

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS A FIDEICOMISOS**

Entre **MARINA GROUP S.A.S.**, titular de la CUIT 30-71874987-1, con domicilio legal sito en Lezica 3950, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con domicilio electrónico constituido en [adm@marinagroup.ar](mailto:adm@marinagroup.ar) representada en éste acto por el Sr. **GANGALE, Emilio Emmanuel**, titular del DNI 33.155.307, CUIT 20-33155307-8, en su carácter de administrador titular y representante legal de la precitada sociedad, conforme así lo acredita con el instrumento que se adjunta como anexo y que forma parte integrante del presente contrato, a quien se denomina indistintamente de aquí en adelante como “MARINA CERRAJERIA” o “CERRAJERÍA MARINA” o “EL PRESTADOR DE SERVICIOS”, o “COMODANTE”; y por la otra parte; comparece el Fiduciario del Fideicomiso constituido y ubicado en la calle/avenida **INDICAR EL DOMICILIO EXACTO EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN O CONSTRUIDO BAJO LA FIGURA DE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO, ES DECIR, DONDE EN EL FUTURO EXISTIRÁ UN CONSORCIO DE PROPIETARIOS**, en adelante indistintamente denominado como el “COMODATARIO” o “EL FIDEICOMISO”, CUIT **\_\_\_\_\_**, con domicilio con domicilio en la calle **\_\_\_\_\_**, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en éste acto por **NOMBRE Y APELLIDO DEL FIDUCIARIO/A DEL FIDEICOMISO**, titular del DNI N.º **\_\_\_\_\_**, CUIT **\_\_\_\_\_**, con domicilio legal constituido en **(INDICAR EL DOMICILIO DE LA OFICINA DEL FIDUCIARIO – Deberá ser distinto al domicilio del EDIFICIO/FIDEICOMISO)** **\_\_\_\_\_**, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, domicilio electrónico constituido por el fiduciario/a los efectos presente contrato: **INDICAR DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL FIDUCIARIO** **\_\_\_\_\_**, [siendo a su vez el domicilio electrónico del Fideicomiso el siguiente: **INDICAR DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL FIDEICOMISO, PARA EL CASO DE QUE LO POSEA** **\_\_\_\_\_**]; quien se presenta, declara y actúa bajo propia responsabilidad, como fiduciario, administrador, titular del dominio fiduciario y representante legal del precitado fideicomiso, con vigencia en su cargo y función al momento de la celebración del presente, conforme así lo acredita con copia de su DNI/constancia de CUIT, copia del Contrato de Fideicomiso, celebrado por instrumento público, e inscripto en el Registro Público correspondiente, y donde consta la designación del precitado fiduciario como tal; documentación que se adjunta y forma parte integrante del presente contrato, es que ambas partes aquí comparecientes, de común acuerdo convienen en celebrar el presente **Contrato de Prestación de Servicios a Fideicomisos**, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

**CLÁUSULA I: Objeto.** EL FIDEICOMISO ha solicitado a MARINA CERRAJERÍA, la instalación de un sistema de control de accesos en su estructura edilicia, integrado por la entrega del equipamiento y accesorios necesarios para ello, entregado por CERRAJERÍA MARINA en favor de EL CONSORCIO en calidad de comodato. En consecuencia, EL FIDEICOMISO solicita en este acto la prestación periódica del servicio técnico y administrativo necesario para servirse de la funcionalidad y destino del citado equipamiento, por lo cual se obliga al pago de una retribución mensual en dinero; siendo dicha solicitud aceptada en este acto por MARINA CERRAJERÍA, de acuerdo a las cláusulas y condiciones previstas en este contrato.

**CLÁUSULA II:** El fiduciario manifiesta en este acto en carácter de declaración jurada, que en el domicilio en el que al momento de la firma del presente contrato se halla emplazado y ubicado EL FIDEICOMISO, en lo sucesivo existirá un consorcio de propietarios sometido a propiedad horizontal conforme a lo establecido en la normativa que oportunamente resultare vigente. En virtud de ello, y bajo condición resolutoria, CERRAJERÍA MARINA acepta en este acto la entrega de cosas muebles dadas en comodato al fiduciario del fideicomiso en cuestión.

