



Autor: Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Nº. FIDEICOMISO INMOBILIARIO. POR SOCIEDAD ANÓNIMA Y OTRO CON SOCIEDAD ANÓNIMA. En la ciudad de Montevideo el día -----, ante mí, -----, Escribano Público, comparecen: **POR UNA PARTE- Y COMO FIDEICOMITENTES- I)** ----- en su calidad de -----, actuando en nombre y representación de ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA**, con domicilio en la calle ----- de esta ciudad, en adelante denominado el “**Fideicomitente**” **II)** ----- en su calidad de -----, actuando en nombre y representación de ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA**, inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General Impositiva con el número ----- con domicilio en esta ciudad y sede en la calle -----, en adelante llamado el “**Inversor original**” **Y POR OTRA PARTE- Y COMO FIDUCIARIO-** -----, en su calidad de Presidente del Directorio, actuando en nombre y representación de ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA**, RUC -----, con domicilio en esta ciudad y sede en la calle -----, en adelante llamado el “**Fiduciario**” **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO Y ENCARGO FIDUCIARIO-** El presente fideicomiso inmobiliario, que se identificará con el nombre de “-----”, se constituye a efectos de desarrollar un emprendimiento inmobiliario que consiste en: **I)** Construir en el terreno que deberá adquirir el fiduciario según se dirá, de acuerdo al proyecto de arquitectura que el fideicomitente entregará al fiduciario y de acuerdo al Plan de Negocios que realizará el fideicomitente, edificaciones que se registrarán por el régimen de propiedad común o por el régimen de propiedad horizontal de la Ley 10751, (ley 16760 o artículos 48 al 55 de la ley 17292) de acuerdo a lo que resulte del proyecto arquitectónico y del plan de negocios. **II)** Prometer vender -de acuerdo al artículo 15 de la Ley 10751 y/o ley 8733- y vender las unidades de propiedad horizontal o los inmuebles individuales resultantes, hacer tradición, realizando todo otro acto y declaración que fuera menester. Tanto en las promesas como en las ventas podrán acordarse precio financiado; debiendo el fiduciario prestar especial atención al fijar dichos plazos, en que los mismos no tornen inviable al fideicomiso, ajustándose en todo caso a lo que resulte del Plan de Negocios y demás pautas que suministre el fideicomitente en su calidad de encargado de la comercialización según se dirá. **III)** Financiar la compra del terreno, las obras y todos los gastos de administración que se deriven directa o indirectamente del cumplimiento del encargo, además y sin perjuicio de los fondos que se transfieren por el presente, y de aquellos que transferirá el fideicomitente, por todas o alguna de las siguientes formas: **a)** solicitando préstamo bancario para lo cual podrá constituir garantía hipotecaria del terreno, o del terreno y todas y cada una de las unidades a construirse de acuerdo al capítulo tercero del Decreto-Ley 14261 o a la Ley 16760. **b)** Con las sumas obtenidas de las promesas de venta y de las ventas a que refiere el numeral anterior. **c)** Ceder los créditos de las promesas y/o de la financiación de las ventas, antes relacionadas en la medida que sea necesario para cubrir los costos de las obras en caso de que sean insuficientes las sumas obtenidas de acuerdo a las otras formas de capitalización y únicamente hasta alcanzar la liquidez necesaria. **d)** Otorgar contratos de inversión en la forma que se dirá. Los mecanismos de capitalización relacionados en este numeral se utilizarán o no según resulte de las pautas contenidas en el Plan de Negocios y demás instrucciones del Fideicomitente. **IV)** Otorgar contrato con una empresa constructora a sus efectos, adquirir todos los materiales necesarios para la construcción y terminación de la edificación que se programe. **V)** Realizar todos los trámites que correspondan, sea ante la Intendencia Municipal de -----, Banco de Previsión Social y cualquier otro que sea necesario. **VI)** Otorgar todo otro negocio jurídico que directa o indirectamente se requiera a efectos de la consecución de la finalidad perseguida en este fideicomiso. **SEGUNDO- PLAZO DEL FIDEICOMISO-** El plazo del presente contrato será de quince años contados a partir de hoy; no obstante lo cual se extinguirá si antes de vencido el mismo se ha alcanzado el cumplimiento total de sus fines de acuerdo a lo previsto en el literal a del artículo 33 de la Ley 17703. Además, este Fideicomiso podrá ser extinguido en forma anticipada de concretarse cualquiera de las hipótesis establecidas en el apartado B de la cláusula vigésimo tercera. En todo caso la extinción del contrato tendrá efectos ex nunc y se producirá la misma una vez cumplidos los extremos previstos por el literal b del artículo 19 de la ley 17703, lo que se realizará previa extinción del pasivo. **TERCERO- TRANSMISIÓN DE CAPITAL Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO-** **I)** El fideicomitente ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA**, sin perjuicio de las demás obligaciones que asume por el presente contrato, se obliga a entregar y entrega en este acto a ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA (fiduciario)** quien acepta y recibe con destino al patrimonio fiduciario que por el presente instrumento se constituye y cuya titularidad le corresponde, la suma de -----; suma por la cual el fiduciario otorga carta de pago. **II)** El inversor original ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA** se obliga a entregar y entrega en este acto a ----- **SOCIEDAD ANÓNIMA (fiduciario)** quien acepta y recibe con destino al patrimonio



