

FIDEICOMISO CONDOMINIOS

Entre i) S.A., C.U.I.T. 30-.....-1, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso “.....”, con domicilio social en, Luján de Cuyo, Mendoza, representada en este acto por el Sr.(Datos) , en adelante el FIDUCIANTE A; ii) *** (datos), *** (datos) y *** (datos), en adelante y en su conjunto el FIDUCIANTE B; y iii) S.A., C.U.I.T., con domicilio en, Mendoza, en adelante el FIDUCIARIO, convienen en celebrar el presente contrato (en adelante el Fideicomiso), conforme a las pautas que a continuación se exponen.

En lo sucesivo y en su conjunto los FIDUCIANTES A y B se denominarán los FIDUCIANTES, y los BENEFICIARIOS A y B como los BENEFICIARIOS.

Las personas que en su conjunto se individualizan como el FIDUCIANTE B, asumen la totalidad de las obligaciones que les corresponden, como un bloque único y en forma solidaria, de manera que les podrá ser exigido su cumplimiento a cualquiera de los mismos, y no podrán excusarse de cumplir las obligaciones que adquieran invocando el incumplimiento de cualquiera de los integrantes del bloque que conforman. En la faz interna, acordarán entre ellos cómo contribuirán a las obligaciones que asumen y los derechos que a cada uno le corresponde, y a falta de acuerdo, se entenderá que las obligaciones que asumen y los derechos que adquieren lo son en partes iguales.

I.- Objeto:

1.1.- El objeto de este contrato es la construcción de unos edificios de departamentos (en adelante el emprendimiento edilicio), para lo cual el FIDUCIANTE A transmitirá en propiedad fiduciaria al FIDUCIARIO el inmueble que seguidamente se detalla a fin de someterlo al emprendimiento inmobiliario que luego se describe; y el FIDUCIANTE B transmitirá a favor del FIDUCIARIO la cantidad de dinero, servicios y bienes necesarios para sufragar la totalidad de los costos y

gastos que demande la obra de construcción y trámites necesarios para llevar a cabo los edificios proyectados. Los edificios de departamentos se someterán a las normas contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación sobre el derecho real de Propiedad Horizontal y las unidades funcionales destinadas a vivienda familiar resultantes (en adelante las unidades funcionales) se adjudicarán a los BENEFICIARIOS del Fideicomiso.

II.- Normativa de aplicación:

2.1.- La modalidad elegida por las partes para vincularse es la prevista en los arts. 1.666, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (C.C.C.N.), a la cual deciden someterse conjuntamente con las bases que aquí se plasman.

III.- Bienes fideicomitidos:

3.1.- A los fines del presente, y de lo exigido en el art. 1.667, inc. a) del C.C.C.N., se determina que el bien inmueble propiedad fiduciaria del FIDUCIANTE A y que éste se obliga a transmitir, también en propiedad fiduciaria, es el siguiente: (datos). En lo sucesivo, el inmueble descripto se denominará indistintamente como el inmueble y/o el lote y/o el terreno.

3.2.- El FIDUCIANTE B aportará en carácter de transmisión fiduciaria al FIDUCIARIO, la cantidad de dinero, bienes y servicios que resulte necesario para sufragar la totalidad de los costos que demande la construcción de los edificios de departamentos. La modalidad, temporalidad y proporcionalidad de dichos aportes dinerarios se efectivizará de la manera que se establece en el presente contrato.

3.3.- De conformidad a lo previsto en el art. 1.667, inc. b) del CCCN, se establece que se podrá transferir en propiedad fiduciaria al FIDUCIARIO cualquiera de los inmuebles colindantes y/o adyacentes al terreno, sea aquella transferencia a efectuarse por los FIDUCIANTES en su conjunto, por el FIDUCIANTE A, o por cualquier persona que a ese momento ostente su titularidad dominial, quien o

quienes en este último supuesto asumirán la posición de fiduciantes en las condiciones que se establecerán. En cualquier caso, se requerirá la conformidad individual y previa del FIDUCIANTE A. Asimismo, se podrán incorporar al patrimonio fiduciario aquellos otros bienes que hagan al cumplimiento del presente contrato de fideicomiso.

IV.- Transmisión de los bienes fideicomitidos – Modalidad y temporalidad de los aportes fiduciarios:

4.1.- La transferencia fiduciaria del inmueble deberá perfeccionarse en el plazo de cuarenta y cinco (45) días de ser ello requerido por el FIDUCIARIO al FIDUCIANTE A, por ante el escribano Martín Nazar Verdaguer o quien el FIDUCIANTE A indique, y deberá serlo a valor de plaza, libre de gravámenes, otros derechos reales, embargos, inhibiciones u otras medidas precautorias, ocupantes, y sin que se adeuden impuestos, tasas, contribuciones u otras gabelas. La totalidad de los costos de dicha transferencia serán afrontados por el FIDUCIANTE B, a excepción de los honorarios notariales, los que estarán a cargo del FIDUCIANTE A.

4.2.- El FIDUCIANTE B deberá desembolsar los aportes dinerarios, como asimismo de los bienes y servicios que requiera el emprendimiento edilicio, respetando los montos que resultan del presupuesto general de urbanización y en los tiempos que surgen del plan de inversión y flujo de fondos que se detallan en el Anexo I que forma parte integrante del presente contrato.

4.3.- El presupuesto general de urbanización es estimativo, por lo que el FIDUCIANTE B estará obligado a asumir las eventuales desviaciones que surjan, sea por los aumentos que evidencien los precios de mercado de los distintos ítems de la obra o por cualquier otra circunstancia no prevista, aún en el supuesto de fuerza mayor. Se aclara que los costos no son sólo los estrictamente constructivos (materiales, mano de obra, etc), sino que también existen egresos derivados de tramitaciones, habilitaciones, sellados, decoración de áreas proyectadas como comunes, planos, honorarios (a excepción de los correspondientes a la elaboración

del contrato de Fideicomiso, integración y consiguientes reformas estatutarias y reglamentarias de S.A. y confección del modelo de contrato de comercialización de las unidades resultantes), comisiones bancarias y otros gastos que también engrosan los costos de la obra. Es decir, se trata de una obra que deberá ser totalmente solventada por el FIDUCIANTE B, aún cuando existan gastos no contemplados en el presupuesto general, o que incluso previstos, sean mayores a lo presupuestado, y quedan comprendidos tanto los costos directos como los indirectos del emprendimiento edilicio, aún cuando no estén mencionados expresamente en el presente contrato, siempre que sean consecuencia directa o indirecta de su ejecución (por ejemplo, y sin ser limitativos de otros, eventuales costos extras de seguridad en el Barrio durante las obras, etc).

V.- Mora en la integración de los aportes dinerarios – Incumplimiento del plazo de finalización de la obra

5.1.- La falta de realización en término por parte del FIDUCIANTE B de los aportes dinerarios, bienes o servicios comprometidos, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a quince (15) días a fin de que cumpla con los aportes adeudados, dará derecho al FIDUCIANTE A, a exigir la realización de los aportes adeudados, incluso judicialmente.

