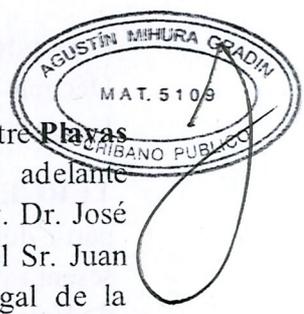


A122495

**CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL**



En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día <sup>16</sup> del mes de <sup>Agosto</sup> de 2024, entre **Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, "PLAYAS", "PFBA" y/la "Sociedad"), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1 Piso, C.A.B.A., representada en este acto por el Sr. Juan Nicolás Potente, D.N.I N° 41.640.342, en su carácter de representante legal de la Sociedad, y **SASMODA S.R.L.**, C.U.I.T.: 30-71630395-7 con domicilio en Gurruchaga 920, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. José Agustín Fernández D.N.I N° 43.724.613 en su carácter de apoderado, (el "LOCATARIO", y junto con Playas, las "Partes"), ambos firmantes declaran bajo juramento tener facultades suficientes y mandato vigente para obligar a las partes en lo que concierne al objeto del presente, convienen en celebrar este contrato de locación sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la calle Av. Santa Fe al 4620 (entre Godoy Cruz y Juan B. Justo), Barrio de Palermo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de SESENTA (60) meses. (el "Inmueble").

**CONSIDERANDO:**

- I. Que Playas Ferroviarias, es una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019.
- II. Que SASMODA S.R.L. es una empresa familiar dedicada a la marroquinería.
- III. Que en fecha 31/07/2024 SASMODA S.R.L. resultó adjudicataria del Concurso Público N° 8 del inmueble, propiedad de Playas Ferroviarias de Buenos Aires, sito en Av. Santa Fe 4620.

**EN VIRTUD DE LO CUAL**, las Partes acuerdan celebrar el presente contrato de locación bajo las siguientes cláusulas (en adelante, el "Contrato"):

**PRIMERA: Objeto:** Que Playas da en Locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter, el "Inmueble". El Inmueble objeto del presente Contrato será destinado por el LOCATARIO exclusivamente a continuar con un local de marroquinería, quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de Playas. Queda a exclusiva cuenta y cargo del LOCATARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación, permanencia y en general para el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino que se dará al predio, y el cumplimiento de todas las normativas Nacionales y Locales vigentes y aplicables al Inmueble y/o espacio dado en locación. El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en el Inmueble objeto del presente, de acuerdo a la zonificación correspondiente, no interrumpiendo el pago del canon pertinente a la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado.

**SEGUNDA: Plazo:** El presente Contrato, tendrá vigencia por el plazo de CINCO (5) años, contados a partir del 2 de agosto de 2024, por lo tanto, finalizará el 2 de agosto de 2029, siempre que el LOCATARIO mantenga un estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, y también en el caso que el Inmueble no sea

requerido por Playas de manera anticipada, conforme lo establecido en la cláusula Décimo Cuarta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

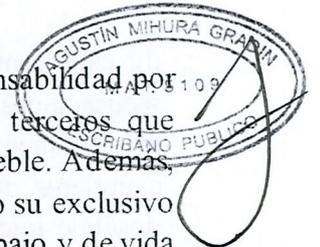
**TERCERA: Canon:** El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de agosto de 2024 será la suma en pesos equivalente a tres mil trescientas sesenta y cinco (3.365) **Unidades de Valor Adquisitivo más IVA**. El valor de la Unidad de Valor Adquisitivo correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo ("UVA") publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente, más el Impuesto al Valor Agregado.

**CUARTA: Forma de pago:** El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. La factura correspondiente será enviada dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, y deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la factura, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220, realizada la transferencia deberán enviar el comprobante a Playas de la transacción realizada al mail [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar). El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si el LOCATARIO desocupara el Inmueble antes de fin de mes, deberá pagar a Playas el Precio en forma íntegra para dicho mes.

**QUINTA: Mora:** El incumplimiento del pago del canon en el tiempo, lugar y modo establecidos, implicará la mora automática de pleno derecho y dará lugar a la aplicación de un interés moratorio que será calculado sobre el o los cánones adeudados, desde la fecha de vencimiento de cada uno, en base a una tasa nominal mensual equivalente al diez por ciento (10%) hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas dará lugar a Playas a rescindir el contrato sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas pueda reclamar por estas circunstancias. Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el contrato.