**CLÁUSULA II (bis): Bienes dados en comodato.** El equipo o conjunto de cosas muebles dadas en comodato por parte del PRESTADOR DE SERVICIOS (COMODANTE) en favor de EL FIDEICOMISO (COMODATARIO) se hallan descriptos y especificados correspondiente ANEXO Nº1 del **Contrato de Comodato**, el cual a su vez forma parte integrante del presente contrato de prestación de servicios. Las obligaciones del fiduciario del fideicomiso referidas al comodato se regirán de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de comodato previa y oportunamente suscripto entre las partes aquí contratantes. El contrato de comodato de los equipos es accesorio de la prestación de los servicios contemplados en el presente contrato, y en consecuencia, la vigencia del comodato finalizará indefectiblemente con la finalización de la prestación de los servicios aquí convenidos. EL FIDUCIARIO del fideicomiso reconoce la exclusiva propiedad del COMODANTE respecto a los bienes que previamente recibió a través del respectivo contrato de comodato, y se obliga a utilizar y a restituir los mismos de acuerdo a lo allí convenido.

**CLÁUSULA III: Vigencia del contrato.** El presente contrato de prestación de servicios tendrá una vigencia indeterminada a partir de la suscripción del mismo y desde el momento en que se lleve a cabo la instalación de los bienes dados en comodato. No obstante, CERRAJERÍA MARINA se reserva la facultad legal de modificar los términos y condiciones del presente contrato de acuerdo a su exclusivo criterio, especialmente en lo referido a la actualización del precio y formas de pago.

**CLÁUSULA IV:** El Servicio proveído por CERRAJERÍA MARINA estará compuesto por aspectos de carácter administrativo-remoto, soporte técnico de acuerdo a la naturaleza y la necesidad del caso, según el criterio técnico del PRESTADOR DE SERVICIOS, como así también comprenderá la atención de urgencias que puedan presentarse en el edificio o edificación de EL FIDEICOMISO, vinculadas a la naturaleza del servicio y de los bienes dados en comodato. A través del presente, EL FIDEICOMISO manifiesta haber recibido asesoramiento e información cierta, clara, detallada, previa y oportuna respecto a los conceptos, condiciones de comercialización, alcances y características esenciales de los bienes y servicios que provee CERRAJERÍA MARINA. Asimismo, el PRESTADOR DE SERVICIOS aclara que dicha información referida a los bienes y servicios que provee, igualmente se encontrará a disposición de quien resulte interesado en su sitio web: <https://marinagroup.ar> o el que reemplace a este dominio en un futuro.

**CLÁUSULA V:** El servicio que por el presente contrato presta CERRAJERÍA MARINA incluye las siguientes prestaciones: reparación, mantenimiento, cambio de piezas o accesorios del equipo dado en comodato por fallas o causas relativas al uso normal, prudente y diligente del mismo, y/o su desgaste normal; actualizaciones tecnológicas; reposición de baterías a exclusivo criterio de CERRAJERÍA MARINA y/o eventuales cambios de tecnología para incrementar la seguridad y/o funcionalidades del sistema de control de accesos al edificio donde estáemplazado EL FIDEICOMISO. Ante el caso que corresponda, durante las primeras (48) horas EL PRESTADOR DE SERVICIOS podrá disponer el reemplazo de baterías para el correcto funcionamiento del equipo; transcurridas las mismas, EL FIDEICOMISO deberá utilizar sus llaves mecánicas preexistentes, limitado hasta que se restaure el suministro de energía eléctrica. Una vez reestablecido el suministro de energía, se volverá a encender el equipo de manera automática. No obstante, CERRAJERÍA MARINA se reserva el derecho de desactivar el equipo dentro de las primeras (48) hs. en caso de corte de suministro eléctrico general. EL PRESTADOR DE SERVICIOS manifiesta que el Fiduciario/a de EL FIDEICOMISO podrá informar por e-mail enviado a CERRAJERÍA MARINA quienes serán las personas autorizadas para solicitar llaveros para el acceso al edificio donde estáemplazado EL FIDEICOMISO, y donde a futuro existirá un consorcio de propietarios. EL PRESTADOR DE SERVICIOS previamente ha sugerido la instalación de un pulsador de salida del edificio donde estáemplazado EL FIDEICOMISO como elemento destinado para la salida de emergencias pero dicho dispositivo y sugerencia no fue requerida, ni aceptada por EL FIDEICOMISO; quien deberá procurar contar con elementos reglamentados de seguridad para el caso de emergencias, como ser: salidas de emergencia y/o antipánico habilitadas y señalizadas. Asimismo, EL FIDEICOMISO asume el compromiso a través de su Fiduciario/a de que cada ocupante del edificio o miembros del futuro consorcio en cuestión mantengan sus llaves mecánicas preexistentes, así como también asume la obligación de dar cumplimiento normativo, sobre todo en lo atinente en materia de seguridad e higiene, adopción del sistema de autoprotección y en lo concerniente a la prevención y el control de riesgos sobre personas y bienes ante caso de incendios.

