

## CONVENIO DE DESOCUPACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 10 del mes de Junio de 2024, entre **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**, C.U.I.T.: 30-71487054-4, con domicilio en Tucumán N° 500, Planta Baja, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Juan Nicolás Potente D.N.I. 41.640.342, mail: [npotente@playasferroviarias.com.ar](mailto:npotente@playasferroviarias.com.ar), en su carácter de representante legal de la Sociedad (en adelante denominado indistintamente, "PFBA", o "Sociedad"), y por la otra, **CENCOSUD S.A.**, CUIT 30-59036076-3, con domicilio en la Suipacha N° 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Diego Leonardo Marcantonio D.N.I. 23.969.145 en su carácter de apoderado, y Gilda Martina Strk D.N.I. 33.203.384, en su carácter de apoderada, (en adelante "CENCOSUD", y denominados conjuntamente como, las "Partes"), convienen celebrar el presente convenio de desocupación (en adelante, "Convenio"), sobre la superficie correspondiente al inmueble de propiedad de PFBA, ubicado en Av. Juan B. Justo 1380, C.A.B.A. dentro de la nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 72A, la totalidad de la Parcela 2, parte de la Parcela 1, así como parte de la Parcela 1 de la Manzana 177A. También ocupa una superficie afectada a vía pública pública, para la extensión proyectada de las calles El Salvador y Darwin. En su totalidad el área de ocupación de la edificación preexistente compromete una superficie aproximada de 4.605,93 metros cuadrados (en adelante el "Inmueble").

### **CONSIDERANDO:**

- I. Que en el marco del Decreto 1.723/2012 se dispuso desafectar ciertos inmuebles pertenecientes a la Administración de Infraestructuras Ferroviarias S.E. para destinarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización, tarea encomendada a PFBA.
- II. Que Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. es una sociedad anónima, constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1.723/2012, 1.416/2013 y 479/2017, cuyos accionistas son la Administración Nacional de la Seguridad Social "ANSES" y la Agencia de Administración de Bienes del Estado "AABE".
- III. Que las Partes celebraron, en fecha 9 de diciembre de 2019, un Convenio de Desocupación sobre el Inmueble con vencimiento el 30 de junio de 2020, y anteriormente un Permiso de Uso Precario el día 2 de abril de 2019, y otros instrumentos previos, cuyo origen se remonta a un permiso de uso de fecha 2 de octubre de 2015.
- IV. Que, el locatario se encuentra actualmente en tenencia del Inmueble, ejerciendo el uso y goce efectivo de éste, y asimismo declara conocer y aceptar el fin e interés público y social al que está afectado el Inmueble.
- V. Que el contrato que fue suscripto en mayo de 2021, a través del cual CENCOSUD ocupa el Inmueble, se encuentra vencido, sin perjuicio de lo cual las Partes, tras ciertas negociaciones previas, han llegado al acuerdo de que el locatario continúe la ocupación de Inmueble por un plazo de nueve (9) meses, a cuyos efectos estimaron conveniente contar con un único instrumento jurídico que rijas sus relaciones en adelante, estableciendo en consecuencia el presente Convenio como el único acuerdo entre las Partes con relación al Inmueble.
- VI. Que el Inmueble se encuentra dentro del área en transformación por el plan de obras para la integración urbana de la antigua Playa Ferroviaria Palermo, según Decreto de creación de PFBA N° 1.723/12, así como también a los lineamientos urbanísticos definidos por Ley CABA N°4.477 (y su materialización por plano de







mensura M-43-2017), y que en ese sentido está afectado a dichos proyectos de adecuación en razón del fin público y social al que se encuentra adscripto.

- VII. Que CENCOSUD S.A. actúa como continuadora de BLAISTEN S.A. según la fusión que ha sido inscripta bajo el número 19617 del libro 91 de sociedades por acciones en fecha 12 de octubre de 2018 en la Inspección General de Justicia (en adelante "IGJ").

**EN VIRTUD DE LO CUAL**, las Partes acuerdan celebrar el presente Convenio bajo las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Objeto:** Que, conforme se ha expuesto en los Considerandos, CENCOSUD ocupa, en calidad de locatario, el inmueble de propiedad de PFBA el cual abarca una superficie total de 4.605,93, en virtud del contrato de locación celebrado por las Partes el 03 de mayo de 2021 y cuyo vencimiento operó el 29 de febrero de 2024.

