

## **CONTRATO DE LOCACIÓN OBSERVATORIO - BOSQUE ALEGRE-A03-S223**

Entre la **UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CÓRDOBA (Observatorio Astronómico)** CUIT Nro.30-54667062-3, representada en este acto **por el Sra. Mercedes Nieves Gómez D.N.I. Nro. 16.083.369** en su carácter de Director del Observatorio Astronómico de la Universidad Nacional de Córdoba con facultades conferidas por RR Nro 2024-2494-E-UNC-REC y con domicilio constituido en calle Laprida Nro.854 de la Ciudad de Córdoba Capital (en adelante "**LA LOCADORA**") y **TELECOM ARGENTINA SA.** (Como continuadora de Telecom Personal S.A. en el marco de la fusión por absorción efectiva a partir del 01/12/2017) CUIT Nro.30-63945373-8 con domicilio en General Hornos 690, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y representada por su apoderado, **Sra. María Paola Martinuzzi. DNI 20.646.880** con facultades suficientes conforme lo acredita con la copia del poder que acompaña, (en adelante "**LA LOCATARIA**"), acuerdan en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN** el que se registrá bajo los términos y condiciones expresados a continuación:

**PRIMERA: Objeto.** **LA LOCADORA** entregará en este carácter a **LA LOCATARIA**, bajo las condiciones que se indican, el pleno uso y goce de una fracción de 57 x 14 mts., parte de un inmueble de mayor superficie propiedad de **LA LOCADORA** conforme Escritura no 236 de fecha 20/04/31, ubicado en el Paraje denominado "Bosque Alegre" Departamento Punilla - Pcia de Córdoba donde **LA LOCATARIA** tiene instalada una estructura sostén de antena y una caseta de 35 m2. La infraestructura de **TELECOM ARGENTINA S.A.** se encuentra ya instalada en dicho inmueble en virtud del Contrato de locación celebrado en fecha 01/10/2010, entre los que incluye una antena de telefonía instalada por **LA LOCATARIA**. **LA LOCADORA** declara expresamente que si bien mediante Decreto 1382/2012 se ha creado la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), dicha normativa no le resulta aplicable en virtud de autonomía y autarquía; "**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA c/ TELECOM ARGENTINA S.A. s/LEY DE DESALOJO**" (Expte. Nro.43451/2017). Telecom Argentina S.A. celebra este contrato en carácter de tenedor actual de dicha fracción, luego de que feneciera el contrato anterior el pasado 31/12/2024.

**SEGUNDA: Destino.** **LA LOCADORA** entregará el espacio locado para la instalación -por parte de **LA LOCATARIA**- de equipamiento, propio o de terceros y sus respectivos gabinetes, destinados a la prestación de servicios de telecomunicaciones. **LA LOCADORA** autoriza a **LA LOCATARIA**, en forma expresa e irrevocable durante toda la vigencia de la locación, a permitir la co-instalación 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 el uso del equipamiento instalado. En caso de que se diera el supuesto mencionado anteriormente, **LA LOCATARIA** se compromete a notificar de manera fehaciente a **LA LOCADORA** dicha situación con 72 hs. de anticipación.

**TERCERA: Vigencia.** Las partes reconocen que la aquí **LOCATARIA** se encuentra actualmente en tenencia de la cosa locada, y como tal, renuncia en este acto al plazo mínimo establecido en el Art. 3 de la Ley 27.551.

En virtud de lo cual, las partes acuerdan que la relación contractual tendrá una vigencia de treinta y un (31) meses a contar desde el 01/06/2025 al 31/12/2027 pudiendo ser renovado mediante acuerdo escrito entre las partes.

