

## CONTRATO DE LOCACION

Entre la UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA (CUIT 30-54667062-3), representada en este acto por el Señor Rector, Mgter. Jhon Darío Boretto (D.N.I. N° 17.555.247), constituyendo domicilio en Av. Haya de la Torre s/n° Piso 2 Pabellón Argentina Ciudad Universitaria, de esta ciudad de Córdoba, por una parte llamada en adelante "El Locatario", y por otra lo hace la Sra. Marta Ibáñez (D.N.I. N° 6.167.469) en su carácter de fiduciaria del FIDEICOMISO TENAN DF (CUIT N° 30-71129549-2), con domicilio constituido en Rosario de Santa Fe 264 – Piso 3° de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, quien declara ser de nacionalidad argentina, mayor de edad, en adelante llamado "El Locador", se celebra el presente contrato de locación, el que se regirá por las siguientes cláusulas.

**PRIMERA (OBJETO):** El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO y éste acepta, el inmueble de su propiedad ubicado en la calle Rondeau 467, primero, segundo y tercer Piso y Subsuelo, de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba con una superficie de doscientos noventa y cinco (295) metros cuadrados en el primero, segundo y tercer piso, con más el subsuelo de cincuenta y uno (51) metros cuadrados y el acceso exclusivo en planta baja de treinta y tres (33) metros cuadrados, haciendo un total de novecientos sesenta y nueve (969) metros cuadrados aproximadamente. El inmueble se entrega en perfectas condiciones de uso, habitabilidad e higiene, funcionando sus artefactos, instalaciones y sanitarios en general, lo que el LOCATARIO manifiesta conocer y aceptar en conformidad. Tiene ingreso exclusivo así como ascensores de uso exclusivo para el acceso al mismo. Las características del inmueble y los planos son los que se detallan en el anexo 1 del presente contrato.

**SEGUNDA (VIGENCIA):** El término de vigencia del presente contrato queda convenido en treinta y seis (36) meses, computados a partir del día 01 de noviembre del año 2023 con vencimiento el día TREINTA Y UNO de OCTUBRE del año 2026.

**TERCERA (PRÓRROGA):** El presente contrato podrá ser prorrogado en sus mismos términos y condiciones por otro plazo igual o menor, en cuyo caso se requiere la conformidad del locador; todo ello previa comunicación fehaciente al LOCADOR del uso de la opción, con treinta (30) días de anticipación al vencimiento previsto. Para el período de prórroga, las partes podrán pactar de común acuerdo la variación del valor locativo del contrato, manteniéndose inalteradas todas las demás condiciones contractuales. El nuevo valor locativo no podrá superar a aquel que surja del informe que elabore el Tribunal de Tasaciones de la Nación y/u Organismo oficial competente a solicitud del LOCATARIO y/o LOCADOR.

**CUARTA (SUBLOCACION):** La locataria no puede subarrendar, ceder o prestar el inmueble en todo o en parte, ni hacerse reemplazar o en cualquier forma permitir la ocupación o utilización del mismo por parte de terceros a cualquier título, aunque el propuesto como cesionario o sub locatario ofreciere todas las condiciones de solvencia y de buen crédito. La violación de esta cláusula será causal de desalojo.

**QUINTA (PRECIO):** El precio de la locación se conviene en la suma de PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL (\$1.200.000). Asimismo, y conforme lo establece el art. 5° de la ley 27.737, se practicará el ajuste del precio previsto en la norma citada, por lo cual, el LOCADOR, deberá notificar (a costo del locatario) siendo válida la notificación vía mail siendo los mismos: Locador: estudiojuridicoasis@yahoo.com.ar - Locatario: mesadeentradas.iifap@fcs.unc.edu.ar - cc: esmirna.galeano.439@unc.edu.ar el importe del nuevo canon locativo, conforme el índice que se publique en las fechas anuales de renovación. El canon locativo

deberá ser abonado por mes adelantado del primero al quinto día hábil de cada mes, mediante transferencia bancaria, con excepción de la primera cuota que se hará efectiva en el plazo de cinco (5) días de suscripto el presente. El comprobante de transferencia servirá de suficiente recibo de

pago, no obstante lo cual el LOCADOR deberá previamente presentar en el domicilio del LOCATARIO, un comprobante recibo/factura tipo "B" según corresponda, en un todo de acuerdo con las normas impositivas vigentes, el cual se entregará contra recibo de dicha entrega.

**SEXTA (MORA EN EL PAGO):** En caso que el LOCATARIO no abonase el alquiler dentro del término pactado, la mora se producirá automáticamente, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

**SEPTIMA (DESTINO):** El inmueble locado deberá ser destinado a oficinas y sede de funcionamiento de la Universidad Nacional de Córdoba o, en general, para las tareas que determine la locataria dentro del objeto de la Ley, para lo cual el LOCADOR presta su conformidad y asegura que dicho destino se encuentra autorizado por el reglamento de copropiedad del edificio, asumiendo cualquier responsabilidad que se derive de una interpretación diferente de la aquí manifestada. El locador o quienes lo representen podrán inspeccionar el inmueble en cualquier momento y quedará autorizado al acceso al subsuelo y terraza del edificio en caso de ser necesario para mantenimiento de los tableros de electricidad o de la cisterna de agua o tanque y sala de máquinas.