Que CENCOSUD se compromete a desocupar totalmente el Inmueble y reintegrarlo a PFBA libre de enseres, materiales y/o personas, y en buen estado de aseo el día 01 de diciembre de 2024 a las 10 horas (en adelante, la "Fecha de Restitución") siempre que el Inmueble no sea requerido por PFBA de manera anticipada, conforme lo establecido en la cláusula Décimo Cuarta. A esos efectos las Partes se constituirán en el Inmueble el día y hora indicado, con el fin de proceder a la entrega de las llaves, constatar el estado del mismo y su entera y completa desocupación, labrándose un acta que será suscripta por los intervinientes que se hicieran presentes.

Se deja constancia que, habiendo dado acabado cumplimiento al presente Convenio, PFBA unilateralmente podrá prorrogar el instrumento por el término que considere necesario y hasta tanto no haya proyectos urbanísticos destinados para el Inmueble, estableciendo una nueva Fecha de Restitución. PFBA informará su voluntad de prorrogar con un dos (2) meses de antelación a la Fecha de Restitución establecida. En dicho caso, CENCOSUD deberá ratificar fehacientemente mediante carta documento o al correo de la Sociedad [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar) su voluntad de prorrogar por el término estipulado por la Sociedad y deberá restituir el Inmueble en la nueva Fecha de Restitución que les sea informada, en las mismas condiciones establecidas en el párrafo precedente.

**SEGUNDA:** Que dentro de los plazos estipulados para la restitución del Inmueble, el mismo será destinada, tal como venía siendo hasta la finalización del Contrato suscrito entre las partes por CENCOSUD, exclusivamente a las actividades comerciales que viene desarrollando hasta el presente, quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de PFBA. Durante estos plazos, PFBA se compromete a otorgarle a CENCOSUD el uso y goce del Inmueble, obligándose a llevar a cabo todos los actos que estuvieran a su alcance para permitir el uso y goce pacífico del Inmueble con las finalidades y bajo los términos aquí indicados. Queda a exclusiva cuenta y cargo de CENCOSUD 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 Inmueble, y el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable.

**TERCERA: Canon:** El precio mensual que CENCOSUD deberá pagar a PFBA será la suma en pesos equivalente a veintisiete mil trescientas cincuenta (27.350) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). El valor de la UVA correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización publicada por el Banco Central de la República

Argentina ("BCRA") vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente.

**CUARTA: Forma de pago:** El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. Las facturas correspondientes serán enviadas dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, y deberán abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de las mismas, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de PFBA abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia, deberán enviar el comprobante a PFBA de la transacción al mail info@playasferroviarias.com.ar. El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si CENCOSUD desocupara el Inmueble antes de fin de mes, deberá pagar a PFBA 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 saldo de capital pendiente de pago en base al doble de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas facultará a PFBA a rescindir el Convenio sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo CENCOSUD restituir el inmueble dentro de quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que PFBA pueda reclamar por estas circunstancias.

**SEXTA: Servicios. Impuestos, tasas y contribuciones:** Estará a cargo de CENCOSUD 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 PFBA lo requiera. Se deja constancia que PFBA no asume las deudas o pasivos de cualquier naturaleza que se hubiesen devengado por la ocupación del Inmueble con anterioridad a la fecha de suscripción del presente, los cuales PFBA podrá reclamar en caso de determinarse las mismas. Serán a cargo de CENCOSUD la totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento del Inmueble, cualquiera fuere su naturaleza.

En lo que respecta al pago de servicios de Aguas y Saneamientos Argentinos (AySA), el Locatario deberá abonar, durante el plazo de vigencia del presente Convenio, los montos que devenguen las cuentas de servicio que se detallan a continuación por los porcentajes consignados: Cuenta N°197142 por el 100%, Cuenta N°323777 por el 100%, Cuenta N°304991 por el 96,58% y Cuenta N°22282 por la proporción del 41,22%.

**SÉPTIMA: Responsabilidad. Indemnidad.** PFBA estará exenta de responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir CENCOSUD, sus dependientes o terceros que ingresen al Inmueble mientras éste siga haciendo uso del Inmueble. Además, CENCOSUD será 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. CENCOSUD 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. CENCOSUD se compromete a defender y a mantener indemne a PFBA 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 PFBA deba realizar.



