábil anterior a la fecha del envío, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado, una nota (la “**Solicitud de Consentimiento**”) que deberá incluir: (1) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (2) una recomendación, si la tuviere, respecto del curso de acción a seguir y, en su caso, el texto de la modificación o adición a introducir en las condiciones de emisión o en la Cesión en Garantía, (3) los recaudos

indicados en el punto (b) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (4) la advertencia que el silencio, transcurridos 10 (diez) Días Hábiles de la recepción de la nota, importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, se la deberá publicar en el Boletín Diario de la BCBA, para conocimiento público; y

- (ii) los Tenedores deberán contestar por nota o según el método que señale el convocante, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de recibida la nota. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación. La Municipalidad —o el Agente de la Garantía, en su caso— deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida de Tenedores registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, conforme a los registros de CVSA.

#### *Publicidad y alcance de las resoluciones*

Se deberá poner en conocimiento público las decisiones adoptadas por los Tenedores conforme a la presente cláusula mediante publicación por un día de un aviso en el Boletín Diario de la BCBA. Toda modificación aceptada o aprobada por las mayorías requeridas de Tenedores de conformidad con las disposiciones precedentes será concluyente y vinculante para todos los Tenedores (independientemente de que dichos Tenedores hubieran brindado tal aceptación) y para la totalidad de los futuros Tenedores (independientemente de que se realice una anotación en los certificados globales que documentan los Títulos de Deuda que correspondan). Todo instrumento otorgado por o en nombre de un Tenedor en relación con cualquier aceptación o aprobación de cualquier modificación será concluyente y vinculante para todos los posteriores Tenedores.

#### **Autorizaciones y aprobaciones**

La emisión de los Títulos de Deuda por parte de la Municipalidad se llevó a cabo en cumplimiento de las aprobaciones y autorizaciones requeridas en el ámbito municipal, provincial y nacional, de conformidad con la normativa aplicable, incluyendo el Régimen Provincial de Responsabilidad Fiscal Municipal y demás disposiciones concordantes.

En primer lugar, el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad aprobó la operación de endeudamiento, en los términos del artículo 193, inciso 3, de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y del artículo 46 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58 de la Provincia de Buenos Aires y sus modificatorias), mediante la sanción de la Ordenanza Preparatoria N° 1 (la “**Ordenanza Preparatoria**”), de fecha 18 de marzo de 2026, la cual fue previamente dictaminada por la comisión interna. Dicha ordenanza estableció, entre otros aspectos, el monto y plazo del endeudamiento, el destino de los fondos, las condiciones financieras de la emisión —incluyendo tasa de interés, amortización y servicios— y los recursos afectados en garantía.

En vistas de ello, la Municipalidad solicitó la intervención del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, mediante la presentación de la documentación correspondiente, incluyendo la Ordenanza Preparatoria. En el marco de dicha intervención, el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires emitió (i) el informe técnico y de evaluación económico-financiera, conforme a lo previsto en la Ley N° 12.462, de fecha 24 de abril de 2026, y (ii) la correspondiente autorización provincial, en los términos de la Ley N° 13.295 y sus modificatorias, de fecha 27 de abril de 2026.

Adicionalmente, el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, emitió en fecha 21 de mayo de 2026 la Resolución N° 7/2026, por vía de la cual declaró que la Municipalidad de San Isidro cuenta con la suficiente capacidad financiera para acceder a la presente operación de endeudamiento.

Por otra parte, la operación también fue sometida a consideración del Ministerio de Economía de la Nación, a través de los canales institucionales correspondientes, el cual no formuló objeciones dentro del plazo previsto. Ello, mediante Nota del Secretario de Hacienda de la Nación de fecha 2 de julio del corriente año (NO-2026-65295559-APN-SH#MEC).

Asimismo, y en el marco de la restricción dispuesta en el punto 2.1. del texto ordenado sobre “Financiamiento al sector público no financiero”, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) emitió la Comunicación “A” N° 8459, de fecha 23 de julio de 2026, por vía de la cual resolvió no formular observaciones a la posibilidad de que las entidades financieras adquieran los Títulos de Deuda Pública Municipal.

Con todo ello, en fecha 8 de julio de 2026, tuvo lugar la sanción de la Ordenanza N° 9439 (la “**Ordenanza Definitiva**”), aprobada en asamblea de concejales y mayores contribuyentes, de conformidad con la normativa vigente, y luego promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante el Decreto N° 761 de fecha 14 de julio de 2026.

Por último, la emisión fue instrumentada mediante el Decreto N° 826 del Departamento Ejecutivo Municipal de fecha 4 de agosto de 2026 y la resolución N° RS-2026-1-SI-SECHYF dictada por la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad, de fecha 10 de agosto de 2026, en virtud de las cuales se establecieron los términos y condiciones específicos de los Títulos de Deuda y se dispuso su emisión.



## FACTORES DE RIESGO

*Los Títulos de Deuda están expuestos a todos los riesgos propios de invertir en un mercado emergente, los riesgos de la Argentina y de la Provincia en general, y de la Municipalidad en particular. Una inversión en los Títulos de Deuda involucra varios riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en los Títulos de Deuda, los interesados deben realizar su propia evaluación de los riesgos, y leer cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, incluyendo, en particular, los siguientes factores de riesgo.*

### **Riesgos relacionados con la Argentina**

#### ***Factores económicos y políticos argentinos generales***

Los potenciales inversores deberán considerar, antes de efectuar su inversión, que no es posible ofrecer garantía alguna de que los acontecimientos futuros en la economía argentina y las políticas gubernamentales y fiscales vinculadas con ellos, no puedan tener un efecto adverso para la economía, condición financiera y capacidad de la Municipalidad de pagar sus deudas, incluyendo los Títulos de Deuda.

En la última década, la economía argentina alternó períodos de estabilidad e inestabilidad y, como consecuencia de la situación macroeconómica y política actual, no puede preverse cuándo retomará el sendero del crecimiento económico estable. Si bien durante 2025 se observó una recuperación de la actividad económica, incluyendo un incremento de la inversión respecto del Producto Bruto Interno (“PBI”), persiste la incertidumbre respecto de su sostenibilidad y del marco regulatorio.

A su vez, no se puede garantizar que, en virtud de la situación económica argentina, no se dicten nuevas normas que modifiquen la situación actual o que se adopten nuevas políticas que puedan afectar adversamente a la economía de la Municipalidad.

#### ***La inestabilidad política, social y económica que Argentina experimentó en el pasado, han incentivado medidas por parte del Gobierno Nacional que podrían crear ciertas incertidumbres que podrían tener efectos sobre la economía nacional***

Históricamente, Argentina ha experimentado inestabilidad política, social y económica (incluyendo múltiples períodos de crecimiento bajo o negativo, altos niveles de inflación y depreciación monetaria) y podría experimentar una mayor inestabilidad en el futuro.

De acuerdo con información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (el “INDEC”), la evolución del PBI real de Argentina ha mostrado un comportamiento volátil en los últimos años, alternando períodos de crecimiento con caídas en la actividad económica. En particular, la economía registró una contracción del 1,3% en 2024 en relación con el año anterior, mientras que en 2025 se observó una recuperación de la actividad económica; el PBI creció 4,4% interanual en términos reales. Según el REM del BCRA, publicado el 6 de agosto de 2026, se espera en promedio un nivel de PBI real 3% superior al promedio de 2025. El desempeño de la economía argentina en términos del PBI ha dependido en gran medida de los altos precios en los *commodities*, que son volátiles en el corto plazo, por encima del control del Gobierno Argentino y el sector privado.

La economía argentina puede describirse aún como una economía frágil e inestable, en parte debido a que las condiciones económicas dependen de una serie de factores, entre los que se encuentran los siguientes: (i) la producción nacional, la demanda internacional y los precios de las principales exportaciones de productos básicos de Argentina; (ii) la competitividad y la eficiencia de las industrias y los servicios nacionales; (iii) la estabilidad y la competitividad del Peso argentino frente a las monedas extranjeras; (iv) la tasa de inflación; (v) los déficits fiscales del Gobierno Argentino; (vi) los niveles de deuda pública del Gobierno Argentino; (vii) la inversión y la financiación extranjeras y nacionales; y (viii) las políticas gubernamentales y el entorno legal y normativo.

Argentina ha experimentado inestabilidad política, social y económica en el pasado y, en línea con lo mencionado anteriormente, podría experimentar una mayor inestabilidad en el futuro. Los factores descriptos precedentemente podrían, individualmente o considerados en su conjunto, incluyendo la volatilidad del mercado de capitales internacional, generar consecuencias adversas para la posición financiera de la Municipalidad.

El 10 de diciembre de 2023 asumió la presidencia de Argentina Javier Milei. Actualmente, el Gobierno Nacional no cuenta con mayoría ni en el Senado ni en la Cámara de Diputados, por lo tanto, necesita realizar alianzas con otras fuerzas políticas

para poder llevar adelante las reformas previstas. El 26 de octubre de 2025 se llevaron a cabo elecciones legislativas a nivel nacional, en las que se renovaron 127 diputados y 24 senadores (mitad de la Cámara de Diputados y un tercio del Senado). De acuerdo con los resultados del escrutinio definitivo publicado por la Dirección Nacional Electoral, el oficialismo logró incrementar su representación en ambas cámaras del Congreso Nacional, sin alcanzar, no obstante, mayorías propias, por lo que continúa dependiendo de consensos con otros bloques legislativos para la aprobación de iniciativas clave.

Desde que asumió la nueva administración anunció e implementó ciertas reformas con el propósito de desregular la economía. A través del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023 (el “**Decreto 70/2023**”), el Gobierno Nacional tomó medidas para ajustar las cuentas y las finanzas públicas, derogando y modificando ciertas leyes y decretos. Estas medidas incluyen reformas en el sector público y las empresas estatales, la desregulación de sectores como la salud, la energía, la aviación, el turismo y otras industrias, así como la simplificación de los trámites en el comercio exterior, la flexibilización de las leyes laborales, ajustes en las normas contractuales para facilitar los contratos en moneda extranjera, entre otras. Es incierto si el Decreto 70/2023 permanecerá en pleno vigor después de los procedimientos judiciales en curso o el posible impacto que su aplicación podría tener en nuestros resultados operativos y condición financiera. En consonancia con estos esfuerzos, con fecha 11 de diciembre de 2025, el Poder Ejecutivo Nacional remitió al Honorable Congreso de la Nación el proyecto de “Ley de Modernización Laboral”, el cual propone reformas integrales a la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 (t.o. 1976) y otros regímenes específicos. La iniciativa tiene como objeto actualizar las condiciones que regulan la relación entre empleador y empleado para promover la inversión y el empleo. Dicho proyecto fue sancionado como ley el 27 de febrero de 2026, con el objetivo de fomentar la formalización del empleo, reducir la litigiosidad y otorgar mayor previsibilidad a las relaciones laborales. Esta iniciativa legislativa tiene por objeto proporcionar un marco jurídico más estable tras la suspensión judicial de los capítulos laborales del Decreto 70/2023. No obstante, con posterioridad a su entrada en vigencia, diversas organizaciones sindicales promovieron acciones judiciales cuestionando la constitucionalidad de determinados artículos de la Ley de Modernización Laboral. En particular, con fecha 30 de marzo de 2026, el Juzgado Nacional de Primera Instancia del Trabajo N° 63 dictó una medida cautelar en el marco de una acción iniciada por la Confederación General del Trabajo de la República Argentina (“CGT”), suspendiendo provisoriamente la aplicación de diversos artículos de dicha ley. No obstante, posteriormente la causa quedó radicada en el fuero contencioso administrativo federal luego de resolverse un conflicto positivo de competencia entre el fuero laboral y el contencioso administrativo y, con fecha 8 de mayo de 2026, el Juzgado Contencioso Administrativo Federal N°12 dejó sin efecto la medida cautelar anteriormente dictada, al considerar que el análisis de constitucionalidad de una reforma laboral de tal amplitud excede el marco limitado de conocimiento propio de una medida cautelar y que no se encontraba suficientemente acreditado el requisito de peligro en la demora. Sin embargo, no puede asegurarse el alcance definitivo de la aplicación práctica de esta Ley, ni su interpretación por parte de las autoridades administrativas y judiciales competentes, lo que podría afectar adversamente los resultados de la Municipalidad.

El 29 de abril de 2024, la ley denominada “Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” (la “**Ley Bases**”) fue aprobada por la Cámara de Diputados y el 12 de junio de 2024 por la Cámara de Senadores de la Nación. El 28 de junio de 2024, la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones que realizó la Cámara de Senadores a la Ley Bases, por lo cual el texto logró una sanción definitiva. A su vez, en la misma fecha, la Cámara de Diputados sancionó definitivamente el proyecto de reforma tributaria Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes y logró reincorporar el capítulo de impuesto a las ganancias y de bienes personales, que había sido rechazado por la Cámara de Senadores. En este sentido, con fecha 8 de julio de 2024 mediante el Decreto 592/2024 y el Decreto 593/2024, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó tanto la Ley Bases como la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes que fueron sancionados el 28 de junio de 2024 por el Congreso de la Nación.

En fecha 11 de abril del año 2025, el Ministerio de Economía de la Nación anunció una serie de medidas orientadas a flexibilizar el régimen de controles cambiarios, comúnmente conocido como “cepo”, el cual se encuentra vigente desde septiembre del año 2019.

Las nuevas medidas fueron formalizadas a través de la Comunicación “A” 8226 del BCRA, la Resolución General N° 5672 de ARCA, el Decreto 269/2025 del Poder Ejecutivo y la Resolución General de CNV N° 1062, entre otras. Asimismo, se espera que en el corto plazo se emitan nuevas normas complementando las anteriores.

En este sentido, se llevaron a cabo modificaciones significativas, que, entre otras, implican el levantamiento del “cepo” a personas humanas, cambios en cuanto los giros de dividendos al exterior, en los pagos de importaciones de bienes, eliminación por única vez de la restricción cruzada de 90 días entre el mercado de cambios y dólares financieros, derogación del “dólar blend” para liquidación de exportaciones, entre otras.

No es posible prever el alcance total del resultado de las elecciones legislativas, ni el resultado o los efectos de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional. La Municipalidad no puede asegurar que los acontecimientos en Argentina no afecten

las condiciones macroeconómicas, políticas, regulatorias o sociales del país y, en consecuencia, afecten a su negocio, resultado de las operaciones y situación financiera.

***Elevados niveles de inflación podrían afectar en forma adversa la evolución de la economía argentina, lo que podría afectar negativamente el resultado de las operaciones de la Emisora.***

Históricamente, la economía argentina y la capacidad del Gobierno Nacional para generar condiciones que permitan el crecimiento económico sostenido se vieron significativamente afectadas por la inflación. Durante años recientes, Argentina ha experimentado altas tasas de inflación impulsadas, entre otros factores, por un incremento significativo en los precios del combustible, energía y alimentos.

Según los datos del INDEC, el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”), cuya fluctuación constituye el principal indicador de la inflación, registró una variación anual del 117,8% para el año 2024. En 2025, la inflación acumulada se desaceleró significativamente hasta alcanzar el 31,5%, según surge del informe técnico del INDEC publicado en enero de 2026, constituyendo la tasa anual más baja registrada en ocho años.

En cuanto a 2026, la dinámica inflacionaria continúa mostrando una tendencia moderada, aunque con cierta volatilidad. En el primer semestre del 2026, el IPC registró variaciones mensuales en torno al 2,9% en enero y febrero, del 3,4% en marzo y del 2,6% en abril, del 2,1% en mayo y del 1,9% en junio, resultando en una variación acumulada del 16,8%, lo que evidencia una desaceleración respecto de los niveles históricos, aunque aún en valores relevantes en términos internacionales. Asimismo, el IPC registró en junio de 2026 una variación interanual del 25,8%.

Las perspectivas relevadas por el BCRA para este 2026 en el marco del REM, correspondiente a julio de 2026 y publicado el 6 de julio de 2026, anticipan la continuidad de este descenso gradual —proyectando una inflación mensual del 2,0% para julio de 2026—, aunque sujeto a diversos factores macroeconómicos.

Si bien la reducción de la inflación durante 2025 y 2026 representa una tendencia actual a la baja del índice de inflación, un ambiente de alta inflación y la incertidumbre con respecto a las tasas de inflación futuras podría afectar el ritmo de crecimiento de la inversión y generar inestabilidad macroeconómica. Si bien el nuevo Gobierno Nacional tiene como objetivo principal controlar el ritmo inflacionario, no es posible prever los resultados de las medidas adoptadas hasta el momento. Una eventual devaluación del Peso o tensión cambiaria, así como un ajuste tarifario de los servicios públicos, podrían generar un nuevo aumento en la tasa de inflación. Si se registraran tasas de inflación más altas, las exportaciones argentinas podrían perder competitividad en los mercados internacionales y el consumo privado podría caer, causando un efecto negativo en la actividad económica y el empleo. Una inflación más elevada podría ocasionar un efecto materialmente adverso en las cuentas públicas municipales y respecto de su capacidad para cumplir con sus obligaciones, incluidos los Títulos de Deuda.

***Una disminución de las reservas internacionales en poder del Banco Central podría afectar negativamente a la economía argentina y, en consecuencia, a la situación financiera y a los resultados operativos de la Emisora.***

El volumen de reservas internacionales de que dispone el Banco Central es una cuestión crucial, ya que garantiza el funcionamiento normal de la economía local y le permite hacer frente a crisis o perturbaciones del mercado de cambios. Las reservas internacionales del Banco Central ascendían a 50.058 millones de Dólares Estadounidenses a fecha de 5 de agosto de 2026.

Para reforzar estas reservas y atraer inversión extranjera directa, el Gobierno Argentino ha implementado y ampliado recientemente regímenes de incentivos. Por ejemplo, el 19 de febrero de 2026, el Decreto N° 105/2026 prorrogó el plazo para adherirse al Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (“RIGI”) hasta julio de 2027 y amplió el régimen a sectores estratégicos como la exploración local de petróleo y gas, lo que requiere una inversión mínima de 600 millones de Dólares Estadounidenses. Si bien estas medidas tienen por objeto aumentar la entrada de divisas a largo plazo, no hay garantía de que den lugar a un aumento significativo o inmediato de las reservas internacionales.

Además, un aumento de la volatilidad o la depreciación del Peso, la implantación de un marco de libre competencia monetaria, la dolarización de la economía argentina, o una reducción de las reservas del Banco Central, podrían afectar negativamente a la economía argentina. Cualquiera de estos acontecimientos, o el fracaso de regímenes de incentivos como el RIGI a la hora de atraer suficiente inversión, podría afectar negativamente a la situación financiera y a los resultados operativos de la Emisora. La capacidad de Argentina para obtener financiación de los mercados internacionales puede verse limitada o resultar costosa, lo que podría mermar su capacidad para implementar reformas y fomentar el crecimiento económico, afectando así al negocio, a los resultados de las operaciones y a las perspectivas de crecimiento de la Emisora.

***Las fluctuaciones significativas entre el valor del Peso contra el Dólar Estadounidense podrían afectar adversamente a la economía argentina perjudicando el funcionamiento de la Municipalidad, los resultados de sus operaciones y su situación financiera.***

A pesar de los efectos positivos de la devaluación real del Peso sobre la competitividad de determinados sectores, la depreciación del Peso ha tenido y puede continuar teniendo un impacto negativo sobre la economía argentina, en la capacidad de ciertas empresas argentinas para hacer frente al servicio de su deuda denominada en moneda extranjera, provocar inflación, reducir significativamente los salarios reales y poner en peligro la estabilidad del país, como la de la Municipalidad, cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno.

El Peso ha sufrido importantes devaluaciones frente al Dólar Estadounidense en el pasado, lo que podría volver a ocurrir en el futuro como consecuencia de circunstancias locales o internacionales. El Peso se depreció frente al Dólar Estadounidense en un 78,1 % en 2023, un 21,6 % en 2024 y un 28,9 % en 2025. Al 31 de diciembre de 2024, el tipo de cambio de referencia según la Comunicación “A” 3500 del BCRA fue de \$1.194,08, mientras que al 31 de diciembre de 2025 fue de \$1.459,42 por US\$1, lo que representa un incremento acumulado del 22% durante dicho período. Al 7 de agosto de 2026, el tipo de cambio de referencia según la Comunicación “A” 3500 del BCRA, es de \$1498,4355 por US\$1.