fiduciario que por el presente instrumento se constituye y cuya titularidad le corresponde, la suma de -----; suma por la cual el fiduciario otorga carta de pago. **CUARTO- AFECTACIÓN A LOS FINES-** El patrimonio fideicomitido queda afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieren a dichos fines. **QUINTO- PATRIMONIO FIDUCIARIO-** Conformarán el activo del Patrimonio Fiduciario los siguientes bienes: **1)** La propiedad fiduciaria del Inmueble cuya transferencia de dominio se compromete a realizar como vendedor -----**SOCIEDAD ANÓNIMA (es el inversor original)** a favor del Fiduciario en los términos, condiciones y plazos que se fijan en el presente contrato. **2)** Los importes provenientes de la suscripción y otorgamiento de contratos de inversión. **3)** El estudio de mercado y el Plan de Negocios que confeccionará el Fideicomitente. **4)** Los derechos sobre el Proyecto de Arquitectura y todos los documentos, planos, memorias y cálculos que lo conformen. **5)** Las obras, maquinas e instalaciones que vayan incorporándose al Inmueble a medida que avance la construcción que se proyecta realizar. **6)** Los importes provenientes de cualquier tipo de financiación, crédito, préstamo o contrato similar que pueda solicitarse para concretar el objetivo establecido en el Plan de Negocios. **7)** Los importes provenientes de la venta, locación, leasing, concesión o cualquier otro contrato referido a las unidades que conformarán el Emprendimiento Inmobiliario. **8)** Los derechos provenientes de cualquier negociación, título o contrato que se suscriba. **SEXTO- ETAPAS DEL FIDEICOMISO-** Su ejecución se dividirá en dos etapas: **1)** La primera consistirá en la compra del Inmueble en las condiciones que se establecen en el presente contrato. **2)** La segunda comprenderá, la preparación, implementación y terminación del Desarrollo Inmobiliario y su comercialización. **SÉPTIMO- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO- Enumeración-** **A)** Durante la etapa señalada en el numeral 1 de la cláusula que antecede y sin perjuicio de los compromisos que de manera explícita o implícita surjan de las disposiciones de este Fideicomiso y/o de la ley 17.703, constituyen derechos y obligaciones del Fiduciario: **1)** Suscribir a favor del Fideicomiso la escritura traslativa de dominio, en los plazos y condiciones prescriptos en la cláusula octava de este Contrato, del siguiente inmueble: Fracción de terreno baldío, con sus mejoras, ubicado en la ----- Sección -----, empadronado con el número -----, el que según plano del Agrimensor ----- del -- de ----- de 19-- inscripto en ----- el -- de ----- siguiente con el número ----, consta de una superficie de ----- hectáreas ----- metros, así deslindada: ----- **2)** Realizar los pagos y asumir las obligaciones que se establecen en la cláusula octava al momento de suscribirse la escritura de compraventa del inmueble y constituir la garantía que se establece en la referida cláusula. **B)** En relación a la etapa señalada en el numeral 2 de la cláusula que antecede y sin perjuicio de los compromisos que de manera explícita o implícita surjan de las disposiciones de este Fideicomiso y/o de la ley 17.703, constituyen derechos y obligaciones del Fiduciario: **1)** Solicitar al Fideicomitente la presentación del Plan de Negocios dentro del plazo establecido al efecto en este contrato, para el caso de que se resuelva recurrir a la obtención de financiamiento mediante el otorgamiento de contratos con inversores. **2)** Preparar los documentos, organizar y en definitiva contratar con los Inversores interesados en participar en el emprendimiento, respetando a tal efecto lo dispuesto en el literal B de la cláusula novena de este Contrato. **3)** Controlar la integración de los aportes comprometidos en los respectivos contratos por los Inversores, aplicando las consecuencias establecidas en el literal D de la cláusula novena en caso de incumplimiento. **4)** Contratar una empresa de auditoría independiente cuyas funciones se establecen en el literal G de la cláusula novena de este Contrato. **5)** Dentro de los cuatro meses contados a partir del 31 de diciembre de cada año, el Fiduciario presentará a los Beneficiarios y a los Inversores un estado patrimonial del Fideicomiso con su correspondiente estado de resultados debidamente auditado. **6)** Llevar