

## Contrato de locación comercial

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día 29 del mes de enero de 2026, entre **Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, "PLAYAS", "PFBA" y/la "Sociedad"), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1º Piso, C.A.B.A., representada en este acto por el Sr. Juan Nicolás Potente, D.N.I N° 41.640.342, en su carácter de representante legal de la Sociedad, y **LA ESTACIÓN S.A.** C.U.I.T. N° 30-64428138-4, con domicilio en Lavalle N° 1447, 2º piso depto E de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su presidente, Diego Martín JORDÁN, titular del D.N.I. N° 21.731.748, correo electrónico: clubelanden@gmail.com (el "LOCATARIO", y junto con Playas, las "Partes"), convienen en celebrar este contrato de locación sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la calle Yermal 1255, con una superficie de 7.337 M2, del barrio de Caballito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses. (el "Inmueble").

### CONSIDERANDO:

- I. Que Playas Ferroviarias, es una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria constituida en virtud de lo dispuesto por los Decretos N° 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019.
- II. Que ambos firmantes declaran bajo juramento tener facultades suficientes y mandato vigente para obligar a las partes en lo que concierne al objeto del presente.
- III. Que conforme el Reglamento de Compras y Contrataciones, tramitó por Expediente N.º EX-2025-00003530- -PFBA-GP#PFBA el Concurso Público N° 14 impulsado por Playas Ferroviarias para la explotación comercial para el uso/actividad de un predio ubicado en la calle Yermal 1255 del barrio de Caballito, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses.
- IV. Que mediante el Informe N° IF-2025-00003547-PFBA-GLAYC#PFBA se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que contiene como Anexo el Contrato de Locación a suscribirse con el eventual locatario.  
Que el Pliego preveía un período de gracia respecto al pago del canon mensual por los primeros TRES (3) meses de vigencia, al cual



el LOCATARIO renunció expresamente en su oferta presentada en el marco del Concurso Público N° 14.

- V. Que La Estación S.A. resultó adjudicataria del Concurso Público N°14 para la explotación de actividades gastronómicas, deportivas amateurs, recreativas, sociales y comunitarias.

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

**PRIMERA: Objeto:** Playas Ferroviarias cede en Locación al LOCATARIO, quien acepta ocupar en tal carácter, el "Inmueble". El LOCATARIO se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a la explotación de actividades gastronómicas, deportivas amateurs, recreativas, sociales y comunitarias, quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de Playas.

**SEGUNDA:** 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 aplicables al Inmueble y/o espacio dado en locación. El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en el Inmueble objeto del presente, de acuerdo a la zonificación correspondiente, no interrumpiendo el pago del canon pertinente a la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino denunciado.

**TERCERA: Plazo:** El presente Contrato, tendrá vigencia por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses, contados a partir del 01 de febrero de 2026, por lo tanto, finalizará el 01 de febrero de 2034, 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 Quinta del presente.

La parte locataria deberá manifestar el ejercicio de su derecho de prórroga de la locación por el mismo término, sesenta (60) días corridos previos al primer vencimiento de este contrato de locación.



INDO  
Vencido ese plazo o el nuevo plazo de vencimiento, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

**CUARTA: Canon:** El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de febrero de 2026 será la suma en pesos equivalente a NUEVE MIL SEISCIENTAS **(9.600) 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.

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

**SEXTA: 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 ocho por ciento (8%) hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas dará lugar a Playas a rescindir el contrato sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas Ferroviarias pueda reclamar por estas circunstancias. Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el contrato.

La nota de débito correspondiente a los intereses moratorios deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la misma, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco de la Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU



011001122000110075422. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante de la transacción realizada al mail de info@playasferroviarias.com.ar.