5.2.- ~~En caso de que se hubiere concluido con la primera etapa en término, pero no se concluyese con la segunda dentro del término previsto,~~ En caso de no concluirse la obra en el término pactado (48 meses desde su inicio), el FIDUCIANTE A, tendrá derecho a exigir la cláusula penal establecida en el punto 20.3. por el término máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días a contar desde el vencimiento previsto para la finalización de la obra. Vencido dicho plazo (365 días desde el plazo de finalización de obra pactado) sin que se hubiese finalizado la obra, el FIDUCIANTE A tendrá derecho, en concepto de cláusula penal, a exigir una cláusula penal consistente en la asignación a su favor de una unidad funcional de las correspondientes al FIDUCIANTE B ~~en la etapa ya concluida,~~ de cincuenta (50) m² cada una, con su respectiva cochera, por cada mes de atraso en la conclusión

de las obras, pudiendo percibir esa cláusula penal por hasta un máximo de doce (12) meses. Si las unidades funcionales a entregar como consecuencia de la aplicación de la cláusula penal no estuvieren totalmente terminadas, o todas o alguna/s de ellas hubieran sido comercializadas por el FIDUCIANTE B, el FIDUCIANTE A podrá exigir, a su sola opción, que el FIDUCIANTE B le abone el importe equivalente al valor de las mismas, o de alguna/s de las mismas, el que las partes de común acuerdo fijan en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES *** (U\$S ***) cada una. Vencido dicho este último término sin que se hubiere concluido la obra, el FIDUCIANTE A podrá: i) declarar la rescisión parcial del contrato, lo que importará: a) Respecto de la obra concluida, la adjudicación y entrega de las unidades funcionales que correspondan a cada beneficiario, y en el caso del beneficiario B, deducidas las que por aplicación de la cláusula penal le serán adjudicadas al beneficiario A. Si a ese entonces no existiere obra concluida, el FIDUCIANTE B no tendrá derecho a que se le adjudique ninguna unidad funcional, perdiendo la totalidad de sus derechos como beneficiario B y como FIDEICOMISARIO, comprensivo de las sumas abonadas hasta el momento de su exclusión; b) Respecto de la obra pendiente de finalización, la exclusión del FIDUCIANTE B del Fideicomiso y la asunción de su posición contractual por el FIDUCIANTE A, quien en ese caso se constituirá en el único fiduciante, beneficiario y fideicomisario de las unidades correspondientes a la obra pendiente de finalización. En tal caso el FIDUCIANTE A no asumirá ninguna obligación con los terceros que hayan adquirido derechos sobre las unidades funcionales proyectadas, quienes sólo podrán reclamar su resarcimiento a la compañía aseguradora que el FIDUCIARIO contrate en el marco del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 2.071 C.C.C.N. y/o al FIDUCIANTE B. En ningún caso el FIDUCIANTE B excluido podrá pretender que las sumas que el FIDUCIANTE A desembolse por la eventual asunción de su posición contractual sean de su propiedad, en tanto que las mismas no importan la compra de sus derechos sino el reemplazo de sus obligaciones y derechos a ese entonces decaídos, siendo que su incumplimiento genera un vacío en la asunción de los costos de obra que es necesario llenar.

VI.- EL proyecto arquitectónico – Nivel constructivo – Control y auditoría – Garantía:

6.1.- El FIDUCIARIO deberá realizar el proyecto arquitectónico definitivo en el plazo de seis (6) meses a partir de la celebración de la presente, ajustándose al anteproyecto confeccionado, el cual forma parte de la presente como Anexo II. El proyecto arquitectónico definitivo podrá sufrir modificaciones, variaciones y/o adaptaciones respecto del anteproyecto confeccionado si el FIDUCIARIO considerare que éstas lo benefician o lo mejoran, o cuando disposiciones legales, municipales y/o reglamentarias así lo exijan, pero no podrá alterar sustancialmente al mismo. En cualquier caso, el FIDUCIARIO no podrá iniciar la ejecución de las obras si no cuenta con la aprobación del proyecto arquitectónico definitivo por parte del FIDUCIANTE A. Una vez aprobado el proyecto arquitectónico definitivo por el FIDUCIANTE A, el mismo no podrá ser modificado si no cuenta con la autorización expresa de éste, cualquiera sea el cambio que se le introduzca.

6.2.- Las características, composición, calidades y detalles de terminación de las unidades funcionales a construir, deberán ajustarse a la memoria descriptiva y pliego de especificaciones técnicas proyectadas que se adjuntan a la presente como Anexo III. A todo evento, se establece que el nivel constructivo de los edificios a construir tendrán como pauta de referencia el estándar constructivo de los edificios correspondientes al emprendimiento denominado Condominios Rincón de Aráoz, entendiéndose que todo aquello que no esté especificado en este contrato y en ese Anexo III deberá construirse bajo las mismas características edilicias y estándares de calidad de la mencionada urbanización.

6.3.- A los fines de la integración del emprendimiento edilicio al Barrio Privado “.....”, conforme infra se prevé, es condición esencial que el emprendimiento edilicio respete la armonía estética y funcional del Barrio.

6.4.- Los FIDUCIANTES, por sí o por intermedio de la persona que autoricen, tendrán las más amplias facultades de control y auditoría sobre las obras a ejecutar,

pero la responsabilidad en la adquisición de los suministros y de la ejecución de las obras será a exclusivo cargo del FIDUCIARIO, quedando liberados los FIDUCIANTES de cualquier daño que se produzca con motivo y/o en ocasión de la realización de tales tareas. El costo de las labores de control y auditoría que realicen los FIDUCIANTES será exclusivamente asumido por el fiduciante que las lleve a cabo. Las auditorías podrán realizarse mensualmente teniendo como base el informe del Fiduciario. Es decir, si bien la facultad de auditar es amplia, se entiende que la presencia de los auditores en la obra no podrá ser permanente, por lo que se conviene que las inspecciones sean mensuales. En caso de divergencia entre las partes sobre cualquier aspecto constructivo, se trate del encuadramiento a las normas del buen construir, reglas técnicas, calidad constructiva y/o cualquier otra discordancia, las partes se comprometen a solicitar y acatar el dictamen que emane de un profesional cuya designación se hará de común acuerdo entre los fiduciantes, debiendo soportar sus honorarios por partes iguales entre los mismos.

6.5.- El FIDUCIARIO garantiza la reparación a su exclusivo costo de cualquier deficiencia que pudiere aparecer con posterioridad a la finalización de las obras por el lapso de tres (3) años contados a partir de la aprobación final de las mismas, liberando y manteniendo indemne a primer requerimiento a los FIDUCIANTES y/o a S.A. y/o al Consorcio a constituirse al someterse el terreno al régimen de Propiedad Horizontal, de cualquier reclamo proveniente de las deficiencias que durante ese lapso pudieren presentarse.

VII.- Destino de las unidades funcionales:

7.1.- Las unidades funcionales serán para uso exclusivo de vivienda unifamiliar, no admitiéndose su utilización con fines comerciales o profesionales, ni ningún otro al indicado.

