



SINERGIA VALORES S.A.

CONTRATO DE FIANZA Nº XXX – TÉRMINOS Y CONDICIONES

SINERGIA VALORES S.A (CUIT.....), representada por el Señor.....DNI:, en calidad de apoderado cuyo mandato exhibe en este acto y declara su personería se encuentra vigente, constituyendo domicilio especial en calle 5 entre 45 y 46 Nº 668 de la Ciudad de La Plata, en adelante el FIADOR, y el señor solicitanteDNI:, CUIT:con domicilio en la calle:.....Nro.,de la localidad de....., celular:..... mail:quien constituye domicilio especial en el domicilio denunciado, en adelante la parte LOCATARIA, de común acuerdo establecen. -----

1.- Que los intervinientes acuerdan que el presente contrato resulta accesorio e integrativo al contrato de locación suscripto el día.....de.....del 20, respecto del inmueble sito en la calle.....Nº....., piso..... dpto., de la localidad de..... (en adelante el contrato de locación) y se incorpora como ANEXO Nº1, a través del cual se accede al mismo y rige los derechos, deberes y la conducta a la que deben sujetarse los intervinientes. ---

2.- SINERGIA VALORES S.A. se constituye frente al LOCADOR en FIADOR del LOCATARIO, con expresa renuncia a los beneficios de división de la deuda y/o la previa excusión de los bienes del deudor, por las obligaciones que le resultan exigibles al LOCATARIO en virtud del contrato de locación suscripto y antes referido, con las limitaciones y alcance que dispone el presente contrato de fianza. -----

3.- La presente fianza accesorio tendrá vigencia a partir del momento de la suscripción del contrato de locación principal al que ella se anexa, y su plazo de vigencia será aquél que se indica en el contrato de locación, una vez firmado por las partes, concluyendo la fianza el día de vencimiento del contrato de locación, aplicándose lo normado por el art. 1225 y conc. del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). Ante la falta de restitución del inmueble al vencimiento del plazo contractual convenido, continuará vigente la fianza, en tanto el LOCADOR y/o quien detente mandato suficiente notifique formal y fehacientemente de tal acontecimiento a SINERGIA VALORES S.A., dentro de los treinta (30) días corridos de acaecida tal situación, y procediendo a extender mandato judicial en los términos del apartado B de la cláusula de fianza inserta en el contrato de locación, bajo pena de quedar extinta la presente de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, como consecuencia del vencimiento de su plazo. No es válido frente al FIADOR invocar ni oponer ninguna prórroga o modificación del contrato de locación que convengan LOCADOR y el LOCATARIO sin su previa conformidad y aceptación, ni le resultan oponibles el otorgamiento de otros plazos para proceder a la devolución del inmueble locado, quedando excluida la responsabilidad del FIADOR frente a ellos. -----

4.-Constituye requisito esencial para la vigencia del contrato de fianza el pago del precio acordado en calidad de contraprestación por la fianza que se otorga por parte del LOCATARIO. La falta o inexistencia del pago aludido implica la resolución unilateral del contrato de fianza por parte de SINERGIA VALORES S.A.-----

El presente contrato se realiza por el precio de PESOS..... (\$.....) pagaderos de la siguiente forma: un pago de contado de PESOS..... (\$.....) y una/dos/tres cuotas consecutivas de PESOS..... (\$.....)-----

Las partes acuerdan que la falta de pago de una de las cuotas pactadas en la forma y modo establecidos precedentemente dará derecho a SINERGIA VALORES S.A. a exigir el cumplimiento de la misma y/o a su único y exclusivo criterio la totalidad de las sumas adeudadas con más los intereses conforme la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos comerciales sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa. -----

5.-La presente fianza sólo tendrá validez si la fecha de suscripción del contrato de locación indicada en el punto 1° fue celebrada dentro del plazo máximo de veinte (20) días corridos de firmado el presente contrato de fianza. Asimismo, será requisito para su validez que el contrato de locación precedentemente mencionado contenga la cláusula de fianza, cuyo contenido se procede a redactar para su ulterior transcripción al mismo, como asimismo que esté suscripto por la totalidad de las partes involucradas en el presente contrato de fianza:

