

## **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. 331300000009380, 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 1482,30m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 ELECTRICO, 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

del plazo contractual a fin de verificar el estado de conservación, higiene y funcionamiento de los artefactos sanitarios, electricidad, plomería, aberturas, pintura, etc. En caso de que la locadora constatare desperfectos o deterioros por mal uso del mismo, el costo de la reparación será a cargo de la locataria, el que se determinará por presupuesto detallado. La relación contractual se dará por concluida una vez que la locataria haya dado cumplimiento a todas las obligaciones asumidas en este contrato.

**SÉPTIMA: HABILITACIONES:** La locadora declara que, a la fecha del presente, el conjunto edilicio en el que se encuentra emplazada la propiedad alquilada cuenta con las habilitaciones administrativas necesarias para su actual funcionamiento. A partir de la suscripción del presente y en razón de las modificaciones solicitadas por la locataria, ésta se obliga a la obtención y mantenimiento de las habilitaciones presentes y futuras necesarias para el normal funcionamiento de la propiedad objeto de la locación, en base a las normas vigentes y a lo convenido en el presente, o las que se dicten en el futuro por las autoridades de aplicación. Las habilitaciones de las actividades que se desarrollen en el inmueble alquilado serán responsabilidad de la locataria. Las adecuaciones necesarias estarán a cargo de la locadora en la forma y con el alcance convenidos en este contrato.

**OCTAVA: MEJORAS:** Las partes convienen que, una vez realizadas las obras de adaptación e infraestructura acordada, la locataria no podrá efectuar en la propiedad ninguna innovación, alteración o cambios en la construcción sin el previo consentimiento por escrito de la locadora, cualquiera sea su naturaleza (útiles, de mero lujo o suntuarias). Sin perjuicio de ello, las obras o mejoras acordadas y las que se hicieran de cualquier naturaleza quedarán en beneficio exclusivo de los inmuebles de propiedad de la locadora sin obligación de pago o reembolso ni de indemnización alguna por parte de ésta, no pudiendo en consecuencia la locataria ejercer derecho de retención o solicitar a la locadora indemnización, restitución de gastos o compensación alguna. A tal efecto, la locataria hace formal y expresa renuncia a reclamar a la locadora los importes de las mejoras introducidas a la propiedad, así como de ejercer derecho de retención sobre el mismo.

**NOVENA: REGISTRACIÓN DE SERVICIOS:** Una vez finalizadas las obras y modificaciones acordadas en la instalación eléctrica de los inmuebles objeto de este contrato, la locadora deberá gestionar el correspondiente certificado de apto eléctrico, y la locataria se obliga a registrar los servicios de electricidad a su nombre ante las empresas proveedoras respectivas, en un plazo no mayor de 30 días, a partir de la finalización de la adecuación del edificio de conformidad a lo establecido en las cláusulas DECIMOSEXTA y DECIMOSÉPTIMA. Si así no lo hiciere, la locadora podrá exigir a la locataria la constitución de un depósito en garantía equivalente a un mes de alquiler, que le será restituido mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, al vencimiento del contrato y una vez verificada la inexistencia de deuda por dichos servicios hasta la efectiva desocupación de los inmuebles.

**DÉCIMA: IMPUESTOS, TASAS, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES:** Las partes acuerdan que, por formar la propiedad alquilada parte de un complejo edilicio que no se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal, la totalidad de las cargas, gravámenes, tasas, servicios y/o gabelas de cualquier naturaleza, sean nacionales, provinciales y/o municipales; las facturas de Aguas Cordobesas y/o agua domiciliaria, así como los servicios de energía eléctrica y/o cualquier otro