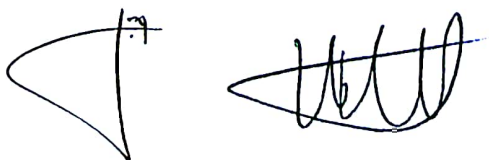
**SÉPTIMA: Servicios. Impuestos, tasas y contribuciones:** Estarán a cargo del LOCATARIO el pago de todas y cada una de las tasas, impuestos, nacionales, provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contribuciones, patentes y tarifas de los servicios públicos que graven o correspondan al uso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

Asimismo, respecto del pago del servicio de AYSA, se informa que la cuenta de servicio correspondiente es la N° 4340432.

En relación al servicio de ABL, se informa que el número de partida es el 0149785 de la cual deberá abonar los montos que devenguen la proporción del 25,74%.

**OCTAVA: 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 y en el que deberán agregar una cláusula de no repetición de la aseguradora contra Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. 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.

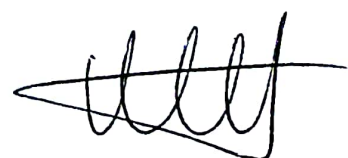
**NOVENA: Prohibiciones:** Las partes acuerdan que el LOCATARIO tendrá prohibido desempeñar en el Inmueble cualquier actividad prohibida por la Ley o que fuere contraria a la moral o a las buenas costumbres. Asimismo, queda prohibido para el LOCATARIO permitir que cualquier tercero desarrolle en el Inmueble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



**DÉCIMA: 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 PRIMERA: Restitución del Inmueble:** En el supuesto que el LOCATARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicios correspondientes. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en el plazo estipulado en la cláusula tercera o en el plazo que le sea requerido por Playas para el eventual caso de rescisión establecido en la cláusula Décimo Quinta, dará lugar a Playas Ferroviarias a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del LOCATARIO y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley N° 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 N° 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 SEGUNDA: 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:



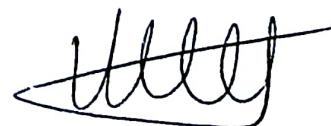
- I. Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de pesos equivalente al menos a doscientos dos mil doscientos tres con 05/100 (202.203,05) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la emisión de la póliza, designando a Playas como coasegurado y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida;
- II. Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a seiscientos setenta y cuatro mil doscientos diez con 14/100 (674.010,14) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la emisión de la póliza, designando a PFBA como coasegurado, beneficiario adicional del mismo y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.

En caso de que Playas Ferroviarias requiera la actualización de las coberturas referidas, deberá tomar como monto de referencia la cotización de la UVA publicada por el BCRA vigente a la fecha de emisión de la nueva póliza.

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 cuarta, segundo párrafo.

**DÉCIMO TERCERA: Garantías.** El locatario deberá presentar, previo a la suscripción del presente Contrato de Locación, la garantía de cumplimiento del contrato, la cual podrá ser cumplimentada de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30-71487054-4.



En el caso de elegir la modalidad de efectivo, la garantía deberá conformarse por el equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del monto total del contrato adjudicado (96 meses), cuya vigencia deberá ser hasta la extinción de las obligaciones. Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina del día del depósito. Dicho depósito deberá actualizarse anualmente (o semestralmente cuando las circunstancias lo ameriten) tomando el valor de la UVA del día de la actualización.

Para el caso de que la garantía sea constituida en efectivo, la misma no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los TREINTA (30) 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. Se adjunta ANEXO XI con requisitos para su confección.

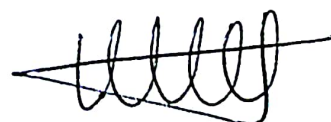
2. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación.

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

En caso de optar por la modalidad de seguro de caución, deberá contratarse una póliza abierta, sin vencimiento, conformándose por el CIEN POR CIENTO (100%) del monto anual de la oferta (12 meses). Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA del día de la confección de la póliza. A su vez, se deberán realizar endosos anuales donde se actualicen los montos de cobertura tomándose la UVA vigente del día de la emisión de la actualización de los montos.