“A) SINERGIA VALORES S.A. (CUIT), constituyendo domicilio especial en calle 5 e/ 45 y 46 N° 668, Ciudad de La Plata, donde serán válidas todas las notificaciones que se le remitan y en los términos del CONTRATO DE FIANZA N° – TÉRMINOS Y CONDICIONES, al único efecto de asumir la calidad de FIADOR subsidiario del LOCATARIO. Se integra el contrato de fianza N° XXXX a este mismo contrato de locación, incorporándose como Anexo N° 1 al presente, en el cual todos los intervinientes declaran conocer y aceptar en todos sus términos. La presente fianza es un contrato accesorio que comenzará a regir desde la fecha en que se suscribe el presente contrato de locación y será válida hasta la efectiva restitución del inmueble locado ante quien detente derecho suficiente. Los contratantes, para un efectivo cumplimiento del contrato de fianza, se someten a los siguientes procedimientos y plazos perentorios.

A.1) La parte LOCADORA deberá notificar fehacientemente la mora del LOCATARIO a la FIADORA SINERGIA VALORES S.A., dentro de los treinta (30) días corridos de acaecido el vencimiento de pago respecto del alquiler, expensas ordinarias mensuales, servicio de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario, en tanto y en cuanto, las expensas ordinarias y los servicios estén a cargo del inquilino en el contrato de alquiler, bajo pena de imputarse la caducidad de la fianza frente a cada reclamo de periodo extemporáneo. Dentro del plazo de diez (10) días corridos a partir de la notificación en forma fehaciente a la FIADORA del segundo incumplimiento por parte del LOCATARIO de los conceptos precedentemente mencionados (entendiendo por primer incumplimiento al primer pago efectivizado por la FIADORA), el LOCADOR deberá conferir a la FIADORA el mandato previsto en los términos del apartado B de la presente cláusula, siendo ello condición esencial bajo pena de quedar extinta la fianza de pleno derecho, liberando totalmente al FIADOR.

A.2) Ante la falta de restitución de la propiedad, por parte del LOCATARIO al vencimiento del plazo locativo pactado en el presente contrato, el LOCADOR deberá notificar fehacientemente a SINERGIA VALORES S.A. dentro de los treinta (30) días corridos de acaecida tal situación, bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, como resultado de la extemporaneidad del aviso. A su vez, el LOCADOR se obliga a conferir al FIADOR el mandato en los términos del apartado B de la presente cláusula, dentro del plazo de los diez (10) días corridos de haberse notificado el incumplimiento, bajo pena de quedar

extinta la presente fianza liberando totalmente al FIADOR, dejando a salvo las acciones judiciales que el FIADOR iniciare contra el LOCATARIO.

A.3) Ante la situación de abandono del inmueble en cualquier momento y/o fallecimiento de sus ocupantes, el LOCADOR se obliga a notificar fehacientemente de aquellas contingencias a SINERGIA VALORES S.A. dentro del plazo de quince (15) días corridos de haberse notificado el hecho bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa y a conferir el mandato en los términos del apartado B de la presente cláusula dentro del plazo de diez (10) días corridos de haberse notificado el hecho, bajo pena de quedar extinta la presente fianza liberando totalmente al fiador.

A.4) Constituye requisito esencial para la vigencia del contrato de fianza el pago del precio acordado en calidad de contraprestación por la fianza que se otorga por parte del LOCATARIO. La falta o inexistencia del pago aludido implica la resolución unilateral del contrato de fianza por parte de SINERGIA VALORES S.A. Las partes acuerdan que la falta de pago de una de las cuotas pactadas en la forma y modo establecidos precedentemente dará derecho a SINERGIA VALORES S.A. a exigir el cumplimiento de la misma y/o a su único y exclusivo criterio la totalidad de las sumas adeudadas con más los intereses conforme la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos comerciales sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa.

