



*Universidad Nacional*

111

Exp. 46-03-46162

*Córdoba*

*República Argentina*

CORDOBA, 11 AGO 2003

VISTO las presentes actuaciones relacionadas con la renovación del contrato de locación de la oficina que ocupa la Representación de esta Universidad en la ciudad autónoma de Buenos Aires y,

CONSIDERANDO:

Que la contratación de que se trata, es susceptible de encuadrar en las previsiones del artículo 26 del Decreto PEN 436/00, en virtud de lo dispuesto por el artículo 39 del Decreto PEN 1023/01;

Teniendo en cuenta el artículo 5 de la Ley de Emergencia Pública y de Reforma del Régimen Cambiario que mantiene la redacción dispuesta en el artículo 11 de la Ley 23.928, para los artículos 617, 619 y 623 del Código Civil;

Atento lo manifestado y solicitado a fojas 3 por la Secretaría de Administración y lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos a fojas 14vta. bajo el N° 28959;

EL RECTOR DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

R E S U E L V E :

ARTICULO 1 .- Aprobar el proyecto de renovación de Contrato de Locación de que se trata, obrante a fojas 9/12, que forma parte integrante de la presente, y autorizar al señor Secretario de Administración, Lic. JORGE R. MERESHIAN, a suscribirlo en representación de esta Casa.

ARTICULO 2 .- Instruir a la Secretaría de Administración para que previo a la suscripción del respectivo contrato, se adecue la cláusula 18va., en el sentido de que para el caso de conflicto judicial la competencia es la justicia federal, por el tipo de persona jurídica que es la Universidad Nacional de Córdoba.

ARTICULO 3 .- Comuníquese y pase para su conocimiento y efectos a la Secretaría Administración.

8

  
 PROF. ING. JORGE H. GONZALEZ  
 RECTOR  
 UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

~~PROF. DR. GABRIEL JAVELLA~~  
 SECRETARIO GENERAL  
 UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

RESOLUCIÓN N°:

1353



## CONTRATO DE LOCACION

- - En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al 1° del mes de agosto de dos mil tres, entre **PUERTO DE BUENOS AIRES CONSTRUCTORA S.A.**, representada por su Presidente, Doctora Lidia Teresa AXENFELD de KUPERSCHMIT, D.N.I. 3.485.583 CON DOMICILIO EN LA Avda. Callao 1062 "A" de la Ciudad de Buenos Aires, en adelante el **LOCADOR**, y la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA** representada en este acto por su Secretario de Administración, Licenciado Jorge Rubén MERESHIAN, D.N.I. 6.513.740, según autorización conferida mediante Resolución Rectoral N° 1353/03 con domicilio en el bien locado, en adelante la **LOCATARIA**, han convenido en celebrar el siguiente contrato de locación, que se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** EL LOCADOR cede en alquiler a la LOCATARIA la oficina del 8° piso letra "C" y "D" del edificio sito en Avenida Callao 1062 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**SEGUNDA:** El término de duración de este contrato es de tres (tres) años a contar desde el día primero de agosto de 2003.

**TERCERA:** El precio del alquiler mensual se ha convenido en la suma de TRESCIENTOS DOLARES AMERICANOS (u\$s.300.) o su equivalente en pesos. En el monto mencionado quedan incluidos Impuestos Nacionales, Municipales, Tasa de Alumbrado, Aguas Argentina S.A. y expensas comunes del edificio. El alquiler mensual se pagará por mes adelantado, dentro de los diez días del comienzo de cada mes pactado, sin necesidad de requerimiento alguno, en el domicilio del LOCADOR donde éste indique por escrito, en el horario de 10,00 a 17,00 horas, bastando que no se abone el alquiler dentro del plazo fijado, para que la LOCATARIA quede automáticamente constituido en mora. Si la LOCATARIA no abonara el alquiler mensual en el plazo referido, deberá pagar al LOCADOR una multa diaria del 1% desde el décimo día del comienzo de cada mes, sobre el monto del alquiler adeudado. La presente multa es optativa a favor del LOCADOR quien se encuentra facultado para aplicarla, sin requerimiento previo alguno a la LOCATARIA. Será a cargo de la LOCATARIA el Impuesto del Valor Agregado (IVA) en el caso de que éste sea de aplicación a los alquileres.