**CLÁUSULA VI:** Los bienes dados en comodato por MARINA CERRAJERIA, como así también los servicios que este último brinda a EL FIDEICOMISO, son suministrados y prestados en forma tal que, utilizados en condiciones previsibles o normales de uso, no presentan peligro alguno para la salud o integridad física de los consumidores o usuarios. Ante el caso de que resulte necesario efectuar reparaciones de los equipos por causas ajenas al uso normal, prudente y diligente del mismo, y/o su desgaste ordinario; EL FIDEICOMISO deberá abonar valores adicionales al abono mensual aquí convenido de acuerdo al trabajo o reparaciones a realizar. Los valores adicionales surgirán de la cotización del trabajo o reparaciones a realizar que presupueste MARINA CERRAJERIA. Estarán a cargo de EL FIDEICOMISO el pago de cualquier reemplazo total o parcial de piezas o partes del equipo (incluyendo baterías), que resultaren dañadas por descargas eléctricas, cortes en el suministro de energía eléctrica, caídas o pérdidas de tensión, y/o por cualquier otra eventualidad aleatoria como ser: caso fortuito, fuerza mayor, pandemia, terremoto, inundación, tornado, incendios, cataclismos, negligencia, imprudencia, inobservancia de reglamentos, pérdida, robo, hurto o cualquier otra causa ajena y externa no imputable a MARINA CERRAJERIA; quien a su vez establece que quedará terminantemente prohibido que un tercero, ajeno a éste contrato (*designado o no por el fiduciario, y/o autorizado o no por éste último*), lleve a cabo cualquier tipo de acción o intervención sobre el equipo

dado en comodato, el cual se encontrará bajo la tutela y efectivo cuidado por parte del Fiduciario y de EL FIDEICOMISO, en su calidad de COMODATARIO, quienes aceptan de manera irrevocable lo aquí convenido. El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la resolución o rescisión unilateral del presente contrato por parte de CERRAJERÍA MARINA sin que ello implique un deber de indemnizar ni al Fiduciario ni al FIDEICOMISO, ni a otros terceros. Si de la intervención de un tercero ajeno a este contrato, surgieran daños o estropicios sobre el equipo dado en comodato, el FIDUCIARIO, EL FIDEICOMISO y/o el futuro consorcio de propietarios, serán quienes deban indemnizar por ello a MARINA CERRAJERIA. Cabe destacar que el PRESTADOR DE SERVICIOS no brinda servicios de monitoreo, ni reportes en tiempo real del sistema de control de accesos, ni reportes sobre cualquier otro dispositivo adicional y compatible al sistema de control de accesos instalado en el edificio donde está emplazado EL FIDEICOMISO, ni brinda servicios de vigilancia, videovigilancia, comunicación, ni seguridad.

**CLÁUSULA VII: Precio.** EL FIDEICOMISO se obliga a pagar en dinero a MARINA CERRAJERIA como contraprestación del servicio aquí contratado, la suma mensual, periódica y consecutiva de DÓLARES ESTADOUNIDENSES SETENTA CON 0/100 (USD 70.-), que deberá ser abonada por EL FIDEICOMISO, de contado en billete dólares estadounidenses, dentro de los días uno (1) a cinco (5) de cada mes. No obstante, las partes convienen de común acuerdo que EL FIDEICOMISO podrá cumplir con su obligación de dar dinero si entrega la cantidad de dólares estadounidenses aquí convenidos como precio del servicio, sea o no dicha moneda de curso legal en el país; o bien, podrá liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal referenciada al valor que resulte más alto entre la cotización del dólar BNA (Banco de la Nación Argentina) y el valor referencial de las criptomonedas estables/stablecoin USDT (Tether), USDC, o DAI. Los medios de pago estarán disponibles bajo las modalidades de pago habilitadas que para tales fines figuren actualizadas en el sitio web de CERRAJERÍA MARINA. El precio aquí convenido corresponde a la instalación de un (1) equipo para una (1) puerta.