**CUARTA: Precio. Forma de Pago.**

4.1. El alquiler se fija en la suma de Pesos Un Millón Cuarenta y Dos Mil Quinientos Veinte (\$1.042.520) mensuales en concepto de canon locativo. Dicho importe se abonará en forma anual y por adelantado

**El primer importe, Pesos Doce Millones Quinientos Diez Mil Doscientos Cuarenta (\$12.510.240)** correspondiente al canon locativo del primer año será abonado a los veinte (20) días de la firma de las partes y los cánones correspondientes a los años subsiguientes serán abonados entre el día 10 y 15 del mes de inicio de vigencia del contrato

El primer pago a realizarse tiene efecto cancelatorio sobre los cánones locativos devengados durante los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo del año 2025 y que no forman parte del periodo de vigencia del presente contrato.

4.2 El pago será realizado mediante: transferencia bancaria a la siguiente cuenta sirviendo el comprobante de transferencia de suficiente recibo de pago:

- Titular de la cuenta: UNCORDOBA-7000/810-OBSERVAT.A
- CUIT: 30-54667062-3
- Banco: Banco Nación Argentina
- Cuenta: 92611270013527
- CBU: 0110127620012700135276

4.3 El canon locativo mensual se actualizará, a partir del vencimiento del primer año de vigencia del vínculo contractual, una sola vez por año. En su caso, será

aplicable la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IPCBA) publicado por el Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) fuente: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?cat=66> , en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el correspondiente al último índice disponible al momento de la fecha de la emisión de la factura, y en las sucesivas, el que corresponda al mismo mes de cada año. El canon locativo actualizado será exigible a partir del mes en que se hubiera suscripto por las partes el presente contrato de cada año

4.4. A todas las sumas detalladas en esta cláusula deberá adicionársele el importe correspondiente en concepto del impuesto al Valor Agregado (IVA) en caso de corresponder.

4.5. La falta de pago en término devengará un interés equivalente a la tasa activa para descuentos de documentos comerciales a treinta (30) días del Banco Nación Argentina, vigente al último día hábil del mes anterior a la efectivización del pago.

4.6. En aquellos supuestos que, conforme lo previsto en la legislación vigente, corresponda que los importes aquí indicados sean facturados por **LA LOCADORA**, ésta última se obliga a entregar a **LA LOCATARIA** la factura correspondiente con una antelación máxima de quince (15) días y no inferior a diez (10) 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.

Pasados treinta (30) días de la firma del presente por **LA LOCADORA** sin mediar contacto por parte del representante de **LA LOCATARIA** solicitando la remisión de la factura, podrá consultar a la casilla de e-mail [alquileres@teco.com.ar](mailto:alquileres@teco.com.ar) invocando el código de sitio "X0143 Observatorio Bosque Alegre", sobre la fecha de entrega de la misma, debiendo remitirla posteriormente a la citada dirección de e-mail. Los pagos que efectúe **LA LOCATARIA** incluirán todas las retenciones impositivas que corresponda efectuar en consideración a la inscripción declarada ante las entidades fiscales correspondientes. Es obligación de **LA LOCADORA** informar a **LA LOCATARIA** toda modificación, exclusión o exención en cualquiera de los regímenes impositivos vigentes. Es obligación de **LA LOCADORA** mantener su constancia de inscripción activa. En este sentido, según lo establecido por la normativa de la RG 1817 emitida por AFIP, si al momento de efectuar el pago **LA LOCATARIA** detectare que el CUIT de **LA LOCADORA** se encuentra bloqueado por AFIP, TELECOM procederá a realizar el pago con las retenciones correspondientes a la condición "No inscripto" tal como lo establece dicha normativa.

Si **LA LOCADORA** no cumpliera con la obligación de emitir la factura correspondiente, 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 esta última

**Quinta: Modificaciones y/o Reformas.** **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 vínculo contractual sin modificación alguna de las condiciones económicas establecidas en el mismo y siempre que no se modifique la extensión de la superficie objeto de la locación. **LA LOCADORA** entrega el espacio locado en el estado en que se encuentra, obligándose **LA LOCATARIA** a restituirlo -a la finalización del contrato o al momento de su rescisión anticipada- libre de cosas, equipos, instalaciones, antenas puestas por la locataria e intrusos u ocupantes a cualquier título.