A.5) SINERGIA VALORES S.A. se obliga a pagar y poner a disposición del LOCADOR las sumas y rubros que éste reclamase dentro de los plazos de exigibilidad y en los términos del contrato de fianza en el lapso de quince (15) días corridos a partir de la notificación del requerimiento de mora del LOCATARIO, debiendo el LOCADOR poner a disposición de la FIADORA copia del título de propiedad objeto del actual contrato de locación, recibo o factura del alquiler, expensas ordinarias mensuales, intimaciones de pago o cortes de servicio, o cualquier otra documentación que se le requiera bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. El beneficiario del contrato de fianza de SINERGIA VALORES S.A debe ser el titular, administrador y/o apoderado del bien inmueble dado en arrendamiento, aplicándose lo normado por el art. 1.510 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dicho incumplimiento es causal de extinción del contrato de fianza de pleno derecho, liberando totalmente al FIADOR. SINERGIA VALORES S.A. quedará automáticamente subrogada, por los pagos realizados, en los derechos del LOCADOR, para repetir contra el LOCATARIO los importes abonados, aplicándose lo normado por los arts. 1.592 subs. y conc. del Código Civil y Comercial de la Nación. A su vez, el LOCADOR cede a SINERGIA VALORES S.A. las acciones tendientes a promover el proceso de ejecución por la vía ejecutiva contra el LOCATARIO, sus sucesores, causahabientes y/u otras garantías otorgadas al mismo a su arbitrio, con más todos aquellos intereses, gastos y conceptos que resulten aplicables, quedando normado que de no cumplimentarse lo expuesto, se aplicará lo establecido en el art. 1.596 del Código Civil y Comercial de la Nación, siendo causal de extinción del contrato de fianza de pleno derecho y liberando totalmente al FIADOR. Ante cada pago de SINERGIA VALORES S.A. al LOCADOR como consecuencia del incumplimiento por parte del LOCATARIO, en función del contrato de locación y dentro de los plazos de exigibilidad y en los términos del contrato de fianza, es que el LOCATARIO otorga formal consentimiento de pago y renuncia a oponer la excepción prevista en el art. 1.593 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales del contrato de locación por parte del LOCATARIO, el FIADOR tendrá derecho a reclamar vía gestión judicial en los términos del art. 1.594 del Código Civil y Comercial de la Nación, como a realizar gestiones de carácter extrajudicial para la obtención de medidas

cautelares de cualquier naturaleza, por el total de las sumas afianzadas en el contrato de fianza. Las medidas cautelares trabadas contra el LOCATARIO por parte del FIADOR se mantendrán hasta tanto cese íntegramente la responsabilidad del FIADOR ante el LOCADOR. Se deja constancia que las obligaciones de pago asumidas por el LOCATARIO y que surgen del presente contrato de locación son de carácter personal. La falta de cumplimiento por parte del LOCATARIO hace nacer el derecho del LOCADOR a rescindir el contrato y reclamar el desalojo del inmueble, sin que tal derecho se torne limitado, impedido o subsanado por los pagos realizados por la fianza, dado que tales pagos no purgan la morosidad del LOCATARIO.

B) En los supuestos de los puntos A.1), A.2) y A.3), el LOCADOR se obliga a realizar las notificaciones a SINERGIA VALORES S.A. por medios fehacientes especificados y dentro de los plazos establecidos, a fin de que el FIADOR abone subsidiariamente los importes en los términos del contrato de fianza. A su vez, dentro del plazo de diez (10) días corridos a partir de la notificación por parte del LOCADOR, y en la oportunidad que está prevista en dichos puntos, éste debe conferir mandato judicial por escritura pública a favor de SINERGIA VALORES S.A. Ambas situaciones son condiciones esenciales para la vigencia del contrato de fianza, bajo pena de extinción de la misma, de pleno derecho y sin interpelación previa. La gestión y gastos de otorgamiento de la escritura de poder quedan a cargo del LOCADOR, y el mismo será destinado a los profesionales letrados que SINERGIA VALORES S.A. determine, pudiendo disponerse la unificación de la representación legal. La escritura de poder a favor del representante legal será autorizada por el Escribano....., con domicilio en la calle....., teléfono:..... Los costos, costas, honorarios y gastos de la representación profesional, sean judiciales o extrajudiciales, serán a cargo del FIADOR, quien los repetirá por su propio derecho al LOCATARIO y/o sus co-garantes. El mandato que ha de otorgar el LOCADOR contendrá las facultades de representación para enviar todo tipo de misivas, intimaciones y requerimientos, incluso las del art. 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, declarar rescindido el contrato de locación, demandar por desalojo al LOCATARIO, reclamar la entrega y recibir el inmueble locado y sus llaves, constatar y/o inspeccionar su estado de ocupación y físico, procediendo siempre a su ulterior entrega al LOCADOR, la ejecución de alquileres y expensas, como así también, cualquier otra facultad que SINERGIA VALORES S.A. considere necesaria, siendo las mismas meramente enunciativas. Una vez afianzadas las sumas por parte de SINERGIA VALORES S.A. al LOCADOR, los derechos de éste se encontrarán automáticamente cedidos quedando el FIADOR en la misma situación jurídica frente al LOCATARIO que el LOCADOR, pudiendo ejercer todas y cada una de las acciones y derechos que el LOCADOR detenta y surgen del contrato de locación. Tanto el LOCADOR como el LOCATARIO aceptan y dan expresa conformidad, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, ni al otorgamiento de la escritura de mandato judicial precedentemente mencionada. En caso de que SINERGIA VALORES S.A. deba abrir una instancia judicial contra el LOCATARIO, y que el correspondiente traslado de demanda esté suspendido y/o supeditado al cumplimiento previo de los requisitos, cargas y recaudos en cabeza del LOCADOR, de conformidad a los documentos suscriptos y a la normativa vigente, los pagos por afianzamiento en favor de éste se verán interrumpidos hasta tanto el LOCADOR regularice la situación referenciada, siendo reanudados sin retroactividad una vez subsanada la obligación pendiente.

