



Universidad Nacional de Córdoba  
República Argentina

---

EXP-UNC: 24416/2008

CÓRDOBA, 0 8 FEB 2012

**VISTO** las presentes actuaciones en las que el Observatorio Astronómico solicita autorización para la prórroga del contrato suscripto con Telecom Personal S.A. Relativo a la locación de un predio de 110 mts.2 ubicado en calle Laprida 854 de esta Ciudad, y

**CONSIDERANDO:**

Que a fs. 115 el Director del Observatorio Astronómico informa que la UNC a través del OAC tiene dos contratos con la empresa Telecom, uno por la antena de Bosque Alegre y otro por la de calle Laprida 854;

Que la citada Dependencia informa que se ha arribado a un acuerdo económico sobre el monto del contrato y la forma de pago, por lo que solicita autorización rectoral para realizar la contratación de que se trata;

Que a fs. 110 se agrega modelo de Declaración Jurada a suscribirse;

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos considera que a los fines pretendidos, no corresponde la suscripción de una prórroga del contrato sino de un nuevo contrato de locación que obra a fs. 100/106;

Atento lo informado a fs. 117 por la Secretaría de Planificación y Gestión Institucional, lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos bajo el nro. 49156,

**LA RECTORA DE LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.-** Aprobar el modelo de contrato de que se trata, obrante a fs. 100/106, que en fotocopia forma parte integrante de la presente y, autorizar al señor Director del Observatorio Astronómico a suscribirlo en representación de esta Universidad.



Universidad Nacional de Córdoba  
República Argentina

EXP-UNC: 24416/2008

**ARTÍCULO 2.-** Autorizar al señor Director del Observatorio Astronómico a suscribir en representación de esta Universidad, la Declaración Jurada obrante a fs. 110, que en fotocopia forma parte integrante de la presente, expresando que la UNC es una entidad exenta impositivamente (Ley 24524, Art. 88, Ley 23569 Art. 25, Dict. PTN 239:598) que no se encuentra inscrita en el Registro de Operaciones Inmobiliarias (RG AFIP 2820) ni está obligada a emitir el certificado previsto en la citada normativa.

**ARTÍCULO 3 .-** Instruir al Observatorio Astronómico para que previo a la suscripción de los instrumentos mencionados en los artículos 1° y 2°, deberá tener en cuenta lo manifestado por la Secretaría de Planificación y Gestión Institucional a fojas 117 - párrafo tercero -

**ARTÍCULO 4.-** Comuníquese y dése cuenta al H. Consejo Superior.

sl  
S1

Mgter. JHON BORETTO  
SECRETARIO GENERAL  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

Dra. SILVIA CAROLINA SCOTTO  
RECTORA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

**RESOLUCIÓN NRO: 31**

**CONTRATO DE LOCACIÓN (Ultima Version 10/11/2011)**



Entre **TELECOM PERSONAL SA** CUIT N° 30-67818644-5, con domicilio en Avda. Alicia Moreau de Justo 50, de la Ciudad de Buenos Aires, y representada por Apoderado con facultades suficientes según copia Poder que se acompaña, en adelante denominada **LA LOCATARIA**, por una parte; y por la otra, **la Universidad Nacional de Córdoba** (Observatorio Astronómico), representado para este acto por su Director, Dr.. Diego Garcia Iambas DNI: 14.043.142 autorizado por Resolución Rectoral N°xxx/2011 de fecha x de noviembre de 2011 y constituyendo domicilio en Av. Haya de la Torre s/n° Pabellón Argentina, 2° piso Ciudad Universitaria, de Córdoba Capital, en adelante **LA LOCADORA**, ambas en conjunto denominadas **LAS PARTES**, y acreditando tener facultades suficientes para celebrar este acto, conforme la documentación que se anexa al presente, convienen lo siguiente:

**PRIMERA: Objeto.** **LA LOCADORA** entrega en este carácter a **LA LOCATARIA**, bajo las condiciones que se indicarán, el pleno uso y goce, de una fracción de terreno de aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de superficie, este espacio incluye el necesario para la instalación del medidor de energía eléctrica y su conexión, perteneciente al inmueble ubicado en calle Laprida 854 de la Ciudad. de Córdoba, para la utilización y explotación de equipamiento de telecomunicaciones de propiedad de **LA LOCATARIA**.

