

CONTRATO DE LOCACION.-

Entre los Sres. Presidente, Secretarios y Tesorero respectivamente del Colegio de Técnicos, Distrito 7, **Sr. Jorge Luis Lora DNI 11.427.395, el Sr. Carlos Chioconni DNI 4.976.596 y el Sr. Sergio Ismael Aliano DNI 16.205.594**, en su calidad de propietario, por una parte, en adelante la **“locadora”**, y por la otra parte, el Sr. Rector de la Universidad del Centro, **Roberto Tasara DNI 5.394.959**, en adelante la **“locataria”**, acuerdan celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERO. OBJETO: La locadora cede en locación a la locataria y esta acepta **INMUEBLE** ubicado en esta ciudad de Azul, Pcia. de Bs.As. calle **ALVEAR N° 973** entre las de Puan Y Guido Spano; compuesto de:

Planta baja: acceso, palier, 3 oficinas, 2 baños equipados (damas y caballeros), cocina, laboratorio, 1 aula, ascensor, escaleras, patio.

1° Piso: palier, 2 aulas, 3 baños equipados (damas, caballeros y discapacitados).

2° Piso: Salón de usos múltiples, palier, 3 baños equipados (damas, caballeros y discapacitados).

Se practica inventario por separado.

SEGUNDO. DESTINO: El destino del inmueble locado será para llevar adelante el desarrollo de proyecto cultural y educativo para la tercera edad – programa a desarrollar por la Universidad Nacional de Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN) , no pudiendo cambiar el mismo bajo causa alguna.

TERCERO. PLAZO: El plazo de locación es de **2 años (24 meses)**, a partir del, día 1° de Diciembre de dos mil diecinueve, venciendo indefectiblemente el día 30 de Noviembre del año dos mil veintiuno sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

CUARTO. RESCISION ANTICIPADA: La locataria tendrá derecho a la rescisión anticipada, luego de transcurridos seis (6) meses de vigencia del contrato, debiendo en tal caso dar aviso fehaciente al locador. En ese caso la locataria deberá abonar a la locadora las indemnizaciones dispuestas en el Art. 1221 del Código Civil y Comercial; si la locataria hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

QUINTO. RESTITUCION: En el supuesto que e la locataria no restituya la tenencia de la propiedad al vencer el término contractual pactado, deberá

abonar a la locadora, además del alquiler por entonces vigente, una multa diaria de dos mil doscientos ochenta pesos (\$2.280.-), desde el día siguiente al convenido para la entrega del inmueble, y hasta la fecha de la efectiva devolución, comprensiva de los daños y perjuicios originados por la indisponibilidad de la propiedad.-

La misma multa diaria se aplicará cuando la obligación de restituir resulte de la resolución contractual por cualquier causa que ella ocurra, devengándose a partir del vencimiento de la intimación para que entregue el inmueble desocupado.-

Ello sin perjuicio del derecho que asiste al locador de promover la acción judicial por desalojo, y de reclamar los daños y perjuicio que pudieran corresponderle por el incumplimiento contractual derivado de causa distinta a la indisponibilidad del inmueble.

SEXTO. CANON: El precio de la locación se conviene en la suma total de **Pesos OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$898.800)** pagaderos de la siguiente forma: seis pagos mensuales y consecutivos de **Pesos TREINTA MIL (\$30.000.-)**; seis pagos mensuales y consecutivos de **Pesos TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS (\$34.500.-)**, seis pagos mensuales y consecutivos de **Pesos TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS (\$39.700.-)**; y seis pagos mensuales y consecutivos de **Pesos CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS (\$45.600.-)**, pagaderos por mes adelantado, del primero (1º) al diez (10) de cada mes.

El canon del presente contrato lo conforma por el pago del alquiler más el pago mensual de Luz Eléctrica, Servicios Sanitarios, Gas Natural y resto de servicios a instalar, desde el día de la efectiva entrega del inmueble locado. Por parte el locador abonará impuestos provinciales (inmobiliario) y Tasas municipales de alumbrado, barrido y limpieza.

