

CONTRATO DE LOCACIÓN



En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 22 del mes de septiembre de 2021, entre **Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.** (en adelante, "PLAYAS" o la "Sociedad" o "Playas Ferroviarias"), con domicilio en Tucumán 500, C.A.B.A., representada en este acto por el Sr. Juan Pablo Modarelli, D.N.I N° 30.334.798, en su carácter de Presidente de la Sociedad, y **CLISAR S.A.**, con domicilio en Av. Santa Fe 4602 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Luciana Isabel Bravo D.N.I N° 30.158.704 en su carácter de apoderada, personería que acredita con Poder habilitante de fecha 04 de diciembre 2009 por el Escribano Alejandro R. Nosedá, CUIT 30-71112847-2 (el "LOCATARIO", y junto con Playas, las "Partes"), con facultades suficientes 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 4602, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 161 – Parcela 001e (parte), superficie aproximada de 297,19 metros cuadrados (el "Inmueble").

CONSIDERANDO:

- I. Que las Partes celebraron el día 24 de mayo de 2019 un permiso de uso precario sobre el Inmueble cuya vigencia se extendió hasta el 31 de diciembre de 2019.
- II. Que la ocupación del Inmueble por parte del LOCATARIO se encuentra vencida a la fecha del presente Contrato de Locación, sin perjuicio de los cual las Partes, tras ciertas negociaciones previas, han llegado al acuerdo de que el LOCATARIO continúe la ocupación del Inmueble a cuyos efectos estimaron conveniente contar con un único instrumento jurídico que rija sus relaciones en adelante.
- III. Que las Partes en función de extender la continuidad del vínculo, y en ese sentido fijar nuevas pautas, derechos y obligaciones, a cuyos efectos entendieron conveniente la celebración del presente Contrato de locación como un instrumento superador de todos y cada uno de los documentos que puedan haberse celebrado sobre el Inmueble con anterioridad a la fecha del presente, ya sea entre las Partes o entre el LOCATARIO y demás organismos de la Administración Pública centralizada o descentralizada, siendo por tanto este documento el único con validez suficiente en lo sucesivo.
- IV. Que Playas manifiesta que aun así el Inmueble puede ser requerido a fin de llevar adelante otro Proyecto de interés público y social, todo lo cual el LOCATARIO declara conocer y aceptar, y por lo tanto la ocupación del Inmueble por parte del LOCATARIO conlleva un grado de precariedad y revocabilidad sujeta al exclusivo criterio de Playas Ferroviarias en razón del fin público y social.

EN VIRTUD DE LO CUAL, las Partes acuerdan celebrar el presente contrato de locación bajo las siguientes cláusulas:

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 ACTIVIDADES GASTRONÓMICAS – RESTAURANTE, 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 la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado.

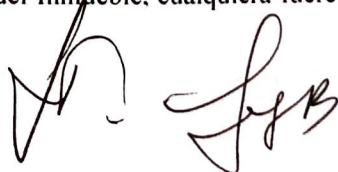
SEGUNDA: Plazo: El presente contrato desde el 1 de octubre de 2021, tendrá vigencia por el plazo de SEIS (6) MESES, por lo tanto, finalizará el 31 de marzo de 2022, siempre que el LOCATARIO mantenga un estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, y también en el caso que el Inmueble 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 octubre de 2021 será la suma en pesos equivalente a **NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 55/100 (9.638,55) 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, con 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 quince (15) 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 que se informe en la correspondiente factura. 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 cuatro por ciento (4%) hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o cinco (5) alternadas facultará 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.

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. Se deja constancia que Playas no asume las deudas o pasivos de cualquier naturaleza que se hubiesen devengado por la ocupación del Inmueble por parte del LOCATARIO con anterioridad a la fecha de suscripción del presente, los cuales Playas podrá reclamar al LOCATARIO en caso de determinarse las mismas. Serán a cargo del LOCATARIO la totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento del Inmueble, cualquiera fuere su




naturaleza, quedando asimismo a exclusiva cuenta del LOCATARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos y autorizaciones que resulten necesarios para la habilitación de las actividades del LOCATARIO a ser realizadas sobre el Inmueble.

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 (i) subarrendar, ceder o transferir por cualquier título o causa sus derechos bajo el presente, total o parcialmente, y (ii) permitir que cualquier tercero desarrolle en el Inmueble las actividades que se encuentra autorizado a realizar en el mismo el LOCATARIO.