La nota de débito correspondiente a los intereses moratorios deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la misma, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 011001122000110075422. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante de la transacción realizada al mail de [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar).

**SEXTA: Servicios. Impuestos, tasas y contribuciones:** Estarán a cargo del LOCATARIO el pago de todas y cada una de las tasas, impuestos, nacionales, provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contribuciones, patentes y tarifas de los servicios públicos que graven o correspondan al uso del Inmueble, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento, o cada vez que Playas lo requiera.



**SÉPTIMA: Responsabilidad. Indemnidad:** Playas estará exenta de responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir el LOCATARIO, sus dependientes o terceros que ingresen al Inmueble mientras el LOCATARIO siga haciendo uso del Inmueble. Además, el LOCATARIO será el responsable exclusivo del personal, que actúa bajo su exclusivo riesgo, cargo y supervisión, debiendo contratar los seguros de riesgo de trabajo y de vida que sean de aplicación. El LOCATARIO es el responsable exclusivo del pago de todas las remuneraciones, salarios, comisiones, impuestos, incluidos los aportes a la previsión social y demás impuestos similares o vinculados de todas las personas que participen en sus actividades comerciales, al tiempo que tendrá a su cargo la retención de todas las deducciones exigidas por la Ley. El LOCATARIO se compromete a defender y a mantener indemne a Playas de todo reclamo, acción, procedimiento o demanda, cualquiera fuese su naturaleza, que pudiera efectuar su personal o sus contratistas, incluyendo cualquier honorario o gasto en que incurra con motivo de la defensa de tal eventual reclamo que Playas deba realizar.

**OCTAVA: Prohibiciones:** Las partes acuerdan que el LOCATARIO tendrá prohibido desempeñar en el Inmueble cualquier actividad prohibida por la Ley o que fuere contraria a la moral o a las buenas costumbres. Asimismo, queda prohibido para el LOCATARIO permitir que cualquier tercero desarrolle en el Inmueble las actividades que se encuentra autorizado a realizar en el mismo el LOCATARIO, salvo expresa autorización por parte del LOCADOR.

**NOVENA: Inspección:** A los efectos de fiscalizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que pesan sobre el LOCATARIO bajo el presente contrato, Playas tendrá el derecho de inspeccionar, por sí o por terceros autorizados, y siempre que lo juzgue conveniente, el estado del Inmueble, así como el cumplimiento de dichas obligaciones contraídas, obligándose en este acto el LOCATARIO a (i) prestar toda su colaboración y mejor diligencia a los fines de cumplimentar con todo requerimiento e instrucción efectuado por Playas, e (ii) informar de manera inmediata a Playas de cualquier intimación que el LOCATARIO recibiese de terceros o de autoridad competente relacionada al Inmueble. Las inspecciones que realice Playas en el Inmueble serán informadas previamente al LOCATARIO y se realizarán fuera del horario comercial a los fines de evitar afectar las operaciones del LOCATARIO.

**DÉCIMA: Restitución del Inmueble:** En el supuesto que el LOCATARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondientes. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en el plazo estipulado en la cláusula segunda o en el plazo que le sea requerido por Playas para el eventual caso de rescisión establecido en la cláusula Décimo Cuarta, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del LOCATARIO y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar y reconocer aplicable a Playas con motivo que ella es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace, mediante la presentación del presente contrato en el Expediente respectivo. Como condición esencial de la celebración

de este contrato, el LOCATARIO renuncia irrevocablemente en este acto a oponer recusaciones sin causa, a realizar cualquier tipo de excepciones, especialmente excepciones de carácter dilatorias, a solicitar medidas cautelares, especialmente medidas cautelares de no innovar, o interponer acciones de amparo contra cualquier acción de desalojo iniciada por Playas bajo la Ley 17.091, sea en el marco del Expediente judicial respectivo o fuera de este, para el caso que el LOCATARIO no restituyese el Inmueble en la fecha correspondiente.