**OCTAVA: Prohibiciones:** Las partes acuerdan que CENCOSUD 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 permitir que cualquier tercero desarrolle en el Inmueble las actividades que se encuentra autorizado a realizar en el mismo CENCOSUD, salvo expresa autorización por parte de PFBA.

**NOVENA: Inspección:** A los efectos de fiscalizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que pesan sobre CENCOSUD, PFBA tendrá el derecho de inspeccionar, por sí o por terceros autorizados, y siempre que lo juzgue conveniente, consensuando de manera previa las medidas de seguridad laboral e higiene a cumplir para el ingreso al Inmueble, el estado del mismo, obligándose en este acto CENCOSUD a (i) prestar toda su colaboración y mejor diligencia a los fines de cumplimentar con todo requerimiento e instrucción efectuado por PFBA, e (ii) informar de manera inmediata a PFBA de cualquier intimación que reciba de terceros.

**DÉCIMA: Restitución del inmueble:** En el supuesto que CENCOSUD no desocupara el Inmueble en la Fecha de Restitución establecida en la cláusula PRIMERA del presente, pagará una cláusula penal diaria correspondiente al triple de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina a favor de PFBA, la cual se devengará automáticamente sin necesidad de interpelación alguna y por el simple vencimiento del plazo, ello sin perjuicio de los daños y perjuicios que corresponderá reclamar judicialmente.

La falta de entrega del Inmueble en el plazo estipulado como Fecha de Restitución en la Cláusula Primera o en el plazo que le sea requerido por PFBA para el eventual caso de rescisión anticipada establecido en la cláusula Décimo Cuarta, dará lugar a PFBA a solicitar el inmediato lanzamiento judicial que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que CENCOSUD declara conocer y aceptar.

**DÉCIMO PRIMERA: Seguros:** CENCOSUD 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 PFBA:

- (i) Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de al menos \$190.836.991,60, equivalentes a 254.700,63 UVAs, designando a PFBA como coasegurado y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro.
- (ii) Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, por un monto de al menos \$2.862.554.873,98, equivalentes a 3.820.509,40 UVAs, designando a PFBA como coasegurado, beneficiario adicional y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro.

Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación PFBA 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.

**DÉCIMO SEGUNDO: Garantías.** Como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de CENCOSUD estipuladas en este Convenio, la empresa se obliga a constituir, dentro del plazo y condiciones estipuladas en la cláusula siguiente, un seguro de caución a favor de PFBA con un monto de cobertura mínima equivalente a \$18.443.034,90

(24.615,00 UVAs), 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 Convenio con especial mención de: los montos por los cánones 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.

**DÉCIMO TERCERA: Modalidad de cumplimiento Seguros y Garantía.** CENCOSUD deberá entregarle a PFBA una copia de cada una de las pólizas correspondientes a los seguros contratados y los originales de los endosos designando a PFBA como coasegurado y beneficiario adicional de los mismos, o bien certificados de los seguros contratados, dentro de los quince (15) días hábiles de la suscripción del presente Convenio, con el correspondiente comprobante de pago. Todas las pólizas de seguros deberán ser primarias y CENCOSUD 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 CENCOSUD de conformidad con el presente Convenio. CENCOSUD declara y garantiza a PFBA que efectuará puntualmente el pago de las primas correspondientes a los seguros cuya contratación está a su cargo durante todo el plazo de vigencia del Convenio, debiendo, en caso de adoptar una forma de pago mensual de estas primas, acreditar dichos pagos dentro de los quince (15) días hábiles de cada mes respectivo, debiendo enviar los respectivos comprobantes de pago al mail: info@playasferroviarias.com.ar.

En el caso de que CENCOSUD 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 PFBA podrá contratar las pólizas a exclusivo costo de CENCOSUD trasladando dicho costo al monto del canon locativo subsiguiente en la facturación, sin perjuicio de los daños y perjuicios que correspondiesen por el incumplimiento.

**DÉCIMO CUARTA: Revocación:** PFBA podrá revocar el presente Convenio 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 a CENCOSUD de la decisión de revocarlo es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo restituir el inmueble dentro de los ciento veinte (120) días corridos de notificado, en las condiciones previstas en el presente.

