Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Tue Nov 17 1:37:38 2026 / +0000 GMT

Modelo de Escrito

Contrato con centro comercial o shopping. En la Ciudad de.... , a los.... días del mes de.... del.... , ... SHOPPING.... , con domicilio en la calle.... , representada en este acto por.... , quien se identifica con.... , en el carácter de apoderado, tal como lo acredita el poder, cuya copia certificada del testimonio se acompaña al presente, por una parte, en adelante la LOCADORA, y.... , con domicilio en la calle.... , de la ciudad de.... , representada en este acto por.... , quien se identifica con.... , por la otra, en adelante la LOCATARIA. Ambas acuerdan celebrar el presente contrato, que consta de las siguientes cláusulas y anexos. **PRIMERA:** ANTECEDENTES: 1- La LOCADORA es propietaria de un centro comercial denominado.... SHOPPING.... , cuya ubicación es.... , entre las calles.... y.... , de esta ciudad. 2- La LOCATARIA declara conocer en forma íntegra: la finalidad de un emprendimiento comercial de esta embergadura, como es.... SHOPPING.... , que es un centro de compras y servicios que tiene una administración centralizada, que existe una sujeción a la normativa interna que dicte la administración, respetando un criterio de .distribución de los locales en forma planificada (tenant mix). El LOCATARIO por este acto se obliga a respetar estas normas y toda otra que resulte de interés para lograr el fin buscado. 3- La LOCATARIA manifiesta en este acto que está de acuerdo formar parte "de este emprendimiento comercial,.... SHOPPING.... , y que se obliga a asumir las obligaciones que correspondan como también el riesgo empresario. **SEGUNDA:** PERSONERÍA: 2.1- La personería de las partes se encuentran acreditada con la documentación que se acompaña en el ANEXO **TERCERA:** DOCUMENTOS ANEXOS: 3.1- Integran el presente contrato, a todos los efectos, los documentos anexos que se detallan: ANEXO 1: DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN DE PERSONERÍA. ANEXO 2: NORMAS GENERALES DEL .... SHOPPING.... ANEXO 3: TENANT CRITERIA. ANEXO 4: REGLAMENTO INTERNO. ANEXO 5: PLANO NIVEL.... ANEXO 6: BIENES AFECTADOS A LA GARANTÍA. **CUARTA:** OBJETO: 1- La LOCADORA otorga al LOCATARIO y este acepta la locación del local N°.... ubicado en el.... nivel, que consta de una superficie de.... de frente de vidriera; tal como lo indica el plano que se acompaña al presente, en el ANEXO 5. 2- AREAS COMUNES y BIENES DE USO COMÚN: Se entiende por áreas y bienes de uso común todas aquellas dependencias, instalaciones y comodidades dentro del SHOPPING para circulación, estacionamiento y uso común del público, del LOCATARIO y del LOCADOR. 3- El.... SHOPPING... se reserva el derecho de ampliar el shopping cuando lo crea conveniente. **QUINTA:** DESTINO. RUBRO. DENOMINACIÓN: 5.1- El LOCATARIO podrá exhibir, promocionar y vender en el local N° .... , los siguientes productos:.... 5.2- El rubro a ser comercializado por el LOCATARIO es de ..... y este destino no podrá ser ni alterado ni modificado, sin autorización de la LOCADORA. 5.3- La explotación que hará el LOCATARIO será bajo el nombre de.... 5.4- La LOCADORA se reserva el derecho de permitir en el.... SHOPPING.... , el funcionamiento simultáneo de actividades similares. 5.5- La LOCADORA se obligará a poner el local N°.... a disposición de la LOCATARIA.... días antes de la inauguración del SHOPPING . Asimismo la LOCATARIA se obliga a presentar el plano de decoración y distribución de los estantes.... días antes de la inauguración, para la correspondiente aprobación por parte de la LOCADORA. 5.6- La decoración del local debe ajustarse a lo marcado por el SHOPPING de acuerdo a los criterios técnicos que se adjuntan en el ANEXO 5.7- En caso de incumplimiento de las cláusulas que anteceden, la LOCADORA se reserva el derecho de rescindir el contrato. **SEXTA:** PLAZO: 6.1- La vigencia del presente contrato será a partir del día.... de.... de.... y tendrá una duración de.... meses, concluyendo el.... de.... del año.... a las 24 horas. 6.2- El LOCATARIO acepta que la obligación del pago del alquiler comienza a regir.... días antes de la inauguración. 6.3- El LOCATARIO se obliga a cumplir el pago de las expensas y del Fondo de Promoción a partir de la inauguración del SHOPPING. 6.4- El LOCATARIO se compromete a iniciar sus actividades comerciales el día de la inauguración del SHOPPING , bajo pena de pagar una multa de $.... por cada día de retraso. 6.5- Vencido el plazo de locación, la LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA en un plazo no mayor de.... horas el local libre. 6.6- La LOCA T ARIA, si tuviera interés en celebrar un nuevo contrato, deberá manifestarlo en un plazo no menor de.... días del vencimiento del presente. La LOCADORA tendrá un plazo de.... días para contestar. **SEPTIMA:** PRECIOS: 7.1- El precio de la locación será equivalente al .....% de la facturación mensual del local; a cuyo fin, se conectarán las computadoras de los locales en red a la computadora de la Administración. 7.2- El LOCATARIO se obliga apagar un alquiler mínimo mensual, un V .M.A. (VALOR MINIMO DE ALQUILER) de $.... que se incrementará de la siguiente forma: 1° AÑO: $.... 2° AÑO: $.... +... % = $.... 3° AÑO: $.... +.... % = $.... 7.3- El pago del alquiler se hará del.... al.... de cada mes. **OCTAVA:** INCUMPLIMIENTO: 8.1- El