**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, durante las veinticuatro (24) horas del día, todos los días del año. **LA LOCATARIA** deberá autorizar debidamente a su personal a fin de que el mismo pueda acceder a la infraestructura durante el período de vigencia del vínculo contractual con el objeto de proceder a realizar tareas de mantenimiento o reparación de su equipamiento, notificando dichas autorizaciones de manera fehaciente con un mínimo de antelación de 24 hs. La presente obligación de **LA LOCADORA** es de 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. En caso de acreditarse debidamente el incumplimiento por parte de **LA LOCADORA** de cualquiera de las obligaciones establecidas en esta cláusula, será de aplicación una cláusula penal equivalente al valor pactado en concepto de canon locativo diario por cada día, que impida el libre acceso al inmueble. El importe que corresponda en concepto de cláusula penal podrá ser descontado de alquileres a pagar a criterio de **LA LOCATARIA** y será considerado a cuenta de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.

**SEPTIMA: Declaración,** **LA LOCADORA** se compromete a no instalar, ni permitir la instalación en el inmueble, de equipamiento radio frecuente o de otra naturaleza que genere interferencias con el Servicio que presta **LA LOCATARIA**. En caso que ello ocurra, **LA LOCATARIA** deberá intimar fehacientemente y por un plazo no menor a quince (15) días a que se repongan las cosas al estado previo a la interferencia. Vencido dicho plazo **LA LOCATARIA** tendrá derecho a solicitar judicialmente, como medida cautelar,

que se repongan las cosas al estado previo a la interferencia, sin perjuicio de ser **LA LOCADORA** responsable de los daños y perjuicios, directos o indirectos, que se causen por todo concepto hasta que efectivamente cese la interferencia.

**OCTAVA: Conservación.** Estarán a cargo de **LA LOCATARIA** todas las tareas de conservación del espacio locado y de la infraestructura puesta por ella, como así también los gastos de mantenimiento de sus instalaciones, siendo **responsable LA LOCATARIA** por los daños y perjuicios que pudiere ocasionar.

**NOVENA: Colaboración.** **LA LOCADORA** se compromete a suscribir la documentación que a los efectos de todo trámite relacionado con esta locación pudiera serle requerida a **LA LOCATARIA**. En caso de requerirse permisos o servidumbres de paso de terceros para acceder al espacio, los mismos deberán encontrarse previamente autorizados por **LA LOCADORA** comprometiéndose ésta a prestar su máxima colaboración a dichos fines.

**DECIMO: 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 y consumos de energía eléctrica que deban abonarse como consecuencia de la actividad que ella desarrolle en el espacio locado. **LA LOCATARIA** instaló a su costa y a su nombre un medidor eléctrico a fin de que el mismo registre la totalidad del 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 la parte del inmueble locado.

**DECIMO PRIMERA: Responsabilidad - Seguros.** **LA LOCADORA** garantiza a **LA LOCATARIA** el pleno goce y uso de la fracción objeto de locación, tomando a su cargo solucionar los desperfectos que la afectaren haciéndola impropia para el destino convenido, siempre que sean producto de su culpa o negligencia. **LA LOCADORA** se obliga a dicha solución dentro de las setenta y dos (72) horas de recibida la notificación fehaciente de **LA LOCATARIA** informando sobre los desperfectos. En caso que **LA LOCADORA** no lleva cabo las reparaciones en el plazo precitado, **LA LOCATARIA** podrá contratar con un tercero -a costa de LA LOCADORA- para las reparaciones que resulten necesario realizar. **LA LOCATARIA** manifiesta que cuenta con los seguros necesarios para proteger al lugar, a los equipos, al personal de **LA LOCATARIA** que desarrolle actividades, habitual o esporádicamente en el inmueble y a terceros, con cobertura de eventuales daños, destrucción parcial o total (incluido un seguro por daños a los bienes de **LA LOCADORA** o a las personas que estuvieren en el sector) derivados de daños o accidentes u otras causas directamente relacionadas con el inmueble o con los equipos o con las actividades de **LA LOCATARIA**, siendo el valor **mínimo** del seguro para cubrir