VIII.- Terceros adquirentes de unidades funcionales – Beneficiarios:

8.1.- Se denomina como “terceros adquirentes de unidades funcionales” del Fideicomiso a todos aquéllos que adquieran derechos sobre las unidades funcionales a construir, mediante los mecanismos de comercialización y transmisión

dominal que a tal efecto concierten con el FIDUCIARIO, quien sólo podrá disponer de las mismas con el consentimiento previo y expreso del beneficiario con derecho a la unidad funcional a comercializar. Los terceros adquirentes de unidades funcionales no obtendrán ningún otro beneficio económico del emprendimiento más allá del derecho a la unidad funcional que adquieran. Los FIDUCIANTES estarán habilitados a adquirir unidades funcionales, en cuyo caso también asumirán por esta vía el carácter de terceros adquirentes de unidades funcionales.

8.2.- Se denomina como “beneficiario A” del Fideicomiso al FIDUCIANTE A, quien en contraprestación al terreno que aporta tendrá el derecho a que se le adjudique la cantidad de nueve (9) unidades funcionales, a saber: cinco (5) de ellas de ~~aproximadamente~~ cincuenta metros cuadrados (50 % m²) propios y ~~veinte~~ veinticinco metros cuadrados (20 25 m²) semicubiertos ~~aproximadamente~~ cada una, denominadas aquí también como de “un dormitorio”, y cuatro (4) unidades de ~~aproximadamente~~ setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) propios y ~~veinte~~ veinticinco metros cuadrados (20 25 m²) semicubiertos ~~aproximadamente~~ cada una, también denominadas como de “dos dormitorios”. A esas unidades de un dormitorio les corresponde una (1) cochera a cada una y a esas unidades de dos dormitorios les corresponden dos (2) cocheras a cada una. Las cocheras tendrán una superficie ~~aproximada~~ mínima de doce metros con cincuenta centímetros cuadrados (12,50 m²).

8.3.- Se denomina como “beneficiario B” del Fideicomiso al FIDUCIANTE B, quien tendrá el derecho a que se le adjudiquen las unidades funcionales y cocheras que resulten del emprendimiento edilicio deducidas las que le correspondan al beneficiario A.

8.4.- Como se trata de unidades funcionales y cocheras conforme a proyecto, naturalmente pueden surgir diferencias en las medidas entre lo proyectado y lo concretado en obra. Debido a ello se considera aceptado entre las partes, sin derecho a reclamo alguno, cualquier diferencia que en más o en menos no exceda

del diez por ciento (10%) de cualquiera de las medidas anteriormente referidas respecto de cada unidad funcional o cochera.

IX.- Reservado para agregados: Para el caso que por disposición de la Municipalidad interviniente, autoridad de contralor o por así convenir al Proyecto, se modifique la cantidad de unidades a construir en más o en menos, los fiduciantes mantendrán proporcionalmente su participación en la adjudicación correspondiente. En caso de que no se diere inicio a las obras por las razones previstas en la Clausula 20.1, los Fiduciantes podrán de común acuerdo prorrogar el término de inicio de las mismas, o dar por concluido el presente, sin que ello genere ni obligaciones ni responsabilidades para ninguno de ellos.

X.- Elección de las unidades funcionales:

10.1.- Salvo que mediare cualquier otro tipo de acuerdo entre los FIDUCIANTES, las unidades funcionales que le corresponda a cada fiduciante se determinará en forma previa a la comercialización, dentro de los treinta (30) días de aprobado el proyecto por la Municipalidad de Luján de Cuyo, mediante un sistema de elección a realizar sobre el proyecto arquitectónico definitivo. Dicha elección se hará en forma rotativa y alternada de uno en uno, comenzando el fiduciante que resulte sorteado. Vale decir que una vez aprobado el proyecto arquitectónico definitivo, el FIDUCIANTE que resultare sorteado, elegirá una unidad funcional, luego el otro FIDUCIANTE hará lo mismo, y así sucesivamente hasta que el FIDUCIANTE A complete la cantidad de unidades funcionales que totalicen la cantidad de unidades a las que tiene derecho, correspondiéndole al FIDUCIANTE B el resto de las unidades funcionales no elegidas. El sorteo, elección y adjudicación de las unidades funcionales que le corresponderán a cada FIDUCIANTE, se instrumentará en documento a suscribir por las partes, y se anexará al presente.

10.2.- En tanto el emprendimiento edilicio podrá ser realizado en dos etapas, el FIDUCIANTE A podrá elegir cinco (5) unidades funcionales correspondientes al edificio a construir en la primera etapa, tres (3) de ellas de cincuenta metros cuadrados (50 m²) propios, con más los metros cuadrados semicubiertos que

corresponden a cada una, y tres (3) cocheras a razón de una por cada unidad, y dos unidades funcionales de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) propios con más la respectiva superficie semicubierta y cuatro (4) cocheras (a razón de dos para cada unidad). Asimismo, respecto del edificio a construir en la segunda etapa, el FIDUCIANTE A elegirá las pendientes cuatro (4) unidades funcionales y seis (6) cocheras, correspondiendo en consecuencia la elección al FIDUCIANTE A de dos (2) unidades de cincuenta metros cuadrados (50 m²) propios, con más los metros cuadrados semicubiertos y la cochera que le corresponde a cada una, y además dos unidades de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) propios ~~aproximadamente~~ con más la respectiva superficie semicubierta, y las dos cocheras que le corresponde a cada una.

10.3.- Tratándose de unidades funcionales, en la elección que se haga de ellas no tendrá influencia el distinto valor económico que eventualmente tenga el metro cuadrado de una unidad funcional respecto de otra.

10.4.- La elección de las unidades funcionales implicará la elección de las cocheras que en el proyecto arquitectónico definitivo estén asignadas a cada una de las mismas.

10.5.- La elección deberá realizarse en el término de treinta días corridos a contar desde la aprobación del proyecto arquitectónico definitivo por la Municipalidad de Luján de Cuyo. Hasta que no se concrete la elección, el FIDUCIARIO no podrá comercializar y/o disponer de ninguna unidad funcional correspondiente al emprendimiento edilicio, ni los FIDUCIANTES podrán ceder total o parcialmente los derechos que como beneficiarios les cabe. Si vencido el término para la elección de las unidades, los Fiduciantes no lo hubiesen hecho, El FIDUCIARIO quedará facultado para asignar las unidades que le corresponden a cada Fiduciante, debiendo comunicarles dicha asignación por escrito.

10.6.- Realizada la elección, la misma se instrumentará, y los FIDUCIANTES podrán ceder libremente los derechos que tienen como beneficiarios sobre las unidades o indicarle al FIDUCIARIO que las comercialice en la forma que le indiquen.

XI.- Cesión:

11.1.- Los FIDUCIANTES podrán ceder los derechos que como BENEFICIARIOS les cabe, lo cual deberán notificar al FIDUCIARIO en el término de cinco días de operada la cesión, pero el FIDUCIANTE B no podrá liberarse de la obligación de efectuar los aportes dinerarios a los que se ha comprometido sin previa autorización del FIDUCIANTE A.

