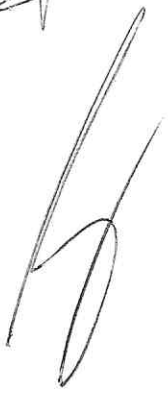
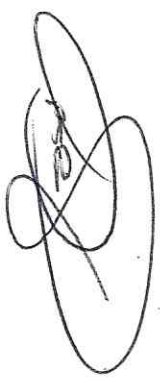


CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 22 del mes de agosto de 2022, entre **Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, “Playas”, “PFBA”, la “Sociedad” y el “LOCADOR”), con domicilio en Tucumán 500, P.B., CABA, representada en este acto por los Sres. Guido Miguel Agostinelli, D.N.I. N°: 31.423.246, y Alexander Ros, D.N.I. N°: 29.192.086 ambos en su carácter de apoderados de la Sociedad, y Gastronómica Baires S.A., C.U.I.T.: 30-71760391-1 con domicilio en Av. Corrientes 1201, UF 1, CABA, representada en este acto por José Luis Graneros D.N.I N°: 33.391.650 en su carácter de Presidente de la Sociedad (en adelante el “LOCATARIO”) y Mar Calmo S.A., C.U.I.T.: 30-71191163-0 con domicilio en Av. Figueroa Alcorta 3275, CABA, representada en este acto por Brian Goischain D.N.I N° 18.895.970 en su carácter de apoderado de la Sociedad. (el “GARANTE”), y en conjunto serán denominadas (las “Partes”), los 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 los inmuebles propiedad de Playas sito en la calle Av. Santa Fé 4624 y Av. Santa Fé 4626, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 161 – Parcela 001e, superficie aproximada de 54 y 53 metros cuadrados (los “Inmuebles”) respectivamente.

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, 1416/2013, 479/2017 y 479/2019.
 - II. Que conforme el Reglamento de Compras y Contrataciones, modificado por última vez por Acta de Directorio N° 44, tramitó por Expediente N° EX-2022-00000618- - PFBA-AJ#PFBA el Concurso Público N° 1/2022 de Playas Ferroviarias para “la explotación comercial de OCHO (8) locales comerciales ubicados en la Av. Santa Fe al 4600 (entre Godoy Cruz y Juan B. Justo), Barrio de Palermo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de SESENTA (60) meses.”
 - III. Que mediante el Informe N° IF-2022-00001020-PFBA-AF-PFBA, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que contiene como Anexo el Contrato de Locación a suscribirse con los eventuales locatarios.
 - IV. Que Gastronómica Buenos Aires S.A. es una sociedad anónima dedicada al rubro de la gastronomía.
 - V. Que Gastronómica Buenos Aires S.A. resultó adjudicataria del concurso público N° 1 en los renglones 2 y 3, de los Inmuebles propiedad de Playas sitios en la calle Av. Santa Fé 4624 y Av. Santa Fé 4626 respectivamente, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - VI. Que previo a la suscripción del presente contrato la adjudicataria presentó el Libro de Actas de Asamblea de la Sociedad Mar Calmo S.A. donde consta la aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas de constituir a la Sociedad como garante de la adjudicataria en el marco de las obligaciones resultantes por el presente contrato.

- VII.** Que, asimismo la adjudicataria presentó la Garantía de Cumplimiento de Contrato referida en la Cláusula Décimo Segunda del presente
- VIII.** Que Gastronómica Buenos Aires S.A., propuso para dichos Inmuebles un agrupamiento de los mismos con el objeto de instalar un local comercial de gastronomía llamado “Chicken Chill” de venta al público.

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

PRIMERA: Objeto: Playas da en Locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter, los “Inmuebles”. Los Inmuebles objeto del presente Contrato serán destinados por el LOCATARIO exclusivamente 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 a los Inmuebles y/o espacio dado en locación. El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en los Inmuebles 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, tendrá vigencia por el plazo de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del 1 de octubre de 2022, por lo tanto finalizará el 1 de octubre de 2027, siempre que el LOCATARIO mantenga un estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, y también en el caso que los Inmuebles no sean requeridos por Playas de manera anticipada, conforme lo establecido en la cláusula decimocuarta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir los Inmuebles libres de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

No obstante, el plazo de vigencia contractual establecido, al momento de la suscripción del presente se ha hecho entrega de llaves del local, para que el locatario pueda realizar las refacciones necesarias.