A todos los efectos del presente Contrato, **LAS PARTES** dejan constancia que el equipamiento mencionado precedentemente fue emplazado por **LA LOCATARIA**, en virtud del contrato de locación suscripto entre **LAS PARTES** el 20 de Noviembre de 1997. Asimismo y con relación a dicho acuerdo y/o sus prórrogas posteriores y/o adendas, **LA LOCADORA** expresamente manifiesta que **LA LOCATARIA** ha cumplido con todas las obligaciones que surgen a su cargo y por tal motivo, ésta última nada le adeuda por ningún concepto.

**SEGUNDA: Destino.** **LA LOCADORA** entrega el espacio locado para la instalación de equipamiento, propio y sus respectivos gabinetes, destinados para la prestación de servicios de Telecomunicaciones exclusivamente.-----

**LA LOCADORA** autoriza a **LA LOCATARIA**, en forma expresa e irrevocable durante toda la vigencia de la locación, a permitir la coinstalación y consecuente sublocación del espacio locado a empresas de telefonía móvil, para la ubicación de infraestructura de dichas firmas, en cualquier momento en que estas últimas se lo requieran a **LA LOCATARIA**, dentro del marco de la legislación de telecomunicaciones vigente y los acuerdos celebrados entre ambas empresas. **LA LOCADORA** autoriza a **LA LOCATARIA** a permitir la instalación dentro del espacio locado de infraestructura de



terceros que requieran del uso del equipamiento instalado. En caso de que se diera el supuesto mencionado anteriormente, **LA LOCATARIA** se compromete a notificar de manera fehaciente al **Observatorio Astronómico de la Universidad Nacional de Córdoba** dicha situación. -----

**TERCERA: Vigencia.**- El presente contrato tendrá una vigencia de cinco (5) años a contar desde el día 01 de noviembre de 2011. (21 de noviembre de 2011 hasta el 30 de octubre de 2016)-----

**CUARTA: Precio. Forma de Pago.** El precio del alquiler, se establece de común acuerdo entre las partes y por el total de la vigencia del contrato en la suma única e inamovible de pesos Seiscientos sesenta y dos mil seiscientos quince, (\$ 662.615.-) que será abonado en cinco pagos anuales por adelantado de ciento treinta y dos mil quinientos veintitres, ( 132.523.-) cada uno, equivalente a un canon locativo mensual de pesos once mil cuarenta y cuatro (\$11.044.--) del 1 al 10 de noviembre de cada uno de los periodos que a continuación se detallan: 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015 y 2015/2016. Todos los pagos, se efectuarán, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N° 1270013527 del Banco de la Nación Argentina, CBU 01101276-20012700135276, sucursal Av. Velez Sarsfield de la localidad de Córdoba cuyo titular es el Observatorio Astronómico de la Universidad Nacional de Córdoba, contra entrega de la correspondiente Factura, que deberá ser remitida a las oficinas de Telecom Personal SA sita en Av. Humberto 1° 630 6° piso, edificio Capitalinas.-----

La falta de pago en término generará un interés equivalente a la tasa de descuento del Banco Nación a noventa (90) días vigente en el momento de hacer efectiva la deuda.-- En aquellos supuestos que, conforme lo previsto en la legislación vigente, corresponda que los importes aquí indicados sean facturados por **LA LOCADORA**, ésta última se obliga a entregar a **LA LOCATARIA** la factura correspondiente con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha de vencimiento del plazo para el pago; caso contrario, éste último será prorrogado por la misma cantidad de días en que **LA LOCADORA** hubiera demorado la entrega de la factura. Si **LA LOCADORA** no cumpliera con esta obligación, no se considerará a **LA LOCATARIA** en mora respecto al pago del alquiler hasta tanto el primero no subsane tal omisión. En este caso, **LA LOCADORA** no podrá bajo ningún concepto, impedir a **LA LOCATARIA** el completo uso y goce de la fracción ni prohibir el acceso al mismo al personal de este último.-----