XII.- Integración del emprendimiento edilicio al Barrio Privado “.....”:

12.1.- Al comercializar los lotes resultantes del Barrio Privado (el Barrio), el FIDUCIANTE A, junto con otros autorizados, obtuvo de los adquirentes de los lotes de ese emprendimiento el consentimiento para ampliar las dimensiones del Barrio mediante la integración al mismo de sus terrenos colindantes y/o adyacentes, como también para destinar un espacio, integrante del mismo a ese entonces o que se integre en el futuro, a centro comercial, oficinas, dormy houses, plaza de juegos, sum y/o cualquier otro destino, siempre que no se afecte su armonía estética y funcional. Dicho consentimiento fue ratificado y plasmado en el art. 72 del Reglamento Interno de S.A. En ese marco, y en uso de esas facultades, el FIDUCIANTE A se obliga a realizar los actos que sean menester a fin de integrar el emprendimiento edilicio al Barrio como parte integrante del mismo.

12.2.- La elección de la forma jurídica en que la integración se efectivizará será privativa del FIDUCIANTE A, quien tendrá las más amplias facultades para el encuadramiento y cumplimiento de todas y cada una de las exigencias legales y administrativas para llevar a cabo la integración, siendo el encargado de decidir todas y cada una de las cuestiones que se susciten respecto de la integración del

emprendimiento edilicio a la estructura jurídica y funcional del Barrio. Dentro de esas situaciones, y entre otras, existe la posibilidad de prever expensas diferenciales para los titulares de las unidades funcionales resultantes; la emisión de acciones de otra clase a las actualmente emitidas a favor de los accionistas de S.A., las que serán inescindibles a las unidades; la creación de normas reglamentarias especiales para las unidades funcionales, y/o cualquier otra que a sólo criterio del FIDUCIANTE A corresponda prever y aplicar.

12.3.- La integración del emprendimiento edilicio al Barrio, comprende tanto la integración al ordenamiento jurídico bajo el que está organizado, como la integración física al mismo, en el entendimiento que el Barrio y el emprendimiento edilicio a desarrollar en el terreno formarán un todo urbanístico cerrado, armónico y coherente.

12.4.- Sin perjuicio de cualquier otra alternativa que el FIDUCIANTE A podrá escoger, en principio la integración jurídica se materializará mediante la creación de normas reglamentarias especiales para las unidades funcionales y la entrega de una acción de S.A. a cada uno de los que adquieran las unidades funcionales resultantes del emprendimiento edilicio, la que se hará efectiva al otorgarse las correspondientes escrituras traslativas de dominio, sea a los BENEFICIARIOS y/o sus cesionarios y/o a los terceros adquirentes de unidades funcionales, constituyéndose así en accionistas de S.A..

12.5.- La integración física se realizará mediante la apertura de las calles internas del Barrio hacia el terreno, ampliación de vigilancia y goce de las demás prestaciones que se brindan en el Barrio, y a través de la conexión a las distintas redes mediante las que actualmente se prestan los servicios del Barrio. Sin perjuicio de lo expuesto, y a los fines de no alterar y/o colapsar la capacidad del salón de usos múltiples del Barrio, los adquirentes de las unidades resultantes del emprendimiento edilicio no podrán hacer uso del mismo, pero tendrán el uso exclusivo del salón de usos múltiples y demás amenities a construir en la planta baja

del emprendimiento edilicio, todo lo cual se dejará debidamente reglamentado en el Reglamento Interno de S.A.

12.6.- Si al día 30 de Noviembre de 202..S.A. no hubiere aprobado la integración del emprendimiento edilicio al Barrio, será opción del FIDUCIANTE B exigir al FIDUCIARIO que proceda a la extinción y liquidación del Fideicomiso. Hasta esa fecha no podrá iniciarse ninguna obra ni otorgarse ningún derecho a terceros en relación a las unidades funcionales a construir. En caso de optar por la continuidad del Fideicomiso, aún no estando aprobada a aquella fecha la integración por parte de S.A., persistirá la obligación del FIDUCIANTE A de integrar el emprendimiento edilicio al Barrio, quedando a su cargo la elección y ejecución de la manera en que hará valer los derechos que tiene adquiridos de los propietarios del Barrio. En el supuesto de hacer uso el FIDUCIANTE B de la opción de extinguir el Fideicomiso, las partes no podrán reclamarse indemnización ni compensación de ninguna naturaleza. En el supuesto de haberse realizado la transferencia fiduciaria del terreno, los gastos que demande la reversión del dominio del terreno a favor del FIDUCIANTE A y/o de quien éste indique, serán a exclusivo cargo del FIDUCIANTE A.

XIII.- Conexiones a los servicios – Gestiones y aprobaciones administrativas:

13.1.- Será a cargo del FIDUCIARIO la realización de la totalidad de las gestiones y actos administrativos necesarios para obtener las conexiones a los servicios de los que se servirá el emprendimiento edilicio, como los que sean pertinentes para conseguir la aprobación final del mismo y su sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal.

13.2.- El FIDUCIANTE A deberá facilitar toda la documentación que sea necesaria a la consecución de los objetivos enunciados en la cláusula anterior. A dichos fines, el FIDUCIANTE A delega en el FIDUCIARIO las más amplias facultades para el encuadramiento y cumplimiento de todas y cada una de las exigencias legales y administrativas para llevar a cabo la anexión, comprometiendo el consentimiento de

cualquier tipo que haya que prestar ante los organismos prestadores de servicios, Municipalidad de Luján de Cuyo, Departamento General de Irrigación, Dirección Provincial de Catastro, etc.., y demás organismos administrativos de control y uso del suelo, y todo cuanto sea menester para que no existan obstáculos para el desarrollo y aprobación administrativa y legal para la integración del emprendimiento edilicio al Barrio, incluso para la conexión a las redes de servicios de que se sirve el Barrio. En consecuencia, el FIDUCIANTE A autoriza al FIDUCIARIO a realizar todos los actos necesarios para el cumplimiento de los requisitos formales que sean menester para la adecuada efectivización de la integración aquí convenida, pudiendo recurrir al FIDUCIANTE A única y exclusivamente cuando la sola actividad del FIDUCIARIO no fuera suficiente para alcanzar los fines propuestos. En este último sentido, se destaca que el FIDUCIANTE A, en forma conjunta y/o indistinta con los Sres.,, y, cuenta con poder especial irrevocable por parte de la totalidad de los accionistas de S.A. a los fines que se persiguen.

13.3.- Como condición esencial de la autorización concedida en la cláusula anterior, las conexiones no podrán afectar la capacidad actual de la prestación de los servicios de la que goza actualmente el Barrio. No obstante que las distintas empresas prestadoras de servicios son las encargadas de velar por la regularidad, aptitud, normalidad y todo lo que haga al buen funcionamiento de los distintos servicios que prestan, y por tanto las encargadas de conceder o no las autorizaciones de conexión, previo a la ejecución de cualquier conexión, el FIDUCIARIO deberá comunicar detalladamente las características técnicas de cada una de las mismas al FIDUCIANTE A, las que no podrán ser ejecutadas sin su aprobación. La conexión a las distintas redes de servicios de las cuales se servirá el emprendimiento edilicio constituye un costo más de la obra, y por tanto deberá ser solventado por los aportes fiduciarios a los que se ha comprometido el FIDUCIANTE B, ya sea que las conexiones se hagan a las redes de las que se sirve actualmente el Barrio y/o a cualquier otra. No obstante lo expresado, si fuera exigida la realización de obras complementarias por los diferentes organismos prestadores

de servicios o municipalidad, los gastos que demanden serán soportados por partes iguales entre los fiduciantes. En cualquier caso, el FIDUCIANTE A, por sí o por quien éste autorice, tendrá el derecho de realizar todos los controles e inspecciones que estime pertinentes vinculados a este aspecto.