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 cinco por ciento (5%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondiesen. 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 Tercera, 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:

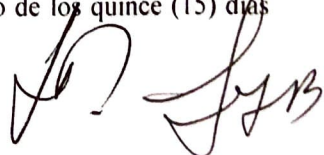
- (i) Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de pesos equivalente al menos a CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO (198.931) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. 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 TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE (371.337) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.

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. Como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del LOCATARIO estipuladas en este contrato, este se obliga a constituir, dentro de los diez (10) días hábiles de la suscripción del presente, un seguro de caución a favor de Playas con una cobertura de al menos PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOS CON 98/100 (\$482.802,98).

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



hábles de cada mes respectivo, debiendo enviar los respectivos comprobantes de pago al mail: 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 uno por ciento (1%) del canon mensual vigente, 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° 1723/12 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.

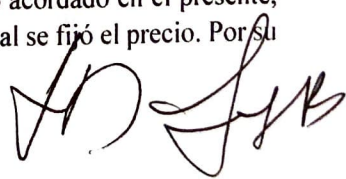
El LOCATARIO no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna en concepto de daños y perjuicios, tanto por el daño emergente como por el lucro cesante, o por cualquier otro concepto, como consecuencia de la revocación.

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: 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 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: 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.

El LOCATARIO manifiesta que atento que los precios de mercado vigentes para locaciones de locales similares en la zona son considerablemente inferiores al precio acordado en el presente, solicitará oportunamente que se revise la tasación sobre la base de la cual se fijó el precio. Por su



parte, Playas deja asentado que la manifestación del LOCATARIO no produce obligación alguna para la Sociedad, y expresa que el canon fue establecido conforme los procedimientos y de acuerdo a la normativa vigente que regula su actividad, por lo tanto lo considera válido y aplicable al presente.

DÉCIMO SÉPTIMA: 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.

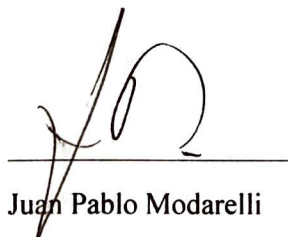
DÉCIMO OCTAVA: Si en cualquier momento PLAYAS llamará a Licitación Pública, Concurso público o similar, para otorgar un permiso de uso, concesión u otro derecho sobre el Inmueble, el LOCATARIO tendrá derecho a igualar la mejor oferta recibida en dicho proceso, en la medida que PFBA considere que el LOCATARIO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

DÉCIMO NOVENA: 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.

DUODÉCIMO: 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 17.901, 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.




Juan Pablo Modarelli

D.N.I N° 30.334.798

Presidente

Por CLISAR S.A.



Luciana Isabel Bravo

D.N.I N° 30.158.704

Apoderada

FIRMA/S CERTIFICADA/S EN EL SELLO
NOTARIAL N° F 003928686





ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404



ANEXO

F 003728686



Buenos Aires, 22 de septiembre de 2021. En mi carácter de escribano
TITULAR del Registro Notarial 222 de esta Ciudad,
CERTIFICO: Que la/s **FIRMAS** que obra/n en el
documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
formaliza simultáneamente por ACTA número 086 del LIBRO
número 93, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:

Juan Pablo MODARELLI, D.N.I. 30.334.798 y **Luciana Isabel BRAVO**, D.N.I.
30.158.704, ambos de mi conocimiento personal, quienes actúan: *el primero* como
presidente de "**PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**", según así lo
acredita con el Acta de Asamblea General Ordinaria N° 13 de fecha 10 de junio de 2020
pasada al folio 52 Libro de Actas de Asambleas N° 1, rubricado por la Inspección General
de Justicia el 14 de Abril de 2015, bajo el número 19729-15.- Texto ordenado Estatutos
inscripto en la Inspección General de Justicia el 2 de febrero de 2018, bajo el número 2289,
del Libro 88, Tomo de Sociedades por Acciones; y *la segunda* como ~~apoderada~~ de
"**CLISAR S.A.**", según así lo acredita con el Poder General de Administración de fecha 4
de diciembre de 2019, escritura 531 pasada al folio 1427 del Registro Notarial 1545 de esta
ciudad.- Estatuto inscripto ante la Inspección General de Justicia el 20 de julio de 2009 bajo
el número 11934, Libro 45 tomo de sociedades por acciones.- De toda la documentación
citada, que tengo a la vista, surge que *los firmantes tienen facultades suficientes para el*
acto.- DOY FE.- SE DEJA CONSTANCIA QUE se utiliza foja F 017307756 y anexo F
003728686.- CONSTE.-





Playas Ferrovias de Buenos Aires
2021 - República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: CONTRATO LOCACION CLISAR

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