**DÉCIMO PRIMERA: Seguros:** El LOCATARIO deberá contratar y mantener vigente hasta la fecha de restitución del Inmueble, a su exclusivo costo, los seguros que se consignan a continuación, cuyas pólizas asimismo deberán endosarse en favor de Playas:

- I. Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de pesos equivalente al menos a cincuenta y cinco mil cuatro con 49/100 (55.004,49) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la confección de la póliza, designando a Playas como coasegurado y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.
- II. Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a noventa y nueve mil cuatrocientas sesenta y seis con 46/100 (99.466,46) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la confección de la póliza, designando a PFBA como coasegurado, beneficiario adicional del mismo y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.
- III. Accidentes de Trabajo: Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro del Inmueble, conforme a lo establecido por las Normas vigentes en materia de Higiene y Seguridad- Leyes Nros. 19.587 y 24.557.
- IV. Seguro Colectivo de Vida Obligatorio: En el supuesto que el Locatario utilizare los servicios de un monotributista y que no están bajo relación de dependencia que se encuentran afectados a los trabajos y/o actividades a desarrollar en el Inmueble, de acuerdo a la legislación vigente.

Para los casos indicados en los subpuntos (iii) y (iv) queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A., CUIT 30-71487054-4, cuyo texto transcribimos a continuación:



“(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. CUIT 30-71487054-4, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), alcanzados por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.”

Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación PLAYAS podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida. En línea con ello, deberá tomar como monto de referencia la cotización del UVA publicada por el BCRA vigente a la fecha del año aniversario de la contratación de las pólizas.

En el caso de que el LOCATARIO incumpla con lo estipulado y no constituya las correspondientes pólizas de seguros en el tiempo y forma mencionados anteriormente, PFBA podrá contratar las pólizas correspondientes a exclusivo costo del LOCATARIO, trasladando dicho costo al monto del canon locativo subsiguiente en la facturación, no obstante lo expuesto en la cláusula décimo tercera, segundo párrafo.

**DÉCIMO SEGUNDA: Garantías.** El locatario deberá presentar, hasta SIETE (7) días hábiles después de la suscripción del Contrato de Locación, la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del monto total de la oferta en pesos, tomando el valor de UVA correspondiente a la cotización publicada por el BCRA el día de la constitución de la garantía, bajo apercibimiento de rescisión del mismo.

La garantía de cumplimiento del contrato podrá ser cumplimentada, de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30-71487054-4.
2. Con cheque certificado contra una entidad bancaria de la República Argentina, a la orden de Playas con firma certificada por la entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o el domicilio de Playas, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
3. Con aval bancario otorgado por un banco de la República Argentina, extendida a favor de la Sociedad y constituyéndose dicho banco en fiador y codeador solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se

conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. En la póliza del seguro que sea contratada deberá estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de división, sin perjuicio de las demás condiciones que puedan serle aplicables de conformidad con lo establecido en el Contrato de Locación.

Esta garantía deberá actualizarse cada DOCE (12) meses, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor de la UVA vigente el día del vencimiento de la garantía conforme la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro lo reemplace. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los VEINTE (20) días de concluido el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

**DÉCIMO TERCERA: Modalidad de cumplimiento Seguros y Garantía.** El LOCATARIO deberá entregarle a Playas una copia de cada una de las pólizas correspondientes a los seguros contratados y los originales de los endosos designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional de los mismos, o bien certificados de los seguros contratados, dentro de los 15 (quince) días hábiles de la suscripción del presente contrato, con el correspondiente comprobante de pago. Todas las pólizas de seguros deberán ser primarias y el LOCATARIO no mantendrá ningún seguro adicional o separado en forma simultánea o que contribuya en el supuesto de un siniestro o daño con cualquier seguro que deba mantener el LOCATARIO de conformidad con el presente contrato. El LOCATARIO declara y garantiza a Playas que efectuará puntualmente el pago de las primas correspondientes a los seguros cuya contratación está a su cargo conforme lo estipulado en este Contrato, las cuales estarán al día durante todo el plazo de vigencia del presente, las cuales estarán al día durante todo el plazo de vigencia del contrato, debiendo, en caso de adoptar una forma de pago mensual de estas primas, acreditar dichos pagos dentro de los quince (15) días hábiles de cada mes respectivo, debiendo enviar los respectivos comprobantes de pago al mail: [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar).

En el caso de que el LOCATARIO incumpla con lo estipulado en tiempo y forma mencionados anteriormente, se hará pasible de una multa diaria equivalente al tres por ciento (3%) del canon mensual vigente y Playas podrá contratar las pólizas a exclusivo costo del LOCATARIO, sin perjuicio de los daños y perjuicios que correspondiesen por el incumplimiento del LOCATARIO.