en forma actualizada un libro de registro de los contratos de inversión otorgados por el Fideicomiso inscribiendo en el mismo las correspondientes cesiones de acuerdo a lo establecido en el literal F de la cláusula novena. **7)** Encomendar y contratar al Fideicomitente como desarrollador y director en la construcción del Emprendimiento Inmobiliario, quien en tal carácter deberá ejecutar los trabajos establecidos en el literal C de la cláusula décimo cuarta. **8)** Suscribir a pedido del Fideicomitente y en su carácter de titular del Fideicomiso todos los contratos necesarios para la preparación, ejecución y comercialización del Desarrollo Inmobiliario. **9)** Depositar en las Cuentas Bancarias que abrirá a nombre del fideicomiso todos los ingresos que conformen parte del Patrimonio Fiduciario, y utilizar los mismos para solventar todos los gastos del Fideicomiso y de su liquidación. **10)** Realizar liquidaciones parciales de los créditos emergentes de los Contratos de inversión a los correspondientes titulares, respetando las pautas establecidas en la cláusula vigésimo cuarta. **11)** Dar por finalizado este Contrato en los casos denunciados en la cláusula vigésimo tercera y realizar la correspondiente liquidación conforme se determina en las cláusulas vigésimo quinta y vigésimo sexta. **12)** En caso de cese en su calidad de fiduciario, transferir el patrimonio fiduciario al sustituto. **13)** Dar aviso por escrito al fideicomitente respecto de cualquier demanda o requerimiento judicial que estuviere relacionada con el presente fideicomiso y/o el patrimonio fiduciario, al día hábil siguiente a aquel en que recibiere la respectiva demanda o requerimiento judicial, al efecto de que éste promueva lo que considere conveniente a sus



intereses; todo lo cual sin perjuicio de la obligación que desde ya asume el fiduciario de actuar inmediatamente en defensa del referido patrimonio fiduciario, de los bienes sitos en éste. 14) Abonar los impuestos nacionales y municipales que afecten al bien y al emprendimiento, así como todo el pasivo que se genere durante la gestión con dinero proveniente del patrimonio fiduciario. **OCTAVO-REGLAMENTACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO CORRESPONDIENTES A LA PRIMERA ETAPA DEL FIDEICOMISO-** A) **Venta del Inmueble – Posesión - Escritura Traslativa de Dominio-** En el día de hoy el fiduciario adquirirá por título compraventa y modo tradición y con destino al patrimonio fiduciario que se constituye en este contrato la propiedad y posesión del inmueble relacionado en el numeral 1 del literal A de la cláusula séptima. El Vendedor ----- SOCIEDAD ANÓNIMA realizará la transferencia a favor del Fiduciario en base a títulos perfectos, libre de cualquier gravamen, con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagas hasta ese momento y libre de cualquier ocupante y en tal sentido se obliga. Este documento será otorgado ante el Escribano -----, con oficinas en la calle ----- de la ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay. Los gastos e impuestos correspondientes al acto de enajenación serán de cargo del **Fideicomitente**, sin perjuicio de aquellos impuestos que por ley corresponden al enajenante. B) **Valor de la Compraventa -Forma de Pago-** El precio correspondiente a la venta del Inmueble, se establece en la cantidad de ----- (-----) que serán abonados por el Fiduciario al Vendedor de la siguiente manera: I) ----- (-----) al momento de otorgarse la escritura traslativa del dominio fiduciario en las condiciones establecidas en el literal precedente de esta cláusula. II) ----- (-----) en dos cuotas iguales de ----- (-----) cada una venciendo la primera a los 90 (noventa) días de otorgada la escritura de compraventa y la segunda a los 180 (ciento ochenta) días contados a partir del referido acto. III) El saldo, o sea la cantidad de ----- (-----) se abonarán en el plazo establecido en el literal C de esta cláusula y será garantizado con una hipoteca que gravará el Inmueble. C) **Garantía Hipotecaria-** En el momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio antes relacionada se gravará el Inmueble con primera hipoteca a favor del Vendedor, garantizando de esta manera el importe señalado en el numeral III del literal B de esta cláusula. Este valor será abonado por el Fiduciario en dos cuotas iguales de ----- (-----) cada una, venciendo la primera al año de suscribirse la escritura de compraventa y la segunda al año de operado el vencimiento de la primer cuota. Cada cuota contendrá además un interés del 8 por ciento tasa efectiva anual calculado sobre saldos, que deberá ser abonado al vencimiento de cada una de las cuotas. **NOVENO- REGLAMENTACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO CORRESPONDIENTES A LA SEGUNDA ETAPA DEL FIDEICOMISO-** A) **Contratos de inversión.