

Modelo de Escrito

Contrato de explotación de establecimiento industrial. Entre.... representada por...., en su calidad de...., con domicilio en...., denominado en lo sucesivo "EMPRESA I" por una parte y por la otra.... representada por.... con domicilio en...., denominada en lo sucesivo la "EMPRESA II" se CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO DE Explotación Industrial, sujeto a las cláusulas y condiciones que se establecen a continuación: **PRIMERA: OBJETO:** Que EMPRESA I da en explotación comercial a favor de EMPRESAS II y ésta acepta, la totalidad de la Planta Industrial de propiedad de EMPRESAS I ubicado en... , con la superficie, medidas linderos que citan sus títulos y con la totalidad de los bienes muebles, maquinarias, equipos, útiles y herramientas que se encuentran en el mismo y que surgen del Inventario que se agrega a la presente. **SEGUNDA: INCLUSIONES. ENTREGA DE TENENCIA:** "EMPRESA II" podrá utilizar la totalidad de los recursos existentes en la Planta Industrial referidos a la explotación integral del mismo, consistente en:.... La enumeración no es taxativa, por lo que se entiende incluidos en el presente Contrato de locación la totalidad de los recursos y bienes existentes en la Planta, los que podrán ser utilizados directamente por EMPRESA II. **TERCERA: PLAZO:** Se establece la vigencia del presente contrato por el plazo de.... meses, comenzando su vigencia el día.... y venciendo el.... del año.... Se fija a favor de EMPRESA II un opción de prórroga por.... meses al plazo fijado precedentemente con las siguientes limitaciones: (i): que EMPRESA II se encuentre al día en el pago de los cánones, impuestos, tasas y contribuciones, de las primas de las pólizas de seguro y de las demás obligaciones que asume en el presente contrato. (ii): que ejerza la opción mediante comunicación fehaciente notificada.... días corridos anteriores al vencimiento del plazo inicial. (iii): que se mantengan las condiciones del presente. **CUARTA: CONDICIONES GENERALES:** Dentro de las condiciones generales del presente, deberá entenderse referido este contrato a la explotación integral de los servicios indicados. Para la explotación comercial de la planta, EMPRESA II deberá contar con las autorizaciones, permisos e inscripciones legales pertinentes. En razón que EMPRESA I cuenta con las habilitaciones pertinentes, EMPRESA II se compromete a mantener la integridad de dichas habilitaciones durante la totalidad de la vigencia del presente. Los trabajos de reparaciones y mejoras que sean necesarias serán efectuadas por EMPRESA II sin cargo a EMPRESA I las que se realizarán de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, quedando debidamente aclarado que toda ejecución de obras, reparaciones o cualquier modificación será a cargo de EMPRESA II, quien soportará todos los costos y gastos de tramitación de planos y derechos e impuestos que resulten de la nueva obra, incluso los honorarios de los profesionales. En todos los casos los arreglos y/o mejoras quedarán a favor de EMPRESA I, una vez finalizado el presente, en forma gratuita. **QUINTA: PRECIO:** Para la fijación del precio, las partes han tenido en cuenta la totalidad de los bienes y las características de la actividad y en tal sentido, acuerdan: 5. En establecer un canon fijo mensual de Pesos.... (...). Dicho monto será abonado en forma mensual, por periodo adelantado, ya más tardar dentro de los primeros.... días corridos de cada periodo y este régimen regirá igualmente para los supuestos del ejercicio de opción indicado en la cláusula TERCERA. 5.2. En establecer un canon variable mensual según producción de \$.... por mts². de.... facturado por planta A los fines de la determinación del canon variable, así como para cualquier otro concepto que se sostenga sobre proporcionalidades, EMPRESA II tendrá derecho a la auditoría de control de manufactura, elaboración, producción y facturación sobre los productos, de forma tal que exista una clara delimitación del período mensual completo, el que queda entendido siempre desde el día.... de un mes hasta el.... del mes siguiente de cada uno de los meses que integran el presente contrato. Para establecer el pago se efectuará el total de las ventas de acuerdo a la facturación que en forma correlativa y bajo el régimen legal vigente o que rija de futuro, determinen las normas respectivas, calculadas y contabilizadas por mes completo, deduciéndose del importe total de la facturación, las devoluciones que hubiere, durante la vigencia de este contrato al momento de cada devolución. El monto que resulte será abonado en forma mensual, por periodo adelantado, ya más tardar dentro de los primeros.... días corridos de cada periodo y este régimen regirá igualmente para los supuestos del ejercicio de opción indicado en la cláusula TERCERA. 5. Todos los pagos se efectuarán en efectivo y en el domicilio de EMPRESA I o donde este fije de futuro. 5. Además del canon detallado será a cargo de EMPRESA II el pago de: a) Sueldos y jornales. b) Cargas sociales. c) Servicios en general. d) Impuestos y tasas de la actividad e) Mantenimiento y reparaciones. f) Primas de seguros. g) Impuestos, tasas y contribuciones del bien inmueble. El pago de los cargos adicionales se hará a sus respectivos vencimientos y se entregará a EMPRESA I las fotocopias certificadas que acrediten el pago dentro de los.... días hábiles de producidos. Todos los pagos de canon se efectuarán en moneda nacional, dentro del régimen establecido por la Ley 23928, en caso de modificarse, se estará a la modificación legal. Si no hubiera pautas legales, tomando como base el último importe abonado como canon básico se actualizará por el índice de Precios Mayoristas nivel general, aplicando el índice del mes anterior. EMPRESA I está autorizado para realizar las inspecciones a planta, cuando así lo desee y realizar los controles que estime pertinentes, tanto en lo que hace a los trabajos que se efectúen de una, como a las restantes actividades y requerir la exhibición de libros y comprobantes a fin de que se acredite el fiel cumplimiento de las