SEPTIMO. LUGAR DE PAGO: El alquiler lo abonará la locataria mediante transferencia bancaria en cuenta propiedad de la locadora, previa recepción de la correspondiente factura mensual mediante correo electrónico.-

OCTAVO. PERIODOS: El alquiler se pagará por periodos mensuales completos, devengándose el arrendamiento aunque se desocupe y entregue el inmueble en el curso de un mes.

NOVENO. CONSERVACION: La locataria recibe el inmueble en correctas condiciones de seguridad, conservación, higiene y uso que declara conocer, y se obliga a restituirlo en iguales condiciones; a efectuar las reparaciones necesarias y reponer los elementos faltantes o deteriorados sin cargo para el locador. Todo ello sin perjuicio del desgaste natural causado por el buen uso y el transcurso del tiempo. Asimismo los

elementos, e instalaciones obligándose el locatario a su devolución en igual estado.

DECIMO. MEJORAS: Queda prohibido a la locataria realizar mejoras en el inmueble, sin autorización escrita de la locadora. Si igualmente las hiciera, la locadora podrá optar entre reclamar la entrega del inmueble en el estado original, o quedaran a beneficio del inmueble locado.

UNODECIMO. INSPECCION: La locadora se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad a efectos de comprobar el debido cumplimiento de lo acordado en este contrato, debiendo hacer uso de esta facultad con prudencia, para no perturbar el normal desarrollo de las actividades educativas y culturales que realice la locataria.

DUODECIMO. CESION: Queda prohibido a la locataria ceder, transferir o subarrendar, total o parcialmente, el presente contrato, sin previo consentimiento por escrito de la locadora.

DECIMOTERCERO. PACTO COMISORIO A los efectos de las obligaciones emergentes de este contrato, las partes acuerdan la mora automática y de pleno derecho en los casos de incumplimiento, sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial alguna.

DECIMOCUARTO. VIA EJECUTIVA: Las partes pactan expresamente que los créditos devengados por arrendamientos adeudados, intereses, restitución del pago de servicios, restitución del fondo de garantía, y demás obligaciones expresables directamente en un monto determinado que cualquiera de ellas hubiere incumplido, se reclamarán por vía ejecutiva.

DECIMOQUINTO. INTERES: Las partes acuerdan que el curso de los intereses que corresponda aplicar en favor de cualquiera de las partes por el incumplimiento de las obligaciones acordadas, se fijará por los valores de tasa activa percibidas por el Banco Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, a partir de la demanda judicial. Con anterioridad a ella se regirá por lo dispuesto en el presente contrato.

DECIMOSEXTO. SELLADO: El sellado que corresponda a este contrato será abonado por partes iguales.

DECIMSEPTIMO. DOMICILIO: Las partes constituyen domicilios especiales en: La locadora en calle Alvear N° 973 de la Ciudad de Azul, y la Locataria en calle Pinto N° 399 de la Ciudad de Tandil, donde se tendrán por validas todas las notificaciones y/o intimaciones a los efectos derivados del presente contrato.- -

DECIMOCTAVO. JURISDICCION: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados Federales de la ciudad de Azul, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, para cualquier proceso derivado de este contrato.

DECIMONOVENO. LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: 1) La locadora no será responsable por los daños y perjuicios que sufra el locatario en su persona y/o sus bienes, en terceros y/o en los bienes de los mismos, por causa de roturas, desperfectos, cortocircuitos, filtraciones, derrumbes, incendios, inundaciones, averías y/o accidentes de cualquier causa, incluyendo las enunciadas en el artículo 1517 del Código civil desde que el locatario toma a su cargo como riesgo propio incluso el caso fortuito y la fuerza mayor 2) Se prohíbe asimismo al locatario depositar materiales inflamables, tóxicos, y/o peligrosos en el inmueble locado. 3) La locataria deberá contratar un seguro que cubra el riesgo de incendio, cuya póliza deberá cubrir los daños que se ocasionen a personas y/o al inmueble. La falta de contratación del seguro, será causal de rescisión del contrato.

VIGESIMO. LLAVES: La entrega de las llaves del inmueble locado deberá justificarla la parte locataria, con documento emanado por el locador, no admitiéndose otro medio de prueba.

Se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en esta ciudad de Azul, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año Dos Mil Diecinueve.