**QUINTA:** **LA LOCADORA** autoriza expresamente a **LA LOCATARIA** a realizar modificaciones y/o trabajos, y/o reformas dentro del espacio locado en cualquier momento de vigencia del presente contrato sin modificación alguna de las condiciones económicas establecidas en el mismo y bastando la notificación por parte de **LA**



**LOCATARIA**, a **LA LOCADORA**, de la modificación respectiva y siempre que ~~no se~~ modifique la extensión de la superficie locada.-----

**LA LOCADORA** entrega el espacio locado en el estado en que se encuentra, obligándose **LA LOCATARIA** a restituirla a **LA LOCADORA** en las mismas condiciones, salvo los deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo y su buen uso. **LA LOCATARIA** tiene derecho, a la finalización del contrato a retirar el equipamiento instalado ya que es de su exclusiva propiedad y sin derecho a reclamo resarcitorio alguno por parte de **LA LOCADORA**, salvo las obras de carácter edilicio, que quedarán en beneficio de la propiedad.-----

Asimismo, **LA LOCATARIA** realizará la conexión a la fuente de energía primaria correspondiente. A tal fin **LA LOCATARIA** instalará en la infraestructura un medidor de energía eléctrica. También efectuará, previa solicitud de la autorización correspondiente el conexionado del equipo a instalar con el que eventualmente exista en la infraestructura y resulte de propiedad de TELECOM PERSONAL S.A.-----

**SEXTA: Acceso:** **La LOCADORA** permitirá el acceso del personal de **LA LOCATARIA** y/o del personal de sus contratistas en cualquier momento, en forma ininterrumpida – esto es las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana -----

**LA LOCATARIA** deberá autorizar debidamente a su personal a fin de que éstos puedan acceder a la infraestructura durante el período de vigencia del presente con el objeto de proceder a realizar tareas de mantenimiento o reparación de su equipamiento.- La presente obligación de **LA LOCADORA** resulta de la esencialidad y del interés general en cuanto a que la prestación del servicio que brinda **LA LOCATARIA** no admite dilación alguna para la solución de cualquier inconveniente en el equipamiento instalado, aceptando **LA LOCADORA** el carácter esencial de esta cláusula-----

**SEPTIMA: Declaración:** Las Partes recíprocamente se comprometen a no instalar, ni permitir la instalación en el inmueble, de equipamiento radiofrecuente o de otra naturaleza que genere interferencias con sus respectivos equipos de transmisión. En caso que ello ocurra, **LA PARTES**, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza tendrán derecho a solicitar judicialmente, como medida cautelar, que se repongan las cosas al estado previo a la interferencia, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, que se causen por todo concepto, hasta que efectivamente cese la interferencia.-----

**OCTAVA:** Estarán a cargo de **LA LOCATARIA**, todas las tareas de conservación del espacio locado, como así también los gastos de mantenimiento de sus instalaciones.--



**NOVENA: Permisos y habilitación.- LA LOCATARIA** deberá obtener los permisos y licencias necesarios para operar su servicio, respetando las leyes y reglamentaciones vigentes.-----

**LA LOCADORA** se compromete a suministrar toda la documentación referente al inmueble que le sea requerida a **LA LOCATARIA** en un plazo de diez (10) días corridos a contar desde que se hubiera requerido en forma fehaciente, así como también a realizar todos los actos que le sean exigidos por la Autoridad Pública a **LA LOCATARIA** a efectos de obtener y conservar la legalidad del emplazamiento de las instalaciones colocadas, y a colaborar con **LA LOCATARIA** en la tramitación de las gestiones ante Organismos Provinciales o Municipales, cuando su intervención resulte necesaria para obtener la autorizaciones previstas en la presente cláusula.