C) Queda expresamente establecido que la fianza comprenderá su obligación respecto del rubro alquiler y expensas ordinarias mensuales, servicio de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario, como de aquellos que resulten por aplicación de los índices previstos en la normativa vigente, ilimitada e íntegramente, siempre que corresponda según su destino locativo. Si durante el curso del plazo del contrato de

locación las partes deciden modificar el valor inicial del alquiler preestablecido y sobre el cual se aplicarán los ajustes, ello deberá notificarse previamente a SINERGIA VALORES S.A. de modo fehaciente, quien tendrá derecho a aceptar tal modificación repactando su acuerdo con el LOCATARIO y debiendo éste afrontar el mayor costo que tal modificación implica, o de rechazar la misma manteniendo solo la fianza original. Queda establecido que el silencio del FIADOR ante cualquier modificación del acuerdo original celebrado entre las partes no podrá ser considerado aceptación expresa ni implícita de lo acordado y, por lo tanto, ni conformidad con el aumento o extensión de la fianza original oportunamente suscripta. Los intervinientes en el presente contrato establecen que los domicilios que indican son domicilios especiales, circunstancia por la cual las notificaciones a ellos dirigidas que se indican son plenamente válidas y surtirán plenos efectos legales, aun cuando las partes no se encuentren en ellos de modo permanente o transitorio, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria en los Civil y Comercial del Departamento Judicial de.....con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponder. Los domicilios especiales aquí indicados podrán ser modificados previa notificación fehaciente a todas las partes, revistiendo siempre los nuevos domicilios también la calidad de domicilios especiales con los efectos precedentemente descriptos. Ninguna disposición del contrato de locación vinculada a la fianza puede ir en contra de la presente cláusula y las contenidas en el Anexo I del presente, bajo pena de nulidad absoluta.

D) SINERGIA VALORES S.A. de conformidad a los artículos 287, 318 y 319 del Código Civil y Comercial de la Nación admite comunicación fehaciente la realizada a través de la página web oficial, como así también la practicada al mail institucional (incumplimiento.sinergiavalores@gmail.com) de la FIADORA.

Queda establecido que cualquier incumplimiento de lo mencionado en la cláusula de fianza expuesta anteriormente faculta a SINERGIA VALORES S.A. a declarar extinguido el contrato unilateralmente de conformidad al artículo 1.077 Código Civil y Comercial de la Nación y subs. Si se hubiese recepcionado con posterioridad y por cualquier motivo, importe alguno vinculado al mismo, estos deberán ser reembolsados.

6.-Queda establecido expresamente que la fianza INCLUYE exclusivamente:

6.1) El pago mensual de los alquileres pactados en el contrato de locación, hasta la suma tope máxima mensual de PESOS..... (\$) por el lapso de vigencia del período - Los pagos mensuales del segundo al octavo trimestre contractual que resulten de los ajustes previstos por los índices que determina la normativa vigente (índice de precios al consumidor)

6.2) El pago mensual de alquileres luego de vencido el plazo locativo, el que solo operará para el caso de que el locatario no restituya la propiedad arrendada en el tiempo pactado contractualmente. En ese supuesto, se abonará el canon locativo mensual según las variaciones del índice de precios al consumidor (IPC) con ajustes trimestrales calculados al 50 % (cincuenta por ciento) de su indexación resultante o incremento de menos cuantía que las partes hubieren pactado en el contrato.....