TERCERA: Canon: El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de octubre de 2022 será la suma en pesos equivalente a CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 54/100 (5.493,54) **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.

El canon comenzará a pagarse a partir del 1 de octubre, fecha de inicio del contrato, sin perjuicio de la entrega anticipada de llaves en fecha 22 de agosto, atento a que el locatario se compromete a realizar previo a la apertura comercial al público las mejoras y reformas estructurales que se indican a continuación:

- TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y DESMONTE:

Demolición de muros no portantes, para unificar los interiores de ambos locales. Desmonte de caños de electricidad, artefactos sanitarios y de iluminación. Retiro de bandejas y ductos de extracción, que no se utilizarán. Demolición de solado y revestimientos existentes. Limpieza de escombros mediante volquete y de obra gruesa.

- TRABAJOS DE INSTALACIÓN SANITARIA:

Desde entrada en medio del local, nueva distribución de agua hasta baño por dentro de pared en sistema termofusión, provisión nueva en baños y cocina con sus correspondientes llaves de corte, alimentación para futuro termotanque y distribución de agua caliente para bachas y lavatorios. Tendido de desagües para heladeras, guardaganados en cocina y rejillas en baños. Provisión y colocación de inodoros con válvula, grifería antivandálica en baños públicos y griferías monocomando en cocina.

- TRABAJOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Desmonte de toda la instalación del local y desarmado de tableros eléctricos. Realización de los nuevos circuitos correspondientes para la cocina (contemplando todo el equipamiento) y para el resto del local para tomas e iluminación. Tendidos para audio, cámaras de seguridad y datos. Rearmado de tablero e instalación de artefactos de iluminación, llaves y tomas.

- TRABAJOS DE INSTALACIÓN DE GAS:

Solicitud de medidor, construcción del pilar y habilitación del mismo. Tendido de gas necesario para artefactos en cocina.

- TRABAJOS DE EXTRACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO:

Instalación de nuevos ductos y equipos para aire acondicionado, campana de extracción en área de fuegos, con su correspondiente motor.

- TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA:

Nuevos muros divisores internos, tapado de canaletas de las nuevas instalaciones, nueva carpeta de nivelación recuadre de columnas y restauración de la fachada. Colocación de nuevos revestimientos azulejados y solado de mosaico en salón, baños y cocina.

- TRABAJOS DE PINTURA:

Emprolijado de superficies, pintura en paredes, cielorraso y fachada.

- TRABAJOS RUBROS VARIOS:

Nueva cortina de cierre e instalación de marquesina de la marca. Instalación de equipamiento gastronómico, mesadas, vidrios y carpinterías nuevas según proyecto.

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 los Inmuebles 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 cinco por ciento (5%) 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 los Inmuebles 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 de los Inmuebles, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento, o cada vez que Playas lo requiera. Serán a cargo del LOCATARIO la totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento de los Inmuebles, 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 los Inmuebles.

SÉPTIMA: Responsabilidad. Indemnidad. Playas estará exenta de responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir el LOCATARIO, sus dependientes o terceros que ingresen a los Inmuebles mientras el LOCATARIO siga haciendo uso de los Inmuebles. 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 del eventual reclamo que Playas deba realizar.

OCTAVA: Las partes acuerdan que el LOCATARIO tendrá prohibido desempeñar en los Inmuebles 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 los Inmuebles 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 de los Inmuebles, 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 a los Inmuebles. Las inspecciones que realice Playas en los Inmuebles serán informadas previamente al LOCATARIO y se realizarán fuera del horario comercial a los fines de evitar afectar las operaciones del LOCATARIO.

DÉCIMA: Restitución de los Inmuebles: En el supuesto que el LOCATARIO no desocupara los inmuebles en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al quince por ciento (15%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondiesen. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando los Inmuebles. Por el contrario, la falta de entrega de los Inmuebles 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 decimocuarta, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del LOCATARIO y todo ocupante que hubiere en los Inmuebles 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 de capital social estatal, 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 los Inmuebles en la fecha correspondiente.