A esos efectos, **LA LOCADORA** se compromete a suscribir la documentación que **LA LOCATARIA** le requiera a instancia de esos Organismos, y que resulte necesaria para obtener los permisos y habilitaciones correspondientes a la infraestructura a instalar en el predio locado. En caso de requerirse permisos o servidumbres de paso de terceros para acceder al espacio, los mismos deberán ser gestionados por **LA LOCADORA**.----

**DECIMA: Tasas - Impuestos - Servicios - Contribuciones:** Estarán a cargo de **LA LOCATARIA** el pago de los impuestos, tasas y contribuciones relacionados con su actividad; gastos de habilitación, consumo de energía eléctrica que deban abonarse como consecuencia de la actividad que ella desarrolle en la infraestructura. **LA LOCATARIA** instalará a su costa un medidor eléctrico a fin de que el mismo registre la totalidad el consumo originado por los equipos de su propiedad, cuyo importe será exclusivamente a su cargo.-----

Será a cargo de la **LOCADORA**, el pago de las tasas, servicios, impuestos y contribuciones nacionales, provinciales y municipales que graven el inmueble como así también las expensas en caso de existir, no obstante **LA LOCADORA** declara ser exenta del pago de tales cargas impositivas por su especial calidad de organismo dependiente de la Universidad Nacional de Córdoba. En caso de que se modifique la situación tributaria de **LA LOCADORA**, esta se compromete a comunicar dicha situación a **LA LOCATARIA** en forma fehaciente, dentro de los/as cinco (5) días de haber ocurrido tal circunstancia.-----

**LA LOCADORA** declara bajo juramento que su situación en relación a la Municipalidad respectiva en lo que se refiere a impuestos, tasas y contribuciones del inmueble tanto como a sus pertinentes planos se encuentran absolutamente en legal forma. -----



**LA LOCADORA** se compromete a solucionar dentro de los cinco (5) días corridos de notificada fehacientemente por **LA LOCATARIA** cualquier deficiencia en los Registros, Planos y demás documentación municipal, así como abonar cualquier suma que se adeudara por impuestos, tasas y contribuciones; y a mantener al día los pagos por todos dichos conceptos a lo largo de la vigencia de este contrato.-----

**DECIMO PRIMERA: Responsabilidad.-** **LA LOCADORA** garantiza a **LA LOCATARIA** el pleno goce y uso de la infraestructura tomando a su cargo la reparación de los desperfectos que la afectaren y sean producidos por culpa o negligencia de **LA LOCADORA**, y se obliga a proceder a esas reparaciones dentro de las veinticuatro (24) horas de haber sido notificada en forma fehaciente por **LA LOCATARIA** quien ante su falta de respuesta en ese plazo podrá hacerlas llevar a cabo a costa de **LA LOCADORA**. Esta será también responsable por los daños producidos por su culpa o negligencia en los elementos, instalaciones y equipos de **LA LOCATARIA**.-----

**LA LOCATARIA** se responsabiliza por los daños y perjuicios que pudieran causar a terceros y a **LA LOCADORA** sus instalaciones, o que fueran originados por su personal en el uso, mantenimiento y explotación de éstas.-----

**DECIMO SEGUNDA: Mora Automática.-** La mora se producirá de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos, sin que sea necesaria la previa interpelación judicial o extrajudicial. -----

**DECIMO TERCERA:** En caso de conclusión del presente contrato como consecuencia de la falta de legitimación de **LA LOCADORA** para la locación del inmueble, estructura o solar objeto del presente, o de cualquier otro hecho motivado en el actuar de **LA LOCADORA** que impida la prosecución del presente contrato, esta última deberá abonar a **LA LOCATARIA** los daños y perjuicios causados a la misma, incluyendo el pago de los costos que generen el traslado y reubicación del equipamiento objeto del mismo. -----

La Universidad Nacional de Córdoba por intermedio del Observatorio Astronómico, declara con carácter de declaración jurada que es la titular del inmueble objeto del contrato, en el sentido expuesto **LA LOCADORA**, deja expresa constancia y se compromete a garantizar indemnidad a la locataria ante todo eventual reclamo de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, proveniente de terceros (ya sea persona física o jurídica) incluyendo autoridades administrativas o contralor, que pudiera suscitarse.

**DECIMO CUARTA: Rescisión.-** Cualquiera de **LAS PARTES**, en el supuesto de inobservancia por parte de la otra de las obligaciones establecidas en el presente contrato, podrá rescindir el mismo siempre y cuando hubiere cursado en forma previa



notificación fehaciente intimando a la otra parte a cesar en el incumplimiento, bajo apercibimiento de que, transcurridos los treinta (30) días de cursada fehacientemente dicha notificación y sin que se hubieren iniciado las acciones correctivas, se tendrá por rescindido el presente contrato. -----

**14.1.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, **LA PARTES** se reservan el derecho de rescindir el contrato, transcurrido un (1) año de vigencia del mismo, previa notificación cursada con antelación mínima de sesenta (60) días, sin que esta facultad otorgue derecho a la otra parte a reclamar indemnización judicial o extrajudicial alguna.