Aunque la evolución del tipo de cambio ha sido más estable durante 2025 y 2026 en comparación con períodos anteriores, Argentina sigue operando bajo un régimen de tipo de cambio controlado, y el Peso sigue expuesto a los cambios en las condiciones macroeconómicas, las expectativas del mercado y las perturbaciones externas. En los últimos años, el nivel de inflación ha superado el nivel de la devaluación oficial de la moneda. En un esfuerzo por abordar el déficit fiscal, el gobierno de Milei implementó un ajuste monetario que condujo a una devaluación de casi el 55 % del Peso frente al Dólar Estadounidense en diciembre de 2023. La devaluación mensual del Peso frente al Dólar Estadounidense se ha mantenido más estable desde este ajuste monetario.

La relativa estabilidad actual del Peso, junto con la consolidación fiscal y una relajación gradual de los controles de capital, seguida de la victoria política de octubre de 2025 mencionada anteriormente, ha contribuido a una disminución de la inflación y de los tipos de interés, lo que ha respaldado la confianza y el crecimiento del crédito tanto en Pesos como en Dólares Estadounidenses. Sin embargo, es posible que estas tendencias no se mantengan y sigan siendo sensibles a las expectativas sobre el tipo de cambio, la dinámica de la inflación y la evolución de la normativa.

Si el Peso sufriera nuevas devaluaciones significativas, podrían repetirse todas las consecuencias negativas para la economía argentina relacionadas con dicha devaluación, lo que afectaría negativamente al negocio, a los resultados de las operaciones y a la situación financiera de la Municipalidad.

***La capacidad limitada de la República Argentina de obtener financiación en los mercados internacionales podría limitar su posibilidad de implementar reformas y promover el crecimiento económico afectando con ello el negocio, resultado de las operaciones y perspectivas de la Emisora.***

Históricamente, Argentina ha visto limitada su capacidad para acceder a los mercados de capitales internacionales en función de sus dificultades para reestructurar su deuda soberana y negociar con los acreedores, con motivo de antecedentes de falta de pago de la deuda externa argentina y los prolongados litigios con los acreedores.

En 2018, la Argentina acordó una facilidad crediticia por un monto de U\$S 57.100 millones con un plazo de 36 meses, bajo la modalidad *Stand-By* con el Fondo Monetario Internacional (el “FMI”). Luego de un informe del FMI de febrero de 2020 dando cuenta que la deuda de Argentina podría no ser sustentable, el entonces Gobierno Nacional solicitó el inicio de conversaciones con el FMI para renegociar el acuerdo. Durante el segundo semestre de 2021 se intensificaron las negociaciones para renegociar los términos del acuerdo con el FMI, según fuera modificado, o en su caso extender los vencimientos. Con fecha 28 de enero de 2022, el Gobierno Nacional anunció haber llegado a un entendimiento para refinanciar la deuda con el FMI. Dicho entendimiento comprende ciertos compromisos y metas económicas y fiscales por parte del Gobierno Nacional, tales como la eliminación del déficit fiscal para 2025. Asimismo, comprende el otorgamiento de un nuevo préstamo (el “Nuevo Préstamo del FMI”) a la Argentina bajo el cual se desembolsarán las sumas necesarias para realizar los pagos bajo el acuerdo vigente con el FMI y acumular reservas, con un perfil de vencimientos entre 2026 y 2032. Asimismo, se prevé que los desembolsos bajo el Nuevo Préstamo del FMI se encontrarán sujetos al resultado de las revisiones trimestrales que realizará el FMI respecto al cumplimiento de la Argentina de los compromisos y metas económicas y fiscales asumidas. Con fecha 18 de marzo de 2022, el Congreso de la Nación aprobó el acuerdo mediante la Ley N° 27.668. El 25 de marzo de 2022 el directorio ejecutivo del FMI aprobó este acuerdo.

Asimismo, con fecha 28 de octubre de 2022, el exministro de Economía Sergio Massa anunció que se alcanzó un nuevo acuerdo con el Club de París. Tras el acuerdo alcanzado, el capital de la deuda a refinanciar fue de US\$ 1.972 millones,

fueron eliminadas las multas e intereses punitivos, la tasa de interés acordada fue de 3,9% en los primeros tres semestres del acuerdo y se incrementaron paulatinamente hasta llegar a 4,5% al final del convenio, y posteriormente, se acordó refinanciar la deuda, extendiendo los pagos en 13 cuotas semestrales hasta 2028. Argentina ha cumplido con los pagos programados hasta diciembre de 2024, y contempló en el presupuesto 2025 continuar con los pagos de la deuda renegociada con el Club de París. Asimismo, se han firmado convenios específicos con diversos países para formalizar la refinanciación. Sin embargo, a la fecha del presente Prospecto, persiste el riesgo de incumplimiento en los vencimientos restantes si las condiciones económicas se deterioran o los recursos fiscales se ven limitados, lo que podría afectar la percepción de solvencia del país y, en consecuencia, la situación financiera de la Municipalidad.

El 13 de junio de 2024, el Gobierno Nacional y el FMI anunciaron que llegaron a un acuerdo respecto de la octava revisión, correspondiente al trimestre que terminó el 31 de marzo de 2024. Asimismo, bajo dicho acuerdo el directorio ejecutivo consideró que el programa estaba firmemente encaminado, con todas las metas cuantitativas de rendimiento hasta finales de marzo de 2024 sobrecumplidas, lo cual hizo posible el desembolso de US\$800 millones, con lo que el total de desembolsos en el marco del acuerdo asciende a unos US\$41.400 millones. Por otra parte, el 11 de octubre de 2024, la directora gerente del FMI, Kristalina Georgieva, anunció la reducción de los cargos y sobretasas a los países miembros en un 36%, lo que beneficia a Argentina.

El 10 de marzo de 2025, el Gobierno Nacional emitió el Decreto N° 179/2025 mediante el cual se aprobó un nuevo acuerdo con el FMI. El acuerdo nuevo tendrá un plazo de amortización de diez años y se destinará a la cancelación de letras del tesoro intransferibles que detenta el Banco Central y de las operaciones de crédito público que se celebraron en virtud del programa de facilidades extendidas de 2022 con el FMI, acuerdo que vencía en el corriente año, pero posteriormente fue refinanciado en abril de 2025, por un monto de US\$ 20.000 millones. La primera revisión técnica del acuerdo, originalmente prevista para mediados de junio, fue reprogramada y finalmente completada a fines de julio de 2025, habilitándose el correspondiente desembolso. Dicha reprogramación tuvo por objeto otorgar al Gobierno Nacional un mayor margen para avanzar en el cumplimiento de la meta de acumulación de reservas internacionales comprometida en el marco del acuerdo. A tal fin, el Gobierno Nacional ha recurrido a distintos instrumentos, incluyendo operaciones financieras orientadas a fortalecer la liquidez de corto plazo y la intervención en el mercado de cambios, lo que podría generar presiones sobre la demanda de divisas. A la fecha del presente, la Argentina se encuentra ejecutando el mencionado acuerdo, cuyo directorio aprobó la segunda revisión del programa el 21 de mayo de 2026, habilitando un desembolso adicional de US\$1.000 millones y elevando los desembolsos acumulados a aproximadamente US\$15.800 millones sobre un total previsto de US\$20.000 millones. El 11 de abril de 2025, el directorio ejecutivo del FMI aprobó un desembolso inicial inmediato de US\$ 12.000 millones del monto total de US\$20.000 millones, así como un desembolso adicional de US\$ 2.000 millones previsto para junio de 2025.

También, en abril de 2025, el Banco Interamericano de Desarrollo (“**BID**”) y el Banco Mundial anunciaron programas de asistencia financiera para la Argentina que complementan el acuerdo alcanzado con el FMI. En particular, el BID oficializó un compromiso de financiamiento por hasta USD 10.000 millones a ser desembolsados durante los próximos tres años. Por su parte, el Banco Mundial comunicó un programa de apoyo por un total de USD 12.000 millones para el mismo período, de los cuales USD 1.500 millones fueron desembolsados de forma inmediata, en el marco de una Operación de Financiamiento de Políticas de Desarrollo. Ambas instituciones destacaron que estos programas tienen como propósito respaldar el proceso de reformas que se encuentra en curso en el país y contribuir a la creación de condiciones para un crecimiento económico sostenible y con generación de empleo. En consecuencia, mejoró las expectativas de estabilidad macroeconómica y a favorecer el acceso al financiamiento a través del mercado de capitales.

Adicionalmente, el 24 de septiembre de 2025 se conocieron las líneas de apoyo financiero que Estados Unidos ofrecería a la Argentina con el objetivo de reforzar su estabilidad macroeconómica y monetaria. Entre los principales instrumentos propuestos se encuentran: (i) un swap por USD 20.000 millones para fortalecer las reservas del Banco Central, (ii) la compra de bonos argentinos en Dólares para intervenir en los mercados en momentos de tensión, y (iii) un crédito desde el Tesoro de EE.UU. para proporcionar liquidez al país conforme sus necesidades.

El 20 de octubre de 2025 el BCRA anunció la suscripción de un acuerdo de estabilización cambiaria con el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, bajo la modalidad de un *swap* de monedas, por un monto de hasta US\$ 20.000 millones. El objetivo del acuerdo es contribuir a la estabilidad macroeconómica, reforzando el conjunto de herramientas de política monetaria y cambiaria disponibles y fortaleciendo la liquidez de las reservas internacionales. El BCRA informó en diciembre de 2025 que canceló las operaciones realizadas durante el cuarto trimestre de 2025 con el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

En línea con lo anterior, el 13 de noviembre de 2025 el FMI destacó que la mejora reciente en las condiciones de mercado habría generado una “ventana de oportunidad” para que la Argentina acelere la acumulación de reservas internacionales,



subrayando la importancia de sostener un esquema monetario y cambiario consistente a fin de fortalecer la estabilidad externa.

Asimismo, tras las elecciones legislativas celebradas en octubre de 2025, en las que el partido del Presidente Javier Milei, La Libertad Avanza, obtuvo una representación significativa en ambas cámaras del Congreso Nacional, los mercados financieros locales reaccionaron positivamente, observándose una apreciación del Peso frente al Dólar Estadounidense, un aumento en los precios de los bonos soberanos y subas en los principales índices bursátiles. En este contexto, a comienzos de diciembre de 2025, el Gobierno Argentino logró reabrir parcialmente el acceso al financiamiento en Dólares Estadounidenses en el mercado de capitales local a mediano y largo plazo, luego de varios años sin acceso a dicho tipo de financiamiento. Asimismo, el 19 de diciembre de 2025, el Banco Mundial aprobó un financiamiento adicional por US\$300 millones destinado a fortalecer la capacidad institucional del país para optimizar el esquema de subsidios al gas, con un plazo de repago de 32 años y un período de gracia de 7 años.

Al cierre de 2025, el riesgo país argentino se ubicaba en torno a los 647 puntos básicos. Si bien dicho nivel representó una disminución significativa respecto de los valores registrados a comienzos de 2024, cuando el indicador superaba los 2.000 puntos básicos, continuaba reflejando una percepción elevada de riesgo soberano. Durante los primeros meses de 2026, el riesgo país ha continuado mostrando una tendencia general a la baja, aunque con episodios de volatilidad en función de la evolución de las variables macroeconómicas, las expectativas del mercado y el contexto financiero internacional, ubicándose a la fecha del presente Prospecto en torno a los 451 puntos básicos.

Como surge de lo expuesto, a pesar de los recientes esfuerzos de Argentina por reestructurar su deuda y resolver las disputas con sus acreedores internacionales, los mercados internacionales han seguido mostrando signos de duda sobre la sostenibilidad de la deuda argentina, y los indicadores de riesgo país siguen siendo elevados, lo que aumenta los costes de financiación para Argentina. Debido a impagos pasados o futuros de su deuda, la Municipalidad no puede garantizar que Argentina vaya a tener acceso a financiación internacional en el futuro, ni en condiciones favorables ni en absoluto. Sin un acceso renovado a los mercados financieros, es posible que el Gobierno Argentino no disponga de los recursos financieros necesarios para implementar reformas e impulsar el crecimiento, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso significativo en la economía del país y afectar negativamente el nivel de actividad económica y en consecuencia la recaudación de recursos de las que depende la Municipalidad para financiar sus operaciones.

***Los controles cambiarios y las restricciones a las transferencias al exterior y al ingreso de capitales podrían limitar la disponibilidad de crédito internacional, la liquidez en el mercado de títulos de deuda y podría amenazar al sistema financiero, lo cual podría afectar negativamente la economía argentina***

En el pasado, el Gobierno Nacional incrementó los controles sobre la venta de moneda extranjera y la adquisición de activos extranjeros por residentes locales, limitando las transferencias de fondos al exterior. Las medidas adoptadas por la administración anterior restringieron significativamente el acceso al mercado oficial de cambios y, como resultado de ello, se desarrolló un mercado no oficial de comercialización de Dólares Estadounidenses, en el cual el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar Estadounidense difería considerablemente de la cotización oficial.

Con fecha 1 de septiembre de 2019, el Poder Ejecutivo dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N°609/2019, mediante el cual se establecieron restricciones a la transferencia de fondos al exterior y la compra de divisas, así como modificaciones al régimen de liquidación de las exportaciones. Estas reglamentaciones han sido subsecuentemente modificadas y profundizadas y están sujetas a frecuentes modificaciones.

El presidente, Javier Milei, anunció su intención de eliminar los controles cambiarios lo antes posible. Actualmente, el nuevo Gobierno Nacional viene avanzando en la flexibilización de la normativa cambiaria, eliminando paulatinamente las restricciones vigentes a fin de lograr una eliminación completa de las mismas cuando estén dadas las condiciones macroeconómicas, según lo anunció el ministro de economía Luis Caputo. Sin embargo, estas medidas podrían causar tensiones políticas y sociales y debilitar las finanzas públicas, tal como ocurrió en el pasado. Una eventual liberación del cepo podría generar una corrida cambiaria y volatilidad en el mercado de cambios, lo que podría afectar adversamente la economía y las perspectivas de crecimiento económico de Argentina, lo cual, a su vez, podría tener un efecto negativo sobre la economía.

En abril de 2025, Argentina anunció una liberalización parcial de los controles cambiarios. Entre otras medidas, el Gobierno Argentino anunció que (i) el Banco Central implementaría un nuevo régimen cambiario, permitiendo que el Peso fluctuara dentro de una banda móvil inicialmente fijada entre Ps. 1.000 y Ps. 1.400 por US\$1,00. Inicialmente, los límites de dicha banda se ajustaban mediante un incremento mensual del 1% del límite superior y una disminución mensual del 1% del límite inferior. Posteriormente, el Banco Central modificó dicho mecanismo, disponiendo que, a partir del 1 de enero de 2026, ambos límites se actualicen mensualmente en función de la variación del IPC publicado por el INDEC, con un rezago

de dos meses; (ii) se levantaron algunas restricciones al acceso al mercado de divisas, incluidas las relativas al pago de beneficios y dividendos (a partir del ejercicio fiscal que comienza en enero de 2025) a accionistas extranjeros; (iii) se eliminaron o redujeron sustancialmente la mayoría de las restricciones al acceso a divisas para las personas físicas; y (iv) se eliminaron ciertas restricciones al acceso al mercado de divisas para el pago de bienes y servicios.

El 9 de junio de 2025, el BCRA anunció la emisión de la Serie IV del Bono para la Reconstrucción de una Argentina Libre (“**BOPREAL**”), con un monto máximo autorizado de hasta US\$ 3.000 millones. Esta nueva serie está regulada por las Comunicaciones “A” 8233 y 8234 de la fecha anteriormente mencionada, y estará destinada principalmente a la conversión de dividendos retenidos, deuda comercial y financiera generada hasta el 31 de diciembre de 2023, así como a facilitar el pago de obligaciones impositivas y aduaneras hasta un tercio del monto emitido. La suscripción se realizó bajo condiciones similares a las de las series anteriores. Las licitaciones de la Serie IV comenzaron el 18 de junio de 2025, a través de las cuales el BCRA adjudicó montos parciales de la Serie IV sobre el total de US\$ 3.000 millones autorizados.

El 10 de junio de 2025, el BCRA anunció nuevas medidas para fortalecer las reservas internacionales y consolidar el control de los agregados monetarios, en el marco de la fase 3 del programa económico. Entre ellas, se incluye la incorporación de licitaciones de títulos públicos con suscripción en Dólares Estadounidenses por hasta US\$ 1.000 millones mensuales, destinadas a plazos mayores a un año, y la eliminación de los plazos mínimos de permanencia para no residentes que inviertan a través del Mercado Libre de Cambios (“**MLC**”) o en colocaciones primarias del Ministerio de Economía con vencimientos superiores a seis meses. Asimismo, se dispuso ampliar el programa de repos en Dólares Estadounidenses con bancos internacionales por hasta US\$ 2.000 millones adicionales; avanzar en la recompra de *puts* sobre títulos públicos en poder de bancos para reducir pasivos contingentes; y finalizar gradualmente el esquema de Letras Fiscales de Liquidez (LEFI), reemplazándolas por Letras del Tesoro Capitalizables en Pesos (LECAPs) de corto plazo.

Con fecha 11 de junio de 2025, la CNV emitió la Resolución General N° 1068/2025, con el fin de flexibilizar los requisitos de transferencia de valores negociables argentinos al exterior, reduciendo de tres (3) años a dos (2) años el lapso mínimo general de amortización desde la emisión del título requerido para que dichos valores negociables queden exceptuados del procedimiento de control previsto por el artículo 6 ter del Capítulo V del Título XVIII de las Normas CNV, e incorporando un plazo mínimo especial de ciento ochenta (180) días para el caso de valores emitidos por el Tesoro Nacional y/o BOPREAL.

Con fecha 28 de noviembre de 2025, la CNV dictó la Resolución General N° 1093/2025, la cual introdujo una flexibilización adicional aplicable a inversores no residentes, al crear una nueva excepción al tope diario de \$ 200 millones para transferencias al exterior de títulos del Tesoro, cuando dichos fondos provienen de la reinversión de servicios (intereses y amortizaciones) de otros bonos del Tesoro suscriptos en colocación primaria.

Como consecuencia de los controles cambiarios, se ha ampliado considerablemente la brecha entre el tipo de cambio oficial, utilizado actualmente para las transacciones comerciales y financieras, y otros tipos de cambio informales surgidos implícitamente como consecuencia de ciertas transacciones realizadas habitualmente en el mercado de capitales (Dólar “**MEP**”).

Aunque la administración de Milei ha eliminado progresivamente ciertos controles de cambio —en particular, a partir de abril de 2025, las restricciones cambiarias aplicables a las personas humanas, incluyendo el límite mensual para la compra de divisas y las denominadas restricciones cruzadas—, a la fecha de este Prospecto siguen en vigor una serie de restricciones, incluyendo límites e impuestos sobre las compras de Dólares Estadounidenses, requisitos de repatriación con respecto a los beneficios en moneda extranjera obtenidos en el extranjero y ciertas restricciones a las transferencias de beneficios o dividendos al extranjero, que pueden impedir la inversión extranjera y afectar negativamente a la economía argentina.

Asimismo, no resulta posible prever el plazo de permanencia en vigencia de dichas medidas o si se impondrán restricciones adicionales. El Gobierno Nacional podría mantener o imponer nuevos controles de cambio, restricciones o bien adoptar medidas tendientes a la flexibilización del mercado cambiario. En cualquiera de los casos, no se puede prever el impacto que puedan tener dichas medidas ni cómo pueden impactar en la economía.

Un entorno económico internacional menos favorable, la falta de estabilidad, la competitividad del Peso frente a otras monedas extranjeras, la disminución de los niveles de confianza entre los consumidores y los inversores nacionales e internacionales, una mayor tasa de inflación y futuras incertidumbres políticas, entre otros factores, podrían afectar el desarrollo de la economía argentina y causar volatilidad en los mercados de capitales locales. Todo ello podría afectar la posición financiera de la Municipalidad y, por ende, el rendimiento de los Títulos de Deuda.

***La falta de un abordaje adecuado de los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y la corrupción pueden afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina.***



La ausencia de un sólido marco institucional y la corrupción han sido señaladas como un problema importante para Argentina y continúan siéndolo. Según el Índice de Percepción de la Corrupción publicado por Transparencia Internacional en febrero de 2026, Argentina ocupa el puesto 104 de 182 países en términos de percepción de la corrupción.