XIV.- De la organización de las obras:

14.1.- El FIDUCIARIO se obliga a que durante el desarrollo del emprendimiento edilicio el tránsito de obreros, materiales y maquinarias se realice evitando el tránsito por el Barrio, el que sólo estará permitido para casos de estricta necesidad. Además, se obliga a colocar en todo el perímetro colindante entre el terreno y el Barrio, una tela media sombra color verde inglés de alta densidad, la que deberá mantenerse en buen estado durante todo el tiempo que demanden los trabajos de la urbanización, conservando total independencia entre las obras y el Barrio. A los efectos de causar las menores molestias posibles y no perjudicar la seguridad, los trabajos a cumplirse durante la construcción del emprendimiento edilicio únicamente podrán realizarse de lunes a viernes en horario de 08:00 hs a 13:30 hs y de 15:00 hs a 19:00 hs siempre que sean días hábiles; y los sábados de 08 hs. a 14:00 hs.

14.2.- La prestación de la seguridad en el terreno, como el control del ingreso y egreso de los obreros y materiales afectados a la obra, será de exclusiva responsabilidad del FIDUCIARIO, con cargo al FIDUCIANTE B, y será prestada en forma independiente a los servicios de seguridad que se prestan en el Barrio, obligándose a extremar los cuidados para no afectar la seguridad del mismo. La prestación de seguridad comprende la contratación de servicio de sereno durante las horas en que no está permitida la realización de trabajos en la obra.

14.3.- Habida cuenta que la seguridad y cuidado de los elementos de obra durante la construcción de los edificios estará siempre a cargo del FIDUCIARIO, el FIDUCIANTE A y/o S.A. quedan liberados de cualquier daño, robo, hurto y/o cualquier otro menoscabo que pudiere producirse en la obra.

XV.- De la comercialización de las unidades funcionales – Publicidad:

15.1.- Los FIDUCIANTES declaran que entienden conveniente aunar la política de comercialización de las unidades funcionales a construir. En tal razón, el FIDUCIARIO propondrá dicha política, pero la decisión de la aprobación deberá ser adoptada por la totalidad de los FIDUCIANTES. De no llegarse a un acuerdo, cada fiduciante podrá comercializar las unidades funcionales que le corresponda de la manera que entienda más conveniente a sus intereses.

15.2.- Las acciones de publicidad que realice el FIDUCIARIO no le generarán costos al FIDUCIANTE A y serán asumidos por el FIDUCIANTE B. Asimismo, el FIDUCIANTE B podrá realizar por sí campañas publicitarias de sus unidades funcionales a su exclusivo costo. En cualquier supuesto, la modalidad de las acciones publicitarias deberá ser previamente autorizada por el FIDUCIANTE A y se llevarán a cabo bajo la supervisión de este último.

XVI.- Contratos – Escrituraciones:

16.1.- Los contratos a través de los que se instrumentarán las cesiones, ventas y/o cualquier otra forma de disposición de las unidades funcionales serán elaborados por el FIDUCIANTE A, modelos a los cuales deberán ajustarse estrictamente los FIDUCIANTES y el FIDUCIARIO en su celebración. De la misma manera, el FIDUCIARIO no podrá celebrar ninguna escritura traslativa de dominio de unidad funcional si su contenido no se ajusta a los modelos que el FIDUCIANTE A deberá proporcionar para el otorgamiento de las mismas. En tal sentido, el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE B declaran conocer y aceptar que la organización jurídica del Barrio ha sido cuidadosamente diseñada, fundamentalmente para asegurar el cumplimiento y exigibilidad del Reglamento Interno de S.A., tanto de los adquirentes originales de lotes como de sus sucesores singulares o universales. En tal razón, y salvo lo referido al precio, garantías y modalidad de pago que cada interesado adopte, en la elaboración del contenido de los instrumentos deberá tenerse especialmente en cuenta, en lo pertinente, los términos que se utilizan en la comercialización de las actuales unidades del Barrio, ello con el reconocido objeto

de unificar criterios y asegurarse el estricto acatamiento de ciertos recaudos que se estiman imprescindibles para obtener el objetivo perseguido al elaborar el ordenamiento normativo escogido para el Barrio.

16.2.- La celebración de un contrato de venta y/o la disposición en cualquier forma de una unidad funcional a través de un instrumento que difiera de los modelos referidos en el punto precedente, y/o el otorgamiento de una escritura traslativa de dominio sin la intervención del escribano Martín Nazar u otro Notario que designe o indique la FIDUCIANTE A, conforme se establece en la cláusula 16.3.-, hará pasible en forma solidaria al FIDUCIANTE B y al FIDUCIARIO de una multa de DOLARES ESTADOUNIDENSES MIL (U\$S000) a favor del FIDUCIANTE A por cada unidad funcional que se comercialice y/o disponga en violación a las obligaciones señaladas, sin importar las dimensiones ni el valor de la misma, en concepto de cláusula penal.

16.3.- Teniendo como premisa la consecución de la mayor celeridad, eficiencia y seguridad en las escrituraciones, el Escribano Martín Nazar Verdaguer, u otro Notario que designe o indique el FIDUCIANTE A, intervendrá en el otorgamiento de la primera escritura correspondiente a cada unidad funcional, sea por adjudicación y/o por venta y/o cualquier otro título. Con posterioridad a la primera escrituración de cada unidad funcional, las ulteriores y sucesivas escrituraciones serán otorgadas ante los escribanos que sus titulares y cocontratantes designen libremente, respetando las previsiones reglamentarias que se adopten al respecto, y distribuyendo los costos conforme las partes lo pacten.

16.4.- Cuando se trate de escrituras correspondientes a adjudicaciones de unidades funcionales a favor de los BENEFICIARIOS, los costos de escrituración serán considerados gastos del desarrollo y por tanto respecto de las unidades que correspondan al FIDUCIANTE B, serán afrontados íntegramente por dicho beneficiario B. En el caso de las unidades que le corresponden al FIDUCIANTE A, como beneficiario A, los gastos serán soportados en un cincuenta por ciento (50 %)

por el FIDUCIANTE A y en idéntico porcentaje por el FIDUCIANTE B. En todos los casos, los honorarios de escribanía serán asumidos por cada adjudicatario. Si se tratare de escrituraciones a favor de cesionarios y/o terceros adquirentes de unidades funcionales, los honorarios notariales serán afrontados por sus adquirentes, al igual que el resto de los costos.