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Tue Nov 17 1:37:38 2026 / +0000 GMT

incumplimiento con la obligación de alquiler, trae como consecuencia la mora automática, debiendo la LOCADORA intimar a la LOCATARIA a cumplir con la obligación en un plazo de 48 horas. Vencido el plazo indicado la LOCADORA podrá demandar judicialmente el incumplimiento de la obligación adeudada, sin perjuicio de las multas que se le podrán aplicar o dar por resuelto el contrato. 8.2- El incumplimiento del pago de luz, y teléfono del local trae como consecuencia, previa intimación para que cumpla en un plazo de.... días, el corte del servicio de energía eléctrica y telefónica por parte de la LOCADORA. **NOVENA:** CONTRAPRESTACIÓN ADICIONAL: 9.1- La LOCATARIA se obliga apagar ala LOCADORA $.... en concepto de admisión, el cual se abonará en efectivo en éste acto.
DECIMA: PAGOS: 1- Todas las sumas a las que se haya obligado la LOCATARIA, serán abonadas por adelantado del.... al.... de cada mes. 2- Los pagos se realizarán en el domicilio de la LOCADORA sito en la calle.... de esta ciudad. 3- La LOCADORA conocerá el importe de la facturación al final del mes que se abona, así es que la diferencia existente, si la hubiera, correspondiente al porcentual de ventas deberá ser integrada por el LOCATARIO conjuntamente con el V.M.A. del mes siguiente. 4- Todos los pagos deberán hacerse en.... siendo facultad de la LOCADORA aceptar el pago en pesos. **DECIMA PRIMERA:** FONDO DE PROMOCIÓN: 11- La LOCATARIA se compromete a pagar en concepto de Fondo de Promoción (F.P.) el equivalente al.... % del valor del alquiler. 12- FONDO DE PROMOCIÓN INAUGURAL: La LOCATARIA se obliga a aportar el equivalente a un V .M.A. en concepto de Fondo de Promoción Inaugural. 13- FONDO DE PROMOCIÓN EXTRAORDINARIO: La LOCA T ARIA se obliga a pagar a la LOCADORA un importe equivalente al....% del alquiler, cuatro veces al año en fechas a designar por la LOCADORA. 14- La LOCADORA se compromete a contribuir en el Fondo de Promoción, aportando un....% del total recaudado.
DECIMA SEGUNDA: EXPENSAS: 1- La LOCA T ARIA deberá pagar ala LOCADORA un importe proporcional a la cantidad de metros cuadrados del local que le fue asignado, en concepto de expensas. 2- La LOCATARIA se compromete a abonar todas las expensas que sean necesarias para que el funcionamiento, administración y conservación del SHOPPING . 3- La LOCATARIA se compromete a pagar las expensas de los locales cerrados, prorrateadas entre todos los locales abiertos, durante los seis primeros meses de cierre. 4- La LOCATARIA presta conformidad a que las salas de cine instaladas o a instalarse en el SHOPPING , las entidades financieras instaladas o a instalarse, paguen una suma fija anualmente. 5- Los "STANDS", contribuyen al pago de las expensas con un porcentaje de su alquiler. 12,6- La documentación que acredita los pagos de las expensas quedará, a disposición de los locatarios en la administración del SHOPPING. **DECIMA TERCERA:** MEJORAS y CONSERVACIÓN: 1- El LOCATARIO se obliga a realizar por su cuenta y cargo las mejoras y arreglos que se realicen en el local, utilizando materiales de primera calidad conforme el ANEXO 2. 2- Toda mejora, arreglos o modificación que el locatario realice deberá tener la previa autorización escrita de la LOCADORA, si se violare esta disposición, la LOCADORA podrá solicitar la destrucción de lo realizado sin su autorización a costa de la LOCATARIA. 3- La LOCADORA se reserva el derecho de fiscalizar las obras que se realicen en el local. **DECIMA CUARTA:** SEGURIDAD. HIGIENE y HABILITACIONES . 11- El LOCATARIO es el único responsable por la seguridad y la higiene del local y también de los trámites necesarios para lograr las habilitaciones que sean requeridas por la autoridad competente para su funcionamiento. **DECIMA QUINTA:** PERSONAL EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA: 1- La LOCATARIA se obliga a realizar la explotación comercial con personal a su cargo y bajo su dependencia. 2- El personal seleccionado deberá mantener una excelente presencia.
DECIMA SEXTA: CESIÓN. SUBLOCACIÓN: 1- Queda prohibido al LOCATARIO ceder o sublocar, total o parcialmente, onerosa o gratuitamente el local objeto del presente. Tampoco se permitirá la explotación en forma asociada con terceros. **DECIMA SEPTIMA:** RESPONSABILIAD: 1- La LOCADORA no tendrá responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarle al LOCATARIO hechos u omisiones de terceros, ni por la destrucción total o parcial de la mercaderías o efectos de propiedad del LOCATARIO, sus dependientes, sus clientes. 2- El LOCATARIO se obliga a contratar y mantener durante la vigencia de este contrato, seguros contra incendios, robos y accidentes de trabajo. 3- Tanto la LOCADORA como la LOCATARIA, se obligan a NO reclamar LUCRO CESANTE.
DECIMA O
CTAVA: GARANTIAS: 1- La Srta.... , quien se identifica con.... , con domicilio en la calle.... , de la ciudad de.... y la Sra.... , quien se identifica con.... , con domicilio en la calle.... , de esta ciudad; declaran en esta acto ser FIADORES solidarios, lisos y llanos y principales pagadores de todas las obligaciones asumidas por el locatario, o de las que resulten su incumplimiento. 2- Los garantes declaran que los bienes registrables afectados a este contrato, no se encuentran gravados, ni embargados, ni afectados como bien de familia. 3- Copia fiel de los instrumentos donde consta la acreditación de los bienes, se acompañan al presente en el ANEXO 6. 4- Los garantes se obligan a informar ala LOCADORA