DÉCIMO PRIMERA: Seguros: El LOCATARIO deberá contratar y mantener vigente hasta la fecha de restitución de los Inmuebles, 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 SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTITRES (71.623) 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; A la fecha 22/08/2022, este valor representa PESOS DIEZ MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIUNO (\$10.089.521).
- (ii) Un Seguro contra daños por cualquier causa a los Inmuebles incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a CIENTO TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS (133.696) 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. A la fecha 22/08/2022, este valor representa PESOS DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE (\$18.833.729).

- (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 de los Inmuebles, 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 los Inmuebles, 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. Como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del LOCATARIO estipuladas en este contrato, el locatario presentó un seguro de caución a favor de Playas con una cobertura de PESOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS (\$5.618.332). Dentro de los riesgos cubiertos, incluye todas las obligaciones asumidas en el Contrato con especial mención de los montos por los cánones locativos impagos, multas y/o penalidades, pago de los impuestos y servicios. Asimismo, se estipula una cláusula donde la aseguradora renuncia a los beneficios de excusión y de división. La póliza deberá de ser legalizada por escribano público.

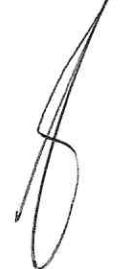
Esta garantía se actualizará cada doce (12) meses, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor de la UVA vigente el último día hábil previo al mes de actualización conforme la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro 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.

Asimismo, el Contrato queda garantizado por el bien inmueble de propiedad de la Sociedad Mar Calmo sito en la calle Bruselas 566/8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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@playasferrovias.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 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 los Inmuebles dentro de los sesenta (60) días corridos de notificado, en las condiciones previstas en el presente contrato. La devolución de los Inmuebles 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 de los Inmuebles. El LOCATARIO deberá entregar los Inmuebles 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 de los Inmuebles 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 los Inmuebles 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.playasferrovias.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 se encuentra también alcanzada por las normas de derecho público.

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 los Inmuebles libres 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, y (iv) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.

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 los Inmuebles, 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.

VIGÉSIMA: 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 PRIMERA: 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 17.901, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace.

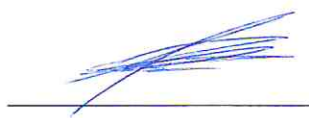
En prueba de conformidad, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.



Guido Miguel Agostinelli

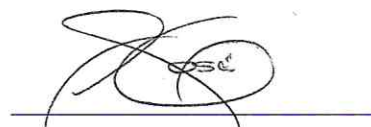
Apoderado



Alexander Ros

Apoderado

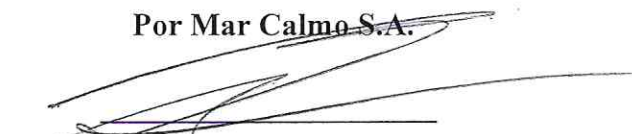
Por Gastronómica Baires S.A.



José Luis Granadero

Apoderado

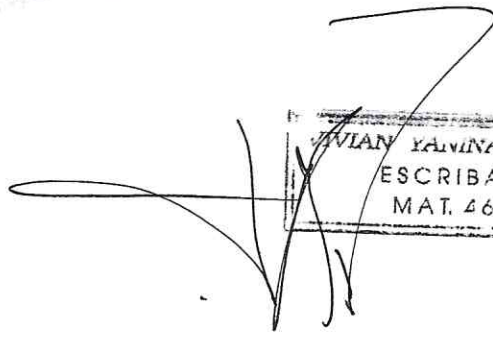
Por Mar Calmo S.A.