En este contexto, determinados acontecimientos de relevancia institucional y judicial podrían incidir en la percepción sobre la fortaleza de las instituciones del país. En particular, el 10 de junio de 2025, la Corte Suprema de Justicia de la Nación confirmó la condena a 6 años de prisión contra la ex presidenta Cristina Fernández de Kirchner en la causa “Vialidad”, rechazando el recurso de queja presentado por su defensa y dejando firme la sentencia, que incluye la inhabilitación para ejercer cargos públicos y el decomiso de \$84.000 millones. Con posterioridad, en el marco de la ejecución de la sentencia, la Cámara Federal de Casación Penal rechazó diversos recursos interpuestos por la defensa vinculados con las condiciones de cumplimiento de la condena. Asimismo, en el mes de julio de 2026 la defensa promovió una presentación ante el Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas cuestionando la condena y la inhabilitación para ejercer cargos públicos. Si bien dichas actuaciones no modifican, a la fecha del presente Suplemento de Prospecto, es claro que este tipo de decisiones judiciales de alto perfil, aun cuando se enmarquen en el funcionamiento regular de las instituciones, pueden generar reacciones en el plano político y social, intensificar la polarización y contribuir a un escenario de mayor incertidumbre respecto de la evolución del contexto institucional, lo que, a la fecha del presente Prospecto, se ha manifestado en el impacto significativo que ha tenido dicho pronunciamiento.

Si no se abordan estas cuestiones, podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar los procesos de toma de decisiones y afectar negativamente a la reputación internacional de Argentina y a su capacidad para atraer inversiones extranjeras lo que podría traducirse en un menor acceso al financiamiento externo, una mayor volatilidad en las variables macroeconómicas, incluyendo el tipo de cambio, la inflación y las tasas de interés y, en consecuencia, podría afectar negativamente la situación financiera de la Municipalidad, en la medida en que dichos factores podrían impactar en sus fuentes de ingresos, incluyendo la recaudación de tributos locales, en sus costos de financiamiento y en su capacidad de acceso al mercado de capitales para la obtención de recursos en condiciones razonables.

Si bien el Gobierno Argentino ha tomado diversas medidas que apuntan a fortalecer las instituciones argentinas, la Municipalidad no puede garantizar la implementación de medidas tendientes a asegurar la transparencia e integridad, en un contexto político altamente polarizado.

No obstante lo anterior, la Municipalidad se encuentra comprometida con la adopción y fortalecimiento de prácticas destinadas a promover la transparencia, la integridad, la rendición de cuentas y la eficiencia en la gestión pública. En este sentido, la Municipalidad ha implementado mecanismos de transparencia activa mediante la publicación periódica de información presupuestaria, financiera, patrimonial, de endeudamiento y de gestión a través de su Portal de Transparencia Fiscal, facilitando el acceso público a información relevante sobre la administración de los recursos públicos y la situación económico-financiera del Municipio.

Asimismo, la Municipalidad ha impulsado políticas orientadas a fortalecer la transparencia, publicidad, concurrencia, igualdad y competencia en los procedimientos de compras y contrataciones públicas, promoviendo la difusión de los procesos licitatorios y de contratación, la ampliación de la participación de potenciales oferentes y la adopción de medidas tendientes a incrementar la competencia y la integridad en la adquisición de bienes y servicios. Estas iniciativas tienen por objeto fortalecer la confianza pública, mejorar la eficiencia del gasto y contribuir al desarrollo de una gestión municipal más transparente y responsable.

Sin perjuicio de ello, la Municipalidad no puede asegurar que las medidas adoptadas a nivel local resulten suficientes para neutralizar los efectos que eventuales deterioros institucionales, políticos o económicos a nivel nacional pudieran tener sobre la economía argentina, el acceso al financiamiento o las condiciones generales del mercado de capitales, factores que podrían afectar adversamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y la capacidad de financiamiento de la Municipalidad.

***La economía argentina podría verse afectada adversamente por los acontecimientos económicos y geopolíticos en otros mercados mundiales y en particular por la crisis económica y financiera mundial***

La economía y los mercados financieros en Argentina están influenciados, en diferentes medidas, por las condiciones económicas y financieras de otros mercados y por acontecimientos económicos y geopolíticos externos. Si bien dichas condiciones varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los hechos que acontecen en un país podría afectar significativamente el flujo de capitales hacia otros países y títulos de emisores en otros países, inclusive Argentina. De hecho, en el pasado la economía argentina se vio afectada de modo adverso por los acontecimientos políticos y

económicos que ocurrieron en diversas economías emergentes durante la década del '90. Actualmente, continúa sufriendo el efecto de hechos ocurridos en las economías de sus socios regionales principales.

Asimismo, la economía argentina puede verse afectada por acontecimientos en economías desarrolladas que son sus socios comerciales o que impactan en la economía global. En particular, la evolución de las políticas económicas y exteriores de los Estados Unidos y de otras economías relevantes, como China y la Unión Europea, puede influir en la demanda de productos argentinos, los flujos de capital y la estabilidad de los mercados financieros locales. Las persistentes crisis económicas en países de Europa, sumada a la desaceleración China, el cambio de régimen y política arancelaria en los Estados Unidos, y el consecuente desorden producido en el sistema financiero global podría tener un efecto sustancial adverso en la economía argentina y, en consecuencia, sobre la situación financiera de la Municipalidad.

La evolución de la política exterior y económica de los Estados Unidos, así como recientes eventos geopolíticos en América Latina, han agregado fuentes adicionales de incertidumbre. La intervención militar estadounidense en Venezuela y la captura del presidente Nicolás Maduro, junto con cambios en la gestión del sector petrolero venezolano, han introducido tensiones en los mercados energéticos regionales y globales y podrían influir en los precios de *commodities* y en la percepción de riesgo de los inversores.

Adicionalmente, las recientes tensiones entre los Estados Unidos y países o regiones como Irán —donde Washington ha impuesto sanciones a buques y entidades vinculadas al comercio energético en medio de un contexto de protestas internas y presión diplomática— y las disputas con Europa por cuestiones relacionadas con Groenlandia han generado incertidumbre en los mercados financieros globales.

Debe mencionarse la escalada del conflicto entre Irán e Israel, que alcanzó recientemente uno de sus puntos más críticos en décadas. Las acciones militares incluyeron operaciones aéreas y respuestas recíprocas entre ambos países. En este contexto, Estados Unidos manifestó su apoyo a Israel y llevó a cabo operaciones militares limitadas, con el objetivo declarado de respaldar la defensa israelí y contener una mayor desestabilización regional. La situación permanece sin resolución inmediata y constituye un factor de riesgo geopolítico relevante para los mercados internacionales. Al 30 de abril de 2026, el estrecho de Ormuz se encontraba bajo tensión y riesgo de bloqueo. Estados Unidos advirtió que responderá con mayor fuerza si Irán vuelve a atacar infraestructura energética de terceros países. El tránsito de hidrocarburos se ha visto alterado, lo que mantuvo la presión alcista sobre el precio del crudo y aumentó la volatilidad financiera global. Sin embargo, a mediados de junio se firmó un memorando condicional para la reapertura del estrecho y levantamiento gradual de sanciones, aunque las negociaciones nucleares y diplomáticas siguen bajo extrema tensión. Durante los meses de junio y julio de 2026, se desarrollaron negociaciones impulsadas por Estados Unidos tendientes a alcanzar acuerdos de cese de hostilidades y un marco de entendimiento respecto del programa nuclear iraní. No obstante, dichas negociaciones coexistieron con nuevos episodios de tensión militar, amenazas de reanudación de operaciones por parte de Estados Unidos, intercambios de declaraciones entre las partes y nuevos incidentes en torno al Estrecho de Ormuz, por lo que la situación continúa siendo altamente dinámica e incierta. Este escenario incrementa la incertidumbre geopolítica y representa un factor de riesgo para economías emergentes como Argentina, dado el encarecimiento de la energía importada, las presiones inflacionarias derivadas y la posible alteración de flujos comerciales y financieros internacionales.

Adicionalmente, el 3 de enero de 2026, Estados Unidos lanzó una serie de ataques aéreos contra Venezuela, donde se capturó y se extrajo del país al presidente Nicolás Maduro y a su esposa, la primera dama Cilia Flores. Tras los ataques, Venezuela declaró el estado de emergencia nacional, y el Tribunal Superior de Justicia venezolano como consecuencia de la captura de Maduro proclamó a la vicepresidenta, Delcy Rodríguez, como presidenta de Venezuela. Durante los meses de junio y julio de 2026 continuaron las gestiones impulsadas por Estados Unidos en relación con la situación política de Venezuela. En ese marco, se anunciaron negociaciones entre el gobierno encabezado por Delcy Rodríguez y un sector de la oposición, con el objetivo de avanzar en reformas institucionales y establecer una hoja de ruta hacia un eventual proceso electoral. Asimismo, continuaron las iniciativas orientadas a la recuperación del sector energético venezolano y a la normalización gradual de las relaciones bilaterales. Sin embargo, la evolución de dicho proceso continúa siendo incierta y su resultado dependerá del desarrollo de las negociaciones políticas y de las condiciones de estabilidad institucional del país.

Por su parte, el 5 de febrero de 2026, Argentina y Estados Unidos celebraron un Acuerdo de Comercio e Inversiones Recíproco. Mediante el mismo, entre otros puntos relevantes: (i) Argentina dará acceso preferencial a productos estadounidenses y Estados Unidos eliminará aranceles recíprocos sobre ciertos recursos y artículos farmacéuticos, además de mejorar accesos bilateral en carne vacuna; (ii) Argentina se compromete al fortalecimiento de protección de propiedad intelectual reforzando la aplicación de la ley contra la falsificación y la piratería, incluso en el entorno digital; (iii) Argentina seguirá eliminando barreras no arancelarias; (iv) se estableció la prohibición de importaciones de países con prácticas laborales o mercantiles injustas; (v) Argentina se compromete a facilitar el comercio digital con Estados Unidos; (vi)

Estados Unidos y Argentina se alinean en materia de seguridad económica para combatir políticas y prácticas no mercantiles de otros países y a armonizar sus enfoques en control de exportaciones, seguridad de inversiones y evasión arancelaria; (vii) Argentina y Estados Unidos cooperarán para facilitar la inversión y el comercio de minerales críticos, además de trabajar para estabilizar el comercio mundial de soja; (viii) Argentina se comprometió a abordar eventuales distorsiones ocasionadas por parte de las empresas estatales y las subvenciones industriales que puedan tener un impacto en la relación comercial bilateral. El Gobierno Argentino anunció que enviará el acuerdo al Congreso conforme lo establecido en la Constitución Nacional.

Durante noviembre de 2026 se celebrarán en los Estados Unidos las elecciones legislativas de medio término, en las que se renovará la totalidad de la Cámara de Representantes y un tercio del Senado. Estos procesos electorales podrían incidir en la orientación de la política económica, fiscal y comercial de dicho país, así como en sus relaciones internacionales. El desarrollo de la campaña y sus resultados podrían impactar en la volatilidad de los mercados financieros, en las expectativas de inversión y en los flujos comerciales globales.

La situación mundial podría tener efectos significativos de largo plazo en América Latina y en Argentina, principalmente en la falta de acceso al crédito internacional, menores demandas de los productos que Argentina exporta al mundo, reducciones significativas de la inversión directa extranjera y exportación de mayores niveles de inflación mundial a la Argentina. La concreción de alguno o todos de estos efectos, así como también los acontecimientos que se susciten en los principales socios regionales, incluyendo los países miembros del Mercosur, podría tener un efecto material negativo en la economía argentina afectándose así también, en forma adversa, la posición financiera de la Municipalidad y, por ende, el rendimiento de los Títulos de Deuda.

Adicionalmente, la volatilidad en los mercados financieros internacionales ha aumentado. Ante el incremento de la aversión al riesgo, los inversores tienden a deshacer posiciones en activos de mercados emergentes, optando por instrumentos considerados seguros. Esta dinámica puede provocar salidas de capital en países como la Argentina, afectando negativamente la disponibilidad de financiamiento externo y el costo del crédito tanto para el sector público como para el privado.

La contracción económica mundial y la consecuente inestabilidad del sistema financiero internacional han tenido y podrían continuar teniendo un efecto negativo sobre el crecimiento económico de Argentina. Las importantes pérdidas sufridas recientemente en los mercados financieros mundiales, entre ellos Argentina, podrían dar lugar a una recesión económica mundial extendida o incluso a una depresión. Una caída prolongada en la actividad económica de Argentina podría afectar negativamente la posición financiera de la Municipalidad y, por ende, el rendimiento de los Títulos de Deuda.

## **Riesgos relacionados con la Municipalidad**

### ***Factores de riesgo relacionados con la Municipalidad***

Invertir en instrumentos municipales podría conllevar ciertos riesgos inherentes relacionados con déficit fiscal, dependencia del financiamiento externo, cambios erráticos en políticas gubernamentales, económicas y fiscales, altos niveles de inflación, volatilidad en tipos de cambio, altas tasas de interés, controles de cambio y flujo de capitales, expropiación, nacionalización y renegociación obligatoria de contratos vigentes, así como la reforma de éstos, controles de salarios y precios y tensión política y social.

***La Municipalidad es una subdivisión política de la Argentina, economía emergente, e invertir en instrumentos municipales podría conllevar riesgos. Estos riesgos incluyen inestabilidad política, social y económica que puede afectar los resultados económicos del país.***

Cualquiera de estos factores, al igual que la volatilidad de los mercados de capitales internacionales, puede afectar adversamente la liquidez, los mercados de valores y el valor de los bonos de deuda pública argentinos y la capacidad de la Argentina de pagar el servicio de su deuda soberana. Dado que la Municipalidad es una subdivisión política de la Argentina, el desempeño económico y las finanzas públicas de la Municipalidad están sujetas a las condiciones económicas generales en el país y podrían verse afectadas por diferentes acontecimientos que tengan lugar en la Argentina periódicamente.

***La economía de la Municipalidad puede no continuar creciendo al ritmo actual o sufrir una contracción en el futuro, lo que podría tener un efecto sustancial adverso sobre sus finanzas públicas y su capacidad de pagar el servicio de su deuda.***

La economía argentina puede verse afectada negativamente por acontecimientos internacionales, así como por aquellos que tienen lugar en el ámbito regional y local. La Municipalidad no puede predecir el impacto que cualquiera de dichos

acontecimientos podría tener, sobre la actividad económica de la ciudad, que podría generar una reducción en los ingresos de la Municipalidad, pudiendo afectar sustancial y negativamente la economía y las finanzas de la Municipalidad. A pesar de la autonomía financiera que detenta la Municipalidad, si la actividad económica en el distrito se desacelera, detiene o contrae, los ingresos de la Municipalidad podrían reducirse sustancialmente lo que podría tener como resultado déficits presupuestarios. En tal caso, la capacidad de la Municipalidad de pagar el servicio de su deuda, incluyendo los Títulos de Deuda, podría verse sustancial y negativamente afectada.

***Los ingresos y gastos estimados en el presupuesto de la Municipalidad para el año 2026 podrían ser significativamente diferentes a los resultados reales.***

El presupuesto de la Municipalidad para el año 2026 se basa en estimaciones y supuestos acerca del rendimiento económico futuro del país, la Provincia y la Municipalidad, que está sujeto a incertidumbres, e incluye varios factores que están fuera de su control. Estas estimaciones y supuestos pueden ser incompletos o inexactos y podrían producirse acontecimientos o circunstancias inesperadas. Por lo tanto, la Municipalidad no puede garantizar que se cumplirá lo indicado en el presupuesto 2026. Si alguna de las estimaciones o los supuestos incluidos en el presupuesto municipal resultara ser incorrecto, los ingresos y gastos presupuestados podrían diferir significativamente y en forma adversa de los resultados reales.

### **Riesgos relacionados con la oferta y los Títulos de Deuda**

#### ***La consumación de la oferta puede retrasarse o no producirse***

La Emisora no está obligada a completar la oferta bajo ciertas circunstancias y a menos que, y hasta que se satisfagan ciertas condiciones, tal y como se describe más detalladamente en “*Plan de Distribución*”. Incluso si la oferta se completase, es posible que no pueda hacerse de acuerdo con el cronograma previsto en el presente Prospecto.

Sujeto a las leyes y limitaciones aplicables descriptas en otras secciones de este Prospecto, la Emisora podrá, a su exclusiva discreción, prorrogar, modificar, dispensar cualquier condición de, o ante la falta de cumplimiento o dispensa de una condición antes de la finalización de la Fecha de Emisión y Liquidación pertinente, según sea el caso, revocar la oferta.

***No existe un mercado establecido para los Títulos de Deuda y el valor al que se negociarán en el mercado secundario es incierto***

Los Títulos de Deuda constituirán nuevas emisiones de títulos sin un mercado establecido para su negociación. Se podrá solicitar la admisión de listado de los Títulos de Deuda en BYMA y se podrá solicitar la negociación de los Títulos de Deuda en A3 Mercados. No obstante, la Municipalidad no conoce en qué medida el interés de los inversores generará el desarrollo de un mercado activo para los Títulos de Deuda ni qué tan líquido será dicho mercado. La liquidez de los Títulos de Deuda dependerá de diversos factores, incluyendo, entre otros, la cantidad de tenedores de los Títulos de Deuda y el interés de los participantes del mercado en negociar dichos títulos. Asimismo, la liquidez del mercado podrá verse afectada por restricciones regulatorias aplicables, incluyendo aquellas que pudieran ser establecidas por la CNV, el Banco Central y/o los mercados en los que se listen los Títulos de Deuda.

Si los Títulos de Deuda se negocian luego de su emisión inicial, el precio podría ser inferior a su valor nominal, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas generales en la Argentina, la Provincia, la Municipalidad y otras jurisdicciones. La Municipalidad no puede garantizar que se desarrollará un mercado para los Títulos de Deuda ni que el valor al que se negociará los mismos en el mercado secundario será sostenible. Si no se desarrolla un mercado activo para los Títulos de Deuda o si, de desarrollarse, no se mantiene en el tiempo, los tenedores podrían enfrentar dificultades para vender los Títulos de Deuda, verse imposibilitados de hacerlo a precios atractivos o incluso no poder venderlos en absoluto. Además, un cambio de circunstancias, inclusive cambios en los requisitos de listado, podría llevar a la Municipalidad a considerar que el listado de los Títulos de Deuda en BYMA es demasiado oneroso y decidir cancelarlo. La cancelación del listado de los Títulos de Deuda podría afectar su valor de mercado y la liquidez de los mercados en los que se listen.

***No puede garantizarse que las calificaciones de riesgo asignadas a la Emisora o a los Títulos de Deuda no serán objeto de una disminución, suspensión o retiro por parte de las agencias calificadoras y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos inherentes a la inversión en los Títulos de Deuda.***

Las calificaciones crediticias de la Municipalidad son evaluaciones que las calificadoras de riesgo realizan de la capacidad de la Municipalidad para pagar sus deudas a su vencimiento. Por ende, las modificaciones efectivas o proyectadas de las calificaciones crediticias de la Municipalidad suelen afectar el valor de mercado de los bonos de deuda pública. Estas calificaciones crediticias podrían no reflejar el impacto potencial de los riesgos inherentes a la estructuración o

comercialización de los Títulos de Deuda. Las calificaciones crediticias no constituyen una recomendación de compra, venta o inversión en títulos valores y pueden ser modificadas o canceladas en cualquier momento por la entidad calificadora. La calificación otorgada por cada calificadora debe evaluarse en forma independiente de las demás.

***Los Títulos de Deuda contendrán cláusulas que permitirán al Municipio modificar ciertos términos de pago de los Títulos de Deuda sin el consentimiento de todos los tenedores.***

Los Títulos de Deuda contendrán cláusulas relacionadas con el voto de enmiendas, modificaciones y renunciaciones que se refieren comúnmente como “cláusulas de acción colectiva”. Bajo estas cláusulas, ciertos términos relevantes de los Títulos de Deuda pueden ser modificados, incluyendo el vencimiento, la tasa de interés y otros términos de pago, sin su consentimiento.

***La Municipalidad podrá rescatar los Títulos de Deuda antes del vencimiento***

Los Títulos de Deuda podrán ser rescatados, en forma total o parcial, a opción de la Municipalidad en determinadas condiciones, tal como se describe en las secciones “*Términos y condiciones adicionales de los Títulos de Deuda - Rescate anticipado por razones impositivas*” y “*Términos y condiciones adicionales de los Títulos de Deuda - Rescate anticipado a opción de la Emisora*” del presente Prospecto. En consecuencia, un inversor podrá no estar en posición de reinvertir los fondos provenientes del rescate en un título similar a una tasa de interés efectiva similar a la de los Títulos de Deuda.

***La Municipalidad podría adquirir parte de los Títulos de Deuda en la oferta para su posterior venta***

La Municipalidad podría adquirir una porción significativa de los Títulos de Deuda ofrecidos en suscripción en virtud del presente Prospecto, todo ello sujeto a las condiciones imperantes en el mercado al momento de la colocación.

En el supuesto en que la Municipalidad adquiriera una porción significativa de los Títulos de Deuda, dicha circunstancia podría (i) afectar la liquidez del mercado de los Títulos de Deuda; o (ii) afectar su precio ante eventuales ventas realizadas por la Municipalidad en el mercado secundario.