16.5.- Los gastos, costos y demás erogaciones (honorarios de Agrimensor, sellados de inscripción, etc) que resulten del encuadramiento del emprendimiento edilicio bajo el régimen de Propiedad Horizontal (PH), serán soportados por el FIDUCIANTE B, a excepción de la elaboración del reglamento de PH, cuyos honorarios serán a cargo del Fiduciante A.

16.6.- Es condición para el otorgamiento de cada escritura traslativa de dominio, la aceptación de los adquirentes del encuadre jurídico en el que se encuentra o encuentre enmarcado el Barrio y el sometimiento expreso e incondicionado de los mismos al Reglamento Interno de S.A.

XVII.- Las partes comunes – Su incidencia:

17.1: En principio, la integración del emprendimiento edilicio al Barrio no debiera ejercer influencia en los porcentajes indivisos de las partes comunes del mismo, ello en razón de que el terreno tiene su correspondiente participación porcentual en aquéllos, la que no debiera alterarse. No obstante, ante el hipotético e improbable supuesto de presentarse complicaciones en este aspecto, el FIDUCIANTE A decidirá el tratamiento y encuadre que mejor se ajuste a la nueva realidad fáctica devenida de la integración del emprendimiento edilicio al Barrio. Cualquiera fuera la solución que se adopte, los gastos que eventualmente se originen en razón de esta adecuación serán asumidos por el FIDUCIANTE A.

XVIII.- Impuestos y contribuciones:

18.1.- El FIDUCIANTE A únicamente estará obligado al pago –en caso de corresponder- del impuesto a las Ganancias en los términos de la Ley 20.628 por la

percepción de las unidades funcionales que como beneficiario A le corresponde. El resto de los impuestos, durante la vigencia del Fideicomiso, estará en cabeza del FIDUCIANTE B. Se aclara que dentro de este concepto se incluyen los servicios e impuestos que gravan directamente al terreno (por ej. impuesto inmobiliario, etc...), los que también serán abonados íntegramente por el FIDUCIANTE B.

XIX.- Expensas:

19.1.- Las unidades funcionales comenzarán a pagar expensas desde el momento en que S.A lo determine, y lo será en la proporción y modalidades que se dispongan en el Reglamento Interno de S.A.

19.2.- Sin perjuicio de lo expuesto, el FIDUCIANTE A, en su carácter de autorizado para integrar al Barrio un espacio del tipo del emprendimiento edilicio, en principio y sin ser limitativo de cualquier otro régimen que finalmente se escoja, deberá procurar que las unidades funcionales comiencen a pagar las expensas del Barrio una vez que se encuentren sometidas al régimen de Propiedad Horizontal. De la misma manera, el FIDUCIANTE A deberá procurar que la cuantía final de las expensas comunes del Barrio que le corresponderá abonar a cada unidad funcional no supere el valor que abonen por ese concepto los lotes que actualmente integran el Barrio. Sin perjuicio de lo expuesto, y en aras de contribuir con el Barrio con los mayores costos que podrían generarse en las expensas comunes del mismo durante la ejecución de las obras, desde el inicio de las mismas el FIDUCIANTE B contribuirá con una expensa mensual equivalente a la que correspondan a doce (12) lotes del Barrio Asimismo, el FIDUCIANTE A deberá tender a que al estructurarse el régimen de expensas, los gastos de infraestructura del emprendimiento edilicio o que sean de su estricto mantenimiento, como por ejemplo la pintura, refacción y demás arreglos que se realicen en el mismo, no formen parte de las expensas comunes del Barrio y sean afrontadas por los titulares de las unidades funcionales en la proporción que a cada unidad funcional le corresponda conforme a la determinación que se realice al someterse el emprendimiento edilicio al régimen de Propiedad Horizontal.

XX.- Plazos de construcción:

20.1.- Las obras deberán estar finalizadas en el plazo de cuarenta y ocho (48) meses a contar desde el día en que se comiencen las tareas de movimiento de suelo correspondientes a la primera etapa. Dicho inicio no podrá extenderse más allá de del 31 de diciembre de 2021, por lo que de iniciarse las obras luego de este último plazo, e independientemente de las penalidades que serán aplicables como consecuencia de esta demora, el plazo de finalización previsto (48 meses) comenzará a regir desde la fecha del efectivo inicio de obras. El inicio de obras estará supeditado a que la Fiduciaria logre una preventa de al menos quince de las unidades que le corresponden al Fiduciante B. Para el caso que al 31 de diciembre de 2021 no se hubiese alcanzado ese número de unidades de preventa, el inicio de obras se prorrogará por 6 meses, sin que genere penalidad alguna. Se entenderá que las obras estarán finalizadas cuando los edificios proyectados se encuentren totalmente construidos y habitables en un todo de conformidad con el proyecto arquitectónico definitivo. Se considerarán habitables, aunque no estuvieren instalados los medidores de gas o electricidad, habida cuenta que es de público y notorio conocimiento que su instalación no tiene un plazo fácilmente previsible y depende de terceros (EDEMSA y ECOGAS). Para la obtención del “Conforme de Obra” y sometimiento de los edificios al Régimen de Propiedad Horizontal, como depende de las autoridades administrativas, se establece seis meses más de plazo a contar desde el vencimiento del término anterior.

20.2.- Las obras podrán ser realizadas en dos etapas, en cuyo caso la segunda deberá iniciarse en un plazo que no podrá exceder a veinticuatro (24) meses de iniciada la primera. Se aclara que para que se entienda iniciada la obra y/o una etapa de la misma, deberán estar los todos los pozos de las fundaciones llenos con los hierros montados.

20.3.- Independientemente de las previsiones contenidas en la cláusula V.5.2.- la falta de inicio de las obras en el plazo convenido, y/o la no finalización de las obras

en la forma y en el plazo estipulado, y/o la falta de obtención del “Conforme de Obra” y sometimiento de los edificios al Régimen de Propiedad Horizontal en el término convenido, provocarán el devengamiento solidario, automático y de pleno derecho en contra del FIDUCIARIO y de los FIDUCIANTES B, y a favor del FIDUCIANTE A, de una multa diaria equivalente a DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S ...) por cada día de atraso en concepto de cláusula penal y en caso de mora en la finalización de las obras por hasta un máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días.

XXI.- El obrar del FIDUCIARIO:

21.1.- El FIDUCIARIO tendrá amplias facultades para la organización, gerenciamiento y administración del patrimonio fiduciario, como también tendrá a su cargo la toma de decisiones vinculadas al direccionamiento del emprendimiento edilicio, pero no podrá tomar decisiones de orden urbanístico y arquitectónico sin la aprobación previa de los FIDUCIANTES. Asimismo, deberá requerir la opinión vinculante de los FIDUCIANTES para resolver aquellos aspectos que sean esenciales a la marcha del proyecto. Sin perjuicio de lo expuesto, se establece como regla y principio general que las facultades del FIDUCIARIO en orden a la ejecución del emprendimiento edilicio serán amplias, suficientes y definitivas, por lo que no se requerirá la consulta permanente de los FIDUCIANTES en todo aquello que no se vincule con la toma de decisiones estratégicas ni que ejerzan algún impacto de tipo urbanístico o arquitectónico sobre el emprendimiento edilicio.

