

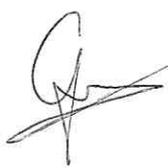
CONTRATO DE LOCACIÓN

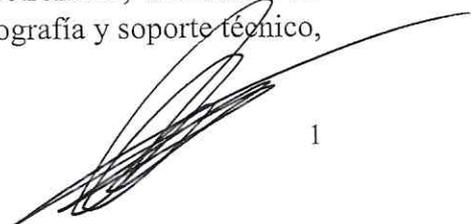
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 10 del mes de agosto de 2022, entre **Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, “Playas”, “PFBA” y/la “Sociedad”), con domicilio en Tucumán 500, P.B., CABA, representada en este acto por los Sres. Guido 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 el Sr. Carlos Alberto Romano, D.N.I. N° 26.134.377, con domicilio en Piran 587, DPTO.: 4, CABA, (el “LOCATARIO”, y junto con Playas, 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 el presente contrato de locación sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la calle Av. Santa Fé 4612, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 161 – Parcela 001e, superficie aproximada de 55 metros cuadrados (el “Inmueble”).

CONSIDERANDO:

- I. Que Playas Ferrovias, 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 Ferrovias 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 Carlos Alberto Romano resultó adjudicatario del renglón N° 1 del Concurso en el Inmueble propiedad de Playas sito en la calle Av. Santa Fé 4612, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- V. Que Carlos Alberto Romano propuso para dicho Inmueble la apertura de un local de venta al público de artículos electrónicos, accesorios de telefonía, insumos y periféricos para Pc’s, artículos de librería y fotografía y soporte técnico.


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 la venta minorista de artículos electrónicos, accesorios de telefonía, insumos y periféricos para Pc’s, artículos de librería y fotografía y soporte técnico,



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, tendrá vigencia por el plazo de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del 15 de septiembre de 2022, por lo tanto finalizará el 15 de septiembre de 2027, 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 decimocuarta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre 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 15 de septiembre de 2022 será la suma en pesos equivalente a MIL CIENTO SETENTA Y CINCO CON 55/100 (1.175,55) **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, más el Impuesto al Valor Agregado.

El cánón comenzará a pagarse a partir del 15 de septiembre, fecha de inicio del contrato, sin perjuicio de la entrega anticipada de llaves en fecha 10 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:

1 – **DEMOLICIÓN Y DESMONTE:** Retiro de artefactos sanitarios, desmonte de caños exteriores tanto de agua como los de luz, desmonte de estructura de techo (cielo raso de lona) y mobiliarios de paredes, retiro de escombros mediante volquete y limpieza parcial de obra.

2 – **INSTALACIÓN SANITARIA:** Desde entrada en medio del local, nueva distribución de agua hasta baño por dentro de pared en sistema termofusión, provisión de agua para mochila de inodoro y lavatorio con sus correspondientes llaves de corte, alimentación para futuro termotanque eléctrico y distribución de agua caliente para el lavatorio. Provisión y colocación de inodoro largo con mochila marca Roca modelo Capea Italiano, Vanitory de madera con cajón y estante, losa cerámica, provisionó y colocación de canilla monocomando marca Ferrun modelo Arizona.

3 – **INSTALACIÓN ELÉCTRICA:** desmonte de toda la instalación del salón del local, desarmado de tableros eléctricos, provisiona y colocación de 27 ml de bandeja porta cables de 150mm con sus correspondientes ménsulas, realización de cuatro bajadas para tomas de tensión, tres circuitos de iluminación para el salón, colocación de 20 artefactos de iluminación provistos por el cliente, rearmado de tablero seccional utilizando los materiales existentes, revisión de instalación existente de baño y depósito, toma para alimentación de aire acondicionado.

4 – **ALBAÑILERÍA:** Reparaciones necesarias por paso de instalaciones sanitarias, eléctricas y otros parches menores según necesidades.

5 – **DURLOCK:** Construcción de una pared en sistema tipo en seco a dos metros de la entrada al deposito para dividir el local y generar un área de trabajo interno, la misma tendrá 2.40m de altura y una apertura de 0.80m de ancho x 2.00 de altura, masillado y encintado de uniones de la misma.

6 – **VIDRIERA:** Instalación de dos paños fijos de vidrio laminado 5+5 uno de 1.50 m de ancho y el segundo de 0.50m de ancho por 2.50 m de altura, en medio de estos una puerta tipo blindex de 1.00 m de ancho, todo con estructura de acero perimetral.

7 – **PINTURA:** Planchado con enduido en tabique de Durlock, lijado, una mano de fijador y dos de pintura tipo látex color a elección (con entonadores), desde una altura de 3m aprox. hasta el techo y el techo se le aplicara dos manos de pintura tipo látex color negro, el resto de las paredes se le aplicaran tres manos de pintura del tipo látex de primera marca color a elección (con entonadores) marcos de hierro y puertas interiores; se le aplicaran dos manos de pintura esmalte sintético satinado de primera marca. Limpieza, retiro de pinturas flojas del frente del local y aplicación de tres manos de pintura para frente.

CUARTA: Forma de pago: El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. A excepción del primer período contractual, que será facturado a partir del 15 de septiembre de manera quincenal, las restantes facturas correspondientes serán enviadas 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 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 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 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 del eventual reclamo que Playas deba realizar.