**CLÁUSULA VIII:** El fiduciario, manifiesta en este acto que asume el rol de fiador y principal pagador, conforme a la normativa vigente, para el caso de incumplimiento de las obligaciones que se desprenden del presente contrato y/o del contrato de comodato previamente suscripto por las partes aquí contratantes. El fiduciario responderá con su propio patrimonio personal, independientemente de cuáles fueran los bienes que compongan la propiedad o dominio fiduciario.

**CLÁUSULA IX:** El PRESTADOR DE SERVICIOS hace saber a EL FIDEICOMISO, quien acepta de plena conformidad en este acto a través de su fiduciario designado como tal, que el precio del servicio mensual aquí contratado podría ser actualizado por el PRESTADOR DE SERVICIOS, quien deberá dar aviso a EL FIDEICOMISO a través del domicilio electrónico constituido por este último en el presente contrato, con un plazo de anticipación de (60) días corridos previo a que se torne efectiva dicha actualización de precios. Si EL FIDEICOMISO no está de acuerdo con la actualización que eventualmente le fuera informada en el plazo previsto, podrá rescindir el contrato, debiendo comunicar fehacientemente dicha decisión al PRESTADOR DE SERVICIOS, quedando firmes las obligaciones de pago de EL FIDEICOMISO que aún se encuentren pendientes previo a tal rescisión. Cumplido el lapso de tiempo de (60) días corridos sin que EL FIDEICOMISO se exprese al respecto, ambas partes convienen de común acuerdo que se entenderá que EL FIDEICOMISO ha aceptado la actualización del precio. El valor del servicio podrá ser consultado en todo momento por la persona interesada a través de la lista de precios del PRESTADOR DE SERVICIOS, que podrá ser publicada en su sitio web. En lo sucesivo, para la determinación del precio del presente contrato, no resultarán aplicables ni acumulables los valores de precios correspondientes a otras promociones de productos o servicios, descuentos o bonificaciones especiales que oportunamente determine CERRAJERIA MARINA, y/o que se encuentren publicadas en su sitio web.

**CLAUSULA X:** La falta de pago por parte de EL FIDEICOMISO o futuro consorcio por más de dos períodos mensuales consecutivos o alternados dentro de cada año de vigencia del presente contrato, lo dejará incurso en mora automática sin la necesidad de ser intimado a ello, razón que facultará al PRESTADOR DE SERVICIOS a inhabilitar los equipos dados en comodato o bien, resolver anticipadamente el presente contrato sin que ello implique reconocimiento alguno de derechos ni deber de indemnizar al Fiduciario, ni a EL FIDEICOMISO, ni al futuro consorcio, ni a otros terceros, pudiendo además exigir el pago de lo adeudado, con más sus intereses, gastos administrativos, y exigir la inmediata restitución de las cosas dadas en comodato. El PRESTADOR DE SERVICIOS se reserva el derecho de exigir al Fiduciario, a EL FIDEICOMISO, o al futuro consorcio, el reembolso de todo gasto administrativo, prejudicial o judicial que derive de todo reclamo relacionado a la falta de pago u otro incumplimiento contractual.

**CLÁUSULA XI:** EL FIDEICOMISO ni el fiduciario de éste, no podrán realizar cesión o transmisión total o parcial de los derechos emergentes del presente contrato. La violación de esta cláusula, habilitará al PRESTADOR DE SERVICIOS a exigir la inmediata restitución de las cosas dadas en comodato, así como también podrá exigir la reparación que por daños y perjuicios pudiera corresponderle o derivar de ello.

**CLÁUSULA XII: Obligaciones del Fideicomiso Comodatario.** Respecto a los bienes dados al FIDEICOMISO en comodato, las partes convienen en remitirse a lo contemplado y acordado en el correspondiente contrato de comodato, previa y oportunamente suscripto por las partes aquí contratantes, y que resulta ser accesorio del presente contrato de prestación de servicios.