**OCTAVA (MODIFICACIONES):** El LOCATARIO podrá efectuar en el inmueble las modificaciones necesarias para adaptarlo a su actividad siempre que no afecten la estructura o seguridad del inmueble. Las obras serán a su exclusivo cargo y quedarán a beneficio del propietario sin derecho a indemnización alguna. Igualmente podrá el LOCATARIO instalar antenas y/o elementos o equipos que requiera su actividad para comunicaciones, seguridad o cualquier otro propósito siempre que no se vea afectada la seguridad del edificio y se encuadre en las normas municipales vigentes y cuente con la previa autorización por escrito del LOCADOR, previa verificación de que no afecta la salud de las personas ni la seguridad del edificio. Corresponde al LOCATARIO la conservación y el mantenimiento de la cosa locada mientras dure la locación y hasta su efectiva restitución.

**NOVENA (REPARACIONES):** Será de cuenta y cargo exclusivo de la locataria todas las reparaciones necesarias incluso las que provienen del buen uso de la misma sea producido por la locataria, por terceros o por caso fortuito o de fuerza mayor, no pudiendo por ningún motivo exigir las al locador y quedando todo a beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización o retribución alguna ni retención del inmueble o de los alquileres; sea reparaciones de plomería, fontanería, herrería, electricidad, albañilería, pintura, carpintería, yeso, vidrios, cerrajería, etc., Sin embargo la reparación de ascensores que no implique mantenimiento periódico, quedarán a cargo de la LOCADORA. En caso de producirse un desperfecto que afecte la seguridad o estabilidad del edificio o sus linderos la locataria se compromete a avisar al locador por escrito dentro del plazo de 24 horas.

**DECIMA (DEVOLUCION):** El LOCATARIO se obliga especialmente y aparte de las demás obligaciones contraídas por el presente contrato a: a) devolver el inmueble locado al vencimiento del plazo contractual totalmente desocupado de personas, muebles u otros objetos, en buenas condiciones de uso y conservación, salvo el deterioro normal ocasionado por el transcurso del tiempo; b) entregarlo pintado con pintura látex al agua de calidad albacryl o superior de color igual al actual, tarea ésta que deberá ser realizada por personal idóneo en pinturas de obras, e iguales condiciones de higiene y de conservación c) no transferir, subarrendar, ceder total o parcialmente el bien locado, ni el presente contrato, como así tampoco cederlo en comodato d) al mantenimiento de los ascensores así como de los equipos de aire acondicionado y también la limpieza del frente vidriado del edificio periódicamente, como así también la limpieza de la terraza en especial los

desagües e) a cumplir el reglamento interno del edificio en caso de que se estatuyera alguno.

**DÉCIMA PRIMERA (PAGOS DE SERVICIOS):** El LOCATARIO toma a su cargo el pago de los servicios de electricidad, gas y sanitarios. El LOCADOR autoriza expresamente a EL LOCATARIO para que ante el primer reclamo de las empresas prestadoras de los servicios sanitarios, de electricidad, gas y teléfonos, por deudas anteriores a la fecha de la firma del presente contrato, y siempre que dichas deudas impidan la utilización efectiva de los respectivos servicios a EL LOCATARIO, éste pueda cancelar el importe que se le reclama e impute dichos importes al pago de los alquileres a vencer.

**DECIMA SEGUNDA:** El LOCATARIO se obliga a respetar y hacer respetar las ordenanzas vigentes en cuanto a la convivencia con los vecinos y a las normas de policía. El LOCADOR no se hace responsable de los hechos de terceros que causen un daño al inmueble locado o a los bienes del LOCATARIO sea robo, hurto, incendio, etc, ni tampoco se responsabiliza por los daños ocasionados por los usuarios del inmueble locado a terceros. El LOCATARIO podrá instalar placas discretas para el anuncio de sus actividades en proporción adecuada con las características del edificio. NO podrá el LOCATARIO introducir materiales tóxicos ni radioactivos ni de peligrosidad para los usuarios terceros o al medio ambiente, como así tampoco podrá introducir animales en el inmueble locado.

**DECIMA TERCERA (TENENCIA):** La constancia de que el LOCATARIO devolviese las llaves del inmueble, deberá justificarse con documento escrito suscripto por el LOCADOR.

**DÉCIMA CUARTA (JURISDICCION):** A todos los efectos legales y judiciales de este contrato las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales de la Ciudad de Córdoba, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. Se constituyen como domicilios especiales los mencionados ut supra, donde serán válidas todas y cada una de las notificaciones relacionadas con el presente contrato de locación, aun cuando las partes no residieran en los mismos, y subsistirán hasta tanto no se notifique fehacientemente su cambio.