XXII.- Obligaciones del FIDUCIARIO:

Son obligaciones del FIDUCIARIO, y sin perjuicio de otras que surjan implícita o explícitamente de la normativa que regula su actuación, las siguientes:

22.1.- Realizar los actos útiles tendientes a la efectiva transmisión del dominio fiduciario del terreno fideicomitido, para lo cual se le otorgan todas las facultades que sean menester para tal cometido.

22.2.- Administrar los medios económicos necesarios que le proporcione el FIDUCIANTE B para la ejecución y construcción del emprendimiento edilicio.

22.3.- Cumplir con los requisitos necesarios a fin de encuadrar el desarrollo del emprendimiento edilicio dentro de las pautas del presente contrato, para lo cual se encuentra facultado a suscribir la totalidad de los instrumentos y/o contratos inherentes a su fin.

22.4.- Elaborar el Proyecto arquitectónico definitivo y ejecutar el emprendimiento edilicio conforme al mismo y de acuerdo al presupuesto general de urbanización y el plan de inversión.

22.5.- Abonar los certificados de obra a favor de la o las empresas constructoras en los términos de los contratos que celebre aplicando a tal efecto las sumas provenientes de las partidas comprometidas por el FIDUCIANTE B. Con los mismos fondos deberá abonar las obligaciones que asuma con proveedores en general, sea de bienes o de servicios, como también cualquier otro gasto derivado de las funciones que se le encomiendan. No obstante, se aclara que el FIDUCIARIO podrá emprender en forma directa y sin necesidad de contratar a terceros contratistas la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo a tal fin tomar personal en relación de dependencia encuadrado en la Ley 22.250.

22.6.- Promover la captación de fondos para solventar los costos de la obra, celebrando los convenios correspondientes con los terceros que adquieran derechos sobre las unidades funcionales a construir.

22.7.- Someter el emprendimiento edilicio al régimen de Propiedad Horizontal, conforme instrucciones, y gastos de honorarios de elaboración a cargo del Fiduciante A.

22.8.- Elaborar el Reglamento de Copropiedad y Administración al que se someterán los adjudicatarios de las unidades resultantes. El mismo deberá ser sometido a la aprobación previa del FIDUCIANTE A, siendo a cargo de este último los honorarios de su elaboración y los demás gastos a cargo del FIDUCIANTE B.

22.9.- Otorgar las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales que resulten a favor de los BENEFICIARIOS y/o de quienes adquieran derechos sobre las mismas.

22.10.- Realizar todos los actos tendientes a la definitiva aprobación del emprendimiento edilicio, para lo cual se encuentra facultado a presentarse ante los organismos municipales y administrativos correspondientes y ejecutar todos los actos conducentes a tal fin.

22.11.- Constituir los seguros que crea menester con relación a las obras a ejecutar, exigiendo la constitución por parte de la o las empresas constructoras a contratar de aquellos otros seguros o coberturas que resulten a su criterio necesarios. Al celebrar cualquier contrato sobre las unidades funcionales proyectadas, deberá contratar el seguro obligatorio previsto en el art. 2.071 C.C.C.N.

22.12.- Abonar, con cargo al FIDUCIANTE B, los impuestos, tasas, contribuciones y demás gabelas que pesen sobre el patrimonio fideicomitido hasta la adjudicación de las unidades resultantes.

22.13.- Rendir cuentas a los FIDUCIANTES por períodos trimestrales y a la finalización del Fideicomiso. El FIDUCIARIO deberá remitir las rendiciones de cuentas a los correos electrónicos que denuncien los FIDUCIANTES, sin perjuicio de que éstos podrán pedir cualquier explicación o ampliación e incluso solicitar la exhibición de cualquier documentación. Las cuentas se considerarán aprobadas si no son objetadas en el plazo de quince días de haberse puesto a disposición de los FIDUCIANTES.

22.14.- Llevar la contabilidad del Fideicomiso en forma separada de la propia, presentando los estados contables e información adicional en la forma y tiempos que establece la normativa vigente.

22.15.- Transferir a favor del FIDUCIANTE B el patrimonio fiduciario remanente, el que estará constituido por las maquinarias, herramientas y demás bienes muebles que se afecten a la obra pero que no se incorporen a la misma, una vez canceladas la totalidad de las deudas contraídas en el cumplimiento de la manda otorgada y adjudicadas las unidades resultantes del emprendimiento edilicio a los BENEFICIARIOS.

22.16.- Ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria teniendo siempre en miramiento el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, sin limitación alguna, salvo las establecidas expresamente en este contrato y las derivadas del Código Civil y Comercial de la Nación. A tal fin podrá realizar todo tipo de actos jurídicos, por sí o a través de apoderados, dejando constancia del alcance de su carácter de fiduciario en oportunidad de formalizar cualquier contratación o convención en su calidad de tal.

22.17.- Ejercer los derechos provenientes de los contratos de locación de obra y de servicios y demás contratos que celebre ante el supuesto de verificarse incumplimientos de los cocontratantes, procediendo a la sustitución de los mismos en el caso de así corresponder.

22.18.- Realizar las gestiones extrajudiciales y judiciales tendientes al cobro de las sumas que por cualquier concepto se le adeuden al Fideicomiso, las que podrá delegar total o parcialmente en terceros bajo mandato, inclusive a cualquiera de los FIDUCIANTES.

22.19.- Disponer la liquidación del Fideicomiso, cuando así correspondiere, en los términos del presente contrato.

22.20.- Cumplir las obligaciones impuestas por la ley y este contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en éste.

22.21.- No gravar de ningún modo los bienes fideicomitidos sin autorización expresa del FIDUCIANTE A.

22.22.- Transferir en dominio pleno el terreno fideicomitido al FIDUCIANTE A o a la o las personas que el FIDUCIANTE A le indique, en el caso de darse cualquiera de los supuestos de revocación de dominio fiduciario contemplados en el presente contrato.

XXIII.- Derechos del FIDUCIARIO – Remuneración:

Son derechos del FIDUCIARIO, y sin perjuicio de otros que surjan implícita o explícitamente de la normativa que regula su actuación, los siguientes:

23.1.- En ningún caso se le exigirá al FIDUCIARIO efectuar desembolsos con sus propios fondos, a menos que sean consecuencia de la culpa grave o dolo de sus representantes o dependientes.

23.2.- Por las tareas a su cargo, el FIDUCIARIO percibirá una remuneración mensual de PESOS (\$) más I.V.A., durante un plazo máximo de sesenta (60) meses. El pago de la remuneración del FIDUCIARIO será a exclusivo cargo del FIDUCIANTE B.

XXIV.- Obligaciones de los FIDUCIANTES:

Son obligaciones de los FIDUCIANTES, y sin perjuicio de otras que surjan implícita o explícitamente de la normativa que los contempla, las siguientes:

24.1.- Otorgar los actos e instrumentos necesarios a fin de incorporar a sus patrimonios las unidades funcionales resultantes del emprendimiento edilicio, y en el caso del FIDUCIANTE B, los demás bienes remanentes del Fideicomiso, tras su extinción.