OCTAVA: 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 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 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 decimocuarta, 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 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 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 TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS CON 95/100 (33.423,95) 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 de 10/08, este valor representa CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$4.618.856).
- (ii) Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO (66.848) 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 de 10/08, este valor representa NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$9.237.712).
- (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. 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 un seguro de caución o la entrega en efectivo a favor de Playas con una cobertura de al menos UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$1.179.382), que deberá ser presentado dentro de los diez (10) días hábiles de la suscripción del presente. Dentro de los riesgos cubiertos, deberá incluir 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, deberá de estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de división. La póliza deberá de ser legalizada por escribano público.

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 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

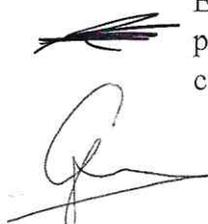
el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

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 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.

DECIMOCUARTA: 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: 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 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, 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 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.

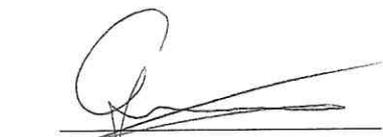
VIGÉSIMA: Domicilio especial: Las Partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que deban practicarse con motivo del presente Contrato.

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.

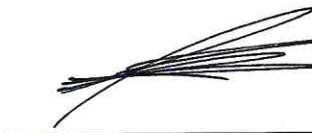
Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Por Carlos Alberto Romano



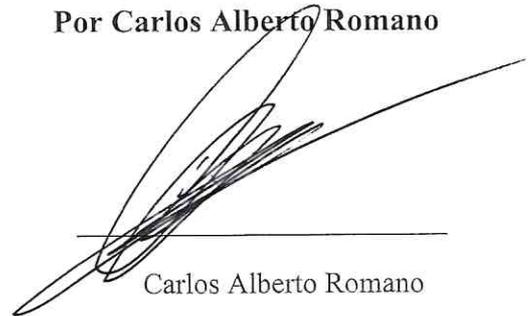
Guido Miguel Agostinelli

Apoderado



Alexander Ros

Apoderado



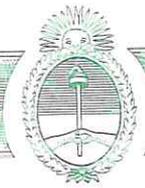
Carlos Alberto Romano

Bs. As. 10 de 1621 Firma Certificada
en sello de Actuación Notarial N° 618038543

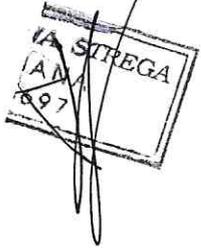


VIVIAN YANINA STREGA
ESCRIBANA
MAT. 4697

VIVIAN YANII
ESCRIP
MAT. 4



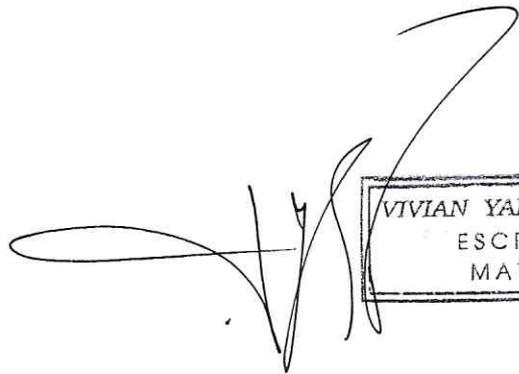
1 Buenos Aires, 10 de Agosto de 2022 . En mi carácter de escribano
2 Titular del Registro Notarial 2192 de esta Ciudad.-----
3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 073 del LIBRO
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 DNI 31.423.246; Alexander Nelson ROS con
9 DNI 29.192.086; y Carlos Alberto ROMANO con DNI 26.134.377, quienes justifi-
10 can su identidad en los términos del inc. a) del art. 306 del C.C. y C.N., mediante
11 exhibición de los documentos mencionados.- Intervienen: El último nombrado por
12 si, haciéndolo los dos primeros en nombre y representación y en su carácter de
13 Apoderados de "PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SOCIEDAD A-
14 NONIMA" CUIT 30-71487054-4, con domicilio en Tucumán 500, Planta Baja, de
15 esta Ciudad, conforme acreditan de la siguiente manera: a) El Sr. Agostinelli con
16 Poder General otorgado por escritura 240 del 14/08/2020, pasada ante la Escri-
17 bana de esta Ciudad, Agustina L. Fusco, al folio 536 del Registro Notarial 596 de
18 su adscripción, y b) el Sr. Ros con Poder General otorgado por escritura 444 del
19 09/12/2021, pasada ante el Escribano de esta Ciudad Bernardo Mihura de Es-
20 trada, al folio 1489 del Registro Notarial 222 a su cargo.- La documentación rela-
21 cionada en su original tengo para este acto a la vista, de la que surgen facultades
22 suficientes, doy fe.- Los comparecientes manifiestan que sus mandatos se en-
23 cuentran plenamente vigentes por no haberles sido revocados, suspendidos ni
24 limitados en forma alguna.- El documento consiste en Contrato de Locación del
25 inmueble sito en Av. Santa Fe 4612, de esta Ciudad, para ser presentado ante





F 018038573

quien corresponda.- El presente se certifica en Foja F018038573 y Anexo
F003864131.-


VIVIAN YANINA STREGA
ESCRIBANA
MAT. 4697

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: 2022

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: CONTRATO DE LOCACIÓN - Carlos Alberto Romano

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