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Tue Nov 17 1:37:38 2026 / +0000 GMT

cualquier variación que afectara a los bienes en garantía, en caso contrario la LOCADORA podrá ejercer las acciones civiles y penales pertinentes. **DECIMA NOVENA:** DEPÓSITO EN GARANTIA 1- El LOCATARIO se compromete a entregar en concepto de depósito en garantía, el equivalente a dos V .M.A. que serán reintegrados a los.... días de finalizado el presente contrato. La suma se devolverá sin intereses. **VIGESIMA:** COMPETENCIA: 1- Las partes y los fiadores constituyen domicilios en los mencionados UT SUPRA respectivamente. Todo cambio de domicilio deberá ser notificado a la contraparte. 2- Las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de.... Las partes acuerdan y ratifican en su totalidad lo acordado precedentemente, firmando.... ejemplares de un mismo tenor ya un solo efecto, el día.... de.... de.... **ANEXO 1** - ACREDITACION DE LA PERSONERIA

1) Copia certificada ante escribano público del testimonio del poder de.... , como representante de.... SHOPPING....

2) Copia certificada del estatuto de.... , por el cual se designa al Sr..... como gerente. **ANEXO 2** - NORMAS GENERALES ADMINISTRACIÓN. La administración será integrada por un administrador, que nombrará.... SHOPPING.... que podrá ser personal contratado o propio. 2. FUNCIONES: Reparar el edificio, contratar al personal de limpieza, contratar al personal de seguridad, ocuparse de las cobranzas que deberán cumplir los locatarios, disponer de los horarios de apertura y cierre de los locales, disponer del horario de limpieza, establecer los horarios de carga y descarga de mercaderías, administrar y realizar informes sobre el dinero destinado a expensas y Fondos de Promociones. EXPENSAS I. Las expensas se calcularán de la siguiente forma: Al gasto TOTAL realizado por el shopping en un mes, se lo dividirá por el Área Bruta Locable (ABL) y al resultado se lo multiplicará por los metros cuadrados de cada local. 2. Todos los LOCATARIOS deben contribuir, en forma proporcional, al pago de las expensas de los locales cerrados durante los seis primeros meses. Pasado este período, el shopping se hará cargo del mismo. **ANEXO 3** - TENANT CRITERIA Los trabajos de remo delación interno o externa del local deberán estar proyectados por profesionales, que previamente deberán ser autorizados para realizar trabajos por la LOCADORA. 2. Los locales permanecerán cerrados con "durlock" durante el tiempo que demore la obra. El LOCATARIO deberá entregar a la LOCADORA los siguientes planos, firmados por un arquitecto:- planta -vistas -corte -instalaciones Los profesionales que realicen la obra deberán cumplir con la legislación laboral previsional. 5. El local será entregado al LOCATARIO con las siguientes instalaciones: -cableado para instalar la línea telefónica y eléctrica. -conexiones para instalar el gas, en el caso de locales gastronómicos -instalación de la red contra incendios. -contra piso. -sin vidrieras. -revocado y pintado a la cal 6. Está prohibido la instalación de luces de neón en las vidrieras. 7. No habrá desnivel entre los corredores comunes y el local. 8. Los letreros de los locales deberán ser discretos y se limitarán al nombre comercial y al logo.