daños a la Universidad, dependencias y/o terceros por la suma de Dólares Seis Millones (u\$s 6.000.000 ). Asimismo, **LA LOCATARIA** se compromete a mantener indemne a **LA LOCADORA** de cualquier reclamo que, por cualquier concepto, pudieran efectuar los de dependientes de aquella y/o tercero por el cual deba responder. **LA LOCATARIA** manifiesta que es a su exclusivo cargo y cuidado las instalaciones y cosas puestas por ella en el predio locado

**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: Rescisión.** 13.1. En caso de inobservancia de las obligaciones establecidas en el presente contrato por alguna de las partes, la parte cumplidora podrá rescindir el vínculo contractual previa intimación fehaciente a la otra parte -por un plazo de treinta (30) días corridos- sin que se hubieran iniciado las acciones correctivas, transcurrido dicho plazo se tendrá por rescindido el contrato de pleno derecho.

13.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, **LA LOCATARIA** se reserva el derecho de rescindir el vínculo contractual, transcurrido el plazo de un (1) año de vigencia del mismo, previa notificación fehaciente cursada con una antelación mínima de sesenta (60) días, sin que esta facultad otorgue derecho a reclamar indemnización alguna, ni restitución de cánones locativos pagados a favor de la UNC.

13.3. En caso que la resolución del contrato se produjere por causas imputables a **LA LOCADORA**, esta última deberá devolver los importes percibidos por adelantado correspondientes a períodos no devengados con más los intereses correspondientes, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.

**DECIMA CUARTA: Restitución.** Para el supuesto de falta de restitución del espacio locado, al vencimiento del plazo del contrato, esto es el 31/12/2027, **LA LOCATARIA** deberá pagar además del canon locativo fijado en Pesos en el presente durante todo el plazo que exceda la contrato, una penalidad por incumplimiento en la entrega, equivalente al canon locativo diario; excepto que **LAS PARTES**, por circunstancias extraordinarias, se encontraren en instancias de negociación respecto de los términos que regirán el acuerdo de prórroga del vínculo contractual, que no podrá excederse del plazo de sesenta (60) días de finalizada la vigencia establecida en el presente.

**DECIMA QUINTA: Sellos.** El impuesto de sellos que graven el presente contrato será abonado **por la LOCATARIA** estimándose el valor del mismo de acuerdo a la Ley de Sellos. A los fines del pago del mencionado impuesto, **LAS PARTES** manifiestan que el valor total del presente contrato asciende a la suma **Pesos Treinta y Siete Millones Quinientos Treinta Mil Setecientos**

**Veinte (\$37.530.720)** más IVA y que el mismo resulta de aplicación a la jurisdicción de la Provincia de Córdoba.

**DECIMA SEXTA: Domicilios.** A todos los efectos relacionados con la presente, los domicilios válidos serán los que a continuación se detallan:

**LA LOCATARIA:** General Hornos 690, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**LA LOCADORA:** Av. Haya de La Torre s/n 2 piso Pabellón Argentina, Ciudad Universidad, 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.

**DECIMO SEPTIMA: Jurisdicción. LAS PARTES** se comprometen a cumplir lo dispuesto en este documento de buena fe. No obstante, acuerdan que cualquier controversia o reclamo vinculado con el mismo, será sometido a los Tribunales Federales con asiento en la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que le pudiese corresponder.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, **LA LOCADORA** a los ----- días del mes de..... de 2025 en la ciudad de Córdoba y **LA LOCATARIA** a los días del mes de ..... de 2025 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por La Locadora

Por la Locataria





Universidad Nacional de Córdoba  
2025

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Contrato Bosque Alegre-Telecom

---

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