



## Qué debes saber antes de casarte con un centro comercial

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN Y/O DIFUSIÓN

### OPINIÓN



ANNALUCIA FASSON LLOSA

Asociada sénior del Estudio Muñiz

En los primeros meses de un nuevo año, siempre se celebrarán y/o renovarán nuevos contratos de arrendamiento. Si bien en el 2016 los centros comerciales no tuvieron el crecimiento de años pasados, se presentaron varias inauguraciones interesantes en el sector y, por en-

de, más cantidad de arrendatarios que deben negociar sus contratos de alquiler.

¿Qué debemos tomar en consideración cuando celebramos un contrato de arrendamiento en un centro comercial? Hay que tener en cuenta la renta mínima, es decir, la renta que se paga por metro cuadrado del área o local comercial materia de arrendamiento que normalmente se factura al principio del mes y que es lo mínimo que debe pagar un arrendatario. Luego tenemos la renta variable, que es un porcentaje que en muchos casos asciende al 8.5% de las ventas netas que genera el local.

Por otro lado, el centro comercial tiene la facultad de auditar a sus arrendatarios directamente o a través de sociedades auditoras pa-

**“Antes de celebrar el contrato de arrendamiento con un nuevo operador se debe tener un previo conocimiento de quién es y cuál es su experiencia en el mercado”.**

ra determinar el cálculo de la renta variable (cuidado con las diferencias en su cálculo dado que puede aplicarse penalidades o hasta ser causal de resolución). El fondo de mantenimiento se cobra en función al metro cuadrado arrendado o un monto fijo y sirve



para pagar los gastos de seguridad y la limpieza de las áreas comunes, así como cubrir el mantenimiento del ascensor, escaleras mecánicas, entre otros. El fondo de promoción es un monto fijo o

porcentaje que se utiliza para realizar campañas publicitarias y la garantía es una suma o carta fianza que normalmente equivale a dos o tres meses de renta mínima y que sirve para respaldar cualquier tipo de incumplimiento derivado del contrato de arrendamiento. No olvidemos que en caso que se ponga música se debe pagar a las sociedades de gestión colectiva tales como Apdayc, Unimpro, entre otros.

Antes de celebrar el contrato de arrendamiento con un nuevo operador se debe tener un previo conocimiento de quién es y cuál es su experiencia en el mercado, dado que como dice el refrán: no solo se tiene que saber con quién te casas sino también con quién te divorcias.