6.3) El pago mensual por los intereses punitivos que el locatario adeude por las obligaciones derivadas de la falta de pago en término del canon mensual de alquiler hasta el equivalente del 0,5% diario no capitalizable, siendo ello el tope máximo mensual.

6.4) El pago de las expensas ordinarias mensuales del primer mes del contrato de locación desde la celebración del mismo hasta la restitución del inmueble locado y los intereses punitivos por

pago fuera de plazo con el tope máximo indicado en el punto 6.2 precedente. El importe inicial de las expensas ordinarias mensuales del presente contrato de locación, el cual debe ser informado a la FIADORA remitiendo copia del último pago efectuado u otra forma indubitable, registra una suma mensual de PESOS (\$). Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el locatario en el contrato de locación. -----

6.5) El pago de los servicios de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario. La obligación de cada uno de estos servicios podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el locatario en el contrato de locación. -----

7.- Queda establecido que los conceptos citados a continuación son enunciados a modo ejemplificativo y no taxativo, y quedan expresamente EXCLUIDOS del contrato de fianza:

7.1) Los excedentes de los montos que como topes máximos mensuales se describen en los apartados 6.1 y 6.2, 6.3 y 6.4. -----

7.2) Las cláusulas penales que por cualquier concepto se hubiesen establecido en el contrato de locación. -----

7.3) Los intereses y multas contenidas en el contrato de locación con excepción de lo acordado en los puntos 6.2 y 6.3. -----

7.4) Las expensas de carácter extraordinario y sus intereses de cualquier naturaleza con independencia de quien las hubiere asumido en el contrato de locación. -----

7.5) Los daños y/o perjuicios y/o reparaciones que puedan provocar los hechos o la conducta del locatario, sean respecto del inmueble locado o de terceros y/o sus bienes. -----

7.6) Ningún cargo, sanción, indemnización, resarcimiento, depósito y/o multa, sean legales o convenidas, derivadas del contrato de locación y/o insertas dentro de las expensas ordinarias; etc. Se deja constancia que se encuentran excluidos de la presente fianza los honorarios profesionales y/o gastos de diligenciamiento en instancia prejudicial y/o judicial que fuera instado por la parte LOCATARIA, LOCADORA y/o cualquier otro sujeto que no fuere SINERGIA VALORES S.A.-----

7.7) Los impuestos que pesen sobre el inmueble sean nacionales o provinciales, tasas de servicios, contribuciones de cualquier naturaleza, gastos y/o precios del servicio, sea que ellos existan al momento en que se celebre el contrato o que la obligación nazca durante el curso del contrato y/o que resulten ulteriores a su vencimiento. Quedan exceptuados los servicios de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario, los cuales serán abonados previa exhibición del comprobante oficial otorgado por el organismo pertinente que acredite la falta de pago del locatario. -----

7.8) Ningún deterioro y/o daño en la finca imputable a los sujetos contractuales y/o cualquier otro, ni los causados por caso fortuito, fuerza mayor, desgaste natural de uso y goce y/o acción de terceros o deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y uso regular, conforme lo previsto en el artículo 1.210 de Código Civil y Comercial de la Nación. -----

7.9) El presente contrato de fianza no contempla las cláusulas penales contractuales. -----

8.- Los intervinientes se comprometen a ajustar su conducta del modo siguiente:

8.1) El LOCADOR se obliga:

8.1.a) Entregar la tenencia de la finca locada en tiempo, forma y en estado apto para cumplir con el destino convenido, ajustando su conducta a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, legislación complementaria aplicable, lo dispuesto en el contrato de locación y el presente contrato de fianza. -----