** De recurrirse al concurso de Inversores para financiar total o parcialmente el Desarrollo Inmobiliario, cumplidas las condiciones establecidas en este contrato, el Fiduciario suscribirá con los inversores los respectivos contratos de inversión que otorgarán a los inversores contratantes el derecho a participar en la proporción establecida en el respectivo contrato en el resultado que arroje la operación inmobiliaria realizada a través del Fideicomiso. B) **Plan de Negocios-** Dentro del plazo de un año contado a partir de hoy, el Fideicomitente presentará al Fiduciario el Plan de Negocios. Este documento contendrá esencialmente un detallado análisis de los egresos que demandará la terminación total del Emprendimiento Inmobiliario y expectativas de ingresos provenientes de la comercialización del mismo. Establecerá también una estimación del flujo de fondos teniendo en cuenta el cronograma de trabajos e inversiones y la velocidad de ventas esperada. En base a los parámetros señalados precedentemente se establecerá el beneficio esperado, sirviendo también para determinar: 1) El monto máximo de recursos que intentarán captarse mediante la suscripción de contratos de inversión. 2) Los plazos de integración de los aportes señalados en el literal A de esta cláusula. 3) Los Módulos que conformarán la inversión total de cada inversor contratante. Debiéndose entender por Módulo la inversión mínima que compondrá el aporte que deberán realizar los Inversores que firmen los contratos de inversión, que podrán contener uno o más módulos. 4) La participación que en el beneficio corresponderá a cada Módulo. 5) La financiación que en forma directa o indirecta deberá aportar el Fideicomitente. El **Fideicomitente** podrá prescindir de confeccionar este documento, si en definitiva optase por financiar el **Desarrollo Inmobiliario**, sin recurrir a fondos provenientes de **Inversores**. C) **Suscripción de Inversores-** En caso de resolver financiar (total o parcialmente) el Desarrollo Inmobiliario en base a Inversores, el Fiduciario y el Fideicomitente realizarán las gestiones conducentes para lograr la participación de aquellos necesarios para llevar adelante el Emprendimiento Inmobiliario, sin recurrir a la oferta pública en ningún caso. A tal efecto redactarán los respectivos documentos y organizarán las gestiones necesarias para lograr la participación de quienes se encuentren interesados en contratar a tales efectos. Los **Contratos de inversión**, entre otros datos, deberán indicar claramente el monto comprometido, su forma de integración, las consecuencias de su incumplimiento, y el porcentaje que corresponderá al **Inversor** en el beneficio que en definitiva eventualmente arroje la concreción del **Emprendimiento Inmobiliario**. D) **Incumplimiento en la Integración-** El incumplimiento por parte del **Inversor** en la integración de los aportes comprometidos



de acuerdo al contrato respectivo, habilitará al **Fiduciario** a dar por resuelto de pleno derecho el contrato de inversión, presumiéndose el desistimiento por parte del inversor. En este caso deberá reintegrar al **Inversor** el treinta por ciento del importe ya integrado, quedando el saldo a favor del **Fideicomiso** en concepto de multa penitencial. La mora en la integración se producirá de manera automática al vencimiento de los plazos establecidos en el Contrato de inversión, sin necesidad de intimación o aviso de ninguna naturaleza; entendiéndose que el moroso ha desistido del contrato de inversión y que perderá a favor del fideicomiso la suma antes indicada como contraprestación por el ejercicio del desistimiento unilateral. **E) Derechos del inversor.** El ejercicio de los derechos emergentes del contrato de inversión a favor de los inversores quedaran sujetos a la condición suspensiva de que éstos realicen la integración en tiempo y forma del total de los importes a los que se han comprometido, en los términos establecidos en el Contrato respectivo. El cumplimiento en tiempo y forma por parte del inversor importará la obligación a cargo del Fiduciario de emitir la correspondiente carta de pago total; la que el inversor deberá anexar a su copia del contrato. **F) Cesión de los Instrumentos de Participación-** Los inversores podrán ceder total o parcialmente a terceros los derechos y obligaciones emanados de los contratos de inversión que hayan suscrito, una vez que hayan integrado la totalidad del aporte comprometido. La cesión deberá instrumentarse por escrito, y surtirá efecto con respecto al Fiduciario y terceros una vez que la misma haya sido notificada al Fiduciario. La cesión deberá consignar que el cesionario conoce y respetará la totalidad de los documentos que conforman este Contrato, y este documento será registrado en el libro que al efecto llevará el fiduciario, ya relacionado. **G) Auditoria-** En caso de optarse por realizar el **Emprendimiento Inmobiliario** recurriendo total o parcialmente a la financiación de **Inversores**, el Fiduciario deberá contratar los servicios de una auditoría independiente, quien tendrá a su cargo las funciones habituales a ese tipo de prestaciones, debiendo especialmente: **1)** Controlar la evolución y el manejo de los recursos