

CONTRATO DE LOCACION

Entre **DI BRENTA S.A.** CUIT N° 30-62050018-2 representada en este acto por el Sr. **Juan Carlos CASTAGNARI** D.N.I. N° 11.053.477, en su carácter de Presidente del Directorio, en adelante “la locadora”, por una parte y por la otra la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**, CUIT N° 30-54667062-3, representada por **Jhon Darío BORETTO** DNI N° 17.555.247, en su carácter de Rector; en adelante “la locataria”, convienen celebrar el presente contrato de locación que se regirá en un todo por las disposiciones convenidas por las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 26.994- en adelante CCCN.

PRIMERA:TÉRMINO Y OBJETO: La locadora cede en locación a la locataria por el término de ochenta meses a contar desde el día diez de mayo de 2024, venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2030, los inmuebles identificados como TORRE OESTE completa y LOCAL 4 del Complejo Comercial “Paseo del Centro”, ambos con ingreso por calle Tucumán N° 21/25 o Deán Funes 328, B° Centro, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, en adelante “la propiedad”, para ser destinados a las instalaciones y funcionamiento de una residencia universitaria y comedor, no pudiendo la locataria darle otro destino.

SEGUNDA:PRECIO: El monto del alquiler para el mes de mayo de 2024 se fija de común acuerdo en la suma mensual de PESOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$6.655.000) importe final IVA incluido, por revestir la locataria (UNC) el carácter de sujeto exento frente al mencionado impuesto, que se ajustará trimestralmente conforme a las variaciones que registre el Índice de Precios al Consumidor de Córdoba (IPC PLAZA CÓRDOBA), que publique la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba. Sin perjuicio de ello, las partes acuerdan que el valor locativo resultante de aplicar el referido factor de corrección (IPC- Córdoba), al momento de realizar el ajuste, no podrá ser inferior al equivalente en pesos de la cantidad de Dólares Estadounidenses siete mil trescientos setenta (u\$s 7.370) tomados al valor de conversión del tipo de cambio vendedor que informa el Banco de la Nación Argentina. A dicho importe se le agregará toda otra prestación de pago periódico a cargo de la locataria acordada en el presente contrato, tales como la participación de la propiedad alquilada en concepto de GASTOS COMUNES del complejo edilicio conforme a lo establecido en la cláusula DECIMA, todo lo cual será considerado “precio de la locación” y gozará de la vía ejecutiva para su cobro, en las proporciones indicadas en la CLAUSULA NOVENA del presente. La locataria deberá pagar **EL MONTO DEL ALQUILER**, regularmente, mediante depósito o transferencia bancaria a la CUENTA CORRIENTE Nro. 331309409609410, alias QUESO.EUROPA.MATE, abierta en Banco Macro S.A., radicada en la sucursal 313 - CERRO DE LAS ROSAS, a nombre de DI BRENTA SA y tiene por Clave Bancaria Uniforme (CBU) 2850313230094096094101 y los **GASTOS COMUNES** en la CUENTA CORRIENTE Nro. 33130000009380, alias MIRADA.MELENA.QUESO, abierta en Banco Macro S.A., radicada en la sucursal 313 - CERRO DE LAS ROSAS, a nombre de DI-BRENTA S.A. que tiene por Clave Bancaria Uniforme (CBU) 2850313230094096094101 o en su domicilio, o donde esta lo indique todos los días diez de cada mes, quedando establecido que, si el día de pago fuera inhábil este vencerá el día hábil inmediato posterior, a partir del cual se producirá la mora automática de la locataria.

TERCERA: DESCRIPCIÓN INMUEBLES: OBJETO DEL CONTRATO: La propiedad locada se compone de las siguientes unidades funcionales: Un LOCAL en PLANTA BAJA denominado local 4, más la TORRE contigua, (TORRE OESTE) completa, que cuenta con una superficie aproximada de 1482,30m², compuesta por PALIER DE INGRESO en planta baja, más NUEVE (9) PISOS altos, con azotea accesible solo para mantenimiento. La propiedad locada tiene acceso a través de la Galería Comercial denominada Paseo del Centro, con ingresos por calles TUCUMÁN 25 y DEAN FUNES 326/28, con posibilidad de acceso para abastecimiento por subsuelos de cocheras con ingreso vehicular sobre calle DEAN FUNES 328. El edificio cuenta con escaleras de servicio/emergencia, que se continúan hasta los subsuelos, con un ascensor de servicio, más un ascensor principal codificado con puertas automáticas y acceso directo al hall de cada piso. Las unidades que integran la propiedad locada se describen como: a) LOCAL 4: un local en planta baja, con una superficie aproximada de 290 m², con lucera de iluminación cenital de aproximadamente 12x1mts.; carpintería de aluminio anodizado, con cristal float templado/laminado de 10mm. Tanto en la lucera descrita como en puertas de ingreso general y patio interno; instalación para aire acondicionado central con conductos de distribución, rejillas, difusores; base para la instalación de condensador tipo roof top frío/calor de 12,5 TR. para el local principal e instalación completa para equipo Split en el área de ingreso. Instalación eléctrica e iluminación, con sus respectivas lámparas dicroicas y AR 111 instaladas nuevas. Posee también un LOCAL p/COCINA con instalaciones de agua y desagüe, (no así el equipamiento gastronómico) y boxes configurados en Durlock (a retirar) conforme proyecto de COMEDOR según plano general adjunto. b) INGRESO EN PLANTA BAJA, y PISOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 más azotea de uso técnico: Cada piso tiene una superficie de aproximadamente 130 metros cuadrados, a excepción del piso 9°, que cuenta con una superficie de 110 m² aproximadamente, todos reciclados en muy buen estado de conservación, con revestimientos en baldosas de piso plástico FADEMAC, de 3.2 mm de espesor; Marca Armstrong Imperial Texture (0.35 x 0.35) color "Shadow Blue", y flotante símil madera en otros, puertas, herrajes etc.; baños instalados completos con lavatorio; bañera, inodoro, bidet, espejo sobre mesada, con marco en mármol blanco de Córdoba. Para garantizar el perfecto funcionamiento de los núcleos sanitarios, dado que las cañerías actuales tienen más de 30 años de instaladas y podrían presentar fallas de obsolescencia de algún material, se instalará un nuevo sistema de provisión de agua fría y caliente con cañería externa, desde los colectores de bajada de tanque, y hasta cada artefacto, en material termofusión de primera calidad, conforme se indica en la DÉCIMOQUINTA. Asimismo, para proveer el servicio de agua caliente quedará funcionando un termo tanque eléctrico en cada piso, dejándose conexión prevista para la instalación de otro, si en el futuro resultare necesario. Se deja constancia de que el edificio cuenta con instalación para aire acondicionado central multisplit en los pisos 2°,3° y 4°, mediante equipos compactos frío/calor, con drenajes, MARCA YORK MOD. FRP060-ERA 060 Frío/calor, con alimentación eléctrica independiente. A su vez, existen instalados dos (2) equipos separados Split MARCA YORK (frío/calor) en 1° PISO, y no cuenta con equipos de aire acondicionado en los pisos 5°, 6° 7° y 8°. LA LOCATARIA deberá solicitar a la empresa prestataria de servicio eléctrico EPEC, medidores específicos que fueren necesarios para su normal funcionamiento. Los equipos de AIRE ACONDICIONADO deberán ser mantenidos con la correspondiente frecuencia por LA LOCATARIA a su cuenta y cargo. El