No puede descartarse que la Municipalidad adquiera una porción significativa de los Títulos de Deuda y que dicha adquisición, o su posterior venta, afecte el precio de los títulos y/o la liquidez de los mismos.

#### **Riesgos relacionados con la Garantía**

Los Títulos de Deuda constituyen obligaciones no subordinadas de la Municipalidad, garantizadas mediante los derechos de cobro que correspondan a la Municipalidad respecto de los fondos provenientes del Régimen de Coparticipación Provincial de Impuestos, o del régimen que en el futuro lo sustituya, a través de Cesión en Garantía en cabeza del Agente de la Garantía, en interés y en beneficio de los Tenedores.

La capacidad de repago de los Títulos de Deuda depende, en parte, de la evolución de los recursos coparticipables que percibe la Municipalidad. Modificaciones al régimen de distribución, cambios en la recaudación provincial o nacional, decisiones legislativas o administrativas, o una disminución de los recursos coparticipables podrían afectar el flujo de fondos cedido en garantía.

Asimismo, aun cuando los recursos cedidos en garantía resulten suficientes para atender el servicio de los Títulos de Deuda en términos agregados, podrían producirse desfases temporales entre la percepción de dichos recursos y las fechas de vencimiento de los servicios de los Títulos de Deuda, lo que podría afectar la disponibilidad de fondos para efectuar los pagos en las fechas previstas.

## LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

*La siguiente descripción ha sido provista por la Municipalidad de San Isidro. La misma solo tiene propósitos de información general.*

La sede del Gobierno Municipal se encuentra en Avenida Centenario 77, Provincia de Buenos Aires, Tel: 011 4512-3100. E-mail: [municipio@sanisidro.gob.ar](mailto:municipio@sanisidro.gob.ar). Página Web: <https://www.sanisidro.gob.ar/>.

### Datos Generales

El partido de San Isidro, ubicado en el corredor norte del conurbano bonaerense, es uno de los 135 municipios de la Provincia de Buenos Aires. Cuenta con una población de 295.978 habitantes según el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Limita al noroeste con el partido de San Fernando, al sureste con el partido de Vicente López, al sudoeste con el partido de General San Martín, al oeste con el partido de Tigre y al noreste con el río Luján y con el estuario Río de la Plata. Las localidades que comprenden el partido son: Villa Adelina, Boulogne Sur Mer, Martínez, Acassuso, San Isidro, y Beccar.

San Isidro es una ciudad con una estructura etaria que paulatinamente fue envejeciendo como consecuencia de los bajos índices de natalidad y su condición de migración, lo que ha generado un amesetamiento en la tasa de crecimiento poblacional. Se trata de un partido de alto nivel de ingreso per cápita promedio de sus vecinos, comparado con el resto de los municipios del conurbano. Su población cuenta con una alta cobertura de servicios públicos básicos, como agua corriente y saneamiento, gas por red, y suministro eléctrico. De acuerdo con los últimos datos del Producto Bruto Geográfico del año 2023 de la PBA desagregado por municipio, el 66% del Valor Agregado Bruto de la Municipalidad de San Isidro se explica por el sector de Servicios, liderado por el Comercio minorista y mayorista (24%), al tiempo que del 34% restante del sector de Bienes, el 23% se explica por la Industria. Adicionalmente, se destaca la participación de las Actividades empresariales e inmobiliarias (13%), Construcción (9,5%) y Transporte y comunicaciones (8%).

Los vecinos de San Isidro disponen de altos niveles de provisión de servicios públicos. Además de la recolección de residuos domiciliarios y barrido de calles, alumbrado público, mantenimiento del arbolado y el espacio público, los vecinos de San Isidro disponen de un amplio sistema de salud pública y de seguridad y una gran oferta educativa, cultural, deportiva y recreativa.

San Isidro cuenta con una elevada autonomía fiscal en relación al resto de los municipios del Conurbano Bonaerense. El 70% de sus recursos corrientes provienen de ingresos propios por tasas y derechos municipales. Sus ingresos principales provienen de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales (ALSG), la Tasa de Inspección, Seguridad e Higiene (TISH) y los recursos que provienen del Régimen Provincial de Coparticipación Municipal.

### Marco constitucional y relación entre la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad

Las Municipalidades son entidades autónomas, conforme lo dispuesto por la propia Constitución Nacional, la cual —en su artículo 123— dispone que las Provincias tienen derecho a dictar su propia Constitución, pero asegurando la autonomía municipal.

Dicho esto, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires prevé que la administración del Gobierno Provincial es responsabilidad del Poder Ejecutivo, cuyos titulares son el Gobernador y Vicegobernador, elegidos directamente por el voto popular (en una elección de única vuelta). El mandato de gobierno dura cuatro años con la posibilidad de una reelección inmediata.

El actual Gobernador Axel Kicillof fue reelecto en octubre de 2023 con el 44,8% del total de los votos, representando al frente Unión por la Patria.

A su vez, el Poder Legislativo Provincial está compuesto por dos cuerpos, la Cámara de Senadores con 46 miembros y la Cámara de Diputados, integrada por 92 miembros. Los integrantes de ambas cámaras se eligen por voto popular por un período de cuatro años, con una renovación parcial cada dos años.

Ambas cámaras dictan leyes provinciales que deben ser promulgadas por el Poder Ejecutivo provincial. Los legisladores se eligen por secciones electorales (8 en total), que agrupan los 135 municipios de la Provincia. Actualmente, el frente



Fuerza Patria tiene 21 bancas en el Senado sobre un total de 46, y 38 en Diputados, sobre un total de 92. A nivel nacional, la Provincia cuenta con 3 Senadores Nacionales y 70 Diputados Nacionales.

Por su parte, el Poder Judicial está compuesto, en primer lugar, por la Corte Suprema Provincial de Justicia (constituida por siete jueces designados por el gobernador con acuerdo del Senado Provincial), seguido de los Tribunales Inferiores, organizados por fueros y departamentos judiciales, que tienen competencia en cuestiones civiles, comerciales, administrativas, laborales, de familia y penales dentro del territorio de la Provincia. Además, completan la estructura del Poder Judicial, el Ministerio Público -junto a sus Fiscalías, Departamentos Oficiales y Asesorías de Incapaces-, y el Consejo de la Magistratura Provincial.

A su vez, la Provincia está subdividida en 135 municipios, constitucionalmente definidos como partidos, cuyas autoridades (Intendente y Honorable Concejo Deliberante) son elegidas por voto popular y tienen como principales responsabilidades la provisión de servicios locales básicos: alumbrado público, limpieza y recolección de residuos domiciliarios, mantenimiento de calles y veredas, salud y seguridad, entre otros.

De conformidad con la Ley 10.559 y sus modificatorias (la “**Ley de Coparticipación de la Provincia de Buenos Aires**”), los municipios reciben, en conjunto, el 16,14% de los impuestos provinciales recaudados por la Provincia, a saber, el impuesto sobre los ingresos brutos no descentralizado, el impuesto inmobiliario urbano, el impuesto automotor no descentralizado, el impuesto de sellos y de las transferencias nacionales provenientes del Régimen Federal de Coparticipación. El porcentaje total de los fondos transferidos por la Provincia a los municipios y la porción de esos fondos que se asignan a cada municipio se determinan por ley y por lo tanto pueden ser modificados por la legislatura provincial.

El porcentaje que se transfiere a cada municipio se basa en distintos criterios, tales como la población del municipio, superficie, capacidad tributaria, eficiencia recaudatoria, cantidad y tipo de establecimientos de salud municipal, servicios sociales y programa de asistencia municipal, e infraestructura social. El Ministerio de Economía de la Provincia determina mediante una Resolución el porcentaje general de fondos transferidos a los municipios cuyo Coeficiente Único de Distribución (“**CUD**”) puede mostrar cambios leves anualmente. Este sistema se encuentra regulado por la Ley 10.559 y sus modificatorias. El CUD de San Isidro asciende a 1,78688.

La Ley Orgánica de las Municipalidades, aprobada por Decreto-Ley N° 6769/1958 y modificatorias (en adelante, “**LOM**”), establece que cada Gobierno Municipal se compone de un Departamento Ejecutivo a cargo del Intendente, y un Concejo Deliberante.

Asimismo, y en el marco del régimen de autonomía municipal previamente citado, la LOM habilita a los Municipios a contratar empréstitos, siempre que la referida contratación sea autorizada por el procedimiento de Ordenanza Preparatoria y, posteriormente, una Ordenanza Definitiva sancionada por la Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes.

Adicionalmente, la referida Ley habilita para la emisión de títulos valores la posibilidad de determinar un repago o garantía a través de la afectación de recursos de libre disponibilidad de los Municipios, así como también de fondos correspondientes al Régimen de Coparticipación.

## **Partidos Políticos**

San Isidro ha sido históricamente un bastión de la Unión Cívica Radical. Entre 1983 y 2023 estuvieron al frente del Departamento Ejecutivo, el histórico dirigente radical y diputado nacional Melchor Posse y su hijo Gustavo Posse. En octubre de 2023 en una alianza con el partido vecinalista Con Vocación por San Isidro y el frente Juntos por el Cambio resultó electo el actual Intendente Ramón Lanús.

## **Departamento Ejecutivo**

El Departamento Ejecutivo, desde diciembre de 2023, se encuentra a cargo de Ramón María Lanús, tras más de 40 años de gobierno de la familia Posse (cinco mandatos consecutivos de Melchor —padre— más otros tres de Gustavo —hijo—).

Ramón Lanús es abogado en la Universidad Austral y máster en Políticas Públicas en la Universidad de Georgetown (Washington DC, Estados Unidos). Durante la presidencia de Mauricio Macri, entre diciembre de 2015 y diciembre de 2019 fue presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

El gabinete municipal se encuentra conformado por la Sra. Manuela López Menéndez, quien se desempeña como Jefe de Gabinete del Gobierno Municipal. Manuela López Menéndez es economista y se desempeñó como Secretaria de Transporte y Obras Públicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También ocupó el cargo de Jefe de Gabinete del Ministerio de Transporte de la Nación durante la gestión de Guillermo Dietrich.

La Secretaría General se encuentra a cargo del Sr. Santiago Dondo, abogado egresado de la Universidad de Buenos Aires (“UBA”), con una Maestría en Políticas Públicas de la Universidad de Queensland. Se desempeñó como Subsecretario de Políticas Mineras del Gobierno Nacional entre 2015 y 2017.

Por su parte, la Secretaría de Gobierno se encuentra a cargo del Sr. José Sánchez Sorondo, abogado con un Máster en Acción Política, Fortalecimiento Institucional y Participación Ciudadana de la Universidad Francisco de Vitoria (España). Se desempeñó en distintos organismos del Gobierno Nacional, provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Secretaría de Hacienda y Finanzas se encuentra a cargo del Sr. Juan Sanguinetti, economista egresado de la Universidad Nacional de La Plata, con una Maestría en Economía cursada en la Universidad Torcuato Di Tella. En el ámbito público, se desempeñó como Subsecretario de Hacienda de la Provincia de Buenos Aires en la gestión de Maria Eugenia Vidal al frente de la gobernación.

La Secretaría Legal y Técnica se encuentra a cargo de la Sra. Laura Leali, abogada con Maestría en Gestión Pública y Desarrollo Gubernamental por la Universidad de Buenos Aires. Anteriormente, se desempeñó como Directora General de Asuntos Jurídicos del AABE y como Directora General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial en el IVC.

Por su parte, la Secretaría de Ambiente y Espacio Público se encuentra a cargo de la Sra. Clara Sanguinetti, licenciada en Planificación y Diseño del Paisaje, con maestría en gestión ambiental. Cuenta con experiencia en la gestión pública en proyectos de infraestructura tanto en el ámbito del Gobierno Nacional como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En materia de Salud, se encuentra a cargo el Sr. Pablo de la Torre, médico pediatra, quien se desempeñó como Secretario de Salud y Secretario de Infancia y Familia en el Municipio de San Miguel.

Por su parte, el área de Planeamiento Urbano se encuentra a cargo de la Sra. Florencia Aguilar, arquitecta, magíster y con posgrados en Patrimonio y Restauro y en Ciudades Inteligentes e Inclusivas. Se desempeñó como asesora urbanística en la Subsecretaría de Paisaje Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y como Directora de Desarrollo Urbano en la Agencia de Administración de Bienes del Estado (“AABE”).

### **Concejo Deliberante**

La LOM establece, en su artículo 1º, que la administración local de los Municipios está a cargo de una Municipalidad compuesta de un Departamento Ejecutivo (antes abordado) y un Departamento Deliberativo, cuya composición se ve determinada por la cantidad de habitantes de cada Municipio.

Al respecto, el artículo 284 -luego de la última reforma por vía de la Ley N° 14.515- determinó que San Isidro se encontraría dentro de las Municipalidades con veinticuatro (24) concejales a elegir, en vistas de su cantidad total de habitantes conforme el Censo de población de 2010.

Cabe señalar que, al igual que sucede prácticamente en la totalidad de los Cuerpos Deliberativos a nivel provincial y nacional, el Concejo Deliberante se renueva por mitades cada dos (2) años. Asimismo, su funcionamiento se rige por la Ley Orgánica de las Municipalidades y por su propio reglamento interno.

Sentado ello, las últimas elecciones locales permitieron la renovación parcial de la composición del Concejo Deliberante. En las elecciones de medio término celebradas en septiembre de 2025, resultó vencedora la alianza La Libertad Avanza (integrada en San Isidro por el intendente Ramón Lanús, Con Vocación por San Isidro -partido vecinal- y La Libertad Avanza y otras fuerzas aliadas), con aproximadamente el 48% de los votos, lo que permitió el ingreso de siete (7) nuevos concejales al Concejo Deliberante.

En segundo lugar se ubicó el peronismo, que participó bajo la denominación Fuerza Patria, obteniendo tres (3) concejales. Por su parte, Acción Vecinal San Isidro, el espacio político del ex intendente Gustavo Posse, se ubicó en tercer lugar con aproximadamente el 15% de los votos, lo que le permitió incorporar dos (2) nuevos concejales.

En conjunto con sus aliados, el oficialismo cuenta actualmente con doce (12) concejales. Cabe señalar al respecto que, ante caso de empate en la votación, el Presidente del Cuerpo Deliberativo cuenta con doble voto. El actual Presidente del Concejo Deliberante es Jorge Álvarez Núñez, quien fuera Asesor General de la Municipalidad entre los años 2023-2025.

Por último, es preciso agregar que la LOM prevé, para los exclusivos supuestos de Contratación de Empréstitos y de Ordenanzas Impositivas que dispongan aumentos o creación de impuestos o contribuciones de mejoras, la participación de la Asamblea de Mayores Contribuyentes, compuesta por aquellos vecinos que revistan tal calidad conforme los requisitos establecidos por la LOM y se hubieran inscripto anualmente en la convocatoria que al efecto autoriza el Departamento Ejecutivo.

En caso de proyectos que aborden las referidas temáticas, la referida Asamblea interviene junto con el Concejo Deliberante para la aprobación final de la Ordenanza en cuestión.

### **Control de Legalidad y Justicia**

Por Ley Orgánica de las Municipalidades, el control interno de las cuentas públicas, como así también la autorización de todos los pagos como así también la registración de los ingresos municipales, por todo concepto, se encuentra a cargo de la Contaduría General. La Tesorería, por su parte, es el órgano encargado de la custodia de los fondos municipales.

El control externo de las cuentas públicas de la provincia y los municipios se encuentra a cargo del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires. El Tribunal de Cuentas examina las cuentas de inversión y de recaudación de los ingresos públicos, tanto provinciales como municipales, las aprueba o no, y responsabiliza a los funcionarios en caso de corresponder.

### **Régimen de Personal y Relaciones Laborales**

En lo que refiere al marco legal que prevé el régimen de Relaciones Laborales a nivel municipal, resulta de aplicación las Secciones I y II de la Ley Provincial N° 14.656 del “Estatuto para el Personal de las Municipalidades”, con sus modificatorias. A esta norma la complementa, en el ámbito normativo municipal, la Ordenanza N° 8850 (con sus modificatorias Nros. 9078 y 9202), que ha convalidado el Convenio de Normativa General para Trabajadores Municipales (la “**Convención Colectiva de Trabajo**”).

## ECONOMÍA DE LA MUNICIPALIDAD

San Isidro cuenta con una base económica muy amplia, diversificada y con alta densidad de actividades, que configura un entorno favorable para el desarrollo productivo y la generación de empleo.

El entramado local está conformado por 9.191 empresas y establecimientos, con un claro predominio de actividades vinculadas al comercio y los servicios:

- Comercios: 5.431 establecimientos (59%)
- Servicios: 3.072 establecimientos (33%)
- Industrias: 688 establecimientos (8%)

Esta composición refleja una economía dinámica, sostenida en el consumo interno, la prestación de servicios y una red consolidada de PyMEs, que constituyen el principal motor de la actividad económica local.

La actividad económica se encuentra distribuida de manera equilibrada en todo el distrito, con una fuerte presencia en las principales centralidades urbanas y corredores comerciales:

- Martínez Este y Oeste: 2.336 establecimientos
- Villa Adelina: 1.135 establecimientos
- San Isidro Centro, Bajo y Lomas: 2.169 establecimientos
- Beccar Centro: 1.018 establecimientos
- Acassuso: 1.172 establecimientos
- Boulogne (Centro y Bajo): 1.361 establecimientos

Esta distribución favorece la proximidad entre oferta y demanda, fortalece el comercio de cercanía y contribuye a una ocupación intensiva del territorio, con múltiples nodos de actividad económica. El perfil productivo presenta una alta participación de rubros asociados al consumo cotidiano y a los servicios urbanos:

- Alimentos y Bebidas: 2.608 establecimientos
- Indumentaria y Accesorios: 1.150 establecimientos
- Construcción y Artículos del Hogar: 1.094 establecimientos
- Complejo Automotriz: 836 establecimientos
- Servicios Profesionales: 668 establecimientos
- Belleza y cuidado personal: 546 establecimientos

Asimismo, se destaca la presencia de actividades vinculadas a la intermediación financiera, educación, salud, logística y tecnología aplicada al consumo, que complementan y diversifican la matriz productiva local.

Se estima un total cercano a los 70.000 puestos de trabajo formales según declaraciones juradas presentadas a la Agencia de Recaudación de San Isidro (“**ARSI**”).

Los principales rubros por cantidad de empleados son:

- Grandes Centros de Servicio: 8.454
- Oficina Comercial: 6.777
- Colegios e Institutos de Enseñanza: 2.186
- Oficinas de Empresas Destinadas a su Propósito: 2.406
- Supermercados: 844

Fuente: Padrón de comercios e industrias de la Agencia de Recaudación de San Isidro (ARSI) de junio de 2025; base de datos de la Agencia de Control de San Isidro (ACSI) de 2024.

## FINANZAS DEL SECTOR PÚBLICO MUNICIPAL

### Ingresos corrientes

La Municipalidad de San Isidro cuenta con tres grandes fuentes de ingresos corrientes: los ingresos por transferencias automáticas que recibe por el régimen municipal de coparticipación de impuestos, los recursos que provienen de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales que pagan los vecinos (en adelante “**ALSG**”) y el pago de la Tasa de Inspección, Seguridad e Higiene (en adelante “**TISH**”) que realizan las empresas y comercios de San Isidro. En conjunto, estos recursos representaron en 2025 el 82% del total de los ingresos corrientes de la municipalidad. Adicionalmente, la municipalidad cuenta con los ingresos de otras tasas y derechos municipales, multas y las transferencias que provienen de otros niveles de gobierno. Estos otros recursos explican el restante 18%.

Mediante el régimen de coparticipación, la Provincia de Buenos Aires distribuye entre los 135 municipios una porción de los recursos tributarios propios y transferencias nacionales que integran la masa coparticipable provincial. Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley Provincial N° 10.559 y modificatorias, y tiene por finalidad contribuir al financiamiento de las competencias, funciones y servicios públicos a cargo de los gobiernos locales de la provincia de Buenos Aires.

De acuerdo con lo dispuesto por dicha ley, las municipalidades de manera consolidada reciben, de manera diaria y automática, el 16,14% de la masa a coparticipar (distribución primaria). Esta masa a coparticipar se compone de los ingresos percibidos por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos no descentralizados al ámbito municipal, el Impuesto Inmobiliario urbano y rural, el Impuesto a los Automotores, el Impuesto de Sellos, las Tasas Retributivas de Servicios y los fondos provenientes del Régimen Federal de Coparticipación de Impuestos establecido por la Ley Nacional N° 23.548 y modificatorias. En consecuencia, los recursos que se distribuyen de manera automática a los municipios tienen como fuente subyacente una base amplia y diversificada de ingresos tributarios provinciales y nacionales percibidos por la Provincia de Buenos Aires.