**CUARTA:** El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aún en el caso que la LOCATARIA se mudara o pusiera al LOCADOR en posesión del bien locado antes de finalizar un mes ya empezado, pagará el alquiler que correspondiera a ese mes.

**QUINTA:** La LOCADORA recibe el bien locado, desocupado y en el estado que se encuentre de conservación pintura, vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios. Si el LOCADOR advirtiera que el bien locado no estuviera en tales condiciones de aseo y pintura o fuere menester introducir refacciones, previa intimación, podrá hacerlas por cuenta de la LOCATARIA y repetir su monto por vía ejecutiva a la LOCATARIA. Además están a su cargo exclusivo las reparaciones de elementos de uso, llaves de luz,



depósitos de vidrios, etc. Las reparaciones de cañerías y otras inherentes al edificio que no sean imputables a la LOCATARIA, están a cargo del LOCADOR.

**SEXTA:** La LOCATARIA se obliga a no subalquilar el todo o parte de lo alquilado, a no transferir absolutamente, ni ceder a título gratuito u oneroso, ni vender este contrato so pena de rescindirse el mismo, atenta la prohibición expresa.

**SEPTIMA:** La LOCATARIA destinará el bien locado exclusivamente para oficina de la Representación en Buenos Aires de la Universidad Nacional de Córdoba y sus dependencias incluyendo el Laboratorio de Hemoderivados y no podrá cambiar su destino sin previo consentimiento por escrito del LOCADOR; no podrá efectuar ningún acto que atente contra la moral y las buenas costumbres, ni tener animales de ninguna clase; no podrá dar remates, ni depositar sustancias inflamables, ni que den malos olores, no podrá efectuar modificaciones ni mejoras fundamentales en el bien locado sin previa autorización por escrito del LOCADOR, quedando las que se realicen en su beneficio exclusivo, sin derecho a reclamo alguno por parte de la LOCATARIA. La violación de cualquiera de estas disposiciones autoriza a considerar al LOCADOR con derecho a demandar el desalojo del bien, más daños y perjuicios. Son por cuenta de la LOCATARIA la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso del bien locado y conservará también por su cuenta el buen funcionamiento de las instalaciones sanitarias, muebles o artefactos pertenecientes al mismo. Permitirá al LOCADOR o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de lo locado, cuando éste juzgue necesario su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna.

**OCTAVA:** El LOCADOR no se responsabiliza por daños o perjuicios ocasionados a la LOCATARIA, sus dependientes o terceros, por el uso de lo locado o dependencias comunes, por ruidos molestos, inundaciones, humedad, etc., desprendimientos, roturas de caños o cualquier otro accidente producido en la propiedad. La LOCATARIA se obliga a tomar seguro por todo riesgo a su costo y cargo; y en razón de la existencia de la escalera, exime al LOCADOR del riesgo del uso del ascensor.

**NOVENA:** Todo impuesto, gravamen, derecho, patente o contribución que corresponda por razón del destino del bien locado, será soportado por la LOCATARIA, a cuyo cargo y riesgo correrá la obtención del permiso o habilitación.

**DÉCIMA:** La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará derecho al LOCADOR a rescindirle, si no le conviniere exigir su cumplimiento, debiendo la LOCATARIA en el primer supuesto, desocupar el bien locado, reservándose el LOCADOR su derecho a reclamar de todo daño y perjuicio.

**DÉCIMO PRIMERA:** En caso que el LOCATARIO dejara el bien locado abandonado o depositara las llaves judicialmente, se compromete a pagar hasta el último día del mes en que el Juzgado haga efectiva la posesión del bien al LOCADOR, quedando a salvo los derechos de éste para exigir indemnización por daños y perjuicio.