afectados al Fideicomiso, presentando un informe de gestión a los Beneficiarios y a los inversores en forma anual. **2)** Auditar las rendiciones de cuentas presentadas por el fiduciario. **3)** Emitir el informe señalado en la cláusula vigésimo cuarta en caso de realizarse liquidaciones anticipadas de los contratos de inversión. **DÉCIMO- ALCANCE DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO-** La lista de derechos y compromisos señalados en este contrato son de carácter enunciativo, debiendo entenderse que el **Fiduciario** se encuentra autorizado a realizar cualquier trabajo o contratación que a su leal saber y entender resulte necesaria o conveniente para llevar a cabo el objeto de este **Fideicomiso**. El **Fiduciario** tendrá a su cargo la administración y disposición sin limitación alguna de todas las **Cuentas bancarias Fiduciarias**, pudiendo emplear los fondos allí depositados de la manera en que lo considere más conveniente. Tendrá la libre disposición y sin ninguna restricción del **Patrimonio Fiduciario**, salvo cuando esta facultad se encuentre específicamente prohibida o reglamentada en este **Contrato**. **DÉCIMO PRIMERO- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO-** A los efectos correspondientes se deberá tener en cuenta que el **Fiduciario** no garantiza el éxito de la inversión, que todas sus obligaciones deben ser consideradas “de medio” y en consecuencia no aseguran el resultado exitoso o esperado de las mismas. El patrimonio del **Fiduciario** no se encuentra afectado a este **Fideicomiso**, y todas las obligaciones emanadas de este **Contrato** deberán ser solventadas exclusivamente con el **Patrimonio Fiduciario** de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 de la ley 17.703. Ninguna de las cláusulas del **Fideicomiso** podrá ser interpretada atribuyendo al **Fiduciario** el deber de adelantar fondos o poner en riesgo de cualquier manera su patrimonio personal. El **Fiduciario** sólo se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para desarrollar las tareas que se le asignan y únicamente responderá cuando medie de su parte culpa o dolo, declarado como tal en una sentencia emanada de un tribunal competente. **DECIMO SEGUNDA- RETRIBUCIÓN DEL FIDUCIARIO-** La retribución del **Fiduciario** se establece en la cantidad de ---- (-) y un ---- por ciento del beneficio neto que arroje la comercialización del **Desarrollo Inmobiliario**, la que será calculada de idéntica manera a la que se establece para los beneficiarios. En caso de realizarse liquidaciones anticipadas del beneficio a favor del Inversor original tal como se establece en la cláusula Décimo sexta, para el cálculo de las mismas se deberá deducir también la retribución fija que a favor del Fiduciario se establece en esta cláusula. **DECIMO TERCERO- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE- Enumeración-** Sin perjuicio de los compromisos que de manera explícita o implícita surjan de las disposiciones de este contrato o de la ley 17.703, son derechos y obligaciones del **Fideicomitente**: **1)** Integrar oportunamente al **Fideicomiso** los fondos correspondientes a los compromisos asumidos por el **Fiduciario** como consecuencia de la compra del inmueble. **2)** Integrar oportunamente al Fideicomiso los importes necesarios para el desarrollo del emprendimiento en los casos en que no se cuente con otra forma de financiación. **3)** Realizar o encomendar a un tercero la confección de un estudio de mercado conforme se establece en literal A de la cláusula décimo cuarta. **4)** Resolver si la financiación total o parcial del **Emprendimiento Inmobiliario** se realizará mediante el aporte de **Inversores** en el plazo establecido en el literal A de la cláusula décimo cuarta de este **Contrato**. **5)** Formular el **Plan de Negocios**, tal como se establece el literal B de la cláusula



novena si para realizar el **Emprendimiento Inmobiliario** se recurre al financiamiento por parte de **Inversores**. **6)** Designar los profesionales que confeccionaran el **Proyecto de Arquitectura** que se ejecutará en el **Inmueble**, respetando a tal efecto lo establecido en el literal B de la cláusula décimo cuarta. **7)** Obtener los recursos financieros necesarios para ejecutar el **Desarrollo Inmobiliario** en todo lo que no fuese cubierto por los **Inversores**. **8)** Realizar la construcción del **Emprendimiento Inmobiliario**, respetando los lineamientos establecidos en el literal C de la cláusula décimo cuarta, asumiendo la responsabilidad establecida en el literal D de la cláusula décimo cuarta. **9)** Adquirir todos los materiales y equipos necesarios para realizar la construcción de los edificios que conformarán el **Desarrollo Inmobiliario**. **10)** Ejecutar la dirección y supervisión de todas las tareas encomendadas a terceros. **11)** Colaborar con el **Fiduciario** en las tareas denunciadas en el literal C de la cláusula novena en caso de optar por el financiamiento de **Inversores**. **12)** Obtener todos los permisos y habilitaciones necesarios para llevar adelante la construcción, y dotarla de los correspondientes servicios. **13)** Comercializar por sí o por terceros las unidades que compondrán el **Emprendimiento Inmobiliario**, con el alcance y facultades establecidas en el literal E de la cláusula décimo cuarta. **DECIMO CUARTO- REGLAMENTACION DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE-** **A) Estudio de Mercado –Opción del Fideicomitente-** Dentro de los dos meses contados a partir de hoy, el **Fideicomitente** realizará o encomendará a un tercero la realización de un estudio de mercado que establecerá cual es el **producto inmobiliario** más conveniente para construir en la zona en que se proyecta realizar el **Desarrollo Inmobiliario**. El trabajo que determinará sus características arquitectónicas y sus condiciones de comercialización, deberá ser presentado al **Fiduciario** dentro de seis meses contados a partir de hoy. Dentro de los tres meses contados a partir de la fecha de presentación antes referida el **Fideicomitente** deberá manifestar al **Fiduciario** si el **Desarrollo Inmobiliario** se ejecutará utilizando la financiación de **Inversores**. Ante el silencio del **Fideicomitente** se entenderá que este opta por prescindir de la financiación señalada precedentemente y que la misma será obtenida por el **Fideicomitente** y/o aportada por éste al **fideicomiso**. **B) Proyecto de Arquitectura-** Dentro de los 60 (sesenta) días contados a partir de hoy el **Fideicomitente** deberá encomendar a un profesional o a un estudio de arquitectura la confección del **Proyecto de Arquitectura**. La superficie a construir podrá comprender la totalidad del Inmueble y será de aproximadamente ----- metros cuadrados de construcción, los que podrán ser ejecutados en etapas, en los plazos y condiciones que el **Fideicomitente** considere apropiados. El **Proyecto de Arquitectura**, (en grado de anteproyecto) estará terminado dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha establecida de presentación del estudio de mercado señalado en el literal A de esta cláusula, será aprobado por el **Fiduciario** dentro de los 15 (quince) días contados a partir de su presentación y deberá estar concluido a los cinco meses, contados a partir de la aprobación. **C) Construcción del Emprendimiento Inmobiliario-** El **Fideicomitente** tendrá a su cargo y bajo su responsabilidad todas las tareas necesarias para ejecutar la construcción del **Emprendimiento Inmobiliario**, pudiendo realizar los trabajos por sí o mediante contratación con terceros. A tal efecto deberá realizar las contrataciones en nombre del **Fideicomiso** supervisando los trabajos y provisiones realizados por terceros. Se respetarán los lineamientos establecidos en el **Proyecto de Arquitectura**, pudiendo sin embargo el **Fideicomitente** establecer modificaciones que a su exclusivo criterio mejoren la rentabilidad del **Emprendimiento Inmobiliario**. La obra será entregada al **Fiduciario** de acuerdo a las especificaciones definidas en el **Proyecto de Arquitectura**. **D) Responsabilidad del Fideicomitente-** A los efectos establecidos en la cláusula precedente se deberá tener en cuenta que las obligaciones asumidas por el **Fideicomitente** en este **Contrato** serán consideradas como de resultado. En consecuencia en su carácter de profesional de la construcción garantiza que la obra a realizarse se terminará de acuerdo a las especificaciones definidas, asumiendo todas responsabilidades del constructor. **E) Comercialización del Emprendimiento Inmobiliario-** El **Fideicomitente** tendrá a su cargo la comercialización, por sí o por terceros, de las unidades funcionales resultantes del **Emprendimiento Inmobiliario**. Determinará el valor de venta de las distintas unidades y su forma de pago, con amplias facultades para establecer sus condiciones y garantías, sean reales o personales. Podrá asimismo gestionar para los terceros adquirentes créditos hipotecarios en cualquier entidad financiera nacional o extranjera. **F) Alcance de las tareas a cargo del Fideicomitente-** En el desarrollo o realización de las actividades y trabajos denunciados en la cláusula décimo tercera el **Fideicomitente** tendrá amplias facultades, incluso de representación del fideicomiso, encontrándose únicamente limitado por las disposiciones establecidas en tal sentido en este **Contrato**. Se entenderá en consecuencia que podrá realizar cualquier tipo de contrato con personas físicas o jurídicas (financieros, servicios, obras, suministro, etcétera), incluyendo la posibilidad de auto-contratarse para desarrollar alguna actividad o prestación que considere necesaria o conveniente a los fines de lograr los objetivos perseguidos por el **Fideicomiso**. **DECIMO QUINTO- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL INVERSOR ORIGINAL-** Sin perjuicio de los compromisos que de manera explícita o implícita surjan de las disposiciones de este **Contrato** o de la ley 17.703 son derechos y obligaciones del **Inversor original**: **1)** Transferir a favor del **Fiduciario** y con destino al **patrimonio**



fiduciario el dominio del Inmueble, debiendo a tal efecto otorgar la respectiva escritura en los términos, plazos y condiciones establecidos en este Fideicomiso. **2)** Respetar todas las cláusulas establecidas en este Contrato, ejerciendo los derechos que le correspondan y cumpliendo las obligaciones que explícita o implícitamente queden a su cargo. **3)** Recibir las rendiciones de cuentas que realice el fiduciario de acuerdo a lo estipulado en este contrato. **4)** Cumplida la obligación señalada en el numeral 1 de esta cláusula podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones. Dicha cesión será eficaz a partir de su notificación al **Fiduciario**. **5)** El recupero de su inversión y los eventuales beneficios que le correspondan se regularan por lo expresamente establecido en este contrato, aplicándose a su respecto únicamente dichas reglas y en ningún caso aquellas que se establecen o se establezcan con respecto a otros inversores con los que eventualmente se contrate. **DECIMO SEXTO- BENEFICIARIOS-** Se designan Beneficiarios de este Fideicomiso al inversor original y al fideicomitente, en la siguiente forma y proporción: **1)** El inversor original percibirá una participación equivalente al quince por ciento del beneficio neto que eventualmente arroje la ejecución del **Emprendimiento Inmobiliario**. Este importe que deberá ser facturado por el inversor original al **Fideicomiso** podrá liquidarse en forma parcial antes de terminado el Fideicomiso, a cuyo efecto el **Fiduciario** deberá verificar la concurrencia de la condición establecida en el numeral 1 de la cláusula vigésimo cuarta y contar con el dictamen favorable de los auditores si éstos hubiesen sido designados. **2)** El Fideicomitente será beneficiario en todos los otros derechos, bienes y créditos no comprendidos en el numeral 1 de esta cláusula. **DÉCIMO SÉPTIMO- CALCULO DEL BENEFICIO-** El beneficio consignado en el punto anterior estará representado por la diferencia entre el valor de venta de la totalidad de las unidades que componen el **Emprendimiento Inmobiliario** y todos los costos incurridos por el **Fideicomiso** para lograr tal producto, incluyendo la remuneración fija establecida a favor del **Fiduciario** en la cláusula décimo segunda. A tal efecto el **Fiduciario** deberá cancelar en primer término todas las obligaciones contraídas con terceros (incluyendo cargas impositivas y de Seguridad Social) e **Inversores con los que se hubiese contratado**, luego percibirá la retribución fija establecida en la cláusula décimo segunda y a continuación reintegrará al **Fideicomitente** y al **Inversor original** los importes correspondientes a su inversión. La inversión del **Fideicomitente** estará representada por todos los importes que éste haya desembolsado a favor del **Fideicomiso**, mientras que la del Inversor original será por la cantidad consignada en el numeral II de la cláusula tercera, estableciéndose por otro lado que las restituciones de los capitales aportados deberán ser realizadas a prorrata y de acuerdo a la inversión realizada por cada uno. La operación descrita en esta cláusula determinará el beneficio neto objeto de la distribución. **DECIMO OCTAVO- CESE DEL FIDUCIARIO-** En caso de cese del fiduciario por cualquiera de las causales previstas por el artículo 22 de la ley 17703, el mismo será sustituido en la calidad de tal y en la de parte en este contrato por la persona física o jurídica que designe el fideicomitente. Si el designado sustituto no aceptara o si habiendo aceptado se diere a su respecto causal de cese, se designará nuevo sustituto por el fideicomitente. En todo caso el fiduciario cesante seguirá en la administración hasta que asuma el fiduciario sustituto; no pudiendo innovar, limitándose su actuación durante ese período a los actos de conservación del patrimonio fiduciario. La sustitución en su calidad de parte contractual del fiduciario cesante, será sin perjuicio del derecho a percibir lo que se le adeudare por honorarios o cualquier otro crédito contra el fideicomitente o el patrimonio fiduciario. **DECIMO NOVENO- MORA-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los términos establecidos para el cumplimiento de cada obligación. **VIGÉSIMO- GASTOS IMPUESTOS Y HONORARIOS-** Los gastos, impuestos y honorarios notariales que se causen por motivo de la formalización de la presente escritura, y en la de extinción del presente fideicomiso y tradición a favor del fideicomitente o de ambos en las proporciones que correspondan de acuerdo a las estipulaciones de este contrato, de los bienes situados en el patrimonio fiduciario –previa liquidación-, serán a cargo del fideicomitente o de ambos y en este último caso en proporción directa a lo que cada uno reciba. **VIGÉSIMO PRIMERO- DOMICILIOS ESPECIALES-** Los fideicomitentes y el fiduciario constituyen domicilios especiales a todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que pueda dar lugar este fideicomiso en los designados como suyos en esta escritura, pudiendo variar dicho domicilio sólo dentro de la ciudad de Montevideo, siempre y cuando lo comuniquen a los restantes intervinientes por telegrama colacionado y se entenderá como constituido el nuevo domicilio una vez recibido el mismo por los destinatarios. **VIGÉSIMO SEGUNDO- COMUNICACIONES-** Se acepta desde ya como medio idóneo y válido para toda comunicación, notificación o intimación, el telegrama colacionado. Lo expresado es sin perjuicio de que será admitido cualquier otro medio auténtico al efecto. **VIGÉSIMO TERCERO- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO-** Este Fideicomiso se extinguirá: **A) Vencimiento Ordinario-** Al finalizar el plazo establecido en la cláusula segunda, en cuyo caso el Fiduciario deberá proceder a liquidar el Fideicomiso conforme a la mecánica establecida en la cláusula vigésimo quinta. **B) Vencimiento Anticipado-** **1)** Si se hubiesen comercializado la totalidad de las unidades que conformen el Desarrollo Inmobiliario antes de finalizado en plazo establecido en la cláusula segunda, en cuyo caso el



Fideicomiso se irá liquidando de manera paulatina aplicando a ese respecto las pautas establecidas en la cláusula vigésimo quinta. 2) En la hipótesis de no haber recurrido el Fideicomiso a financiarse total o parcialmente mediante aportes realizados por Inversores, en cuyo caso se deberán aplicar las disposiciones establecidas en la cláusula vigésimo sexta. **VIGÉSIMO CUARTO- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO- Liquidaciones Parciales Condiciones-** El Fiduciario podrá disponer liquidaciones parciales distribuyendo en forma anticipada a quienes hayan contratado como inversores con el fideicomiso, parte de las utilidades percibidas durante el plazo del Fideicomiso, respetando siempre las siguientes condiciones: 1) Que se encuentre razonablemente garantizado el pago de cualquier deuda contraída o a contraer por el Fideicomiso en el cumplimiento de su objeto. 2) Que cuente con un dictamen favorable emitido por los auditores designados de acuerdo a lo establecido en este contrato en relación a los temas denunciados en los puntos precedentes. **VIGÉSIMO QUINTO- LIQUIDACIÓN ORDINARIA DEL FIDEICOMISO-** Al vencimiento del plazo establecido en la cláusula segunda el Fiduciario deberá proceder a realizar todas aquellas gestiones tendientes a liquidar el Fideicomiso. A tal efecto cancelará todas las deudas pendientes y de existir remanente distribuirá el mismo entre los titulares de créditos emergentes de contratos de inversión, de acuerdo a la proporción establecida en estos documentos, liquidará al Inversor original lo que pueda corresponderle conforme a las cláusulas, décimo sexta y décimo séptima y entregará el saldo al Fideicomitente. Si aún existiesen unidades sin vender el Fiduciario podrá solicitar autorización a los Beneficiarios e inversores que a la fecha mantengan derechos en el fideicomiso, para: 1) Realizar adjudicaciones (totales o parciales) en especie, acompañando un proyecto de esta distribución. 2) Prorrogar el plazo del Fideicomiso por el término necesario para comercializar las unidades aún no vendidas. Si no existiese unanimidad entre los Beneficiarios e inversores en relación a lo dispuesto en los puntos precedentes, el Fiduciario deberá liquidar totalmente el Fideicomiso, vendiendo al precio que considere necesario las unidades que aún formen parte del Desarrollo Inmobiliario, los créditos y demás bienes existentes en el patrimonio fiduciario. **VIGÉSIMO SEXTO- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA-** En caso de verificarse la hipótesis denunciada en el numeral 2 del literal B de la cláusula vigésimo tercera, el Fideicomitente podrá solicitar al Fiduciario la liquidación del Fideicomiso, otorgándole al Fideicomitente la plena propiedad del Patrimonio Fiduciario, siempre que se hubiesen cumplido las siguientes condiciones: 1) Se encontrasen canceladas todas las obligaciones asumidas por el Fideicomiso. 2) No existiesen compromisos de cancelación por parte del Fideicomiso, ni unidades que escriturar a terceros adquirentes. 3) Existiese conformidad del inversor original, si aún se encuentra sin liquidar la participación que a éste corresponde. **VIGÉSIMO SÉPTIMO- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA-** Cualquier controversia en relación al presente contrato deberá ser dilucidada por los tribunales de la ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay. **HAGO CONSTAR QUE:** A) La identidad de los comparecientes me la aseguran las cédulas de identidad relacionadas en la comparecencia, que tengo a la vista; B); C) (de tratarse de fiduciario profesional se debe controlar su inscripción en la Sección Fiduciarios del Registro del Mercado de Valores que lleva el Banco Central); D) Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Universalidades a efectos de la oponibilidad frente a terceros; E) Lectura, otorgamiento y suscripción. F) Referencia.