Al momento de entregar el Inmueble CENCOSUD deberá entregar a PFBA 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 Convenio en los que consten los libre deuda de los servicios respectivos. Una vez realizada la inspección, CENCOSUD deberá solicitar la baja de titularidad de todos los servicios a su nombre, en los casos que corresponda, entregando los correspondientes comprobantes a PFBA. Los consumos no facturados a la Fecha de Restitución del Inmueble deberán ser abonados por CENCOSUD en parte proporcional a su uso y goce.

CENCOSUD 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 CENCOSUD realice en el Inmueble deberá ser previamente autorizada por escrito por PFBA, 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



PFBA a la extinción de este Convenio, sin que CENCOSUD tuviere derecho a indemnización de ninguna naturaleza.

MARIANO  
MAT.  
\* ESCF

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

**DÉCIMO SÉXTA:** El incumplimiento total o parcial por parte de CENCOSUD de cualquiera de las obligaciones emergentes de este Convenio facultará a PFBA a rescindirlo de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual PFBA notifique fehacientemente a CENCOSUD de 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, CENCOSUD deberá restituir el Inmueble en un plazo máximo de quince (15) días desde la notificación.

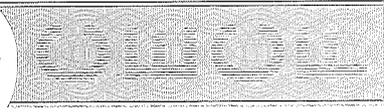
**DÉCIMO SÉPTIMA:** Las Partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que deban practicarse con motivo del presente Convenio.

**DÉCIMO OCTAVA:** Las Partes acuerdan que toda controversia que se suscite entre ellas con relación a este Convenio, 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 Convenio tramitarán bajo el especial amparo de la Ley 17.901, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que CENCOSUD 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.

FIRMA CERTIFICADA POR ACTA N° 156  
SELLO 1019245066  
FECHA 15/5/2024

MARIANO GUYOT  
MAT. 4589  
\* ESCRIBANO \*



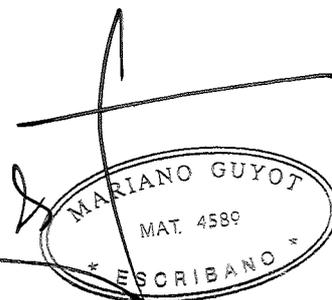
-156-

Ciento cincuenta y seis

F 019245066



1 Buenos Aires, 15 de Mayo de 2024 . En mi carácter de escribano  
2 Titular del Registro Notarial N° 2174 de la Ciudad de Buenos Aires.-  
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 156 del LIBRO  
6 número 187 , 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 **Diego Leonardo MARCANTONIO, DNI 23.969.145 y Gilda Martina STRK, DNI**  
9 **33.203.384.-** Quienes justifican sus identidades de acuerdo al inciso b) del art. 306 del  
10 Código Civil y Comercial de la Nación, declaran tener plena capacidad general de ejercicio  
11 de acuerdo al art. 31 inc. a) del mismo Código y actuar como Apoderados de "CENCOSUD  
12 S.A.", (CUIT 30-59036076-3) con domicilio en Suipacha 1111, piso 18 de esta Ciudad;  
13 inscripta en la Inspección General de Justicia (IGJ), el 09/05/1996, bajo el N.º 3985, Lº  
14 118, Tº A; con el acta de Directorio N.º 435 de fecha 17/03/2003 por la cual se modifica la  
15 sede social a la actual, inscripta en la citada Inspección el 28/04/2003 bajo el N.º 5566, Lº  
16 20, Tº de Sociedades por Acciones; fusión en la "CENCOSUD S.A." absorbiera a "JUMBO  
17 RETAIL ARGENTINA S.A."; inscripta la misma en IGJ el 12/10/2018 bajo el N.º 19.617, Lº  
18 91, Tº Sociedades por Acciones; a mérito del Poder Especial para Contratos de Locación y  
19 Usufructo, Escritura N.º 686 otorgada el 24/08/2023, al Folio 2.927 de este Registro;  
20 instrumentos que tengo a la vista, con facultades suficientes para este acto, doy fe y los  
21 firmantes declaran la vigencia del mismo.- Se certifica: "CONVENIO DE DESOCUPACIÓN",  
22 en un ejemplar, con fecha 30/04/2024.-

  
MARIANO GUYOT  
MAT. 4589  
\* ESCRIBANO \*



F 019245066

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



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

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

**Número:**

**Referencia:** Convenio de desocupación Cencosud

---

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