**CLÁUSULA XIII: Extinción y resolución anticipada del contrato.** El PRESTADOR DE SERVICIOS podrá exigir en cualquier momento la restitución de la cosa dada en comodato, y podrá optar por resolver anticipadamente el presente contrato ante el incumplimiento de EL FIDEICOMISO y/o de sus Fiduciarios, sin que ello implique indemnización en favor de la parte incumplidora, ni por ello exista compensación o reconocimiento alguno en favor de EL FIDEICOMISO, o el Fiduciario, o el futuro consorcio. El PRESTADOR DE SERVICIOS deberá notificar previamente al domicilio electrónico de EL FIDEICOMISO, y/o del Fiduciario, y/o del administrador/a del futuro consorcio, con un plazo de treinta (30) días de anticipación para coordinar la correcta desinstalación del equipamiento dado en comodato. **Desistimiento unilateral:** EL FIDEICOMISO, exclusivamente a través de su Fiduciario/a, podrá solicitar la extinción del presente contrato de manera unilateral, la cual deberá ser requerida por notificación fehaciente al PRESTADOR DE SERVICIOS, siempre que EL FIDEICOMISO no registre deuda alguna por gastos, adquisición de otros bienes y/o servicios que hubieran sido contratados independientemente del presente contrato, o se tratare de deudas por servicios anexos o inherentes a los bienes dados en comodato, debiendo preavisar al PRESTADOR DE SERVICIOS con un plazo de treinta (30) días de anticipación para coordinar la correcta desinstalación de dicho equipamiento.

**CLÁUSULA XIII (bis): Cese, muerte y/o sustitución del fiduciario.** Las partes convienen de común acuerdo que tanto el presente contrato de prestación de servicios como así también el contrato de comodato que oportuna y previamente las partes han suscripto, podrán ser considerados como extinguidos a criterio de CERRAJERÍA MARINA, para el caso de que exista cese, muerte y/o sustitución del fiduciario conforme a lo previsto en el artículo 1678 y siguientes del Código Civil y Comercial.

**CLÁUSULA XIV:** Si una vez producida la finalización de la prestación de servicios *-independientemente de la causal que lo motivare-*, EL FIDEICOMISO no restituyera el bien dado en comodato de acuerdo a lo convenido en el contrato de comodato previamente suscripto por las partes aquí contratantes, el PRESTADOR DE SERVICIOS podrá aplicar las cláusulas y prerrogativas allí contempladas para este tipo de casos tanto al precitado FIDEICOMISO constituido como así también a quienes retuvieren de manera indebida los bienes dados en comodato, incluyendo al Fiduciario, a los Fiduciantes, Fideicomisarios y/o Beneficiarios del fideicomiso, a los ocupantes del edificio allí emplazado, a los locatarios, adquirentes y/o a los propietarios de las unidades funcionales del futuro consorcio de propietarios.

**CLÁUSULA XV:** El PRESTADOR DE SERVICIOS podrá transferir o ceder sus derechos o su posición contractual sobre este contrato, de manera total o parcial hacia un tercero. En este mismo acto EL FIDEICOMISO presta su conformidad para ello de manera irrevocable. Dicha cesión tendrá efectos respecto de terceros desde su notificación al domicilio electrónico del fideicomiso cedido. El cedido podrá y deberá accionar contra el cesionario ante el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo por este último, quedando así el cedente libre de toda responsabilidad por el obrar del cesionario.

**CLÁUSULA XVI:** El PRESTADOR DE SERVICIOS hace saber que en el apartado de legales de su sitio web podrá hallarse publicado un ejemplar del modelo de contrato que propone el PRESTADOR DE SERVICIOS a suscribir al momento de la contratación, el cual se encontrará a disposición de la persona que resulte interesada en ello. La declaración de nulidad de una o más cláusulas del presente contrato no afectarán la integridad del resto de cláusulas del mismo, que se encontraren vigentes y/o que no fueran declaradas como nulas para las partes.

**CLÁUSULA XVII:** El PRESTADOR DE SERVICIOS en este acto hace entrega al Fiduciario/a de EL FIDEICOMISO, quien recibe y acepta de plena conformidad, las políticas y protocolos de actuación ante casos especiales que se adjuntan como anexo y forman parte integrante del presente contrato. EL FIDEICOMISO acepta a través del presente acto que el PRESTADOR DE SERVICIOS eventualmente pueda activar la ejecución de tales protocolos o políticas cuando así lo considere oportunamente necesario. Dichos protocolos y políticas se encontrarán actualizadas y a disposición del Fiduciario/a de EL FIDEICOMISO, y a disposición de los Fiduciantes, Fideicomisarios y/o Beneficiarios del

fideicomiso, a los ocupantes del edificio allí emplazado, a los locatarios, adquirentes y/o a disposición de los propietarios de las unidades funcionales del futuro consorcio de propietarios; incluyendo encargados del edificio, y/o toda otra persona interesada que tenga relación con el presente contrato; en el apartado de legales ubicado al pie de página del sitio web del PRESTADOR DE SERVICIOS <https://marinagroup.ar/> o el que reemplace a este dominio en un futuro.