**DECIMO CUARTA: Revocación:** Playas podrá revocar el presente contrato en cualquier momento a su exclusivo criterio, en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1.723/12 y su Estatuto constitutivo. La simple comunicación



fehaciente al LOCATARIO de la decisión de revocar este Contrato es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de los sesenta (60) días corridos de notificado, en las condiciones previstas en el presente contrato. La devolución del Inmueble libre de ocupantes y sus llaves se efectuará mediante una inspección por parte de Playas al mismo, labrándose un acta de recepción donde se asentará el estado del Inmueble. El LOCATARIO deberá entregar el Inmueble en las mismas condiciones en las que lo hubiera recibido, salvo el desgaste natural originado por el buen uso y por la acción del tiempo. Asimismo, el LOCATARIO deberá entregar a Playas las dos últimas constancias de pago de los servicios e impuestos a su cargo o cualquier otro pago que pudiera corresponderle conforme lo estipulado en este contrato en los que consten los libre de deuda de los servicios respectivos. Una vez realizada la inspección, el LOCATARIO solicitará la baja de titularidad de todos los servicios a su nombre, entregando los correspondientes comprobantes a Playas. Los consumos no facturados a la fecha de restitución del Inmueble deberán ser abonados por el LOCATARIO en parte proporcional a su uso y goce.

El LOCATARIO no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna en concepto de daños y perjuicios, tanto por el daño emergente como por el lucro cesante, o por cualquier otro concepto, como consecuencia de la revocación.

Toda mejora o construcción, cualquiera fuere su naturaleza, que el LOCATARIO realice en el Inmueble deberá ser previamente autorizada por escrito por Playas, y dicha mejora o construcción deberá cumplir con las normas de edificación vigentes o cualquier otra normativa que resulte aplicable a dichos efectos, quedando incorporadas de pleno derecho al dominio de Playas a la extinción de este contrato, sin que el LOCATARIO tuviere derecho a indemnización de ninguna naturaleza.

**DÉCIMO QUINTA: Publicidad:** El LOCATARIO otorga plena conformidad y autorización a Playas para que ésta difunda públicamente, a través del sitio web de Playas [www.playasferroviarias.com.ar](http://www.playasferroviarias.com.ar) o el que en el futuro lo reemplace, (i) cualquier información contenida en este contrato, (ii) el Contrato de Locación, (iii) cualquier otra documentación relacionada, directa o indirectamente, con el presente Contrato. El LOCATARIO declara conocer y aceptar que la difusión de información que efectúe Playas, de conformidad y con el alcance establecido por la presente disposición, no podrá ser entendida como difusión de información confidencial del LOCATARIO.

**DÉCIMO SEXTA: Conformidad:** El LOCATARIO declara haber evaluado, por sí mismo y con el debido asesoramiento profesional, la conveniencia de firmar este Contrato de Locación, como asimismo conoce y es consciente que, si bien la presencia de las normas de derecho privado se explica a partir de la actividad que realiza Playas, ésta, al ser una entidad que integra la organización estatal, se encuentra también alcanzada por las normas de derecho público.

**DÉCIMO SÉPTIMA: Incumplimiento:** El incumplimiento total o parcial por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones emergentes de este Contrato facultará a Playas a rescindir el Contrato de pleno derecho, sin necesidad de

interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual PLAYAS notifique fehacientemente al LOCATARIO su voluntad resolutoria, reservándose el derecho de accionar extrajudicialmente y/o judicialmente por los daños y perjuicios que los hechos y/o actos pudieran producir. En este caso, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de todo tipo de ocupantes y/o cosas en un plazo máximo de QUINCE (15) días desde la notificación de la rescisión, bajo apercibimiento de lo dispuesto en la cláusula décima.

**DÉCIMO OCTAVA: Causales de extinción del contrato:** Serán causales de extinción del contrato: (i) cumplimiento del objeto del contrato o vencimiento del plazo; (ii) imposibilidad de cumplir sea por caso fortuito, fuerza mayor u otras causas debidamente acreditadas; (iii) rescisión por incumplimiento de obligaciones del cocontratante en cuyo caso no se reintegrarán las garantías que hubieran sido constituidas, (iv) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole y (v) revocación establecida en la cláusula décimo cuarta.

Se deja constancia que queda prohibido la cesión parcial o total de los derechos u obligaciones bajo el contrato, como así también de la cesión de la posición contractual, sin la previa autorización fundada del Directorio de la Sociedad.