**DÉCIMO SEGUNDA:** El LOCATARIO deberá devolver el bien locado al vencimiento del término establecido en la cláusula segunda. Si así no lo hiciera y hasta tanto se haga efectiva la entrega de la posesión del bien al LOCADOR, quien podrá exigir en cualquier momento la restitución del inmueble, la LOCATARIA conviene en abonar como indemnización por la ocupación mensual, la suma que resulte de incrementar el último alquiler mensual pactado en la cláusula tercera, de acuerdo al mismo índice allí establecido, más un 200% sobre el monto así obtenido durante cada mes posterior al vencimiento del término establecido en la cláusula segunda en forma acumulativa. Lo prescrito regirá asimismo en el caso de que el presente fuera prorrogado por la Ley y también si una Ley posterior estableciera un plazo contractual mínimo superior al aquí pactado.

**DECIMO TERCERA:** Si la LOCATARIA diera por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo por falta de pago, cobro de alquileres o rescisión del contrato por violación de alguna cláusula del presente, se obliga expresamente a pagar desde que entró en mora, en caso de falta de pago, o desde el comienzo del mes de la promoción del juicio, fuera por otra causa, hasta que el LOCADOR reciba las llaves y posesión del bien, en caso de desalojo o el cobro de lo reclamado, una multa igual al 200% del alquiler adeudado, sanción que la LOCATARIA conviene con el LOCADOR como cláusula penal sustitutiva de la indemnización de daños y perjuicios. Se considera alquiler adeudado el que resulte de la actualización estipulada en la cláusula tercera. Se conviene expresamente que en caso de mora, la suma adeudada es en concepto de alquileres y cláusula penal.

**DECIMOCUARTA:** La LOCATARIA no podrá colocar artefactos, indicadores, chapas, carteles o letreros en el frente del edificio o palieres, y se compromete a ajustarse a todas las leyes, decretos y reglamentaciones sobre casas de renta.

**DÉCIMOQUINTA:** La entrega de las llaves del bien locado, deberá justificarse la LOCATARIA con documento escrito y firmado por el LOCADOR, no admitiéndose ningún otro medio de prueba.

**DECIMOSEXTA:** La puerta de acceso al edificio tendrá el horario de Lunes a Viernes de 7,00 a 21,00 Sábados de 7,00 a 12,00 horas. Los días sábados por la tarde, Feriados y Domingos permanecerá cerrada.

**DECIMOSEPTIMA:** La LOCATARIA constituye domicilio especial para todos los efectos legales en el bien locado, pudiendo el LOCADOR notificarlo en su domicilio real si así le conviniere. El LOCADOR por su parte constituye domicilio especial en la Avenida Callao 1062, Piso 1º "A" de la Ciudad de Buenos Aires.

**DECIMOCTAVA:** Por cualquier cuestión judicial emergente del presente, será Juez competente el de la Justicia Nacional en lo Civil de la Ciudad de Buenos Aires con exclusión de toda otra jurisdicción, la LOCATARIA renuncia desde ya al derecho de recusar la causa.

**DECIMONOVENA:** El presente contrato se pacta en DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES y si hubiere alguna objeción a este procedimiento con relación a la Ley de Alquiler 23091, se aclara que la locataria podrá pagar en PESOS tomando el valor dólar



estadounidense del día anterior a su efectivo pago de la cotización del Banco Nación tipo vendedor.

**VIGÉSIMA:** este contrato puede ser rescindido por parte de la LOCATARIA con previo aviso de dos (2) meses de anticipación por escrito y tener el alquiler al día y no generará a ésta la obligación de indemnizar.

**VIGÉSIMOPRIMERA:** Queda acordado que en caso de abandono manifiesto de la propiedad, el LOCADOR podrá penetrar directamente en el ámbito locado, con oficial público, para tomar razón del estado del bien, debiendo efectuar un prolijo inventario de las cosas de la LOCATARIA, pudiendo continuar en la tenencia provisoria del inmueble hasta el pronunciamiento judicial definitivo.

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y para un solo efecto en el lugar y fecha ya expresados.-----  
-----  
-----