**CLÁUSULA XVIII: Exención de responsabilidad. Nota aclaratoria.** El PRESTADOR DE SERVICIOS deja expresa constancia en este acto que NO brinda, NI presta un servicio de seguridad, ni vigilancia, ni monitoreo, ni video-vigilancia, ni guardia, ni protección de personas y/o patrimonio perteneciente a EL FIDEICOMISO aquí contratante. En virtud de ello, el PRESTADOR DE SERVICIOS se exime de responsabilidad alguna por todo hecho o consecuencia total y/o parcial que derive de un caso fortuito, fuerza mayor, pandemia, terremoto, inundación, tornado, incendios, cataclismos, negligencia, imprudencia, inobservancia de reglamentos, hecho delictivo, incluso robo, hurto, pérdida, destrucción, menoscabo, o cualquier otra causa ajena y externa no imputable al PRESTADOR DE SERVICIOS que pudiera menoscabar o acaecer sobre el patrimonio de EL FIDEICOMISO o sobre las personas que lo habiten o se hallen presentes en el mismo. Esto último se aplica a todo hecho o acto de un tercero, ajeno a la voluntad del PRESTADOR DE SERVICIOS, por quien éste último no deba responder. Asimismo, el Fiduciario y EL FIDEICOMISO manifiestan y declaran que al momento de celebrarse el presente contrato, el edificio donde se halla emplazado EL FIDEICOMISO cuenta con una estructura eléctrica adecuada para la instalación de los equipos dados en comodato, quedando a su exclusivo cargo el mantenimiento y conservación de los mismos. El PRESTADOR DE SERVICIOS no será responsable por las consecuencias que deriven de la negligencia, imprudencia, inobservancia, dolo, o el mal uso de los equipos dados en comodato, ni de la falta de mantenimiento de ciertos elementos del edificio donde se halla emplazado EL FIDEICOMISO, como ser: marcos vencidos, bisagras o pestillos defectuosas/os, puertas o accesos defectuosa/os, altas o bajadas de tensión, cierre incorrecto de puertas o accesos -intencional o no- por parte de las personas que se encuentren en el domicilio de EL FIDEICOMISO o futuro consorcio, entre otros; no debiendo responder el PRESTADOR DE SERVICIOS CERRAJERIA MARINA por reparaciones, refacciones o remodelaciones edilicias que deriven de la desinstalación de los equipos dados en comodato, ni tampoco tendrá a su cargo los gastos de reacondicionamiento de cerraduras, llaves, puertas, bisagras, entre otros elementos; excepto que el presupuesto de reparación o reacondicionamiento de tales piezas o partes haya sido aprobado por EL FIDEICOMISO como servicio con cargo y costo adicional al presente contrato.

**CLÁUSULA XVIII (bis): Alquileres temporarios.** Para el caso de que un Fiduciario, Fiduciante, Fideicomisario o Beneficiario de EL FIDEICOMISO, Empresa Constructora que acredeite ser autorizada por el Fiduciario, o algún titular, propietario, administrador de inmuebles en locación, martilleros, correidores inmobiliarios, agentes inmobiliarios, abogados, contadores u otros profesionales autorizados por el titular o administrador, incluyendo la figura de locadores, sublocadores, o cualquier otra persona humana o jurídica autorizada para tales efectos; que optara o decidiera arrendar, alquilar, subarrendar su unidad funcional de manera temporal o dar en locación temporal a "locatarios temporarios" [ajenos o no al edificio donde está emplazado EL FIDEICOMISO y donde a futuro existirá un consorcio, vivan o no en el mismo], incluyendo modalidades de locación temporal conforme a la legislación vigente, ya sea con destino de uso habitacional, turístico, de descanso, hospedaje, alojamiento a particulares, alquiler vacacional o con fines educativos, arrendamientos de índole comercial, con destino oficinas de espacios coworking, o destinado al uso y arrendamiento por parte de profesionales, incluyendo la modalidad de contratación promovida bajo el modelo de negocios de la empresa AIRBNB (*airbed and breakfast*), u otra empresa de similares características y servicios que a futuro se encontrare vigente en el mercado local o global, que pudiera ofrecer a través de una plataforma digital dedicada a la oferta de alojamientos a particulares, viajantes de comercio u otros negocios, o con fines turísticos, habitacionales, educativos, recreativos, alquiler vacacional, entre otros o similares, y para cualquier otro fin temporal en interés del locatario; figura contractual locativa y temporal mediante la cual los anfitriones o locadores pudieran publicitar y contratar el arriendo de sus bienes inmuebles (unidades funcionales del futuro consorcio en cuestión) con sus huéspedes arrendatarios aquí denominados como "locatarios temporarios"; y que de algún modo requieran o precisen para tal finalidad de locación temporal la instalación, adquisición, uso e implementación de dispositivos electrónicos, llaveros codificados, tarjetas de apertura, lectores o sensores de apertura por acercamiento o proximidad, empleo de alguna APP (aplicación mobile), empleo de algún cifrado o sistema codificado, empleo de códigos numéricos o alfa-numéricos, teclados, o cualquier otro dispositivo semejante de apertura de puertas de forma remota, que a su vez permita a los "locatarios temporarios" -clientes del locador temporal- el ingreso o egreso a EL FIDEICOMISO o futuro consorcio de propietarios, hotel, hostel,