que se preste con sus correspondientes ajustes y/o adicionales, como todos los costos de mantenimiento y conservación ya sean ordinarios como extraordinarios se liquidan bajo la denominación de GASTOS COMUNES, cuyos conceptos integrativos la locataria declara conocer y aceptar, debiendo la locadora presentar mensualmente la liquidación y factura correspondiente para su pago juntamente con el monto del alquiler mensual. Los GASTOS COMUNES deberán pagarse de manera mensual desde la efectiva entrega de la propiedad locada, incluso durante todo el período de amortización del anticipo financiero a que se refiere la cláusula DECIMONOVENA. Se consideran parte integrante del precio de la locación el pago de GASTOS COMUNES asignados a la propiedad locada en proporción del ciento por ciento (100%) de los propios del local 4 de la planta baja y los propios de la Torre Oeste, más el 34,90% sobre la totalidad de todos los importes que graven al complejo edilicio al cual pertenece la propiedad locada, debiendo abonar mensualmente los montos que resultaren contra la presentación de la factura correspondiente. No será obligación de la locadora percibir pago alguno, si se omitiese abonar cualquier factor componente del precio de los mismos, criterio que igualmente rige para los recargos punitivos por mora y demás obligaciones estipuladas anteriormente. En caso de existir deuda por tales conceptos o por cualquier otra obligación a cargo de la locataria emergente del presente, la locadora podrá, a su sola opción, imputar los importes que entregue, deposite o transfiera la locataria al pago de los mismos hasta su cancelación total. Se deja establecido que, si la locataria optare por adelantar el pago de alquileres a la locadora, deberá mensualmente pagar el importe que la locadora le informe en concepto de los gastos comunes especificados en la presente cláusula en el domicilio de la locadora y/o en la cuenta bancaria que esta indique.

**DÉCIMOPRIMERA: REGLAMENTO.** La locataria respetará y hará respetar el Reglamento Interno del Edificio, el cual declara conocer y aceptar. Asimismo, presta conformidad con el estado general del edificio y de sus instalaciones, liberando a la locadora de toda responsabilidad por suspensión o interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios que prestan las proveedoras externas de agua y desagües cloacales, electricidad, Internet, o sanitarios. Todas las obligaciones previstas en esta cláusula, se consideran como integrativas del precio de la locación de conformidad a lo prescripto por el art. 1208 CCCN por ser prestaciones de pago periódico a cargo de la locataria y gozarán de la vía ejecutiva para su cobro. Será título suficiente de cobro la liquidación mensual y su correspondiente factura formulada por la locadora, en la que se detalle las gabelas y gastos relacionados en la presente cláusula.

**DÉCIMOSEGUNDA: MORA:** Cualquier incumplimiento a lo estipulado en el presente contrato y en especial a la mora en el pago de dos períodos locativos consecutivos, facultará a la locadora a declararlo resuelto de pleno derecho, pudiendo exigir el desalojo inmediato de los inmuebles alquilados, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios que correspondan y el cobro de la deuda por alquileres y otros conceptos emergentes del presente contrato.

**DÉCIMOTERCERA: INTERESES:** El atraso en el pago de las obligaciones a cargo de la locataria, facultará a la locadora a cobrar un interés moratorio equivalente a una vez y media la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descubierto en cuenta corriente, calculada la fecha del pago. La mora se producirá automáticamente al mero vencimiento del término y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial de ninguna naturaleza. Los intereses se cobrarán desde el día primero del mes.

**DÉCIMOCUARTA: INCUMPLIMIENTO:** Si al vencimiento del término contractual establecido en la cláusula PRIMERA, la locataria continuara en el uso y ocupación de la propiedad alquilada sin renovar contrato, sin perjuicio de la acción de desalojo que corresponda a la locadora deberá pagar, además de los intereses pactados en la cláusula precedente, una indemnización estipulada como cláusula penal equivalente al 5 % del canon locativo por cada día que demore la restitución del bien locado.

**DÉCIMOQUINTA: RESOLUCIÓN:** Si la locataria decide rescindir anticipadamente el presente contrato, después de los primeros seis meses de comienzo del plazo de la locación, deberá abonar la siguiente indemnización: i) el equivalente a un mes y medio del alquiler vigente al momento de desocupar los inmuebles, si ejerce tal facultad durante el primer año de vigencia del contrato. ii) si la rescisión se produce después del año el monto de la indemnización será equivalente a un mes de alquiler vigente al momento de desocupar la propiedad. Dicho importe podrá ser reclamado judicialmente por la vía ejecutiva que prevé el Código Procesal Civil y Comercial para el cobro de alquileres, con arreglo a lo normado por el art. 1221 del CCCN. En ambos casos, la locataria deberá comunicar su decisión a la locadora en forma fehaciente con treinta (30) días de anticipación. No corresponderá el pago de indemnización alguna si luego de transcurridos al menos seis meses de contrato se notificare fehacientemente a la locadora la voluntad de rescindir con una anticipación de tres meses o más. Tampoco corresponderá indemnización alguna si se imposibilitare el uso del inmueble alquilado por no contar con las habilitaciones de la Dirección de Bomberos correspondientes, en función de cambios en las normativas presentes o futuras. El presente contrato no podrá ser rescindido anticipadamente por la locadora. Si la locataria dispusiera rescindir anticipadamente la relación locativa, las obras incorporadas a los inmuebles alquilados quedarán en favor de la locadora conforme al régimen de mejoras establecido por las partes.