**DÉCIMO NOVENA:** Si en cualquier momento PLAYAS llamara a Licitación Pública, Concurso Público o similar, para otorgar un permiso de uso, concesión u otro derecho sobre el Inmueble, el LOCATARIO tendrá derecho a igualar la mejor oferta recibida en dicho proceso, en la medida que PFBA considere que el LOCATARIO ha dado efectivo cumplimiento a lo estipulado en el presente.

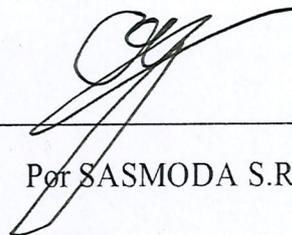
**VIGÉSIMO: Domicilio especial:** Las Partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que deban practicarse con motivo del presente Contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Resolución de controversias:** Las Partes acuerdan que toda controversia que se suscite entre ellas con relación a este Contrato, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. Asimismo, las Partes acuerdan que las acciones de desalojo bajo este Contrato tramitarán bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace.

En prueba de conformidad, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.



Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.



Por SASMODA S.R.L.

JOSE AGUSTIN  
FERNANDEZ

FIRMAS CERTIFICADAS EN EL SELLO  
NOTARIAL N° 7019397652



~~Handwritten signature~~  
FERNANDEZ  
JOSE AGUSTIN

~~Handwritten signature~~  
For Mayor Fernando R. Ferrer, Mayor of San Francisco, CA



FOR FERRER  
570 FERRER



Handwritten mark resembling a question mark or the number 3.



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS  
LEY 404



F 019397652



1 Buenos Aires, 16 de AGOSTO de 2024 En mi carácter de escribano

2 TITULAR del Registro Notarial 137 de esta Ciudad,

3 CERTIFICO: Que la/s FIRMAS que obra/n en el

4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se

5 formaliza simultáneamente por ACTA número del LIBRO

122

6 número 95, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s

7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:

8 José Agustín FERNANDEZ, titular del Documento Nacional de Identidad 43.724.613, y Juan Nicolas PO-

9 TENTE, titular del Documento Nacional de Identidad 41.640.342, a quienes identifico, al 2º do, por ser de

10 mi conocimiento personal, y al 1º ero, en los términos del artículo 306, inciso a) del Código Civil y Comer-

11 cial mediante la exhibición de documento idóneo, que en copia certificada por mí conservaré en mis registros,

12 quienes actúan de la siguiente manera: el *primero*, como apoderado de "SASMODA S.R.L." (CUIT 30-

13 71630395-7) según así lo acredita con el Poder General Amplio de Administración de fecha 24 de septiembre

14 de 2020, escritura número 60, pasada al folio 284 del Registro Notarial 71 de esta Ciudad.- Contrato Social

15 inscripto en la Inspección General de Justicia el 28 de diciembre de 2018 bajo el número 14377 del libro 157 de

16 Sociedad de Responsabilidad Limitada.- Y el *segundo*, como Presidente de "PLAYAS FERROVIARIAS DE

17 BUENOS AIRES S.A." (CUIT 30-71487054-4), según lo acredita con el Acta de Asamblea General Ordinaria

18 N° 27 de fecha 19/01/2024, pasada a fojas 184/186, del Libro de Actas de Asambleas N°1, rubricado por la IGJ

19 el 14/04/2015, bajo el número 19729-15, de designación de autoridades, y con el Acta de Directorio N° 70, de la

20 misma fecha, labrada a foja 180, del Libro de Actas de Directorio N° 2, rubricado por la IGJ el 29/07/2021, bajo

21 el número de referencia RL-2021-68258125-APN-DSC#IGJ, de distribución de cargos, inscripto por instrumen-

22 to privado en la IGJ el 29/02/2024, bajo el número 3803, Libro 116, tomo de Sociedades por Acciones.- Texto

23 Ordenado de Estatuto Social inscripto en la IGJ el 02/02/2018, bajo el número 2289, del Libro 88, Tomo de

24 Sociedades por Acciones.- De toda la documentación citada que tengo a la vista surge que *los firmantes tie-*

25 *nen facultades suficientes para el acto.*- DOY FE.- SE DEJA CONSTANCIA QUE: a) el instrumento cuyas





F 019397652

firmas se certifican carece de fecha de creación y se encuentra parcialmente en blanco; y b) se utiliza Foja F 26  
019397652 y Anexo F 004151388.- CONSTE.- *Sobra resuelto: 2do, pero. Vale*



26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.  
Año: 2024

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Contrato Sasmoda 2024

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.