obligaciones que emergen de la actividad a desarrollarse mediante el presente. En caso de incumplimiento por parte de EMPRESA II a facilitar el acceso a la planta y/o a los libros y documentos y previa intimación por el plazo de...., se podrá considerar esta causal para declarar rescindido el contrato por culpa de EMPRESA II. **SEXTA: CONVENCIONES ADICIONALES:** Se conviene adicionalmente

lo siguiente: EMPRESA II abonará todos los impuestos que graven su actividad, cualquiera sea su tipo o característica, creado o a crearse de futuro y mientras dure el presente contrato. EMPRESA II toma a cargo el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el bien y la actividad que se desarrolle en la planta. **SEPTIMA: PERSONAL:** A fin de mantener la integridad de la fuente de trabajo, EMPRESA II toma a cargo la totalidad actual del plantel de personal en relación de dependencia que surja del anexo respectivo. En el marco del régimen laboral vigente o las leyes o reglamentaciones que se dicten de futuro, cualquier obligación laboral que se asuma por parte de EMPRESA II no podrá afectar a EMPRESA I. Dentro del régimen legal vigente o las leyes o reglamentaciones que se dicten de futuro, la obligación laboral que se indica tendrá los siguientes límites y modalidades: Queda comprendido exclusivamente el personal que expresamente se incluya en anexo particular. 2. Asimismo, se reconocerá y tomará a su cargo, a todos los fines legales, la vigencia íntegra de los contratos de trabajo y relaciones laborales desde sus orígenes. En el supuesto de producirse rupturas del vínculo laboral que obliguen a EMPRESA II a satisfacer cargas correspondientes a antigüedad o períodos anteriores al inicio del presente, las sumas que en tal sentido correspondan, deberán ser soportadas por EMPRESA I en tal proporción. Para que ello suceda, deberá previamente acreditarse: Que la ruptura del vínculo laboral sea previamente notificada a EMPRESA I. Que EMPRESA I tenga acceso y control a las liquidaciones a efectuarse. Que en caso de acción judicial, EMPRESA II notifique a EMPRESA I con anticipación suficiente la promoción de tal acción, para que ésta última asuma la defensa de los derechos que le correspondan. Que en definitiva la suma que corresponda abonar por EMPRESA II sea notificada en forma detallada a EMPRESA I para que ésta ejerza los controles respectivos. En caso que EMPRESA II decida unilateralmente la rescisión de algún vínculo laboral sin dar cumplimiento a los recaudos indicados, las indemnizaciones en forma íntegra y completa serán a su cargo, quedando desobligada EMPRESA I por cualquier causa o motivo, aun cuando legalmente pudiera ser comprometido. En caso de conflicto de personal, huelga o sabotaje por cuestiones no inherentes a la conducta de la locataria, ésta se reserva el derecho de rescindir el contrato y/o de no abonar el canon mensual hasta tanto no se resuelva el conflicto. Igualmente deberá notificarse al Ministerio de Trabajo y organismos sindicales pertinentes, la celebración del presente contrato. **OCTAVA: NotificaciónES:** Todas las Notificaciones que deberán cursarse las partes deberán ser mediante nota que deberá contar con la debida constancia de recepción por la destinataria. En defecto de ello -por impedimento formal o negativa- deberán hacerse por medio de telegrama, carta documento o notificación Notarial. **NOVENA: LA MORA:** Atento las modalidades del presente contrato, las partes convienen expresamente que para que