8.1.b) Notificar a SINERGIA VALORES S.A. de modo fehaciente y por escrito, de cualquier incumplimiento que incurra el LOCATARIO que pueda comprometer la fianza otorgada, ya se trate de la falta de pago del canon locativo en tiempo y forma, de las expensas ordinarias, servicio de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario, u otros hechos y actos que puedan provocar el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación, a su vez afianzadas por el presente contrato de fianza. Las notificaciones por parte del LOCADOR, precedentemente mencionadas, deben gestionarse conforme los plazos y formalidades establecidas en la cláusula A.1.) del ANEXO dentro de los treinta (30) días corridos de acaecido el vencimiento de pago respecto del alquiler, expensas ordinarias, servicio de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliaria, bajo pena de imputarse la caducidad de la fianza frente a cada reclamo de periodo extemporáneo. Asimismo, tiene el deber de brindar copia de la escritura de propiedad objeto del actual contrato de locación, intimaciones de pago o cortes de servicio, recibos y/o facturas de los rubros objeto del contrato de fianza adeudados como así también, toda información que obre en su poder o que se le requiera, bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. Tales obligaciones son esenciales y previas a todo reclamo de pago que se dirija contra el FIADOR por las obligaciones afianzadas, y debe realizarse ante cada uno de los presuntos incumplimientos. -----

8.1.c) Notificar fehacientemente a SINERGIA VALORES S.A dentro del plazo de treinta (30) días corridos de acaecido el vencimiento del plazo locativo pactado en el contrato de locación la falta de restitución de la propiedad por parte del locatario, bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, como resultado de la extemporaneidad del aviso. -----

8.1.d) Notificar fehacientemente a SINERGIA VALORES S.A. la situación de abandono del inmueble en cualquier momento y/o fallecimiento de sus ocupantes, dentro del plazo de quince (15) días corridos de haberse notificado el hecho bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. -----

8.1.e) Extender y entregar a la FIADORA el mandato previsto en la cláusula B) del ANEXO en las situaciones previstas en los puntos 8.1.b), 8.1.c) y 8.1.d) por parte del LOCATARIO, dentro del plazo de diez (10) días corridos de haberse notificado en forma fehaciente las situaciones previstas en el contrato, siendo ello condición esencial, bajo pena de quedar extinta la fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, liberando totalmente a SINERGIA VALORES S.A. En la situación prevista en el punto 8.1.b), el mandato debe extenderse y entregarse dentro del plazo de diez (10) días corridos a partir de la notificación en forma fehaciente a la FIADORA del segundo incumplimiento por parte del LOCATARIO (entendiendo por primer incumplimiento un primer pago efectivizado por la FIADORA). La gestión y gastos de otorgamiento de la escritura de poder quedan a cargo del LOCADOR, y el mismo será destinado a los profesionales letrados que SINERGIA VALORES S.A determine, pudiendo disponerse la unificación de la representación legal. La escritura de poder a favor del representante legal será

autorizada por el Escribano....., con domicilio en la calle....., teléfono:

Los costos, costas, honorarios y gastos de la representación profesional, sean judiciales o extrajudiciales, serán a cargo del FIADOR, quien los repetirá por su propio derecho al LOCATARIO y/o sus co-garantes. El mandato que ha de otorgar el LOCADOR contendrá las facultades de representación para enviar todo tipo de misivas, intimaciones y requerimientos, incluso las del art. 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, declarar rescindido el contrato de locación, demandar por desalojo al LOCATARIO, reclamar la entrega y recibir el inmueble locado y sus llaves, constatar y/o inspeccionar su estado de ocupación y físico, procediendo siempre a su ulterior entrega al LOCADOR, la ejecución de alquileres y expensas, como así también, cualquier otra facultad que SINERGIA VALORES S.A. considere necesaria, siendo las mismas meramente enunciativas. Una vez afianzadas las sumas por parte de SINERGIA VALORES S.A. al LOCADOR, los derechos de éste se encontrarán automáticamente cedidos quedando el FIADOR en la misma situación jurídica frente al LOCATARIO que el LOCADOR, pudiendo ejercer todas y cada una de las acciones y derechos que el LOCADOR detenta y surgen del contrato de locación. Tanto el LOCADOR como el LOCATARIO aceptan y dan expresa conformidad, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, ni al otorgamiento de la escritura de mandato judicial precedentemente mencionada. En caso de que SINERGIA VALORES S.A. deba abrir una instancia judicial contra el LOCATARIO, y que el correspondiente traslado de demanda esté suspendido y/o supeditado al cumplimiento previo de los requisitos, cargas y recaudos en cabeza del LOCADOR, de conformidad a los documentos suscriptos y a la normativa vigente, los pagos por afianzamiento en favor de éste se verán interrumpidos hasta tanto el LOCADOR regularice la situación referenciada, siendo reanudados sin retroactividad una vez subsanada la obligación pendiente.-----