La distribución de la masa coparticipable entre los municipios (distribución secundaria) se efectúa de acuerdo a los criterios y coeficientes establecidos en la Ley N° 10.559. El régimen de coparticipación municipal contempla para dicha distribución secundaria variables vinculadas, entre otros factores, con la población de cada municipio, su capacidad contributiva, la superficie territorial y determinados indicadores asociados a la prestación de servicios públicos, particularmente, los servicios de salud y acción social. Sobre la base de dichos parámetros relativos, la Provincia determina anualmente el CUD correspondiente a cada municipio.

Por su origen legal, la amplitud y diversificación de las fuentes que integran la masa coparticipable y de la relevancia dentro de la estructura de financiamiento de los gobiernos locales, los recursos provenientes de la Coparticipación Municipal constituyen una fuente recurrente, previsible y automática de ingresos para los municipios bonaerenses.

La siguiente tabla presenta la evolución de los recursos percibidos por el Municipio de San Isidro en concepto de transferencias de recursos coparticipados durante los ejercicios 2021 a junio de 2026.

### Transferencia de fondos coparticipados en millones de pesos corrientes

| Concepto                         | Año 2021 | Año 2022 | Año 2023  | Año 2024  | Año 2025  | Año 2026 (1) |
|----------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| San Isidro                       | 5.070    | 9.541    | 20.191    | 62.713    | 82.268    | 46.719       |
| Consolidado<br>135<br>municipios | 261.654  | 481.511  | 1.049.342 | 3.337.288 | 4.639.756 | 2.778.995    |

Nota: (1) Dato acumulado a junio de 2026. Incluye la totalidad de los fondos coparticipados de manera automática por parte de la Provincia: Coparticipación Bruta, Convenio de Descentralización de Ingresos Brutos, Fondos de Programas Sociales, Fondo de Fortalecimiento de Recursos Municipales, Fondo de Inclusión Social y Fondo de Financiamiento Educativo.

Fuente: Subsecretaría de Coordinación Económica y Estadística del Ministerio de Economía de la provincia de Buenos Aires. [https://www.gba.gov.ar/economia/direccion\\_provincial\\_de\\_coordinacion\\_municipal\\_y\\_programas\\_de\\_desarrollo/transferencias\\_municipios](https://www.gba.gov.ar/economia/direccion_provincial_de_coordinacion_municipal_y_programas_de_desarrollo/transferencias_municipios)



Entre 2021 y 2025, el Municipio registró un crecimiento sostenido de los recursos percibidos en concepto de Transferencias de Fondos Coparticipados, los cuales pasaron de \$5.070 millones a \$82.268 millones, respectivamente. Asimismo, sobre la base de estimaciones efectuadas por el Municipio, dichos recursos alcanzarían aproximadamente los \$94.184 millones durante 2026, equivalente a 3,1 veces el valor nominal de la emisión propuesta del Bono de Infraestructura de San Isidro. En consecuencia, la magnitud de los flujos provenientes de la Coparticipación Municipal evidencia la relevancia de dichos recursos dentro de la estructura financiera del Municipio y su capacidad potencial para respaldar las obligaciones asumidas bajo la presente emisión.

En 2025 los ingresos corrientes de la Municipalidad fueron de \$301.155 millones, lo que representó un aumento nominal de 40,1% anual. Esta suba en los ingresos reflejó una caída anual de 1,3% a precios constantes. El crecimiento nominal del 2025 se explicó fundamentalmente por el impulso de los ingresos propios, en particular los ingresos por la Tasa de ALSG, que compensó el menor ingreso de recursos provinciales y nacionales.

Ante la elevada inflación del 2023 y la desactualización de las tasas y derechos municipales por el contexto electoral, el municipio sufrió una merma real en los ingresos, principalmente por recursos propios. En dicho año, la recaudación por la Tasa de ALSG —que representaba el 26,4% de los ingresos corrientes municipales— sólo cubría el 57% de los servicios públicos esenciales que se financian con esta tasa, cuando históricamente el ratio de cobertura era del 90%. Estos servicios comprenden gastos de comunicación y cultura, promoción del deporte, conservación, señalamiento y construcción de la vía pública, barrido y limpieza de calles, recolección y eliminación de residuos, mantenimiento de parques y paseos y conservación del alumbrado público. Durante el año 2024 la municipalidad debió aumentar el coeficiente de actualización de la Tasa de ALSG por encima de la inflación para recuperar la pérdida de ingresos propios. En diciembre de 2024 el coeficiente de actualización de la Tasa de ALSG registró un incremento de 221% i.a., contra una inflación de 122% i.a.

En cuanto a la TISH, en octubre de 2024 se implementó un nuevo Régimen General para mayores contribuyentes, con características similares al Régimen General de Ingresos Brutos de la provincia de Buenos Aires y un régimen simplificado, similar al régimen de monotributo nacional, con el objetivo de reducir la carga tributaria para pequeños y medianos contribuyentes. Con estos cambios, la Municipalidad logró sostener los ingresos de esta tasa en términos reales.

El objetivo de estas medidas es fortalecer la recaudación de las tasas que no distorsionan la actividad económica y, por el otro lado, reducir las tasas que recaen sobre la actividad económica a medida que se va ampliando la base imponible, bajo un esquema de carga tributaria más equitativa. En este sentido, la propuesta del Departamento Ejecutivo es avanzar hacia una política tributaria en la que la recaudación principal recaiga sobre los inmuebles, en lugar de la actividad económica. En este sentido, en 2024 y 2025 se eliminaron tasas, derechos y otros conceptos fiscales para reducir la presión impositiva local y mejorar los incentivos para el desarrollo del sector privado. Entre otras medidas que fueron adoptadas en este último tiempo se destacan la eliminación de la llamada tasa vial que recaía sobre el consumo de combustible, la bonificación de la tasa de habilitación a los comercios y la baja gradual de la alícuota de la TISH para los Bancos y entidades financieras.

La municipalidad muestra una elevada autonomía financiera, dado que los ingresos corrientes propios, que incluyen los ingresos por tasas y derechos municipales, impuestos (patente automotor) y renta de la propiedad representan en 2025 el 71,7% de sus ingresos corrientes. Este indicador mejoró en los últimos años debido principalmente, a las readecuaciones en la base de cálculo de la Tasa de ALSG que se encontraba rezagada en relación con la dinámica de los precios de los últimos años, como así también por los menores recursos girados desde el Gobierno Nacional y Provincial.

**Tabla 1: Ingresos Corrientes (millones de pesos corrientes)**

| Ingresos por fuentes                  | 2023   | 2024    | 2025    |
|---------------------------------------|--------|---------|---------|
| Recursos de origen municipal          | 42.206 | 134.567 | 195.359 |
| ALSG                                  | 18.595 | 58.576  | 83.573  |
| TISH                                  | 18.043 | 61.725  | 89.391  |
| Resto de tasas y derechos municipales | 5.568  | 14.266  | 22.395  |
| Coparticipación Provincial (1)        | 19.089 | 59.302  | 75.378  |
| Otros tributos                        | 1.776  | 5.721   | 10.002  |

|                                  |               |                |                |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Rentas de la propiedad           | 3.452         | 10.464         | 10.580         |
| Transferencias corrientes<br>(2) | 3.989         | 4.970          | 9.836          |
| <b>Ingresos corrientes</b>       | <b>70.513</b> | <b>215.024</b> | <b>301.155</b> |

Notas: (1) Incluye Coparticipación Bruta, Convenio de Descentralización de Ingresos Brutos, Fondos de Programas Sociales, Fondo de Fortalecimiento de Recursos Municipales y Fondo de Inclusión Social. (2) Incluye Fondo de Financiamiento Educativo y otras transferencias nacionales y provinciales.

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro

### Gastos corrientes

En los últimos tres años, la estructura promedio de los gastos corrientes se mantiene en el tiempo, el gasto en personal representa el 43%, bienes y servicios no personales el 54%, y el 3% restante corresponde a las transferencias corrientes. En 2025 los gastos corrientes totalizaron \$251.420 millones, lo que representó un incremento nominal de 43% i.a. impulsado principalmente por las erogaciones relativas a servicios no personales, que crecieron 44,4%. Por su parte, el gasto en bienes y en transferencias corrientes creció 24,5% y 43,1%, respectivamente. Como ocurre en el nivel municipal de gobierno, existe cierta rigidez en lo que respecta al gasto corriente, el cual representó, en promedio, 88,5% de los ingresos corrientes del período 2020-2025, aunque se destaca que la participación bajó al 83,5% en el 2025, desde un 97,2% en 2020.

**Tabla 2: Gastos corrientes (millones de Pesos corrientes)**

| Gasto corriente por inciso | 2023          | 2024           | 2025           |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Personal                   | 28.418        | 76.545         | 111.590        |
| Bienes                     | 6.616         | 17.750         | 22.096         |
| Servicios no personales    | 30.913        | 76.495         | 110.491        |
| Transferencias corrientes  | 2.503         | 5.062          | 7.243          |
| <b>Gasto corriente</b>     | <b>68.450</b> | <b>175.852</b> | <b>251.420</b> |

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro

Al cierre del 2025, el municipio contó aproximadamente con 6.200 agentes municipales de los cuales, un 30% correspondió al personal de planta permanente, un 47% a planta transitoria, un 14% a personal enmarcado en la carrera profesional hospitalaria, 7% a docentes y el 2% restante al Honorable Concejo Deliberante. Cabe destacar que la Municipalidad de San Isidro, a diferencia de otras jurisdicciones, tiene una planta de personal más numerosa debido a que cuenta con tres hospitales públicos, uno de alta complejidad, dentro de la órbita municipal y 22 establecimientos de atención primaria de la salud.

Por el lado de los servicios no personales, la mitad del gasto ejecutado en este inciso corresponde al programa de barrido de calles y recolección de residuos domiciliarios y poda.

En los últimos dos años, las erogaciones corrientes a precios constantes evolucionaron a la baja, evidenciando un nivel que se ubicó un 19% por debajo del nivel promedio del lustro anterior. Esta caída real en el gasto corriente se explicó por un conjunto de medidas adoptadas por el Departamento Ejecutivo para hacer más eficiente la provisión de bienes y servicios públicos y la baja en los precios de muchos de los bienes y servicios no personales que contrata la municipalidad, como consecuencia de las mejoras implementadas en el sistema de compras y contrataciones.

La implementación de nuevos mecanismos de exposición y alcance de la información fiscal del municipio, junto al proceso de Rendición de Cuentas del 2024 y 2025 en el Concejo Deliberante, reflejó una fortaleza desde el carácter de gobernanza de la Municipalidad, y un mayor involucramiento de los contribuyentes en el control de los servicios prestados. Bajo este marco de mayor transparencia fiscal y competencia, se implementó un nuevo sistema de compras y contrataciones priorizando las licitaciones públicas y/o privadas, por sobre las compras directas, lo que incentivó a una mayor oferta de proveedores alcanzando precios más competitivos. A su vez, la reducción en el tiempo de pago de los servicios prestados a 30 días desde emitida la factura, aumentó la oferta y competencia de proveedores y como consecuencia menores precios en las compras públicas. Otra de las medidas que tuvieron una fuerte repercusión en la reducción del gasto corriente fue el

mayor control sobre los contratos existentes bajo una nueva oficina de supervisión de servicios públicos, con la finalidad de monitorear exhaustivamente el avance del servicio en función a los términos y condiciones de los contratos. En este sentido, la nueva gestión detectó mejoras en el servicio de recolección de residuos e higiene urbana que llevaron a una reducción del costo del servicio mensual. Por otro lado, se enfatizó y transparentó la contratación del personal de seguridad y los gastos operativos asociados a la actividad.

**Ahorro operativo e inversión pública**

.. En 2024, la nueva administración municipal, además de actualizar la base de cálculo de la Tasa de ALSG, impulsó una serie de medidas tendientes a la búsqueda de una mayor eficiencia en el gasto corriente y la contención de los gastos en personal. Estas medidas de ajuste y mayor eficiencia en la provisión de servicios públicos permitieron reducir el gasto corriente un 19,7% en términos reales y alcanzar un margen operativo del 18,2% en relación a los ingresos corrientes, contra el 2,9% del año 2023.

En 2025, el ahorro corriente también fue superavitario en un 16,5% respecto de los ingresos corrientes, registrando una merma de sólo 1,7 p.p. con respecto al año anterior. Los buenos balances corrientes están supeditados al buen caudal de recursos propios por sobre el gasto corriente.

En los últimos años se observó un incremento en la inversión pública municipal. La inversión promedió el 9,5% de los ingresos totales, marcando un pico de 10,7% en 2023 en sintonía con el comportamiento característico en años electorales y una disminución en 2024 ante la compleja coyuntura política y económica. Sin embargo, en 2025, la inversión pública municipal financiada con recursos propios fue la más alta de la serie histórica, representó el 18,1% de los ingresos totales.

**Evolución del primer semestre de 2026**

En los párrafos que siguen se analizan los datos provisorios de las cuentas de San Isidro del primer semestre de 2026 en comparación con los datos del mismo periodo del año anterior.

Durante los primeros seis meses de 2026, los ingresos corrientes de la Municipalidad totalizaron \$173.851 millones. Las principales fuentes de financiamiento continuaron siendo el ALSG (\$54.511 millones) y la TISH (\$54.172 millones). En conjunto, ambas tasas explicaron el 62,7% de los ingresos corrientes del período.

Así, junto con el resto de las tasas, derechos, multas y los ingresos por rentas de la propiedad, los recursos de origen municipal de San Isidro alcanzaron \$126.244 millones, explicando el 72% de los ingresos operativos. Esto implicó un incremento de la autonomía financiera municipal de 1,7 p.p. con respecto al mismo período de 2025.

Por su parte, los recursos provenientes del Régimen de coparticipación municipal totalizaron \$42.674 millones durante los primeros seis meses de 2026, representando el 24,6% de los ingresos corrientes.

La composición de los ingresos observada durante el primer semestre de 2026 mantiene la tendencia registrada en los ejercicios anteriores, caracterizada por una fuerte participación de los recursos tributarios municipales y una menor dependencia relativa de las transferencias provenientes de otros niveles de gobierno.

**Tabla 1: Ingresos Operativos (millones de pesos corrientes)**

| Recursos                              | 2025 I Semestre | 2026 I Semestre |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Recursos de origen municipal          | 93.175          | 120.678         |
| ALSG                                  | 41.883          | 54.511          |
| TISH                                  | 41.038          | 54.172          |
| Resto de tasas y derechos municipales | 10.254          | 11.994          |
| Coparticipación Provincial (1)        | 35.066          | 42.674          |
| Otros tributos                        | 2.557           | 5.065           |
| Rentas de la propiedad                | 5.391           | 502             |

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Transferencias corrientes (2) | 4.104          | 4.932          |
| <b>Ingresos corrientes</b>    | <b>140.293</b> | <b>173.851</b> |

Datos provisorios

Notas: (1) Incluye Coparticipación Bruta, Convenio de Descentralización de Ingresos Brutos, Fondos de Programas Sociales, Fondo de Fortalecimiento de Recursos Municipales y Fondo de Inclusión Social. (2) Incluye Fondo de Financiamiento Educativo y otras transferencias nacionales y provinciales.

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro

En este primer semestre del año, los gastos corrientes alcanzaron los \$167.749 millones. El gasto en personal totalizó \$74.667 millones, representando el 44,5% de los gastos operativos para los primeros seis meses del año. Por su parte, los servicios no personales ascendieron a \$75.346 millones, equivalentes al 44,9% del total, mientras que los gastos en bienes alcanzaron los \$13.401 millones y las transferencias corrientes los \$4.334 millones.

La estructura del gasto operativo continúa exhibiendo una elevada participación de los gastos vinculados a la prestación de servicios públicos esenciales y al sostenimiento de la estructura administrativa municipal.

**Tabla 2: Gastos operativos (millones de pesos corrientes)**

| Gasto por Inciso          | 2025 I Semestre | 2026 I Semestre |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Personal                  | 58.266          | 74.667          |
| Bienes                    | 9.503           | 13.401          |
| Servicios no personales   | 45.427          | 75.346          |
| Transferencias corrientes | 2.993           | 4.334           |
| <b>Gasto Corriente</b>    | <b>116.189</b>  | <b>167.749</b>  |

Datos provisorios

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro

En cuanto a la inversión pública, durante el primer semestre de 2026 la Municipalidad ejecutó gastos en la partida de capital por \$17.992 millones. La continuidad de las inversiones en infraestructura y equipamiento refleja la capacidad del Municipio para sostener niveles significativos de inversión pública, complementando la prestación de servicios corrientes y contribuyendo al mantenimiento y ampliación de los activos públicos municipales. Así, los gastos totales, incluyendo las erogaciones de capital, alcanzaron \$185.741 millones entre enero y junio de 2026.

Dado que los recursos de capital en los primeros seis meses del año fueron casi nulos (sólo \$17.992 por contribución por mejoras), los recursos totales resultaron prácticamente iguales a los ingresos corrientes. Por lo tanto, en el primer semestre del año se registró un déficit financiero de \$11.890 millones. No obstante, cabe aclarar que este resultado negativo se explica, en un 41,2%, por el traspaso del devengamiento de los gastos asociados a los servicios de recolección de residuos y limpieza de contenedores de los meses de noviembre y diciembre del año pasado. En total los gastos que se devengaron en el primer trimestre del año pero que corresponden a gastos del 2025 totalizaron \$4.899 millones. Este resultado financiero deficitario se irá revirtiendo en los próximos dos trimestres.

**Tabla 3: Resultado Financiero – I Semestre 2025 y 2026 (millones de pesos corrientes)**

|                                | 2025 I Semestre      | 2026 I Semestre     |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ingresos corrientes            | 140.293              | 173.851             |
| Gastos corrientes              | 116.189              | 167.749             |
| <b><u>Ahorro corriente</u></b> | <b><u>24.104</u></b> | <b><u>6.102</u></b> |
| Recursos de Capital            | 1.210                | 0                   |
| Gastos de Capital              | 21.530               | 17.992              |
| <b>Ingresos Totales</b>        | <b>141.503</b>       | <b>173.851</b>      |

|                                    |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Gastos Totales</b>              | <b>137.719</b>      | <b>185.741</b>        |
| <b><u>Resultado Financiero</u></b> | <b><u>3.784</u></b> | <b><u>-11.890</u></b> |

Datos provisorios para 2026

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San isidro

### **Objetivo y acciones emprendidas en materia fiscal**

En atención al contexto fiscal existente al inicio de la gestión, se estableció como objetivo prioritario el ordenamiento de las cuentas municipales. Ello implicó, de manera simultánea, la adopción de medidas tendientes a la recomposición de los ingresos y a la reducción de los gastos corrientes.

Con el objetivo de revertir la caída en términos reales de los recursos propios, durante el año 2024 se dispuso una serie de actualizaciones en las tasas y derechos municipales. En particular, en lo que respecta a la tasa de ALSG, que representa un tercio de los ingresos municipales, ajustes en las valuaciones fiscales de los inmuebles permitieron recuperar una parte significativa de los recursos necesarios para financiar los servicios de higiene y mantenimiento urbano que se financian con dicha tasa. En la misma línea, se actualizaron otras tasas que se encontraban rezagadas en relación con los servicios que financian, tales como los derechos de estacionamiento y de construcción.

En 2025, para establecer un criterio más transparente y efectivo, la Ordenanza impositiva incluyó un artículo de actualización automática de la Tasa de ALSG en función de los últimos Índices de Inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Esto le permitió a la Municipalidad sostener los ingresos propios en términos reales.

Luego de esta primera etapa, la Agencia de Recaudación de San Isidro, que tiene bajo su responsabilidad la gestión de la recaudación de las tasas y derechos municipales, impulsó un conjunto de medidas de administración tributaria para aumentar el cumplimiento voluntario de las tasas y derechos municipales y reducir la deuda que tienen los contribuyentes con el fisco municipal. Entre las acciones que se comenzaron a implementar durante el ejercicio 2025 y que continúan en el actual ejercicio cabe destacar, la comunicación e intimación a grandes y medianos deudores de la Tasa de ALSG y TISH, la implementación de nuevos canales de pago para los contribuyentes y la instrumentación de un plan de facilidades de pago *on line*. Estas medidas han permitido sostener la recaudación propia.