**DÉCIMOSEXTA: ADECUACIÓN DEL EDIFICIO A CARGO DE LA LOCADORA:** Teniendo en cuenta la antigüedad del edificio y el destino que se le dará al mismo, la locadora asume a su cargo y costo todas las obras y/o mejoras vinculadas a los servicios de agua, electricidad y seguridad que se detallan en la memoria descriptiva, pliegos de especificaciones técnicas, planos de proyecto que obran en ANEXO I que se considera como parte integrante del presente.

**DÉCIMOSEPTIMA: ADECUACIÓN DEL EDIFICIO A CARGO DE LA LOCATARIA:** Teniendo en cuenta la antigüedad del edificio y el destino que se le dará al mismo, la locataria asume a su cargo y costo todas las obras y/o mejoras vinculadas a las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la actividad según los requerimientos establecidos por los organismos pertinentes, pliegos de especificaciones técnicas, planos de proyecto que obran en ANEXO II que se considera como parte integrante del presente. Las obras necesarias serán realizadas por la locadora en conjunto con las que a ella le corresponden. La locataria deberá confeccionar los planos conforme a obras generales aptos para aprobación ante los organismos administrativos pertinentes, que deberán ser entregados. Asimismo, la locataria toma a su cargo el mantenimiento futuro del conjunto edilicio que recibe en locación, Torre Oeste completa y local planta baja destinado a Cocina/Comedor y sanitarios, con exclusión del abastecimiento de agua de tanque y ascensores que presta servicio al complejo edilicio en el que se encuentra emplazado el inmueble objeto del contrato y se liquidará bajo el

concepto de gastos comunes proporcionales conforme a lo establecido en la cláusula DÉCIMA.

**DECIMOCTAVA: PLAZOS DE ENTREGA DE ADECUACIONES:** Las partes acuerdan un plazo máximo de 4 meses (120 días) para la finalización de las obras a cargo de la locadora y de la locataria, a contar desde el efectivo pago del anticipo financiero pactado en la cláusula DECIMONOVENA. Las demoras que existieran implicarán un descuento del alquiler y de los gastos previstos en la cláusula décima, en proporción a cada día de demora, exceptuándose situaciones que respondan a supuestos de fuerza mayor o ajenos a la voluntad de la locadora.

**DECIMONOVENA: ANTICIPO FINANCIERO.** A) Las partes acuerdan que, para la realización de las obras a cargo de la locadora, dentro de los veinticinco (25) días corridos a contar desde la firma del presente, la locataria abonará el equivalente a 26 (veintiséis) meses de alquiler por adelantado, CONFORME LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO. Este importe se calcula sobre el valor del mes de MAYO de 2024, establecido como monto del canon locativo (\$ 6.655.000) excluidos los GASTOS COMUNES a cargo de la locataria que deberán ser pagados mensualmente y durante toda la vigencia del mismo, estableciéndose que la locataria deberá retomar el pago de las mercedes locativas a su cargo en el mes de JULIO de 2026, tomándose el valor del corriente al mes de mayo de 2024 al que se le aplicará la fórmula de actualización estipulada en la cláusula SEGUNDA del presente. B) La locataria se compromete a abonar a la locadora, CONTRA ENTREGA DE LA FACTURA CORRESPONDIENTE, la suma de Pesos Cuarenta Millones (\$ 40.000.000) a fin de que esta última realice, por cuenta y cargo de la primera, las obras indicadas en la cláusula DECIMOSEPTIMA.

**VIGESIMA: SUPERVISIÓN DE OBRAS.** La locataria, deberá hacer el seguimiento y aprobación de las obras de adecuación detalladas para el uso realizadas por la locadora de conformidad a lo estipulado en la cláusula DECIMOQUINTA del presente.

**VIGESIMOPRIMERA: MANTENIMIENTO:** La locataria toma a su cargo el mantenimiento y/o reparación urgente de cualquier desperfecto sanitario, eléctrico o edilicio de cualquier tipo o naturaleza que se produjera en cualquier dependencia de la propiedad locada, durante el plazo de vigencia del presente contrato y hasta la completa desocupación de la misma en perfectas condiciones funcionales.