9. Sí en el local se utilizara agua, deberá tener este un desnivel tal que impida que el agua se escurra por los pasillos comunes. **ANEXO 4** - REGLAMENTO INTERNO CAPITULO 1 : 1- La LOCATARIA y sus dependientes deberán permitir el libre acceso al local por parte de la LOCADORA, para que .realice las obras y trabajos necesarios para las modificaciones del SHOPPING , sin obstaculizar el trabajo de los mismos, bajo apercibimiento de responder por daños y perjuicios. 2- Los trabajos que la LOCADORA realice, no necesitará, autorización alguna por parte del locatario. CAPITULO 2: DECORACIÓN DE LOS LOCALES 2.1- La LOCA T ARIA se compromete a realizar por su exclusiva cuenta y cargo la decoración del local y de todo lo necesario para su funcionamiento. 2.2- Todo modificación que se haga al local deberá tener presente lo establecido por el TENANT CRITERIA (ANEXO 3). CAPITULO TERCERO: OBLIGACIONES DINERARIAS 3.1- La LOCA T ARIA debe abonar las obligaciones dinerarias que le correspondan, en el domicilio de la LOCADORA. 3.2- Todos los pagos deberán, realizarse en dólares estadounidenses, siendo facultad de la LOCADORA aceptar pesos argentinos. En este último caso, se utilizará la cotización del Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor, correspondiente al día del vencimiento. CAPITULO CUARTO: USO DEL LOCAL 1- El LOCATARIO no podrá usar el local con fines religiosos, políticos, culturales. No podrá provocar aglomeraciones en los pasillos comunes. 2- El LOCATARIO no podrá subdividir el local. 3- El LOCATARIO se compromete a cumplir los horarios establecidos por la LOCADORA, que serán los siguientes: 3.1- APERTURA y CIERRE DE LOCALES: Los locales deberán abrir a las ..... hs. y atenderán al público hasta las ..... hs.. Cuando el SHOPING lo establezca podrá extenderse el horario de apertura y de cierre. 3.2- RECOLECCIÓN DE RESIDUOS: La recolección se realizará de ..... hs. a ..... hs. 3.3- CARGA y DESCARGA DE :MERCADERÍAS: Los transportes de mercaderías podrá, realizar su tarea de ..... hs. a ..... hs. 3.4- Las refacciones de los locales podrán realizarse a partir del cierre del SHOPPING. 4- Los locales deberán permanecer iluminados durante el horario de apertura al público. CAPITULO 5: AUTORIZACIONES 5.1- Las autorizaciones deberán presentarse con la antelación que la LOCADORA disponga. CAPITULO 6: AUDITORIAS 6.1- La LOCADORA podrá

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Tue Nov 17 1:37:38 2026 / +0000 GMT

realizar en el momento que crea conveniente, las auditorias sobre los locales comerciales, a fin de controlar las ventas del local. CAPITULO 7: FORMULARIOS 7. El LOCATARIO se compromete a presentar, en el momento en que se lo requiera, el formulario del CUIT y cualquier otro ANEXO 6 - BIENES AFECT ADOS A LA GARANTIA Se acompaña las copias certificadas de los Títulos de Propiedad, pertenecientes a los garantes. -Srta.... , ubicado en la calle.... Tasado en.... -Sra.... , ubicado en la calle..... Tasado en....

]]>