En materia de gasto, se implementó un conjunto de medidas orientadas a mejorar la eficiencia en la provisión de bienes y servicios públicos, fortalecer la transparencia y reducir los costos asociados a la prestación de servicios esenciales. En este marco, las principales medidas adoptadas incluyeron:

#### **1) Adopción de nuevos mecanismos de transparencia y rendición de cuentas.**

La transparencia de la información fiscal y de los actos de gobierno permiten que los vecinos se involucren en la gestión pública y puedan ejercer un mayor control sobre las acciones locales. La falta de transparencia es una condición necesaria para que los hechos de corrupción se mantengan de manera discreta o debajo del radar. Por eso, desde el inicio de la nueva gestión se implementó la firma digital para todos los actos de gobierno y el boletín oficial se comenzó a publicar regularmente en una plataforma amigable para los vecinos. Además, se desarrolló el portal de transparencia fiscal de San Isidro (<https://www.sanisidro.gob.ar/transparencia>) en el cual se publica trimestralmente la situación económica y financiera municipal conforme a los requerimientos de la Ley de Responsabilidad Fiscal provincial.

Con estas medidas, San Isidro logró alcanzar rápidamente los máximos estándares de transparencia en sus cuentas públicas. Conforme al índice de transparencia de la Asociación Argentina de Presupuesto Público (“ASAP”), en muy poco tiempo, San Isidro logró pasar de solo 5 puntos de 100, al puntaje ideal con 100 puntos sobre 100 (ASAP, 2024).

Por otro lado, el 31 de marzo de 2026 el Departamento Ejecutivo presentó la Rendición de Cuentas 2025 en el Concejo Deliberante, como lo exige la LOM. Pero, además, para alentar la participación y el control ciudadano, al igual que lo realizado en 2025, el Intendente y sus funcionarios rindieron cuentas frente a los vecinos sobre el uso de los recursos públicos durante el segundo año de gestión en reuniones realizadas en distintos barrios de la ciudad.

#### **2) Mayor competencia en las compras públicas.**

Contar con sistemas de contrataciones transparentes y eficientes es clave para reducir las oportunidades de corrupción y mejorar la eficiencia y calidad del gasto y la prestación de servicios públicos. Con este objetivo, en este primer año la Municipalidad trabajó incansablemente para que las compras y las contrataciones sean ejecutadas de forma responsable y

bajo altos estándares de integridad y transparencia. Por ello, desde el inicio de la gestión se publicaron los llamados a licitación en la página web sin costo alguno para los potenciales interesados (<https://www.sanisidro.gob.ar/tramites-y-servicios/compras>).

En esta misma línea, el equipo de compras de la Municipalidad priorizó las modalidades de compras competitivas (licitación pública y privada) por sobre las compras directas, y alentó una mayor competencia y concurrencia en cada uno de los procesos de contrataciones que se iniciaron. Como resultado, en 2024 la oficina de compras tramitó más de 71 Licitaciones Públicas, contra 42 en 2023. Esto implicó una reducción del 50% en la cantidad de compras directas, que solo requieren de 3 presupuestos comparativos. Además, producto de todas estas acciones, aumentó el número de participantes de estas licitaciones, pasando de 2 oferentes promedio en 2023 a 6 en 2024.

Estas acciones fueron esenciales para prevenir prácticas de colusión, manipulación de ofertas, uso de información privilegiada y conflictos de interés. Sin duda, la transparencia e integridad en los procesos de adquisiciones alienta la participación de mejores proveedores, genera ofertas más competitivas, reduce los precios de las compras públicas y finalmente permite proveer servicios de mayor calidad para los vecinos.

### **Deuda del Sector Público Municipal**

La Municipalidad de San Isidro, solo cuenta con una sola deuda consolidada por un total de pesos mil millones (\$1.000.000.000) de una línea de préstamo especial para municipios del Banco Provincia de Buenos Aires. Los recursos fueron destinados a obras públicas, adquisición de vehículos, maquinarias y equipamiento hospitalario.

### **Conclusiones**

Las medidas señaladas permitieron liberar fondos que fueron asignados a distintas obras de infraestructura municipal y a continuar con el proceso de baja de tasas municipales. En 2025 se llevó a cabo un plan de inversiones por más de 45 millones de dólares, lo que representa el 18,1% del presupuesto municipal, una cifra que duplica los registros históricos de inversión en San Isidro, y esto se logró sin ningún tipo de aporte de fondos del Gobierno Nacional y del Gobierno Provincial.

Por último, y a manera de reflexión general, con las medidas adoptadas, muchas de las cuales son extremadamente básicas, como pagar a 30 días, dejar de pagar en efectivo, o controlar la efectiva prestación de un servicio, ha sido posible generar de manera muy rápida ganancias eficiencia y calidad en el gasto municipal. Sin embargo, para continuar mejorando la eficiencia y calidad en el gasto, y por lo tanto, poder hacer más con menos recursos, es necesario trabajar más exhaustivamente en cada una de las líneas programáticas del presupuesto, a partir de la sistematización y el análisis de la información, la evaluación de impacto y efectividad de la políticas y por sobre todo generando indicadores para un mayor control y monitoreo.

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

### *General*

Los Títulos de Deuda serán ofrecidos y colocados por oferta pública dentro del territorio de la República Argentina, de conformidad con las normas aplicables, mediante el sistema denominado de subasta y/o licitación pública, bajo la modalidad “abierta” a través del sistema SIOPEL, de propiedad de y operado por A3 Mercados (la “**Licitación**”).

La Emisora ha designado a Banco de la Provincia de Buenos Aires, Puente Hnos. S.A., Adcap Securities Argentina S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Santander Argentina S.A., Macro Securities S.A.U., Cocos Capital S.A., Allaria S.A., Banco Comafi S.A., Banco de la Nación Argentina, Banco de la Ciudad de Buenos Aires y a Banco Patagonia S.A., como colocadores de los Títulos de Deuda (los “**Colocadores**”). Los Colocadores se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para la colocación de los Títulos de Deuda mediante su oferta pública en la República Argentina, en los términos del artículo 774, inciso a) del CCCN, y conforme con las leyes y regulaciones vigentes en la materia, pero sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme (dichos esfuerzos, los “**Esfuerzos de Colocación**”), dejándose constancia que las obligaciones de cada uno de los Colocadores serán simplemente mancomunadas.

La Municipalidad podrá designar uno o más colocadores adicionales en cualquier momento antes de la finalización del Período de Licitación Pública, lo que será informado mediante un aviso complementario al presente Prospecto.

La Municipalidad ha designado al Banco de la Provincia de Buenos Aires como el encargado de generar el alta en el módulo de licitaciones del sistema SIOPEL (el “**Agente de Liquidación**”).

Los Títulos de Deuda constituyen una nueva emisión, por lo que actualmente no existe un mercado para ellos, por lo tanto, ni los Colocadores ni la Emisora pueden asegurar la liquidez, desenvolvimiento o continuidad de los mercados de negociación para los Títulos de Deuda. La Emisora ha solicitado el listado y la negociación de los Títulos de Deuda en BYMA y en A3 Mercados, respectivamente. Por lo tanto, ni la Emisora, ni los Colocadores pueden dar seguridad alguna acerca de la liquidez del mercado de negociación de los Títulos de Deuda, o que se desarrollará un activo mercado público de los Títulos de Deuda. Si no se desarrollara un activo mercado de negociación pública de los Títulos de Deuda, el precio de mercado y la liquidez de los Títulos de Deuda podrían resultar adversamente afectados.

Los inversores interesados que deseen suscribir Títulos de Deuda deberán presentar sus correspondientes órdenes de compra (las “**Órdenes de Compra**”) en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser remitidas (i) a los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación, quienes las recibirán, procesarán e ingresarán como ofertas durante el Período de Licitación Pública (según se define más adelante), a través del módulo de licitaciones del sistema SIOPEL, o (ii) como ofertas por Agentes de A3 Mercados (excluyendo los Colocadores) y/o adherentes al mismo (“**Ofertas**”), quienes las recibirán, procesarán e ingresarán, a través del SIOPEL de A3 Mercados, todo ello de acuerdo con el presente Prospecto.

En el caso de Órdenes de Compra ingresadas como Ofertas por Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo, ni la Emisora ni los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación tendrán responsabilidad alguna respecto de la forma en que las Ofertas sean cargadas a través del módulo de licitaciones del SIOPEL ni por el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos.

### *Esfuerzos de Colocación*

Los Esfuerzos de Colocación podrán consistir en uno o más de los siguientes actos, habituales en el mercado argentino para la colocación primaria mediante oferta pública de valores negociables, que entre otros podrá incluir los siguientes:

(i) poner a disposición de los posibles inversores interesados copia en soporte digital o electrónico (ya sea en versiones preliminares y/o finales) de los Documentos Informativos (tal como se los define a continuación). “**Documentos Informativos**” significa los siguientes documentos: (a) el Prospecto; (b) la calificación de riesgo; (c) el Aviso de Suscripción (y junto con el Prospecto, los “**Documentos de la Oferta**”); y (d) cualquier otro aviso o información que se publique;

(ii) distribuir (por correo común, correo electrónico y/o de cualquier otro modo) los Documentos de la Oferta entre posibles inversores interesados (y/o versiones preliminares de los mismos), pudiendo asimismo adjuntar a dichos documentos, una síntesis de la Emisora y/o de los términos y condiciones de los Títulos de Deuda a ser emitidos, que incluya solamente, y



sea consistente con, la información contenida en los Documentos de la Oferta (y/o versiones preliminares de los mismos, en su caso);

(iii) realizar una o más reuniones informativas o presentaciones virtuales (“road show”) y/o eventualmente reuniones individuales virtuales con posibles inversores interesados, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en los Documentos de la Oferta (y/o versiones preliminares de los mismos, en su caso) relativa a la Emisora y/o a los términos y condiciones de los Títulos de Deuda;

(iv) realizar conferencias telefónicas o videollamadas con, y/o llamados telefónicos o videollamadas a, y/o enviar correos electrónicos a posibles inversores interesados, de manera individual o grupal; y/o

(v) cualquier otro acto que la Emisora y los Colocadores, de común acuerdo, estimen adecuados.

### ***Procedimiento de Colocación Primaria de los Títulos de Deuda***

En la oportunidad que determinen en conjunto la Emisora y los Colocadores, y en forma simultánea, o con posterioridad a la publicación de este Prospecto en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados, la Emisora publicará el Aviso de Suscripción en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados, en el que se indicará, entre otros datos: (i) la fecha y horario de inicio y de finalización del período de difusión pública de los Títulos de Deuda, durante el cual se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a los Títulos de Deuda y se invitará a los inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Títulos de Deuda; pero no se recibirán Órdenes de Compra durante dicho período (el “**Período de Difusión**”), (ii) la fecha y horario de inicio y de finalización del período de licitación pública de los Títulos de Deuda, el cual tendrá una duración no inferior a un Día Hábil y durante el cual, sobre la base de tales Órdenes de Compra de potenciales inversores, los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo podrán presentar las correspondientes Órdenes de Compra que hubieren recibido de los inversores interesados a través del módulo de licitaciones SIOPEL (el “**Período de Licitación Pública**”), (iii) los datos de contacto de los Colocadores, y (iv) demás datos que pudieran ser necesarios. En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.

Únicamente durante el Período de Licitación Pública podrán remitirse Órdenes de Compra para el Tramo Competitivo y/o para el Tramo No Competitivo (según dichos términos se definen más adelante). Los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores) podrán ingresar como Ofertas a través del SIOPEL las Órdenes de Compra recibidas de los inversores interesados. El registro de las Órdenes de Compra será llevado a través de, y en virtud de los procesos adoptados por el SIOPEL (el “**Registro**”).

Durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores habilitados para participar en la rueda y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo podrán ingresar como Ofertas a través del módulo de licitaciones del SIOPEL, las Órdenes de Compra que hayan recibido de los inversores interesados. En el Registro, las Órdenes de Compra que oportunamente presenten los inversores interesados a los Colocadores y a los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo deberán detallar, entre otras cuestiones, (a) el nombre o la denominación del inversor interesado, (b) el valor nominal solicitado para los Títulos de Deuda (el “**Montó Solicitado**”), (c) en el caso de las Órdenes de Compra correspondientes al Tramo Competitivo, el margen de corte solicitado expresado como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales (el “**Margen Solicitado**”), (d) si se trata de una Orden de Compra bajo el Tramo Competitivo o bajo el Tramo No Competitivo (conforme dichos términos se definen más adelante); (e) y, en su caso, la forma de liquidación (Clear o Colocador), y (f) otros datos que requiera el formulario de ingresos de órdenes del SIOPEL. Los inversores podrán asimismo presentar Órdenes de Compra sin indicar un Margen Solicitado, las cuales serán consideradas como Órdenes de Compra correspondientes al Tramo No Competitivo y serán ingresadas como tales.

Iniciado el Período de Licitación Pública, los inversores interesados podrán presentar a los Colocadores y/o a los Agentes de A3 Mercados las respectivas Órdenes de Compra por alguno de los siguientes medios, los que podrán variar según la implementación que haya efectuado y/o adoptado el Colocador y/o Agente de A3 Mercados: (i) de forma verbal incluyendo la utilización de sistemas telefónicos con registro y grabación de llamadas que permitan identificar al inversor; (ii) presencial en las oficinas del Colocador y/o Agente de A3 Mercados; y (iii) por otros medios electrónicos incluyendo sin limitación (a) la utilización de correo electrónico (e-mail) declarado por el inversor, y/o (b) la página de internet del Colocador o Agente de A3 Mercados, a través de canales de “home banking”; y/o (c) mediante otras plataformas electrónicas conforme lo habilite el Colocador y/o Agente de A3 Mercados. El Colocador y los Agentes de A3 Mercados establecerán los mecanismos que permitan la validación fehaciente de la identidad del inversor y de su voluntad y una serie de requisitos que aseguren al Colocador y/o Agentes de A3 Mercados el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de las Órdenes de Compra. Estos requisitos podrán variar de acuerdo con el medio por el cual las Órdenes de Compra sean remitidas.

**Se aclara al público inversor que el Margen Aplicable podrá ser positivo, igual al 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa de Referencia en cada Fecha de Pago de Intereses, según pudiera aplicar. De esta forma, podría suceder que los Títulos de Deuda puedan no generar interés, sin perjuicio lo cual, en el caso de que la Tasa de Interés de los Títulos de Deuda (sumatoria de la Tasa de referencia y el Margen Aplicable) diera como resultado un monto negativo, se entenderá que el interés bajo los Títulos de Deuda será de 0,00%.**

Con base en las Órdenes de Compra recibidas por los inversores interesados para el Tramo Competitivo, los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo podrán presentar sin limitación alguna para el mismo inversor interesado más de una Oferta, las cuales contengan distintos Montos Solicitados y/o Márgenes Solicitados. Sin perjuicio de ello, ningún inversor podrá presentar Órdenes de Compra, cuyos Montos Solicitados superen el Monto Máximo de Emisión, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo inversor presentadas a través de los Colocadores y/o a través de los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo.

Bajo el Tramo Competitivo, los inversores podrán limitar el monto de Títulos de Deuda solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de los Títulos de Deuda a emitirse (el “**Porcentaje Máximo**”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada inversor interesado en su respectiva Orden de Compra. Para la adjudicación final de los Títulos de Deuda a los inversores, en todos los casos, se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Títulos de Deuda que decida emitir el Emisor, y (ii) el Monto Solicitado previsto en la Orden de Compra solicitada; el que sea menor.

Dado que solamente los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo pueden ingresar las Ofertas correspondientes a través del módulo de licitaciones del SIOPEL, los inversores interesados que no sean Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo deberán, mediante las Órdenes de Compra correspondientes, instruir a los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación o a cualquier Agente de A3 Mercados y/o adherente al mismo a que, por cuenta y orden de los inversores interesados en cuestión, presenten las correspondientes Ofertas durante el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por las Órdenes de Compra presentadas a Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo, distintos de los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación. Tales Órdenes de Compra podrán ser otorgadas por los inversores interesados a los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación o a cualquier Agente de A3 Mercados y/o adherente al mismo durante el Período de Licitación Pública.

Los inversores interesados en presentar Órdenes de Compra deberán contactar a los Colocadores o a cualquier Agente de A3 Mercados y/o adherente al mismo con suficiente anticipación a la finalización del Período de Licitación Pública, a fin de posibilitar que sus Órdenes de Compra sean presentadas a través del sistema SIOPEL antes de que finalice el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los Agentes de A3 Mercados (distintos de los Colocadores) y/o adherentes al mismo a través de los cuales se presenten Órdenes de Compra, sin perjuicio de que estos últimos podrían cobrar comisiones y/o gastos directamente a los inversores interesados que presenten Ofertas a través suyo.

La Licitación que se realizará durante el Período de Licitación Pública será de modalidad “abierta”. Respecto de cada Oferta, constará en el registro la siguiente información: (i) los datos identificatorios del inversor interesado o el nombre del Agente de A3 Mercados y/o adherente que cargó dicha Oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros; (ii) el Monto Solicitado para los Títulos de Deuda; (iii) el Margen Solicitado para los Títulos de Deuda; (iv) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Oferta; (v) su número de orden; y (vi) cualquier otro dato que resulte relevante.

En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo, que sean habilitados a tal efecto, podrán participar en la rueda. A dichos efectos, los Colocadores habilitados a operar en el sistema SIOPEL serán dados de alta para participar en la rueda de Licitación en forma automática, y todos aquellos Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Todos los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo deberán solicitar al Agente de Liquidación su habilitación a participar en la rueda de Licitación Pública antes de la finalización del Período de Difusión. Aquellos Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos de forma satisfactoria para los Colocadores. En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse hasta las 16:00 horas del último día del Período de Difusión.

**Todas las Órdenes de Compra serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni la posibilidad de ser retiradas. Los Colocadores habilitados a operar en la rueda de Licitación y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con los Títulos de Deuda correspondientes, podrán rechazar cualquier Orden de Compra presentada a los mismos que no cumpla con las normas aplicables y/o los requisitos establecidos en relación con aquellas, y/o con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan un Margen Solicitado inferior o igual al Margen Aplicable que corresponda, sin que tal circunstancia otorgue a los inversores interesados que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación y/o indemnización alguna. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto.**

Los Colocadores habilitados a participar en la rueda de Licitación y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo a través de los cuales los inversores interesados presenten sus Órdenes de Compra que serán ingresadas como Ofertas, podrán solicitar a éstos a su solo criterio y como condición previa a presentar las Ofertas su cuenta y orden, información y/o documentación necesaria para verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y/o garantías suficientes que aseguren la integración de sus Ofertas en caso de resultar adjudicadas, y en caso de que los correspondientes inversores interesados no las suministraren, ni los Colocadores, ningún Agente de A3 Mercados ni ningún adherente al mismo estarán obligados a presentar las Ofertas en cuestión. En el caso de las Ofertas que se presenten a través de Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo distintos de los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación, tales Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo serán, respecto de las Ofertas por ellos ingresadas, responsables de verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y de que existan garantías suficientes que aseguren la integración de tales Ofertas en caso de resultar adjudicadas, no teniendo los Colocadores responsabilidad alguna al respecto, sin perjuicio de lo cual la Emisora y Colocadores podrán requerir a tales Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que provean la información necesaria que demuestre el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos por los respectivos inversores interesados.

Los Colocadores y los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo no podrán presentar Ofertas por cuenta de aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de las denominadas “jurisdicciones no cooperantes” y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción de los Títulos de Deuda, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones denominadas “no cooperantes”. Las “jurisdicciones no cooperantes” son los dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales de baja o nula tributación, según la legislación argentina, a los que se refiere el artículo 15 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, y que de conformidad con el Decreto Reglamentario N° 862/2019 (conforme fuera modificado por el Decreto N° 48/2023), son países considerados no cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, atento a que no suscribieron con el Gobierno Argentino un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar en la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia, o aquellos países que hubieren celebrado tales convenios pero no se hubiere cumplimentado el efectivo intercambio de información.

**La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno y con el asesoramiento no vinculante de los Colocadores o de los Organizadores, podrá suspender y/o prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, con al menos 1 (una) hora de anticipación a la finalización del período que corresponda, comunicando por escrito dicha circunstancia, publicando un aviso complementario, con anterioridad al vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, en el cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública o la fecha en que se reanudará el curso del mismo o la forma en que se hará pública la reanudación de su curso.**

**La terminación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Organizadores o Colocadores ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado Órdenes de Compra, ni a los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que hayan presentado Ofertas, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Licitación Pública, todas las Ofertas que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Período de Licitación Pública, las Ofertas presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.**

Ni la Emisora ni los Colocadores ni Organizadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software al utilizar el sistema SIOPEL. Para mayor información respecto de la utilización del sistema SIOPEL de A3 Mercados, se recomienda a los interesados leer detalladamente el “Manual del Usuario —Colocadores” y documentación relacionada publicada en la Página Web de A3 Mercados.