Brian Goischain

Garante

Ba. As. 22/02/2024 Firma Certificada
en sello de Actuación Notarial N° 1023599



VIVIAN YAMINA STREGA
ESCRIBANA
MAT. 4697

VIVIAN YA
ESC
MA



ACTA DE CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

LEY 4694



F 018038599

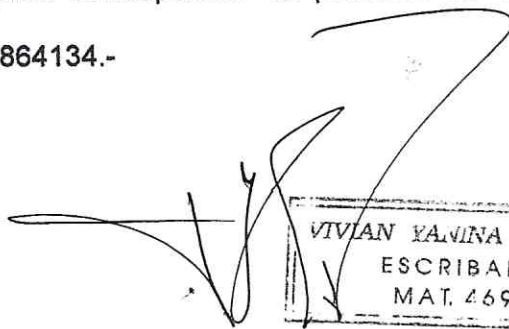


1 Buenos Aires, 22 de Agosto de 2022 . En mi carácter de escribano
2 Titular del Registro Notarial 2192 de esta Ciudad.-----
3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 099 del LIBRO
6 número 43 , 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 Guido Miguel AGOSTINELLI con D.N.I. 31.423.246; Alexander Nelson ROS con
9 D.N.I. 29.192.086; Jose Luis GRANEROS con D.N.I. 33.391.650; y Brian Nico-
10 las GOISCHAIN con D.N.I. 18.895.970, quienes justifican su identidad en los
11 términos del inc. a) del art. 306 del C.C. y C.N., mediante exhibición de los do-
12 cumentos mencionados.- Intervienen: los dos primeros en nombre y represen-
13 tación y en su carácter de Apoderados de "PLAYAS FERROVIARIAS DE BUE-
14 NOS AIRES S.A." CUIT 30-71487054-4, con domicilio en Tucumán 500, Planta
15 Baja, de esta Ciudad, conforme acreditan de la siguiente manera: a) El Sr. A-
16 gostinelli con Poder General otorgado por Esc. N°240 del 14/08/2020, pasada
17 ante la Escribana de esta Ciudad, Agustina L. Fusco, al Folio 536 del Reg. Not.
18 596 de su adscripción, y b) el Sr. Ros con Poder General otorgado por Esc.
19 N°444 del 09/12/2021, pasada ante el Escribano de esta Ciudad Bernardo Mihu-
20 ra de Estrada, al Folio 1489 del Reg. Not. 222 a su cargo.- La documentación re-
21 lacionada en su original tengo para este acto a la vista, de la que surgen facul-
22 tades suficientes, doy fe.- Los comparecientes manifiestan que sus mandatos se
23 encuentran vigentes.- El Sr. Graneros interviene en su caracter de Presidente de
24 "GASTRONÓMICA BAIREs S.A.", con Domicilio en Av Corrientes 1201, UF1, de
25 esta Ciudad conforme acredita con: a) Estatuto Social otorgado por Esc. N°20,



F 018038599

del 17/03/2022, pasada ante la Escribana de esta ciudad María Alejandra Bulubasich, al Folio 43 del Reg. Not. 1671 a su cargo, lo cual fue inscripto en la I.G.J. el 26/05/2022 bajo el N°9412, del Libro 108, Tomo de Sociedades por Acciones; y b) Escritura Complementaria otorgada por Esc. N°29, del 13/04/2022, pasada ante la mencionada Esc. Bulubasich, al Folio 68 del Reg. Not. 1671 a su cargo, lo cual fue inscripto en la I.G.J. el 16/06/2022 bajo el N°10548, del Libro 108, Tomo de Sociedades por Acciones.- El compareciente manifiesta la vigencia de su designación.- La documentación relacionada en original he tenido para este acto a la vista de la que surgen facultades suficientes, doy fe.- El Sr. Goischain interviene en su caracter de Apoderado de "MAR CALMO S.A.", con domicilio en Av. Figueroa Alcorta 3275, de esta Ciudad, conforme acredita con: a) Poder General Amplio de Administración otorgado por Esc. N°58 del 07/02/2022 pasado ante el Escribano de esta Ciudad Juan Pablo Molinari, al Folio 170 del Reg. Not. 24 de su adscripción; b) Acta de Asamblea obrante a F°33 del Libro de Actas de Asamblea N°1, rubricado bajo el N°38786-09.- La documentación relacionada en su original tuve para este acto a la vista, de la que surge que tiene facultades suficientes, doy fe.- El compareciente manifiesta que su mandato no le ha sido revocado, suspendido, ni limitado en forma alguna.- El documento consiste en Contrato de Locación de los inmuebles sitios en Av. Santa Fe N°4624 y Av. Santa Fe N°4626, de esta Ciudad, para ser presentado ante quien corresponda.- El presente se Certifica en Foja F018038599 y Anexo F003864134.-


VIVIAN YANINA STREGA
ESCRIBANA
MAT. 4697



Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.
Año: 2022

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: Contrato de locación Gastronómica Baires

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