Dando fe de todo lo expuesto y acordado, las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Córdoba a los        días del mes de noviembre de 2023.

## **ANEXO 1**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE**

Se trata de un edificio en el barrio de nueva Córdoba de esta ciudad ubicado en calle Rondeau 467. El mismo está construido en estructura de hormigón y mampostería. Cuenta de subsuelo, planta baja y tres plantas más. La altura de piso a techo en planta baja es de tres metros de altura y en pisos superiores dos metros setenta centímetros. Se accede a los pisos superiores por medio de dos ascensores en acero inoxidable con puertas automáticas y motores de dos velocidades. Cuenta con matafuegos tipo ABC. Está provisto con lámparas y portalámparas y cuenta con iluminación natural por medio de ventanas al frente, contra frente y patio de luz en la parte interna y con un patio de luz cerrado (ver plano de arquitectura). Respecto de las aberturas las mismas se encuentran realizadas en aluminio y vidrio (para las superficies vidriadas y de iluminación se remite a plano de arquitectura para mayor abundamiento). Cuenta con baños para damas y caballeros y para discapacitados en cada uno de los pisos (el baño de hombres con dos inodoros, tres mingitorios y tres lavatorios; baño de damas con dos inodoros y tres lavatorios y baño de discapacitados con un inodoro y un lavatorio) total en parte locada del edificio 6 inodoros, 9 mingitorios y 9 lavatorios para caballeros, 6 inodoros y 9 lavatorios para damas, y 3 inodoros y 3 lavatorios para discapacitados. Los baños son a estrenar con cerámicos esmaltados en pisos y paredes y mesadas de granito con grifería FV. El edificio cumple todas las reglamentaciones para accesibilidad de discapacitados. Tiene servicio de agua potable, energía eléctrica, gas natural y cloacas. La pintura fue nueva al momento del primer contrato y los pisos del inmueble son de porcelanato vetado de 60x60. La instalación eléctrica está prevista con cañería de 7/8 y cañería separada para telefonía y computación. La instalación sanitaria cuenta con agua fría y cuenta con agua caliente en cocina y baño planta baja con opción a agua caliente en pisos superiores.

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL: 969.00 m2

SUPERFICIE SUBSUELO: 51.33 m2

SUPERFICIE PLANTA BAJA: 33 M2

SUPERFICIE PRIMER PISO 295 m2 SUPERFICIE

SEGUNDO PISO 295 m2

SUPERFICIE TERCER PISO 295 m2

## ANEXO 2

### CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS ASCENSORES

#### PROVISION DE DOS ASCENSORES CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS

- Cantidad de paradas: 4, PB al 3º
- Pasadizo: 3,74 x 1,52
- Recorrido: 9 Mts.
- Carga útil: 600 Kg.
- Tipo de maniobra: Siiva descendente con VF de 17 A
- Puerta de cabina: Automática, luz 800 en inox, x 2
- Puertas exteriores: Automáticas, luz 800 en inox., x 2, en chapa x 3
- Botones de llamada: con luz de uso, de micromovimiento
- Indicador en PB: de 18mm, alfanumérico
- Botonera de cabina: de micromovimiento con indicador de 31mm alfanumérico
- Cabina: Medidas aproximadas 1,30 m x 1,20 m , en chapa, 3 medios paños

superiores preparados para espejo, 3/12paños inferiores en inox., zócalo, pasamanoy marco de techo suspendido en acero inoxidable, piso preparado para mármol, simple entrada

- Máquina: 600 Kg. de carga útil, 1 velocidad, 60 mts/min., 10 HP VVVF

### CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS AIRES ACONDICIONADOS

El sistema de acondicionamiento de aire consta de:

1. SEIS sistemas de climatización central marca BGH de 6 TR del tipo Split Separado para Conductos BAJA SILUETA de alta performance, de 18.000 frigorías y calorías por bomba de inversión cada uno, compuesto de unidad condensadora con compresor hermético scroll y evaporadora extra chata de alta eficiencia. (DOS x piso)
2. Conductos para la distribución del caudal de aire, contruidos en chapa galvanizada aislada de primera calidad. Estos se encargan de distribuir uniformemente el caudal de aire hacia los distintos sectores, mediante la utilización de rejillas de inyección; -conductos para el retorno de aire que en todos sus casos será por pleno
3. Cañería de cobre de interconexión entre unidades, con su correspondiente aislación, cableado de comunicación entre unidades evaporadoras y condensadoras (interior / exterior) presurizados con nitrógeno para corroborar fugas presentes o futuras y preservarlos hasta el momento de la instalación del equipo 4. filtro y termostato para la regulación de temperatura y 5 soportes o ménsulas para la sujeción de unidad interior.
6. Desagüe de las unidades interiores y exteriores
7. Cables de alimentación de energía eléctrica trifásica a la bornera del equipo (condensadoras) con sus correspondientes protecciones de rotación de fase, y ó refuerzo de líneas



Universidad Nacional de Córdoba  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Proyecto de Contrato**

**Número:**

**Referencia:** PROYECTO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.