8.2) El FIADOR se obliga a:

8.2.a) Asumir la obligación de poner a disposición del LOCADOR las sumas y rubros que este reclamase dentro de los plazos de exigibilidad y en los términos del contrato de fianza en el lapso de quince (15) días corridos para el canon locativo y de treinta (30) días corridos para el pago de las expensas ordinarias y servicios, contados desde la notificación por incumplimiento del LOCATARIO, debiendo el LOCADOR facilitar con anterioridad copia de escritura de la propiedad objeto del actual contrato de alquiler y recibos y/o facturas de los rubros objeto del contrato de fianza adeudados o cualquier otra documentación que se le requiera bajo pena de quedar extinta la presente fianza de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. El beneficiario del contrato de fianza de SINERGIA VALORES S.A debe ser el titular, administrador y/o apoderado del bien inmueble dado en arrendamiento, aplicándose lo normado por el art. 1.510 del Código Civil y Comercial de la Nación. El supuesto de incumplimiento es causal de extinción del contrato de fianza de pleno derecho liberando totalmente al FIADOR. -----

8.2.b) Abonar al acreedor incumplimientos de pago de las expensas ordinarias mensuales y los servicios de agua corriente, tasa municipal-ABL, servicio de gas natural domiciliario y servicio de energía eléctrica domiciliario, en el supuesto de que estas obligaciones hubieran sido asumidas por el locatario en el contrato de locación, debidamente notificados y hasta la iniciación de un eventual juicio de desalojo iniciado por SINERGIA VALORES S.A. en calidad de mandatario de la parte locadora contra el locatario moroso de su obligación. -----

8.3) El LOCADOR y el LOCATARIO se obligan a:

8.3.a) Asumir la obligación de autorizar y facultar expresamente al FIADOR, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, a recibir

el inmueble locado y proceder a su entrega al LOCADOR, constatar en cualquier momento el estado de ocupación del inmueble alquilado, sea en forma judicial o extrajudicial, recibir las llaves del inmueble alquilado y proceder a la inmediata restitución del mismo al LOCADOR, encontrándose habilitado por expresa conformidad de las partes mediante mandato extendido por la parte LOCADORA para demandar por desalojo al LOCATARIO del inmueble ante el incumplimiento del contrato de fianza. -----

8.4) El LOCATARIO solicitante se obliga a:

8.4.a) Asumir la obligación de declarar y garantizar que cuenta con los fondos y recursos económicos suficientes para atender las obligaciones derivadas del contrato de locación suscrito y el presente contrato de fianza accesorio. -----

8.4.b) Asumir la obligación de limitarse al uso y goce del bien inmueble locado para el destino convenido en el contrato de locación y de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si lo hubiere, evitando incurrir en conductas abusivas o dañosas -----

8.4.c) Asumir la obligación de abonar puntualmente el monto del canon de la locación convenida en el domicilio establecido en dicho contrato. -----

8.4.d) Asumir la obligación de conservar el bien alquilado en buen estado, absteniéndose de cualquier modificación sin autorización previa del propietario. -----

8.4.e) Asumir la obligación de dar aviso al FIADOR de cualquier circunstancia, hecho o conflicto con el LOCADOR o tercero que pueda comprometer la fianza otorgada. -----

8.4.f) Asumir la obligación, ante intimación judicial o extrajudicial por incumplimiento de obligaciones por parte del LOCADOR o de terceros y/o atinentes al inmueble alquilado, de notificar fehacientemente y por escrito al FIADOR, dentro de los cinco (5) días corridos, brindándole toda información y documentación respecto del hecho y sus circunstancias. -----

8.4.g) Asumir la obligación de aceptar y consentir el carácter de LOCADOR, reconociendo la tenencia previa del inmueble por parte de éste, en razón de lo cual dará en arriendo el uso y goce del bien, renunciando desde ya el LOCATARIO (y/o sus co – garantes si los hubiere) a todo tipo de excepción procesal por falta de legitimación activa y/o pasiva en cualquier contingencia, entendiendo a toda improbable hipótesis de desahucio judicial como una acción de carácter personal, y no así una acción de carácter real, siendo prohibitivo cualquier cuestionamiento de la titularidad dominial del inmueble a locar por ser ello ajeno y extraño a toda contienda relativa a la garantía y/o a un eventual desalojo. -----