country, barrio cerrado, condominio, barrio privado, sean o no de uso comercial, el PRESTADOR DE SERVICIOS podrá emplear el protocolo interno de actuación previsto para tales supuestos, el cual se encontrará actualizado y a disposición del Fiduciario, administrador/a del futuro consorcio, Fiduciantes, Fideicomisarios y/o Beneficiarios del fideicomiso, a disposición de los ocupantes del edificio allí emplazado, a disposición de los locatarios, adquirentes y/o a disposición de los propietarios de las unidades funcionales del futuro consorcio de propietarios; incluyendo encargados del edificio, y/o toda otra persona interesada que tenga relación con el presente contrato; en el apartado de legales ubicado al pie de página del sitio web del PRESTADOR DE SERVICIOS <https://marinagroup.ar/> o el que reemplace a este dominio en un futuro.

**CLÁUSULA XVIII (ter):** En el precitado protocolo interno de actuación del PRESTADOR DE SERVICIOS se encontrará previsto el lineamiento y pasos a seguir contemplado y determinado por parte de CERRAJERIA MARINA ante la existencia del precitado supuesto de locación temporaria; independientemente de las excepciones y/o deslinde de responsabilidades que el PRESTADOR DE SERVICIOS hace saber al Fiduciario de EL FIDEICOMISO y que esgrime a continuación, las cuales son aceptadas en este acto de manera irrevocable por EL FIDEICOMISO. En tal sentido, el PRESTADOR DE SERVICIOS se eximirá de responsabilidad ante los siguientes casos, entre otros hechos y supuestos, a saber: a) responsabilidad derivada por el incumplimiento normativo por parte del Fiduciario de EL FIDEICOMISO o de alguna de las personas citadas precedentemente, con especial referencia la legislación vigente en la materia: Ley 24.240 y ctes., Ley CABA N° 6.255, Ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación), sus concordantes y sus modificatorias, incluyendo la Ley N° 27.737, y/o toda otra normativa que la reemplace a futuro; b) falta de inscripción por parte de los propietarios (titulares de dominio del inmueble) en el Registro de Alquileres Temporarios Turísticos; c) falta de título que acredite la titularidad sobre la unidad funcional dada en locación temporaria; d) falta de autorización que acredite la facultad de administrar o dar unidades funcionales en locación temporaria; e) Falta de contratación póliza de seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros, por parte de quien corresponda; f) incumplimientos a normativa vigente en materia de seguridad e higiene, contable, fiscal, aduanera, entre otras normativas y resoluciones; g) falta de constancia técnica firmada por un profesional en materia de electricidad, debidamente matriculado por el Consejo Profesional de Ingeniería Mecánica y Electricista (COPIME); h) falta de constancia técnica firmada por un profesional en materia de gas, debidamente matriculado ante Metrogas S.A. u otra autoridad competente o de contralor que reemplace a esta última entidad; i) falta de certificado positivo de aprobación (vigente) del Sistema de Autoprotección, emanado por la Dirección General de Defensa Civil, dependiente de la Subsecretaría de Emergencias del Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo establecido por la Ley N° 5.920; j) falta de documentación requerida por la IGJ; k) Para los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, incumplimientos al Reglamento de Copropiedad del Consorcio en cuestión; l) falta de constancia de comunicación al Fiduciario de EL FIDEICOMISO y/o a la Administración del Consorcio de Copropietarios conforme formulario modelo vigente en la materia; m) falta de poder, carta poder o personería de quien administre o de en locación temporaria; n) falta del consentimiento otorgado por el titular o cotitular del inmueble en cuestión; ñ) falta de toda otra documental relevante o exigida para tales fines y efectos; o) incumplimiento a la Ley 2443 de CABA que establece la obligatoriedad de todos los prestadores turísticos de la CABA de exhibir el cartel contra la explotación sexual; y demás normativa vigente y concordante en la materia; p) falta de tramitación correspondiente mediante plataforma TAD del GCBA; q) falta o incumplimiento a toda normativa vigente externa o interna a EL FIDEICOMISO o futuro Consorcio en cuestión; r) eximiéndose el PRESTADOR DE SERVICIOS de toda responsabilidad también ante el caso de adulteración, robo, destrucción, pérdida total o parcial, roturas, desprendimientos, u otro suceso que genere menoscabo en referencia tanto de los dispositivos indicados ut supra, como así también por cualquier daño, perjuicio, detrimento o menoscabo que un “locatario temporal”, su grupo afín, o cualquier otra persona ajena al presente contrato pudiera generar en detrimento del FIDEICOMISO o de las personas humanas que lo integren o habiten en el edificio donde se halla emplazado el mismo; s) El Fiduciario de EL FIDEICOMISO y el Administrador/a de EL CONSORCIO asumen el compromiso de Informar a la persona que deseé dar en locación temporal una unidad funcional de EL FIDEICOMISO o futuro consorcio en cuestión acerca de la existencia de lo establecido en el presente contrato y el correspondiente protocolo contemplado para este tipo de modalidades de locación que se hallará a disposición de la persona que resulte interesada, de manera actualizada, en el sitio web de CERRAJERÍA MARINA; t) EL PRESTADOR DE SERVICIOS manifiesta que no estará obligado a brindar reportes de entradas o salidas del edificio donde está emplazado EL FIDEICOMISO o futuro consorcio, cuando las mismas sean efectuadas a través del dispositivo adicional y compatible que hubiera sido instalado por el PRESTADOR DE SERVICIOS, al haber sido adquirido por EL FIDEICOMISO o por cualquier otro propietario o administrador de locaciones temporarias dentro