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán modificarse las Órdenes de Compra ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

### **Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo**

La oferta pública de los Títulos de Deuda constará de un tramo competitivo (el “**Tramo Competitivo**”) y de un tramo no competitivo (el “**Tramo No Competitivo**”).

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir el Margen Solicitado, mientras que aquellas que se remitan bajo el Tramo No Competitivo no incluirán estas variables, incluyendo únicamente el Monto Solicitado.

**Tramo No Competitivo:** Podrán participar en el Tramo No Competitivo los inversores interesados, sean personas humanas o jurídicas, que presenten Órdenes de Compra sin indicar un Margen Solicitado, hasta un valor nominal máximo de \$50.000.000 (Pesos cincuenta millones) por inversor, considerando el conjunto de las Órdenes de Compra presentadas por un mismo inversor. Las Órdenes de Compra correspondientes al Tramo No Competitivo serán consideradas irrevocables y vinculantes y, en caso de resultar adjudicadas, serán adjudicadas al Margen Aplicable que resulte de la licitación. Las Órdenes de Compra correspondientes al Tramo No Competitivo no serán consideradas para la determinación del Margen Aplicable.

**Tramo Competitivo:** Podrán participar en el Tramo Competitivo los inversores interesados, sean personas humanas o jurídicas, que presenten una o más Órdenes de Compra indicando un Margen Solicitado. Un mismo inversor podrá presentar más de una Orden de Compra con distintos Montos Solicitados y/o distintos Márgenes Solicitados, pudiendo resultar adjudicadas una, algunas, todas o ninguna de dichas Órdenes de Compra.

Los inversores interesados que presenten Órdenes de Compra correspondientes al Tramo Competitivo podrán limitar su adjudicación final indicando en la respectiva Orden de Compra el porcentaje máximo del valor nominal efectivamente emitido de los Títulos de Deuda que aceptan que les sea adjudicado (el “**Porcentaje Máximo**”). A los efectos de la adjudicación final, se considerará el menor entre: (i) el valor nominal que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al valor nominal efectivamente emitido de los Títulos de Deuda; y (ii) el valor nominal solicitado en la correspondiente Orden de Compra.

### **Determinación del Margen Aplicable. Adjudicación.**

Al finalizar el Período de Licitación Pública no podrán ingresarse nuevas Órdenes de Compra. Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las Ofertas serán ordenadas en forma ascendente en el SIOPEL, sobre el Margen Solicitado. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del Sistema SIOPEL.

La Emisora, que podrá contar con el asesoramiento no vinculante de los Colocadores y teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes, determinará el monto a emitir o si, en su defecto, decide declarar desierta la colocación de los Títulos de Deuda.

a) La adjudicación de las Órdenes de Compra comenzará por el Tramo No Competitivo:

(i) Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo de los Títulos de Deuda serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del monto a ser emitido, salvo que el total de las Órdenes de Compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al Monto Máximo de Emisión, en cuyo caso la cantidad de Órdenes de Compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el Monto Máximo de Emisión.

(ii) En caso de que dichas Órdenes de Compra superen el 50% mencionado, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo, serán prorrateadas de acuerdo con el método de adjudicación que brinda al efecto el Sistema SIOPEL, desestimándose cualquier Oferta de Compra que como resultado de dicho prorrateo su monto sea inferior al Monto Mínimo de Suscripción correspondiente según dicho término se define en el presente Prospecto.

(iii) En el supuesto que se adjudiquen Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo.

b) El monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo de la siguiente forma:

(i) Las Órdenes de Compra serán ordenadas en forma ascendente sobre el Margen Solicitado;

(ii) Las Órdenes de Compra cuyo Margen Solicitado sea inferior al Margen Aplicable, serán adjudicadas;

(iii) Todas las Órdenes de Compra con un Margen Solicitado igual al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable, pero en caso de sobresuscripción serán adjudicadas a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna Orden de Compra, desestimándose, sin embargo, cualquier Oferta de Compra que como resultado de dicho prorrateo su monto sea inferior al Monto Mínimo de Suscripción y, en consecuencia, el monto no asignado a tal Orden de Compra será distribuido entre las demás Órdenes de Compra con Margen Solicitado igual al Margen Aplicable, de acuerdo con el método de adjudicación que brinda al efecto el Sistema SIOPEL; y

(iv) Todas las Órdenes de Compra con un Margen Solicitado superior al Margen Aplicable, serán desestimadas.

#### **Terminación, modificación, suspensión y/o prórroga de la Oferta. Adjudicación.**

La Municipalidad, sin necesidad de invocar causa alguna, podrá suspender, modificar, prorrogar o dejar sin efecto el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, debiendo comunicar dicha circunstancia con una antelación mínima de una (1) hora al cierre del período de que se trate mediante la publicación de un aviso complementario en la Página Web de A3 Mercados y/o por cualquier otro medio que resulte aplicable. En caso de corresponder, dicho aviso indicará la nueva fecha de finalización del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que dicha reanudación será informada al público inversor.

La suspensión, modificación, prórroga o terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Municipalidad, los Organizadores y Colocadores ni para los restantes Colocadores, ni otorgará derecho a compensación o indemnización alguna a los inversores interesados, a los Agentes de A3 Mercados o a los adherentes al mismo que hubieran presentado Órdenes de Compra. En caso de darse por terminado el Período de Licitación Pública sin que se lleve a cabo la colocación de los Títulos de Deuda, todas las Órdenes de Compra presentadas quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad podrán ser retiradas por los inversores interesados hasta la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Ni la Municipalidad, ni los Organizadores y Colocadores, ni los restantes Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de procesamiento o caídas del Sistema SIOPEL o de cualquier otro sistema utilizado para la recepción, carga o procesamiento de las Órdenes de Compra.

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán modificarse las Órdenes de Compra ingresadas ni podrán presentarse nuevas Órdenes de Compra.

La Municipalidad, los Organizadores y Colocadores y los restantes Colocadores no garantizan que las Órdenes de Compra presentadas sean adjudicadas, total o parcialmente, ni que las Órdenes de Compra con idénticas condiciones reciban el mismo porcentaje de adjudicación.

La Municipalidad podrá declarar desierta la colocación de los Títulos de Deuda, reducir el monto a emitir o decidir no emitir los Títulos de Deuda, sin que ello genere derecho a reclamo, compensación o indemnización alguna por parte de los inversores interesados, los Agentes de A3 Mercados, los adherentes al mismo o cualquier otra persona. En cualquiera de dichos supuestos, las Órdenes de Compra quedarán automáticamente sin efecto.

La Municipalidad, los Organizadores y Colocadores y los restantes Colocadores no tendrán obligación alguna de notificar individualmente a aquellos inversores cuyas Órdenes de Compra hubieran sido rechazadas, excluidas, no adjudicadas o parcialmente adjudicadas.



**LA EMISORA PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA EN CUALQUIER MOMENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS ÓRDENES DE COMPRA PRESENTADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO Y NO SE EMITIRÁN TÍTULOS DEUDA. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA MUNICIPALIDAD NI PARA LOS ORGANIZADORES NI LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A QUIENES HAYAN REMITIDO ÓRDENES DE COMPRA, DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. LA EMISORA NO ESTARÁ OBLIGADA A INFORMAR DICHA CIRCUNSTANCIA DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE HAYAN REMITIDO ÓRDENES DE COMPRA.**

**ASIMISMO, LA MUNICIPALIDAD PODRÁ, HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA EMISIÓN, COLOCACIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA VIGENTE Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DEUDA PARA LA EMISORA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA NORMATIVA APLICABLE. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA LA EMISORA, LOS ORGANIZADORES NI LOS COLOCADORES, NI TAMPOCO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN Y/O INDEMNIZACIÓN A LOS INVERSORES QUE HUBIEREN PRESENTADO ÓRDENES DE COMPRA ADJUDICADAS.**

**LA DECISIÓN DE DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS DE DEUDA LA DE DEJAR SIN EFECTO LA EMISIÓN, COLOCACIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS DE DEUDA, DE CONFORMIDAD CON LO DETALLADO EN ESTE PROSPECTO, SERÁ INFORMADA MEDIANTE AVISO A PUBLICARSE EN EL BOLETÍN DIARIO DE LA BCBA Y EN LA PÁGINA WEB DE A3 MERCADOS.**

En caso de que la Emisora decidiera adjudicar los Títulos de Deuda, determinará el valor nominal a emitir y el Margen Aplicable (especificando dos decimales).

La determinación del valor nominal de los Títulos de Deuda a emitirse y del Margen Aplicable será realizada mediante el sistema SIOPEL, en virtud del cual:

- (i) todas las Ofertas con Margen Solicitado inferior al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable;
- (ii) todas las Ofertas con Margen Solicitado igual al Margen Aplicable serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable, pero en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del Monto Solicitado y sin excluir ninguna Oferta; y
- (iii) todas las Ofertas con Margen Solicitado superior al Margen Aplicable no serán adjudicadas.

Si como resultado de los prorrateos el valor nominal de Títulos de Deuda a adjudicar a una Oferta fuera un monto que contiene unidades por debajo de \$0,50 se suprimirán a efectos de redondear el valor nominal de Títulos de Deuda a adjudicar; y contrariamente, si contiene unidades iguales o por encima de \$0,50, se le asignará \$1 al valor nominal de Títulos de Deuda a adjudicar. Si como resultado de la adjudicación el valor nominal adjudicado a una Oferta fuera inferior al Monto Mínimo de Suscripción, esa Oferta no será adjudicada, y el valor nominal de Títulos de Deuda no asignado a tal Oferta será distribuido entre las demás Ofertas con Margen Solicitado igual al Margen Aplicable, todo ello en virtud del, y siguiendo el, procedimiento vigente en A3 Mercados. Los montos parcial o totalmente excluidos de las Ofertas en función de la aplicación de los prorrateos dispuestos por el SIOPEL y de la metodología de determinación del Margen Aplicable antes descripto quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para la Emisora ni para los Colocadores ni otorgue a los respectivos inversores oferentes derecho a reclamo de indemnización y/o a compensación alguna. En caso de que se declare desierta la colocación de los Títulos de Deuda, las Órdenes de Compra presentadas quedarán automáticamente sin efecto.

Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán obligación alguna de informar en forma individual a cada uno de los inversores interesados cuyas Ofertas fueron total o parcialmente excluidas, que las mismas fueron total o parcialmente excluidas. Las Ofertas no adjudicadas quedarán automáticamente sin efecto. Dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora ni a los Colocadores ni otorgará a los inversores interesados derecho a compensación y/o indemnización alguna.

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los inversores interesados que presenten Órdenes de Compra, que se les adjudicarán Títulos de Deuda y/o que, en su caso, el valor nominal de los Títulos de Deuda que se les adjudicarán serán los mismos Montos Solicitados en sus Órdenes de Compra. Dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora ni a los Colocadores ni otorgará a los inversores interesados, derecho a compensación y/o indemnización alguna.

### **Aviso de Resultados**

El Monto Solicitado total ofertado, el valor nominal de los Títulos de Deuda que será efectivamente emitido, el Margen Aplicable que se determine conforme con lo detallado más arriba, y demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, serán informados mediante el Aviso de Resultados que será publicado en la fecha en que finalice el Período de Licitación Pública.

### **Suscripción y Liquidación**

La emisión y liquidación de los Títulos de Deuda tendrá lugar en la Fecha de Emisión y Liquidación.

La liquidación de los Títulos de Deuda podrá ser efectuada a través del sistema de compensación y liquidación administrado por el A3 Mercados (“Clear”) y/o a través del Colocador, comprometiéndose los inversores adjudicados a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación al pago del precio de suscripción.

En tal sentido, (i) en caso de liquidación a través de Clear, las sumas correspondientes a la integración de los Títulos de Deuda adjudicados (el “**Monto a Integrar**”) deberán estar disponibles en o antes de las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las cuentas de titularidad de los inversores adjudicados que se informan en las correspondientes Órdenes de Compra o indicadas por los correspondientes Agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo en caso que las Ofertas se hayan cursado por su intermedio; y (ii) en caso de liquidación a través del Colocador, cada uno de tales inversores adjudicados deberá integrar los Títulos de Deuda mediante (a) transferencia electrónica a una cuenta abierta a nombre del Colocador y/o Agente de A3 Mercados, la cual será informada en la Orden de Compra, o (b) autorización al Colocador y/o Agente de A3 Mercados para que debite de una o más cuentas de titularidad del inversor el Monto a Integrar; todo ello de acuerdo con las instrucciones consignadas en la Orden de Compra respectiva; sumas que posteriormente los Agentes de A3 Mercados correspondientes integrarán mediante transferencia electrónica a la cuenta del Agente de Liquidación.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de los Títulos de Deuda, éstos serán acreditados en las cuentas depositante y comitente en Caja de Valores de titularidad de los inversores adjudicados indicadas en sus respectivas Órdenes de Compra o bien indicadas por los correspondientes Agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo en caso que las Ofertas se hayan cursado por su intermedio.

En caso que las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas en o antes de las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, el Agente de Liquidación procederá según las instrucciones que le imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los incumplidores del derecho de suscribir los Títulos de Deuda en cuestión y su consiguiente cancelación sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento ni de notificar la decisión de proceder a la cancelación), sin perjuicio de que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora ni otorgará a los Agentes de A3 Mercados y/o adherentes al mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (y/o a los inversores que hayan presentado ante ellos las correspondientes Órdenes de Compra) y que no hayan integrado totalmente los Títulos de Deuda adjudicados antes de las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora.

La Emisora podrá, pero no estará obligada a, solicitar que los Títulos de Deuda sean elegibles para su transferencia a través de Euroclear y/o Clearstream, a través de la participación éstos últimos en CVSA.

### **Avisos Complementarios**

El Aviso de Suscripción, el Aviso de Resultados y todo otro aviso, que de conformidad con los términos del presente Prospecto deba ser publicado, se publicará en la Página Web de A3 Mercados y por un día en el Boletín Diario de la BCBA.



## DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos recepcionados por la emisión de los Títulos de Deuda, neto de gastos, serán destinados conforme lo establecido por la Ordenanza Definitiva N° 9439 de fecha 8 de julio de 2026, exclusivamente al financiamiento de obras de integración socio-urbana, regeneración ambiental e infraestructura priorizando dicha inversión en los barrios populares del Partido de San Isidro vigentes en el RENABAP y el entorno de los mismos.

En este sentido, las obras a financiar comprenderán intervenciones de infraestructura de desagüe pluvial y obras hidráulicas; la extensión y mejora de redes de agua potable y cloacas, incluyendo redes exteriores y conexiones domiciliarias seguras; el mejoramiento integral del tendido eléctrico exterior y domiciliario; obras de integración urbana que contemplan la apertura, consolidación y mejora de calles, pasillos y accesos, así como intervenciones de parquización y demás obras complementarias que favorezcan la accesibilidad y la integración de los barrios alcanzados; y, cuando resulte necesario para la ejecución de las obras, acciones de integración habitacional, incluyendo la relocalización de familias conforme a los procedimientos y programas que determine la autoridad competente. Asimismo, se prevé la puesta en valor de espacios públicos, incluyendo iluminación, equipamiento urbano, mobiliario y la recuperación de plazas, playones deportivos y espacios verdes del distrito, priorizando las plazas “12 de Octubre” y “Carlos Gardel” de la localidad de Béccar.

La realización de estas operaciones permitirá la ejecución de inversiones de gran importancia en el Municipio en infraestructura urbana, equipamiento y obras de mejoramiento e interés público vinculadas a la prestación de servicios públicos esenciales en los referidos barrios populares del distrito y las zonas de influencia, contribuyendo así a un desarrollo social, urbano y económico de dichas áreas.

Ello, a fin de lograr un desarrollo y optimización tal de los servicios, que impacte directamente en una mejora de la calidad de vida de más de dieciséis mil (16.000) familias de bajos recursos residentes de este Municipio.

Mientras se encuentre pendiente su aplicación al destino previsto en el presente Prospecto, la Municipalidad podrá invertir transitoriamente los fondos provenientes de la colocación de los Títulos de Deuda en instrumentos financieros de liquidez inmediata, corto plazo y bajo riesgo, de conformidad con la normativa aplicable.

### Control de Aplicación de los Fondos

Conforme lo dispuesto por el último párrafo del Artículo 3° de la Ordenanza N° 9439, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá trimestralmente al Honorable Concejo Deliberante un informe detallado sobre los fondos ingresados en virtud de la colocación de los Títulos de Deuda, su aplicación general y el estado de avance de las obras financiadas con dichos recursos, garantizando de esta manera un control periódico y transparente sobre la ejecución y aplicación de los fondos a los fines previstos.

## CALIFICACIÓN DE RIESGO

Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, calificó a los Títulos de Deuda, en su dictamen de fecha 10 de agosto de 2026, como “**BBB+(arg)**”, con perspectiva estable. La calificación “**BBB+(arg)**” implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país.

Los signos “+” o “-” son añadidos a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador “-” indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

La perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

Una calificación de riesgo de un título valor no es una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores y podrá estar sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la sociedad calificadora que la otorga sin previo aviso. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida y/o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener y/o vender los Títulos de Deuda. Es posible que los métodos para calificar utilizados por la calificadora identificada anteriormente o por las otras calificadoras de riesgo argentinas difieran en aspectos importantes de los utilizados por calificadoras de riesgo en otros países.

El dictamen del agente de calificación de riesgo puede ser consultado en: <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=4828>, y asimismo podrá solicitarse a la sociedad calificadora un detalle del significado de las calificaciones que asigna los Títulos de Deuda.

## TRATAMIENTO IMPOSITIVO

### Carga tributaria

#### *Régimen Impositivo*

El siguiente es un resumen al sólo efecto informativo de ciertas cuestiones relativas a la carga tributaria de los Títulos de Deuda en las normas vigentes en la Argentina. Si bien se considera que este resumen constituye una correcta interpretación de las normas vigentes a la fecha de emisión de este Prospecto, no puede asegurarse que las autoridades gubernamentales o tribunales responsables de la aplicación de esas normas vigentes estarán de acuerdo con la interpretación contenida en él o que no habrá cambios en esas normas vigentes, inclusive con efectos retroactivos, o en su interpretación por parte de tales autoridades gubernamentales o tribunales.

#### Tratamiento impositivo argentino

El siguiente resumen se basa en las leyes impositivas argentinas vigentes en la fecha de este Programa, y está sujeto a cualquier reforma de la ley argentina que entre en vigencia después de dicha fecha. Se recomienda a los potenciales compradores de los Títulos de Deuda consultar con sus propios asesores impositivos respecto de las consecuencias emanadas de las leyes impositivas del país del cual son residentes, de una inversión en los Títulos de Deuda, incluyendo, entre otras, el cobro de intereses y la venta, rescate u otra forma de enajenación de los Títulos de Deuda

#### **I. Impuesto a las ganancias**

##### ***I(a) Impuesto a las ganancias sobre los rendimientos derivados de los Títulos de Deuda***

##### ***I(a)(i) Sujetos empresa residentes en la Argentina***

El término “sujetos empresa” comprende a las sociedades anónimas, sociedades unipersonales, sociedades en comandita por acciones, en la parte que corresponda a los socios comanditarios, sociedades por acciones simplificadas, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades en comandita simple y la parte correspondiente a los socios comanditados en sociedad en comandita por acciones, asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas, determinados fideicomisos y fondos comunes de inversión, etc.

Las sociedades de capital y demás sujetos considerados “sujetos empresa” a los fines del impuesto a las ganancias deben someter a impuesto sus rentas imponibles (incluyendo los intereses devengados por los Títulos de Deuda) conforme el siguiente esquema de alícuotas progresivas (correspondiente al período fiscal 2026, que se actualiza anualmente por el IPC del INDEC):

| Ganancia neta imponible acumulada |                     | Pagarán \$        | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------|
| Más de \$                         | A \$                |                   |          |                          |
| \$ 0,00                           | \$ 133.514.185,74   | \$ 0,00           | 25 %     | \$ 0,00                  |
| \$ 133.514.185,74                 | \$ 1.335.141.857,38 | \$ 33.378.546,43  | 30 %     | \$ 133.514.185,74        |
| \$ 1.335.141.857,38               | En adelante         | \$ 393.866.847,93 | 35 %     | \$ 1.335.141.857,38      |

A su vez, en caso que distribuyan dividendos a personas humanas residentes en Argentina, sucesiones indivisas residentes en Argentina, o beneficiarios del exterior (los “**Beneficiarios del Exterior**”), deberán retener el impuesto sobre los dividendos conforme a una alícuota del 7%.