**14.2.-** Asimismo, en cualquier momento **LA LOCATARIA** tendrá derecho a dejar sin efecto el presente contrato, previa notificación fehaciente que deberá cursar a **LA LOCADORA** con quince (15) días corridos de antelación, y sin que ello le genere costo alguno, cuando se verifiquen alguna de las siguientes circunstancias: **i)** Ante la imposibilidad de obtener la aprobación de un organismo, comisión, tribunal o cualquier otra autoridad gubernamental necesaria para la construcción y/u operación del Servicio de telecomunicaciones o de producirse su posterior revocación **ii)** Ante la inaptitud de la propiedad para colocar el equipamiento necesario debido a razones tecnológicas, incluyendo, pero no limitándose a interferencia en la señal.-----

En el caso que **LA LOCATARIA** hubiere realizado pagos por adelantado a **LA LOCADORA**, y se dieran cualquiera de las circunstancias previstas en el punto **14.2 i)** y **14.2 ii)** precedentes, **LA LOCADORA** deberá devolver a **LA LOCATARIA**, los pagos que hubieren sido efectuados por adelantado por **LA LOCATARIA**, correspondientes al período no gozado. En caso de que la resolución del contrato fuere por causas imputables a **LA LOCADORA**, deberá devolver asimismo, dichos importes con más los intereses correspondientes, de acuerdo a lo establecido en la **Cláusula CUARTA** del presente contrato.-----

**DECIMO QUINTA: Sellos.-** El impuesto de sellos que graven el presente contrato será abonado por la **LA LOCATARIA**, estimándose el valor del mismo de acuerdo a la ley de sellos.-----

A los fines de pago del impuesto a los sellos, la base imponible se estima en la suma de Pesos Setecientos noventa y ocho mil quinientos tres (\$798.503.-)-----

**DECIMO SEXTA: Domicilios - Jurisdicción.-** A todos los efectos relacionados con el presente contrato, las partes constituyen domicilios en:

**LA LOCATARIA:** Alicia M. De Justo 50, de la Ciudad de Buenos Aires.

**LA LOCADORA:** Av. Haya de la Torre s/n 2° piso Pabellón Argentina Ciudad Universitaria, de la Ciudad de Córdoba.





En dichos domicilios se tendrán por válidas todas las notificaciones o citaciones judiciales o extrajudiciales que se cursen, aunque los interesados no se encuentren allí y hasta tanto se notifique a la otra parte su modificación en forma fehaciente.

**LAS PARTES** se comprometen a cumplir este Contrato de buena fe. No obstante, acuerdan que cualquier controversia o reclamo vinculado con el mismo, será sometido a los tribunales federales de la Ciudad de Córdoba.-----

Conforme a las partes, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Córdoba, a los 21 días del mes de noviembre de 2011

Por LA LOCADORA

Por LA LOCATARIA

Firma	Firma
Aclaración	Aclaración
DNI	DNI
Cargo	Cargo

Revisar

ANEXO

Córdoba, de Noviembre 2011



Sres. Telecom Argentina / Telecom Personal S.A:

Presente

Por la presente declaro no estar inscripto en el Registro de Operaciones Inmobiliarias que establece la RG 2820 AFIP, en el marco de sus arts. 1 y 2; ya que no se corresponde, en virtud que mi actividad como operador inmobiliario no supera los montos que establece la normativa en cuestión.

Es así que declaro no estar obligado a la emisión del certificado que tal normativa menciona en su art. 9.

Atentamente,

Yo, Dr. Diego Garcia Lambas, D.N.I: 14.043.142 declaro bajo juramento que la información consignada en esta declaración jurada es veraz, correcta y completa; y que he confeccionado la presente declaración jurada sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

Por LA LOCADORA  
**Dr. Diego Garcia Lambas**  
D.N.I: 14.043.142