del mismo -*previa autorización expresa por parte del Fiduciario de EL FIDEICOMISO o por parte del Administrador/a de EL CONSORCIO*-; siendo el único responsable de administrar, asignar y/o reemplazar los códigos que el dispositivo adicional y compatible al control de acceso requiera para su uso; teniendo inclusive a su cargo el administrador de locaciones temporarias todo tipo de responsabilidades que pudieran derivar del uso de tal dispositivo; u) CERRAJERIA MARINA no asume a su cargo, ni están contemplados dentro de este contrato de prestación de servicios, aquellos gastos de mantenimiento, servicio técnico, reparación, instalación, desinstalación, o cualquier otro tipo de gastos o servicios que de manera independiente y adicional al presente contrato deriven del dispositivo adicional y compatible al control de acceso que hubiera sido instalado por CERRAJERIA MARINA, al haber sido adquirido por EL FIDEICOMISO o EL CONSORCIO o por cualquier otro propietario o administrador de locaciones temporarias dentro del mismo -*previa autorización expresa por parte del Fiduciario de EL FIDEICOMISO o por parte del Administrador/a de EL CONSORCIO*-. Los precitados gastos estarán a cargo de EL FIDEICOMISO o del futuro Consorcio o de la persona que hubiera adquirido el precitado dispositivo en cuestión, sobre el cual no existirá COMODATO, toda vez que el mismo habría sido oportunamente comprado o adquirido para su instalación, por fuera de lo contemplado en el presente contrato o en el contrato de comodato previamente suscripto por las partes aquí firmantes.

**CLÁUSULA XIX:** Ambas partes convienen de común acuerdo que ante el incumplimiento total o parcial de alguna de las cláusulas del presente contrato de prestación de servicios y/o ante el incumplimiento del contrato de comodato previamente firmado por las partes que aquí suscriben, el Fiduciario asume y hace extensiva su responsabilidad con carácter personal. Las partes aquí comparecientes, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones, constituyen domicilio legal y domicilio especial electrónico en las direcciones indicadas en el encabezado del presente contrato en los que se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan. Ante cualquier controversia que pudiera derivar del presente contrato, las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del 2025, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

**BONIFACIO**