##### ***I(a)(ii) Personas humanas y sucesiones indivisas residentes en la Argentina***

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 bis de la Ley 23.576, el tratamiento impositivo previsto para las obligaciones negociables emitidas por sujetos empresa que cumplan con las condiciones del artículo 36 será aplicable a los títulos públicos. Por tal motivo, los intereses, actualizaciones y ajustes de capital quedan exentos del impuesto.

#### I(a)(iii) Beneficiarios del exterior

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 bis de la Ley 23.576, el tratamiento impositivo previsto para las obligaciones negociables emitidas por sujetos empresa que cumplan con las condiciones del artículo 36 será aplicable a los títulos públicos. Por tal motivo, los intereses, actualizaciones y ajustes de capital quedan exentos del impuesto para los beneficiarios del exterior.

A su vez, para el caso de los beneficiarios del exterior, en el artículo 26, inciso u) de la LIG se establece una exención, la cual aplica a intereses o rendimientos y a ganancias de capital derivadas de cualquier forma de disposición de títulos públicos -títulos, bonos, letras y demás obligaciones emitidos por los Estados Nacional, Provinciales, Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la medida que los Beneficiarios del Exterior no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

Por su parte, el artículo 19 de la LIG define el concepto de “jurisdicción no cooperante” como todo país o jurisdicción que: (i) no tenga un acuerdo de intercambio de información vigente con la República Argentina; (ii) no tenga un convenio para evitar la doble imposición vigente con la República Argentina con cláusula amplia de intercambio de información; o (iii) teniendo un acuerdo o convenio de dicha clase, no cumpla efectivamente con su obligación de intercambiar información. Asimismo, se dispuso que el Poder Ejecutivo de la Nación fuera el encargado de elaborar un listado de las jurisdicciones no cooperantes de conformidad con los criterios descritos.

El artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG establece que, a partir de los periodos fiscales iniciados desde el 11/07/2024, son consideradas jurisdicciones no cooperantes: Brecqhou, Estado de Eritrea, Estado de la Ciudad del Vaticano, Estado de Libia, Estado Plurinacional de Bolivia, Isla Ascensión, Isla de Sark, Isla Santa Elena, Islas Salomón, Estados Federados de Micronesia, Reino de Bután, Reino de Camboya, Reino de Lesoto, Reino de Tonga, República Kirguisa, República Árabe de Egipto, República Árabe Siria, República Argelina Democrática y Popular, República Centroafricana, República Cooperativa de Guyana, República de Angola, República de Bielorrusia, República de Burundi, República de Costa de Marfil, República de Cuba, República de Filipinas, República de Fiyi, República de Gambia, República de Guinea, República de Guinea Ecuatorial, República de Guinea-Bisáu, República de Haití, República de Honduras, República de Irak, República de Kiribati, República de la Unión de Myanmar, República de Madagascar, República de Malaui, República de Malí, República de Mozambique, República de Nicaragua, República de Palaos, República Sierra Leona, República de Sudán del Sur, República de Surinam, República de Tayikistán, República de Trinidad y Tobago, República de Uzbekistán, República de Yemen, República de Yibuti, República de Zambia, República de Zimbabwe, República del Chad, República del Níger, República del Sudán, República Democrática de Santo Tomé y Príncipe, República Democrática de Timor Oriental, República del Congo, República Democrática del Congo, República Democrática Federal de Etiopía, República Democrática Popular Lao, República Democrática Socialista de Sri Lanka, República Federal de Somalia, República Federal Democrática de Nepal, República Gabonesa, República Islámica de Afganistán, República Islámica de Irán, República Popular de Bangladés, República Democrática de Corea, República Togolesa, República Unida de Tanzania, Territorio Británico de Ultramar Islas Pitcairn, Henderson, Ducie y Oeno, Tristán da Cunha, Tuvalu, Unión de las Comoras.

En el caso en el que el Beneficiario del Exterior resida en una jurisdicción no cooperante o los fondos provengan de una jurisdicción no cooperante, la exención prevista en el artículo 26, inciso u) de la LIG no resultará aplicable, y, por ende, los intereses o rendimientos y ganancias de capital provenientes de los Títulos de Deuda estarán gravados. El impuesto será ingresado vía retención en carácter de pago único y definitivo.

Para el caso de los intereses, serán de aplicación las siguientes alícuotas efectivas de retención (a) del 15,05% cuando el beneficiario de los intereses sea una entidad bancaria o financiera sujeta a la supervisión del respectivo banco central u organismo equivalente, y siempre que: (i) no esté radicada en jurisdicciones consideradas de baja o nula tributación, o (ii) que esté radicada en una jurisdicción que haya suscripto con la República Argentina un convenio de intercambio de información y además que, por aplicación de sus normas internas, no pueda alegarse secreto financiero, bursátil o de otro tipo, ante el pedido de información fiscal; o (b) al 35% en los demás casos.

Los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscriptos entre Argentina y el país de residencia del Beneficiario del Exterior podrían establecer topes a las alícuotas efectivas de retención. A la fecha de emisión del presente Prospecto, Argentina tiene en vigencia convenios con los siguientes países: Australia, Austria, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, Finlandia, Francia, Alemania, Italia, Japón, Luxemburgo, México, los Países Bajos, Noruega, España, Catar, Suecia, Suiza, el Reino Unido, Rusia, Turquía y Uruguay (en este último caso, el convenio se trata de un acuerdo de intercambio de información que tiene cláusulas para evitar la doble imposición).

En cualquier caso, para hacer uso de los beneficios de dichos acuerdos internacionales, se deben dar cumplimiento con todas las obligaciones formales y sustanciales requeridas por el propio convenio y por la normativa argentina para su aplicación.

El artículo 106 de la Ley 11.683 de Procedimiento Fiscal de la Nación dispuso que ciertas exenciones no se aplican en la medida que pudiera resultar una transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

### ***I(b) Impuesto sobre las ganancias de capital***

#### ***I(b)(i) Sujetos empresa residentes en la Argentina***

Cuando el sujeto enajenante sea una sociedad de capital u otro sujeto considerado “sujeto empresa” a los fines del impuesto a las ganancias (mencionados anteriormente), deberá tributar este impuesto sobre la ganancia de capital derivada de la venta u otra forma de disposición de los Títulos de Deuda conforme la escala que se expone a continuación (correspondiente al período fiscal 2026, que se actualiza anualmente por el IPC del INDEC):

| Ganancia neta imponible acumulada |                     | Pagarán \$        | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------|
| Más de \$                         | A \$                |                   |          |                          |
| \$ 0,00                           | \$ 133.514.185,74   | \$ 0,00           | 25 %     | \$ 0,00                  |
| \$ 133.514.185,74                 | \$ 1.335.141.857,38 | \$ 33.378.546,43  | 30 %     | \$ 133.514.185,74        |
| \$ 1.335.141.857,38               | En adelante         | \$ 393.866.847,93 | 35 %     | \$ 1.335.141.857,38      |

#### ***I(b)(ii) Personas humanas y sucesiones indivisas residentes en la Argentina***

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 bis de la Ley 23.576, el tratamiento impositivo previsto para las obligaciones negociables emitidas por sujetos empresa que cumplan con las condiciones del artículo 36 será aplicable a los títulos públicos. Por tal motivo, los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición quedan exentos del impuesto.

De conformidad con el artículo 26, inciso u) de la LIG, los resultados provenientes de la compraventa de los Títulos de Deuda obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país estarán exentos del tributo, en virtud del tratamiento impositivo aplicable a los títulos público.

Cuando no resulte de aplicación la mencionada exención, las ganancias de capital (ganancia neta) por la enajenación u otra forma de disposición de los Títulos de Deuda estarán sujetas a un impuesto del 5%, si están denominadas en pesos sin cláusula de ajuste, o del 15% si están denominadas en moneda extranjera o en pesos con cláusula de ajuste. El Poder Ejecutivo nacional podrá incrementar la alícuota del 5% – respecto de los valores en moneda nacional sin cláusula de ajuste– hasta el 15%, siempre que medien informes técnicos fundados, basados en variables económicas, que así lo justifiquen.

La ganancia bruta por la enajenación de los bonos realizada por las personas humanas residentes en Argentina y/o por sucesiones indivisas radicadas en Argentina se determina deduciendo del precio de transferencia, el costo de adquisición. De tratarse de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera, las actualizaciones y diferencias de cambio no son consideradas como integrantes de la ganancia bruta.

#### ***I(b)(iii) Beneficiarios del exterior***

Se aplica el mismo tratamiento que el mencionado en el apartado I(a)(iii).

## **II. Impuesto sobre los Bienes Personales**

Las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el país deben incluir los títulos valores a fin de determinar el Impuesto sobre los Bienes Personales que les corresponde pagar.

Sin embargo, el artículo 21 inciso g) de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales estipula que estarán exentos del gravamen “*Los títulos, bonos y demás títulos valores emitidos por la Nación, las Provincias, las Municipalidades y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los certificados de depósitos reprogramados (CEDROS)*”. Por tal motivo, en la medida que dichos Títulos de Deuda cumplan con los requisitos correspondientes, no se deberá tributar el impuesto.

### **III. Impuesto al Valor Agregado**

De conformidad con el artículo 7, inciso h), apartado 16, subapartado 7 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, los intereses derivados de los bonos emitidos por la Municipalidad se encuentran expresamente exentos del gravamen. Asimismo, las operaciones relativas a la oferta, suscripción, colocación, transferencia y amortización de estos títulos públicos no se encuentran alcanzadas por dicho impuesto

A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 bis de la Ley 23.576, el tratamiento impositivo previsto para las obligaciones negociables emitidas por sujetos empresa que cumplan con las condiciones del artículo 36 será aplicable a los títulos públicos. Por tal motivo, las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías quedan exentas del impuesto.

### **IV. Impuesto sobre los débitos y créditos en cuentas bancarias**

La Ley N° 25.413 (publicada en el Boletín Oficial el 26 de marzo de 2001), con sus modificaciones, establece, con ciertas excepciones, un impuesto sobre los débitos y créditos en cuentas corrientes mantenidas en entidades financieras situadas en la Argentina y sobre otras operaciones que reemplacen el uso de cuentas corrientes bancarias. La alícuota general es del 0,6% en el caso de débitos y créditos (si bien, en ciertos casos, puede aplicarse el 1,2% y/o el 0,075%). El Decreto N° 409/2018 (publicado en el Boletín Oficial el 7 de mayo de 2018) establece que el 33% del impuesto pagado por las sumas acreditadas y debitadas en las cuentas correspondientes podrá utilizarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias y la contribución especial sobre el capital de las cooperativas.

### **V. Impuesto sobre los Ingresos Brutos**

Por regla general, las jurisdicciones provinciales contemplan exenciones en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos para las operaciones y rentas derivadas de bonos emitidos por las Municipalidades; a modo de ejemplo, dichos conceptos se encuentran expresamente exentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme al artículo 303, inciso 1 de su Código Fiscal (t.o. 2026), y en la Provincia de Buenos Aires de acuerdo al artículo 207, inciso c) de su respectivo ordenamiento fiscal (t.o. 2025).

### **VI. Impuestos de Sellos**

Los actos, contratos y operaciones sobre los bonos emitidos por las Municipalidades se encuentran exentos del Impuesto de Sellos; a modo de ejemplo, dicha liberación surge expresamente del artículo 370, inciso 29 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2026), así como del artículo 297, inciso 28 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires (t.o. 2025).

### **VII. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes**

En la Provincia de Buenos Aires rige el impuesto a la transmisión gratuita de bienes –entre los cuales se encontrarían los Títulos de Deuda – que aplica cuando el beneficiario esté domiciliado en dicha Provincia o los bienes transmitidos se encuentren en el territorio de la Provincia. La alícuota varía entre el 1,603% al 9,513%, según los sujetos a los que se transmitan los bienes y el valor de éstos últimos.

El monto total del enriquecimiento patrimonial obtenido a título gratuito no estará alcanzado por el impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes si es inferior al mínimo no imponible, que actualmente asciende a \$5.606.568 o a \$23.343.337 si se trata de progenitores, hijos/as y cónyuge.



## **VIII. Tasa de justicia**

En caso de que fuera necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con los Títulos de Deuda en Argentina, se aplicará una tasa de justicia del 2,2% sobre el monto de cualquier reclamo iniciado ante los tribunales argentinos con asiento en la Provincia de Buenos Aires. El resto de las jurisdicciones también someten el inicio de acciones litigiosas al pago de tasas de justicia.

## **IX. Exenciones fiscales sobre la oferta pública de títulos valores**

Las Normas de la CNV han regulado varios aspectos de la exención fiscal prevista para la oferta pública de títulos valores, en particular los siguientes:

- El carácter de “colocación por oferta pública” de títulos valores será interpretado exclusivamente por la ley argentina (conforme la Ley de Mercado de Capitales).
- Los actos de oferta pública deberán ser llevados a cabo adecuadamente y la documentación de tales actos deberá ser mantenida por la emisora. Los Títulos de Deuda no serán considerados exentos del pago de impuestos por la mera autorización de la CNV de una oferta pública.
- Los actos de oferta pública deberán ser realizados en Argentina y según el caso, en el exterior.
- Las ofertas podrán ser realizadas al “público en general” o a un “grupo específico de inversores” (tales como compradores institucionales calificados).

La oferta podrá ser colocada mediante un “contrato de colocación”. Los Títulos de Deuda colocados según un contrato de colocación serán consideradas una colocación por oferta pública en tanto el Municipio efectivamente lleve a cabo actos de oferta pública de acuerdo con la ley argentina.

## **X. Fondos originados o provenientes de países de baja o nula tributación**

De acuerdo con la presunción legal prevista en el Art. 18.1° de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los fondos provenientes de jurisdicciones no consideradas cooperantes se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- Impuesto a las Ganancias: Se determina aplicando la alícuota correspondiente al sujeto sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- Impuesto al Valor Agregado: Se determina aplicando una alícuota del 21% sobre 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en una jurisdicción no cooperante o desde una cuenta bancaria abierta fuera de una jurisdicción no cooperante pero cuyo titular sea una entidad localizada en una jurisdicción no cooperante; o
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El residente argentino a los fines impositivos puede refutar dicha presunción legal acreditando ante la ARCA que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Conforme el artículo 82 de la Ley 27.430, a los efectos previstos en las normas legales y reglamentarias, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” o “países no considerados ‘cooperadores a los fines de la transparencia fiscal’”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos dispuestos por los artículos 19 y 20 de la LIG.

De acuerdo con el artículo 19 de la LIG, cualquier referencia a “jurisdicción no cooperante” se deberá entender como a aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo se considerarán jurisdicciones no cooperantes aquellos países que, teniendo un acuerdo vigente con los alcances antes mencionados, no cumplan efectivamente con el intercambio de información.

A partir de la sanción de la Ley de 27.430 se abandonó la denominada “lista blanca” de jurisdicciones cooperantes a los fines de la transparencia fiscal regulada en el decreto 589/2013, y se incorporó en el artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG (T.O. 2019) una “lista negra” con las jurisdicciones no cooperantes con base al criterio previsto en el artículo 19 de la LIG (ver punto I(a)(iii)).

En cuanto a las jurisdicciones de baja o nula tributación, la LIG las define como aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresarial inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de esa LIG (es decir, una alícuota inferior al 15%).

#### **XI. Reforma Fiscal 2026 – Ley de Inocencia Fiscal**

El 26 de diciembre de 2025, el Congreso de la Nación aprobó una reforma fiscal que introduce cambios significativos en materia penal tributaria, procedimiento fiscal, sanciones y la incorporación de un régimen simplificado de declaración del impuesto a las ganancias para personas humanas y sucesiones indivisas.

- En relación con el régimen penal tributario, la reforma introduce un incremento sustancial en los umbrales monetarios que determinan la configuración de delitos. Por ejemplo, la evasión simple, que anteriormente se configuraba a partir de \$1.500.000 por impuesto y ejercicio, ahora requiere superar los \$100.000.000. En el caso de la evasión agravada, el umbral pasa de \$15.000.000 a \$1.000.000.000, mientras que para supuestos especiales de evasión agravada, el umbral se eleva a \$200.000.000 para el uso fraudulento de beneficios fiscales, y se fija en \$100.000.000 para la utilización de facturas apócrifas.
- En materia de seguridad social, la evasión simple por mes sube de \$200.000 a \$7.000.000 y la evasión agravada de \$1.000.000 a \$35.000.000. También se actualizan los umbrales para apropiación indebida de tributos (de \$100.000 a \$10.000.000), simulación de cancelación (de \$500.000 a \$20.000.000) y asociación ilícita fiscal (de \$100.000 a \$3.500.000). Todos los importes se ajustarán anualmente desde el 1 de enero de 2027 por UVA.
- La reforma también actualiza de manera significativa las multas impositivas por incumplimientos formales y sustanciales, debido a que la falta de presentación de declaraciones juradas por personas humanas pasa de \$200 a \$220.000, mientras que para personas jurídicas se incrementa de \$400 a \$440.000. Adicionalmente, la multa por el incumplimiento genérico de deberes formales pasa a tener un rango de \$150.000 a \$2.500.000, y el máximo por deberes formales agravados pasa a ser de \$35.000.000.
- Se establecen nuevas sanciones para la falta de información sobre operaciones internacionales: no informar operaciones con el exterior se sanciona con \$11.000.000 frente a los \$10.000 anteriores, y cuando se trata de sociedades extranjeras la multa asciende a \$22.000.000. Se incorporan multas específicas para regímenes de información internacional, como no informar grupo multinacional (entre \$6.000.000 y \$15.000.000) e informe país por país (entre \$45.000.000 y \$67.500.000). Todos los importes se ajustarán anualmente desde el 1 de enero de 2027 por UVA.
- En cuanto a la prescripción tributaria, se establecen nuevos plazos: cinco años para contribuyentes inscriptos o no inscriptos que no tengan la obligación de inscribirse, tres años para contribuyentes cumplidores, diez años para no inscriptos y cinco años para repetición de impuestos. Se define además el concepto de discrepancia significativa cuando se verifica al menos uno de los siguientes supuestos: diferencia igual o superior al 15% del impuesto declarado, diferencia absoluta superior a \$100.000.000 o uso de facturas o documentación apócrifa.
- Se crea un régimen simplificado para la declaración jurada del impuesto a las ganancias, aplicable a personas y sucesiones indivisas con ingresos inferiores a \$1.000.000.000 y patrimonio menor a \$10.000.000.000, excluyendo a grandes contribuyentes y monotributistas. Este régimen incluye efectos liberatorios del pago, presunción de exactitud y bloqueo fiscal en períodos anteriores.

**EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LOS TÍTULOS. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.**

**Documentos Vinculados a los Títulos de Deuda**

Pueden obtenerse copias del Prospecto de los Títulos de Deuda sin cargo en el horario habitual de actividad comercial, cualquier día, excepto sábados, domingos y feriados en las oficinas de los Organizadores y de cualquiera de los Colocadores sitas en los domicilios detallados en la última página del presente Prospecto. En caso de dudas sobre la oferta o si requiere información adicional, comuníquese con los Organizadores y los Colocadores a los teléfonos indicados en el presente.

## EMISORA

### MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO



### ORGANIZADORES Y COLOCADORES

#### **Puente Hnos. S.A.**

Tucumán 1, Piso 14,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco de la Provincia de Buenos Aires**

Av 7, Ingeniero Luis Monteverde  
726,  
La Plata, Provincia de Buenos Aires  
República Argentina

#### **Adcap Securities Argentina S.A.**

Ortiz de Ocampo 3220, Piso 4,  
Ciudad Autónoma de Buenos  
Aires,  
República Argentina

### COLOCADORES

#### **Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.**

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco Santander Argentina S.A.**

Av. Juan de Garay 151,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Macro Securities S.A.U.**

Av. Eduardo Madero 1182,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Cocos Capital S.A.**

Av. del Libertador 602, Piso 3,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Allaria S.A.**

25 de Mayo 359, Piso 12,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco Comafi S.A.**

Roque Sáenz Peña 660 Piso 1,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco de la Ciudad de Buenos Aires**

Florida 302,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco de la Nación Argentina**

Bartolomé Mitre 326  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

#### **Banco Patagonia S.A.**

Avenida de Mayo 701, Piso 24,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
República Argentina

### ASESORES LEGALES DEL EMISOR

#### **PÉREZ ALATI, GRONDONA, BENITES & ARNTSEN**

Suipacha 1111, Piso 18  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

### ASESORES LEGALES DE LOS COLOCADORES

#### **TCA TANOIRA CASSAGNE**

Juana Manso 205, Piso 7,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina