

## Contrato De Opción A Construir Un Apart Hotel Y Explotarlo, Más Locales, Mediante Fideicomiso, Demoliendo Edificio Parcialmente E Indemnizando Sus Locatarios

**CONTRATO DE OPCIÓN A CONSTRUIR UN ?APART-HOTEL? Y EXPLOTARLO, MÁS LOCALES, MEDIANTE FIDEICOMISO, DEMOLIENDO EDIFICIO PARCIALMENTE E INDEMNIZANDO SUS LOCATARIOS.**\_\_ CONTRATO DE OPCIÓN PARA CONSTRUIR MEDIANTE FIDEICOMISO, CONTRA EXPLOTACIÓN HOTELERA Y OTRAS OBLIGACIONES **PRELIMINAR (A- Partes y personerías)** Entre los señores: **a)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; **b)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; **c)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; por una parte, en adelante denominados ?PROPIETARIOS? y los señores: **a)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; **b)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; **c)** ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ...; por la otra parte, en adelante denominados ?DESARROLLADORES?, celebran este **CONTRATO DE OPCIÓN PARA DEMOLER EDIFICACIÓN ACTUAL Y CONSTRUIR UN EDIFICIO TIPO APART-HOTEL CATEGORÍA ... ESTRELLAS CON LOCALES**, que se registrará por las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes: **PRIMERA (I- Antecedentes)** Los PROPIETARIOS son titulares dominiales de un terreno ubicado en ..., cuya nomenclatura catastral es: circunscripción ...; sección ...; manzana ...; parcela ...; distrito ..., partida inmobiliaria municipal: ..., matrícula RPI.: ..., con una superficie aproximada de (...) seiscientos metros cuadrados, con frentes sobre la calle ..., de ...m y sobre la calle ... de ...m, en adelante denominado ?TERRENO?. **SEGUNDA (II- Objeto)** 1- Los DESARROLLADORES constituirán un fideicomiso, el cual integrarán los PROPIETARIOS del TERRENO, como fiduciantes y el Banco ..., con domicilio en ..., como fiduciario, que asumirá la administración de cobranza del fideicomiso, eventual venta y financiación del edificio a construirse sobre el TERRENO que aporten los PROPIETARIOS, a efectos de desarrollar un proyecto de arquitectura y construcción de un edificio para Apart-Hotel, que constará de: **a)** ... (...) subsuelos con estacionamiento, **b)** locales de servicio para el Apart-Hotel, **c)** en planta baja, ... (...) locales de comercio sobre la calle ... y la calle ..., la entrada a salón de recepción (?lobby?) del edificio, **d)** ... (...) departamentos tipo unidades de habitación en los pisos ... 2- Actualmente en el TERRENO hay un edificio antiguo, que consta de ..., no siendo viable por la ecuación inversión y rentabilidad su reciclaje para su explotación comercial. **TERCERA (III- Del fideicomiso)** El Fideicomiso se desenvolverá bajo las pautas siguientes: **A- Conformación del Fideicomiso:** 1) **Fiduciario:** Banco de primera línea de ..., que administrará el fideicomiso; 2) **Fiduciantes:** **a-)** PROPIETARIOS, quienes aportarán el TERRENO al fideicomiso, para que el fiduciario contrate la ejecución de la obra y posteriormente transfiera la propiedad plena de los departamentos tipo unidades de habitación que se reserven, cuales serán ... **b-)** DESARROLLADORES, quienes aportarán las obras a construirse en el TERRENO y se reservarán ... (...) departamentos tipo unidades de habitación, los cuales serán ...; 3) **asamblea;** 4) **BENEFICIARIOS;** 5) **patrimonio fiduciario;** 6) **anexos:** contrato de anteproyecto, proyecto, dirección y ejecución de obra; 7) **custodia y escribano;** 8) **director de obra y fondo de gastos;** **B- Contenido básico del contrato de fideicomiso:** 1) **objeto del fideicomiso;** 2) **obligaciones de las partes;** 3) **participaciones;** 4) **adjudicación de las unidades funcionales;** 4) **responsabilidades;** 5) **empleo de fondos propios del fiduciario;** 6) **cese del fiduciario;** 7) **asambleas;** 8) **garantía del fiduciario;** 9) **extinción y liquidación;** 10) **incumplimientos;** 11) **jurisdicción y constitución de domicilios.** **CUARTA (IV- Obligaciones de los DESARROLLADORES):** **A-** Los DESARROLLADORES demolerán la edificación existente y construirán un edificio según los planos del anteproyecto a realizar por el arquitecto ... y que serán aprobados por ..., según las reglamentaciones existentes y para todo ello cumplirán los actos siguientes: **a)** realizar las negociaciones necesarias con los locatarios del TERRENO para la rescisión temporal de sus contratos de locación, a efectos de la demolición del existente y construcción del nuevo edificio y posterior entrega de un nuevo local en un plazo a determinar no superior de ... (...) meses, desde transmitido el dominio fiduciario al Fideicomiso. **B-** Los DESARROLLADORES restituirán a los PROPIETARIOS los locales hoy ocupados ... y éstos celebrarán nuevos contratos de locación con los antiguos inquilinos que deseen continuar la relación locativa o en defecto con terceros. **C-** Se agregan como Anexo ... e integrando este contrato, la documentación siguiente: ... (anteproyecto, croquis; dictámenes profesionales, estudio financiero, investigación de mercado, planos, proyecto, etc.). **QUINTA (V- Obligaciones PROPIETARIOS y DESARROLLADORES)** 1- Luego de rescindidos los contratos de locación de los locales comerciales ocupados actuales, los PROPIETARIOS integrarán el TERRENO al Fideicomiso y se presentarán en la municipalidad los planos de demolición y obra nueva, para el posterior inicio de la obra. 2- Los PROPIETARIOS, los DESARROLLADORES y el Banco integrarán el Fideicomiso. 3- Los PROPIETARIOS recibirán en compensación por el TERRENO, ... (...) unidades tipo locales comerciales y ... (...) metros cuadrados de departamentos tipo unidades habitacionales, a su conformidad, sobre la porción ..., del edificio a construirse en el TERRENO. 4- Se tomará un seguro de

caución emitido por aseguradora de primera línea, que garantice a los PROPIETARIOS la construcción del edificio y entrega de las unidades funcionales comprometidas en parte de pago. **5-** Los DESARROLLADORES entregarán al formalizar el contrato, los montos de los alquileres caídos desde ese momento hasta la suscripción de los nuevos contratos de locación. **6-** Las habitaciones que se entregarán a los PROPIETARIOS estarán totalmente equipadas, para su explotación de acuerdo con la categoría del Apart-Hotel y serán iguales a las restantes. **7-** El plazo de construcción del Apart-Hotel en su totalidad se estima en ... (...) meses y durante ese período los DESARROLLADORES no pagarán a los PROPIETARIOS cargo alguno por la entrega de las habitaciones acordadas. **8-** A efectos de cumplir las gestiones y tramitaciones necesarias, ante ... (banco, municipalidad, prestadoras de servicios públicos, ...), los PROPIETARIOS otorgarán a los DESARROLLADORES los poderes y autorizaciones que fueren necesarias. **SEXTA (VI- Plazo)** **1-** El plazo de la opción será de ... (...) días y será fijo e irrevocable. **2-** El plazo se considera necesario para confeccionar los planos del edificio y gestionar su aprobación por ... **3-** Los PROPIETARIOS firmarán los planos necesarios correspondientes, siendo todos los gastos inherentes a su confección y aprobación, sean aranceles, tasas u honorarios, por cuenta exclusiva de los DESARROLLADORES. **SÉPTIMA (VII- Negociación con los inquilinos)** **1-** La negociación con los locatarios actuales y los costos que demanden para entregar los locales comerciales que ocupan, serán por cuenta y cargo de los DESARROLLADORES. **2-** A tales efectos los PROPIETARIOS otorgarán mandato especial irrevocable a los DESARROLLADORES. **OCTAVA (VIII- Inicio de la obra)** **1-** En el plazo de ... (...) días y luego de obtenidas las autorizaciones necesarias y concluidas las todas las previstas, los DESARROLLADORES citarán a los PROPIETARIOS para la cesión del dominio fiduciario al fideicomiso y de ese modo comenzar las obras de demolición y civiles. **2-** Cuando por cualquier circunstancia los PROPIETARIOS no cumplieran lo aquí pactado abonarán a los DESARROLLADORES todos los gastos realizados para la aprobación del proyecto, como los honorarios profesionales de los arquitectos, más una ?cláusula penal? igual a dos veces el monto que resultare de esos gastos y honorarios. **NOVENA (IX- Falta de acuerdo con los inquilinos)** Si los DESARROLLADORES no lograren un acuerdo satisfactorio con los actuales locatarios de los locales comerciales ocupados, a efectos que los entreguen para realizar la obra, las partes quedarán recíprocamente desobligadas, no debiéndose suma alguna por cualesquiera imputaciones. **DÉCIMA (XI- Rol de los DESARROLLADORES)** **1-** Los DESARROLLADORES participarán en la administración del Fideicomiso y tomarán todas las decisiones que consideren necesarias a efectos del cumplimiento del objetivo aquí propuesto, asumiendo toda la responsabilidad por la obra y sus derivaciones o consecuencias. **2-** Luego de finalizada la obra y adjudicadas las unidades, los DESARROLLADORES administrarán en exclusividad e irrevocablemente por el plazo de ... (...) años la explotación del Apart-Hotel, recibiendo también la totalidad de los departamentos tipo unidades de habitación que les correspondan a los PROPIETARIOS, para tal explotación y cobrando una comisión por ello del ... (...) por ciento de las ganancias netas, luego de impuestos. **UNDÉCIMA (XI- Asentimiento de cónyuges)** En este acto prestan su absoluto asentimiento los cónyuges de los PROPIETARIOS, siguientes: **a)** el/la señor/a ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado/a en ..., casada/o con ...; **b)** el/la señor/a ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado/a en ..., casada/o con ...; **c)** el/la señor/a ... (datos de identidad, DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado/a en ..., casada/o con ... **DUODÉCIMA (XII- Competencia judicial)** Ante un litigio (proceso judicial) las partes acuerdan someterse exclusivamente a la competencia del fuero ..., de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **DECIMOTERCIA (XIII- Domicilios)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este contrato, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** los PROPIETARIOS en: ...; **b)** los DESARROLLADORES en ...; donde serán eficaces todas las que se realicen. **DECIMOCUARTA (XIV- Firmas e instrumentación)** Las partes firman ... (...) juegos de ejemplares de este contrato y de los ... anexos que lo integran y conforman, de igual tenor y a similar efecto, recibiendo uno cada parte. **DECIMOQUINTA (XV- Lugar y fecha)** Celebrado ..., el día ... del mes de ... del año dos mil ... <<<**NOTA: 1-** Convendrá documentar este acto por instrumento privado, certificando notarialmente las firmas para acreditar la legitimación. **2-** La transmisión del dominio fiduciario de la finca, cual será ante o simultánea al contrato de fideicomiso, se otorgará por escritura pública e inscribirá en el registro de la propiedad del lugar donde aquella esté situada.>>>