inmueble posee ABERTURAS de aluminio anodizado natural; CORTINAS DE ENROLLAR de aluminio dobles con poliuretano inyectado color blanco en excelente estado; PISOS PLASTICOS en buen estado, INSTALACION ELECTRICA, la que será adecuada a normas técnicas observadas por la locataria y de TELEFONÍA COMPLETAS (interior y montaje) con protectores diferenciales (disyuntores) instalados; PORTERO ELECTRICICO, ILUMINACION del hall de acceso y lobby con lámparas dicroicas funcionando. El piso 9no, cuenta con tres (3) baños instalados completos (lavatorios e inodoros marca Roca New Victoria; uno (1) con ducha; instalación completa para aire acondicionado en todos los ambientes, mediante equipos multisplit frio/calor, con drenajes etc., con DOS (2) EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO INSTALADOS tipo Split, el resto que se requiera serán por cuenta y a cargo de la locataria. También posee aberturas de aluminio anodizado natural; pisos plásticos nuevos FADEMAC 3,2mm, y flotante símil madera.

CUARTA: ESTADO DE LA PROPIEDAD. MANTENIMIENTO: La locataria se compromete a mantener la propiedad locada en perfecto estado, siendo a su cargo la reparación de todo daño que se produzca a las unidades locadas que forman parte del edificio objeto de la locación desde la fecha de iniciación de este contrato, ya sea en su construcción, mamposterías, revoques, pinturas, revestimientos, instalaciones sanitarias, de gas y eléctricas, así como sus respectivos artefactos, puertas, ventanas y vidrieras, etc., quedando obligada a restituirlo en perfecto estado de conservación, en razón de que se entregará el inmueble con obras nuevas de adecuación al fin previsto para la locación, las cuales quedarán incorporadas al inmueble en beneficio del locador, conforme a lo estipulado en la cláusula OCTAVA. Queda prohibido almacenar en el local objeto de este contrato, mercadería de fácil combustión, elementos inflamables, explosivos, sustancias en fermentación que despidan olores nauseabundos o tóxicos, etc., que comprometan la seguridad de la unidad. La violación a esta prohibición tendrá los efectos del cambio de destino de la propiedad con los efectos y los alcances previstos por el art. 1219 del CCCN. La locataria no podrá realizar ningún tipo de construcción y/o instalación en el frente de la unidad objeto del presente ya sean de mampostería, estructuras metálicas y otros (toldos, techos, etc.) y como así tampoco podrá instalar carteles en el frente del local sin previo consentimiento expreso y por escrito de la locadora.

QUINTA: INTRANSFERIBILIDAD: La locataria no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato de locación, como tampoco subarrendar o prestar totalmente la propiedad locada. Será causal de resolución de este contrato la falta de cumplimiento a de las normas mínimas de convivencia que afecten el decoro y el buen nombre de la propietaria o realizar actividades en el mismo contrarias a la moral o buenas costumbres o prohibidas por disposiciones legales, como asimismo el cambio o variación del “destino” acordado, sin autorización expresa de la parte locadora, quien podrá en tal caso, solicitar el desalojo, con más los daños y perjuicios sufridos de conformidad a lo previsto por el art. 1219 inc. a) CCCN

SEXTA: INSPECCIONES ORDINARIAS: La locataria permitirá a la locadora o a quien la represente la inspección de la propiedad locada cuando esta lo estimare necesario, y en el caso de producirse algún desperfecto que afectare la seguridad o estabilidad de la propiedad la locataria está obligada a comunicarlo por escrito a la locadora dentro de las veinticuatro horas de producido el mismo. La locadora o persona que este designe, realizará una inspección 30 días antes al vencimiento