



*Universidad Nacional*  
EXP-UNC: 24416/2008      de  
*Córdoba*  
*República Argentina*

Córdoba, 09 MAR 2009

**VISTO** las presentes actuaciones, relacionadas con el **Contrato de Locación** a suscribirse entre esta Universidad -Observatorio Astronómico- y la Empresa Telecom Personal S.A., que tiene por objeto el alquiler de una fracción de aproximadamente 110 m2 de superficie perteneciente al inmueble sito en calle Laprida 854 de la ciudad de Córdoba; atento lo informado a fs. 40 por la Secretaría de Planificación y Gestión Institucional, lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos bajo el n° 41922, y lo dispuesto por la RHCS n° 344/99,

**LA Rectora de la Universidad Nacional de Córdoba**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1.-** Aprobar el **Contrato de Locación** a suscribirse entre esta Universidad -Observatorio Astronómico- y la Empresa Telecom Personal S.A., obrante a fs. 55/61, que en fotocopia forma parte integrante de la presente resolución y, autorizar al señor Director del Observatorio Astronómico, Dr. EMILIO LAPASSET, a suscribirlo en representación de esta Universidad.

**ARTÍCULO 2.-** Comuníquese y dése cuenta al H. Consejo Superior.

rior.  
sl

**Mgter. JHON BORETTO**  
SECRETARIO GENERAL  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

**Dra. SILVIA CAROLINA SCOTTO**  
RECTORA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

**RESOLUCIÓN NRO: 255**



## CONTRATO DE LOCACIÓN

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, Sr. Emilio Lapasset con domicilio constituido en calle Laprida 854 de la Ciudad. De Córdoba, 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 aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de superficie, este espacio incluye el necesario para la instalación del medidor de energía eléctrica y su conexionado, 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 o de terceros, 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 cuatro (4) años a contar desde el día 21 de noviembre de 2007.-----

**CUARTA: Precio. Forma de Pago.** El precio del alquiler, se establece de común acuerdo entre las partes en la suma única e inamovible de pesos doscientos veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y seis (\$ 225.456) equivalente a un canon locativo mensual de pesos cuatro mil seiscientos noventa y siete (\$4697.-), que será abonado en cuatro pagos anuales y por adelantado de pesos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y cuatro ( \$ 56.364). Los periodos 2007/2008 devengado y 2008/2009, corriendo que ascienden a la suma de pesos ciento doce mil setecientos veintiocho (\$ 112.728) serán abonados a la firma del presente contrato. El periodo 2009/2010, serán abonado el 21 de noviembre de 2009, y el periodo 2010/2011, el 21 de noviembre de 2010. Todos los pagos, se efectuarán, mediante cheque cruzado a la orden de Observatorio Astronómico de la Universidad Nacional de Córdoba.

( 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 ultima 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 ARGENTINA 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.-----

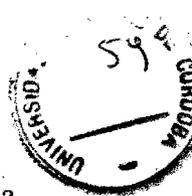
**NOVENA: Permisos y habilitación.-** **LA LOCATARIA** deberá obtener los permisos y licencias necesarios para operar su servicio, respetando las leyes y reglamentaciones vigentes.-----

**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 LOCATARIA** se reserva 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.-** De corresponder tributar el pago del impuesto a los sellos por el presente contrato, el mismo será por cuenta de **LA LOCATARIA**.-----

A los fines de pago del impuesto a los sellos, la base imponible se estima en la suma de Pesos doscientos veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y seis (\$225.456)-----

**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 2º 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, **LA LOCATARIA** en la Ciudad de Buenos Aires, a los ... días del mes de enero de 2009 y **LA LOCADORA** en Córdoba, a los... días del mes de enero de 2009.

Por **LA LOCADORA**

Por **LA LOCATARIA**

Aclaración:

D.N.I.:

AL 20/02/09ok