24.2.- Cumplimentar en tiempo y forma, el FIDUCIANTE A, con la transferencia fiduciaria del terreno y demás obligaciones a su cargo.

24.3.- Cumplimentar en tiempo y forma, el FIDUCIANTE B, con la totalidad de los desembolsos, y aporte de los bienes y servicios necesarios para la ejecución y construcción del emprendimiento edilicio.

24.4.- Restituir el FIDUCIANTE B al FIDUCIARIO los impuestos, tasas, contribuciones y demás gabelas que éste afronte conforme a lo estipulado en el presente contrato.

XXV.- Derechos de los FIDUCIANTES:

Son derechos de los FIDUCIANTES, y sin perjuicio de otros que surjan implícita o explícitamente de la normativa que los contempla, los siguientes:

25.1.- Recibir las unidades funcionales resultantes del emprendimiento edilicio en su calidad de BENEFICIARIOS, en la forma prevista en el presente contrato.

25.2.- Recibir, el FIDUCIANTE B, los bienes remanentes del Fideicomiso al tiempo de su liquidación.

25.3.- Exigir del FIDUCIARIO el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas por el mismo en los términos del presente contrato.

25.4.- Reclamar, en su caso, la remoción y/o sustitución del FIDUCIARIO en el supuesto que así correspondiera a mérito del incumplimiento del mismo respecto a sus obligaciones en los términos del presente contrato.

25.5.- Ejercer las acciones que correspondan al FIDUCIARIO ante la inacción de éste, en defensa del patrimonio fideicomitido y del cumplimiento del objeto del presente contrato.

XXVI.- Declaraciones y garantías de los FIDUCIANTES:

26.1.- El FIDUCIANTE A declara y garantiza que tiene plenas facultades para transferir la propiedad fiduciaria del terreno.

26.2.- El FIDUCIANTE A declara y garantiza que el terreno comprometido se encuentra libres de gravámenes, otros derechos reales, embargos, inhibiciones u otras medidas precautorias, y que no se adeudan impuestos, tasas, contribuciones u otras gabelas.

26.3.- El FIDUCIANTE A declara y garantiza al FIDUCIARIO que el terreno se encuentra y se encontrará libre de ocupantes al momento del inicio de las obras, y que no ha conferido derechos a favor de terceros que impliquen la tenencia, el uso o la ocupación por cualquier título del mismo.

26.4.- Los FIDUCIANTES declaran y garantizan que no han suscripto con terceros acuerdos privados que alteren los derechos y facultades del FIDUCIARIO bajo el Fideicomiso. En su caso, de existir tales acuerdos, los mismos no podrán ser opuestos al FIDUCIARIO en ningún supuesto.

26.5.- El FIDUCIANTE B declara y garantiza que cuenta con la solvencia económica suficiente para afrontar los desembolsos comprometidos.

26.6.- Los FIDUCIANTES declaran y garantizan que no se han presentado solicitando sus concursos preventivos o quiebras, que no les han sido solicitadas ni decretadas sus quiebras, que no se encuentran en estado de cesación de pagos y que no han llamado a sus acreedores para refinanciar sus pasivos.

XXVII.- Remoción del FIDUCIARIO:

27.1.- El FIDUCIARIO podrá ser removido sin expresión de causa por los FIDUCIANTES Asimismo, podrá ser removido por justa causa por cualquiera de los FIDUCIANTES, pero siempre se requerirá, al menos, la conformidad del FIDUCIANTE A. Se entenderá que existe justa causa de remoción cuando el FIDUCIARIO hubiera incurrido en grave incumplimiento de las obligaciones a su cargo. Dicha remoción producirá efectos luego de la designación de un fiduciario sucesor en la forma prevista infra y de la aceptación de dicha designación por el fiduciario sucesor bajo los términos del presente contrato

27.2.- En caso de remoción del FIDUCIARIO, la designación del fiduciario sucesor recaerá en cabeza del FIDUCIANTE A. En caso de cualquier otro supuesto de vacancia del FIDUCIARIO se aplicará idéntico procedimiento de sustitución.

27.3.- El documento escrito que evidencie la designación y aceptación del cargo por el fiduciario sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos que no requieran transferencia registral. De ser requerido cualquier documento complementario y ante la negativa del FIDUCIARIO renuente a otorgar el mismo, cualquiera de los FIDUCIANTES podrá requerir del Juez competente se otorgue dicho acto a costa del FIDUCIARIO.

27.4.- El FIDUCIARIO removido con justa causa será responsable de todos los gastos y honorarios derivados de la designación del fiduciario sucesor y de la transferencia al mismo del patrimonio fiduciario, sin perjuicio de los restantes daños y perjuicios a que hubiere lugar.

XXVIII.- Renuncia del FIDUCIARIO:

28.1.- El FIDUCIARIO no podrá renunciar a su calidad de tal, ni en relación al ejercicio de la totalidad de las obligaciones que asume en los términos del presente contrato.

XXIX.- Plazo – Extinción:

29.1.- El Fideicomiso que se establece por el presente terminará: a) por la finalización de las obras proyectadas, subdivisión e inscripción del terreno bajo el régimen de Propiedad Horizontal y transferencia del dominio de las unidades funcionales resultantes a los BENEFICIARIOS y/o sus cesionarios y/o a los terceros adquirentes de unidades funcionales; b) por la revocación del dominio fiduciario por parte de los FIDUCIANTES en caso que la totalidad de los mismos así lo decidiere; c) por el ejercicio de la opción concedida al FIDUCIANTE B en caso de que al día 30 de noviembre de 202..... S.A. no hubiere aprobado la integración del emprendimiento edilicio al Barrio;

XXX.- Mora automática:

30.1.- Salvo los supuestos en donde se ha previsto la realización de un emplazamiento previo, la mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el presente contrato operará de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos y sin necesidad de interpelación o aviso previo alguno.

XXXI.- Denominación – Domicilio legal y fiscal del Fideicomiso:

31.1.- El Fideicomiso constituido a través del presente contrato se denomina FIDEICOMISO CONDOMINIOS

31.2.- El Fideicomiso tendrá su domicilio legal y fiscal en, Provincia de Mendoza.

XXXII.- Cierre de ejercicios:

32.1.- El Fideicomiso cerrará sus ejercicios el día 31 de Diciembre de cada año.

XXXIII.- Jurisdicción aplicable:

33.1.- Toda controversia que se suscite entre las partes con relación al Fideicomiso, su existencia, validez, calificación, interpretación u alcance, será sometida a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la 1º Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, renunciando las partes a cualquier otra que les pudiera corresponder, incluso al fuero Federal.

XXXIV.- Domicilios especiales:

34.1.- Las partes constituyen domicilios especiales en los consignados supra, en donde serán válidas todas las comunicaciones que se cursen entre las mismas, y siempre que cualquiera no hubiera notificado en forma fehaciente su modificación a otro domicilio ubicado dentro del radio del Gran Mendoza.

En Mendoza, a los *** días del mes de .. de dos mil veinti..., se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.