**VIGESIMOSEGUNDA: REGLAMENTO INTERNO DE USO DE LA PROPIEDAD.** La locataria deberá garantizar que el funcionamiento de la residencia universitaria objeto de la locación no altere el orden, la seguridad y el normal funcionamiento del resto de complejo edilicio, debiendo dictar, para ello, un REGLAMENTO INTERNO que conozcan y respeten sus estudiantes alojados y dependientes, siendo a su exclusivo cargo el adecuado control y exigibilidad de su cumplimiento.

**VIGESIMOTERCERA: ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES:** La sociedad DI BRENTA S.A. como locadora de la propiedad objeto del presente; ya sea a través de su representante legal o por apoderado se encuentra facultada a percibir los alquileres, a otorgar recibos de pago, realizar intimaciones, constataciones, emplazamientos y notificaciones de todo tipo, como así también todas las gestiones administrativas, judiciales o extrajudiciales emergentes de esta relación contractual. Todos los importes estipulados en el presente a cargo de la locataria deberán ser pagado en las cuentas bancarias bajo titularidad de la locadora indicada en la cláusula SEGUNDA, o en el domicilio de calle Quintín Gastañaga N°100, B° Bajo Galán, de la Ciudad de Córdoba, en la fecha establecida para el pago o en el día hábil inmediato posterior en el horario de 9.30hs a 12hs o en el

lugar y horario que fehacientemente se le indique con posterioridad, obligándose a respetar la mecánica administrativa que se establezca a tal efecto.

**VIGESIMOCUARTA: EXHIBICIÓN DE LOS INMUEBLES:** La locadora podrá ofrecer a la venta la propiedad dada en locación, acordándose que la locataria permitirá el ingreso de cualquier interesado siempre que lo haga juntamente con la locadora o con un corredor público matriculado, previa notificación fehaciente con indicación de día y hora de visita.

**VIGESIMOQUINTA: SEGURO INCENDIO:** La locataria deberá contratar un seguro contra incendio de los inmuebles locados y contenidos en una compañía aseguradora de primera línea en la que la locadora tenga el carácter de beneficiaria, e instalar un sistema de alarmas con monitoreo cuyo costo será soportado íntegramente por la locataria, además de proveer y mantener en condiciones de uso la cantidad de elementos reglamentarios de extinción de incendio, necesarios para su rubro y actividad. La propiedad deberá mantener todo en perfectas condiciones de uso y de acuerdo a requerimientos técnicos, tal como le fuera entregada oportunamente. La locataria deberá hacer entrega a la locadora de la póliza de seguro contratada dentro de los quince días posteriores al inicio de la locación y acreditar su renovación cada vez que se opere su vencimiento.

**VIGESIMOSEXTA: MOVIMIENTO DE PERSONAS:** La locataria se compromete a no alterar el normal funcionamiento ni operatividad del edificio a causa del movimiento de ingreso y egreso de su personal. Asimismo, declara conocer y aceptar que no tendrá derecho a utilizar los espacios comunes (pasaje de galería, conducto de escaleras, ascensores, palier de piso, ni de servicio, así como áreas comunes) para recreo, recepción o espera, debiendo mantenerse estos espacios absolutamente libres de objetos y personas, siendo todo esto causal de resolución del presente.

**VIGESIMOSEPTIMA: SELLADO:** El cincuenta por ciento (50%) proporcional al impuesto de sellos del presente contrato será a cargo de la locadora, no correspondiendo el pago del mismo a la locataria por cuanto esta reviste el carácter de exento ante dicho gravamen.

**VIGESIMOCTAVA: RECUSACIÓN:** Para cualquier cuestión judicial que se suscitare la locataria renuncia expresamente al derecho de recusar sin causa al juez del tribunal donde se iniciaran las acciones emergentes del presente contrato.

**VIGESIMONOVENA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Las partes a todos los efectos legales se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de Córdoba, renunciando la locadora a cualquier otra que pudiera corresponderle, constituyendo domicilio para todos los efectos, la locataria en Av. Haya de la Torre s/Nº, Pabellón Argentina 2do Piso, Ciudad Universitaria y la locadora en calle Quintín Gastañaga Nº100, Bº Bajo Galán, de la Ciudad de Córdoba.

Leído por las partes declaran su conformidad y firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba, a diez días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.



Universidad Nacional de Córdoba  
2024

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** PROPUESTA MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.