9. SINERGIA VALORES S.A. ante el supuesto de mora en el pago de las obligaciones por parte del locatario se reserva la facultad de establecer la forma y modalidad de pago de las sumas adeudadas, como así también se reserva el derecho de reclamar dichas sumas a la totalidad de los deudores, según su absoluta decisión. Para el caso de pagos parciales, excepto que se pacte lo contrario, se establece el siguiente orden de imputación: I- servicio de energía eléctrica, II- servicio de gas natural, III- intereses sobre deuda total, IV- servicio de agua corriente, V- tasa municipal-ABL, VI- expensas, VII- alquileres.-----

10.- Las partes de común acuerdo establecen y declaran que las obligaciones contenidas en el contrato principal de locación del inmueble son de carácter personal del LOCATARIO, circunstancia por la cual los pagos que haga al FIADOR en virtud de la fianza otorgada en favor del LOCADOR no purgan la mora del LOCATARIO, dejando incólume el derecho del LOCADOR a

solicitar el inmediato desahucio del inmueble, el que debe ser restituido libre de bienes ajenos, ocupantes y/o intrusos.-----

11.- La terminación anticipada del contrato de locación por cualquier causa, no otorgará derecho alguno al deudor afianzado o al co-garante de petitionar la devolución de la parte proporcional del precio pagado por la presente fianza otorgada. El precio abonado tiene carácter de definitivo, no siendo susceptible de disminución, revocación o reembolso total o parcial. -----

12.-El presente contrato de fianza sólo aplica para la locación de inmuebles ubicados dentro del territorio de la República Argentina. Serán de aplicación las leyes vigentes argentinas. -----

13.- Las partes acuerdan para el caso de controversia suscitada por el presente contrato, la competencia de la justicia ordinaria en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de..... renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción. -----

14.- Si se verificase que la información presentada por el LOCATARIO o sus garantes respecto de sus bienes, actividades o remuneraciones fuere falsa, inexacta o maliciosa, el FIADOR tiene derecho a solicitar los refuerzos, sustituciones y/o ampliaciones que considere, sin perjuicio de quedar habilitado a requerir las medidas cautelares y embargos que garanticen su crédito y amparen sus responsabilidades.-----

15.- La fianza otorgada se extingue si se declara extinguido el contrato de locación principal, si se declara su nulidad o si existiere simulación en la celebración del contrato del mismo. -----

16.- Los impuestos y gastos que correspondan al contrato de locación principal serán abonados por el locador o locatario según las partes convengan, y los derivados del contrato de fianza por el LOCATARIO afianzado. -----

17. Presentes en este acto los co-solicitantes 1) nombre y apellido:....., DNI:, CUIT:....., con domicilio en la calle....., de la localidad de....., celular:....., mail:....., y co-solicitante 2) nombre y apellido:....., DNI:....., CUIT:....., con domicilio en la calle....., de la localidad de....., celular:....., mail:.....

Los domicilios denunciados constituyen domicilios especiales a los fines del presente contrato y serán válidas todas las notificaciones que se cursen judiciales o extrajudiciales, manifestando que renuncian a oponer tanto el beneficio de la división de la deuda como el de excusión previa, y se constituyen en forma irrevocable en fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todas y cada una de las obligaciones que contrae el solicitante (inquilino o locatario) con SINERGIA VALORES S.A., en razón de la cláusula de fianza que esta suscribe en el contrato de locación. A su vez declaran bajo juramento que en caso de existir alguna variación que disminuya sus ingresos mensuales o renuncia/despido a su empleo, notificarán por medio fehaciente dentro de los diez (10) días corridos a SINERGIA VALORES S.A. pudiendo utilizarse como medio de notificación el siguiente mail: "incumplimiento.sinergiavalores@gmail.com". Dicha obligación es extensible a quien se le otorga la presente fianza, reservándose SINERGIA VALORES S.A. solicitar a esta última parte, una sustitución de co-solicitante en caso que aconteciera lo descripto. Los garantes aceptan la competencia especial pactada en la cláusula 12 del presente contrato de fianza. -----

En la Ciudad de La Plata las partes firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un único efecto a los.....días del mes de..... del 20