alguna de ellas incurra en mora, será necesaria la previa y especial interpelación en los domicilios que al efecto han fijado, o los que fijen de futuro, dentro del radio de.... y de acuerdo a los supuestos que detallan. -a: Modalidades En tal sentido, determinan las siguientes modalidades y plazos de interpelación. a. (Falta de pago del precio). En el supuesto que no se abone el precio del presente en cualquiera de los supuestos dados, EMPRESA I procederá a intimar por un plazo de...., a fin de que se dé íntegro cumplimiento al pago del precio convenido. a.2. (Supuestos de incumplimiento doloso). Se entiende por cumplimiento doloso y será causal de resolución automática, la comprobación de la falsedad de la Declaración Jurada dada por EMPRESA II en el apartado 5.- del anexo I y/o de la falsedad de algún comprobante de pago; de la afectación del establecimiento para actividades contrarias al régimen legal o reglamentario vigente y de la falta de exhibición de comprobantes cuya constancia de pago no emerja de los organismos respectivos. En estos supuestos no será necesaria interpelación alguna para considerar resuelto el contrato por culpa de EMPRESA II. a.3. (Supuestos no especificados). Para cualquier otro supuesto no especificado, se entenderá que el plazo de intimación no podrá ser inferior a los.... días. En todos los casos, los plazos comenzarán a computarse desde el día de efectiva recepción de la intimación y se computarán todos los días hábiles, incluyéndose los feriados nacionales u optativos, los días sábados y domingos. -b: Rescisión: En caso que alguna de las partes incumpla con las obligaciones asumidas y mantenga tal incumplimiento, pese a la intimación que se le haya formulado en forma fehaciente, la parte cumplidora podrá, a su arbitrio, exigir el cumplimiento o dar por resuelto el presente de pleno derecho, siendo a cargo de la incumplidora el resarcimiento de los daños y perjuicios. **DECIMA: OBLIGACIONES GENERALES:** En razón de tratarse de un contrato en exclusividad, otorgado por las características de la parte, EMPRESA II se obliga como presupuesto general, a lo siguiente: (a) A no dar en comodato, préstamo o ceder, total o parcialmente cualquiera de los derechos a ella acordados (b) A destinar los bienes al uso específico indicado. (c) A realizar los trabajos de acuerdo a las normas legales vigentes, a las reglamentaciones respectivas y conforme los controles que reglamentan la actividad. (d) A desocupar el bien al vencimiento del plazo contractual o en cualquier supuesto de declararse la rescisión del contrato, contando para ello con un plazo de.... días hábiles a partir de la efectiva comunicación al respecto. En caso de que permaneciese en la ocupación por cualquier causa o motivo, le sea o no imputable, deberá abonar además de la totalidad del

precio como si estuviese ejerciendo íntegramente los derechos del presente, una multa diaria equivalente al... por ciento del monto del canon fijado. (e) Al cuidado de los bienes que afecte a la explotación comercial, los que deberá reintegrar el buen estado de uso y conservación, una vez vencido el plazo contractual o resuelto el presente. **DECIMA PRIMERA: TRIBUNAL COMPETENTE:** Para cualquier cuestión judicial, las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Comercial de la ciudad de..., con renuncia a cualquiera otra jurisdicción. En prueba conforme suscriben... ejemplares iguales, uno para cada parte, en..., a los... días del mes de... del año...