Esta garantía no reconocerá interés alguno. Transcurrido los treinta (30) días de concluido el Contrato de Locación, verificado el estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del adjudicatario y la desocupación del inmueble por parte de este, se suscribirá el Acta de restitución del mismo, lo que traerá aparejado la inejecutabilidad de la póliza por parte de PFBA.

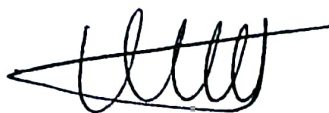
**DÉCIMO CUARTA: Modalidad de cumplimiento Seguros y Garantía.** El LOCATARIO deberá entregarle a Playas una copia de cada una de las pólizas correspondientes a los seguros contratados y los originales de los endosos designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional de los mismos, o bien certificados de los seguros contratados, dentro de los 15 (quince) días



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

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

**DÉCIMO QUINTA: 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.



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

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

**DÉCIMO OCTAVA: Incumplimiento:** El incumplimiento total o parcial por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones emergentes de este Contrato facultará a Playas a rescindir el Contrato de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual PLAYAS notifique fehacientemente al LOCATARIO su voluntad resolutoria, reservándose el derecho de accionar extrajudicialmente y/o judicialmente por los daños y perjuicios que los hechos y/o actos pudieran producir. En este caso, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de todo tipo de ocupantes y/o cosas en un plazo máximo de QUINCE (15) días desde la notificación de la rescisión, bajo apercibimiento de lo dispuesto en la cláusula décima primera.

**DÉCIMO NOVENA: Causales de extinción del contrato:** Serán causales de extinción del contrato: (i) vencimiento del plazo; (ii) imposibilidad de cumplir sea por caso fortuito, fuerza mayor u otras causas debidamente acreditadas; (iii) rescisión por incumplimiento de obligaciones del cocontratante en cuyo caso no se reintegrarán las garantías que hubieran sido constituidas, (iv) rescisión unilateral por parte de Playas Ferroviarias fundado en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios y (v) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.

Se deja constancia que queda expresamente prohibida la transferencia o cesión total de los derechos emergentes del Pliego y del Contrato de Locación a cualquier tercero. Las transferencias que se efectúen serán inoponibles a la Sociedad y darán derecho a resolver el Contrato de Locación por culpa del Locatario sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo, ni de los terceros involucrados, hayan o no contratado con el Locatario.

No obstante lo mencionado en el párrafo precedente, el locatario podrá optar por sublocar hasta el porcentaje de treinta por ciento (30%) del Predio previa notificación fehaciente y por escrito a Playas Ferroviarias de Buenos Aires, delimitando el territorio y demuestre que la sublocación no excede el dicho porcentaje .

**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.

**VIGÉSIMA 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 N° 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace.

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

M. LUJAN

M. LUJAN ORLANDO

Firma certificada en sello  
Nº 602043796 Rs. As. 28

DIEGO MARTIN JORDAN  
21.731.748

Juan Nicolas Potente  
41 640 392



# ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

LEY 404



F 020435796



ANDO

1 Buenos Aires, 29 de Enero de 2026 . En mi carácter de escribano

2 Titular del Registro Notarial 1090 de CABA. M. Luján ORLANDO

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 39.- , 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 **1) JORDAN, Diego Martín, DNI 21.731.748 y 2) POTENTE, Juan Nicolás, DNI 41.640.342.-**

9 Justifican sus identidades conforme art. 306 inc. a) del C.C. y C.N., exhibiendo los

10 documentos relacionados.- **1)** Interviene en nombre y representación, en su carácter

11 de **Presidente** de **"LA ESTACION SOCIEDAD ANONIMA."** (CUIT 30-64428138-4), con

12 domicilio en Yerbal 1255, Planta Baja, de esta Ciudad. Acreditando la existencia de

13 la sociedad y el carácter invocado con: **a) Contrato social constitutivo** otorgado por

14 escritura 44 del 21/05/1991, ante el escribano Miguel Martínez Echenique, folio 142

15 del Registro Notarial 443 de esta ciudad, a su cargo, inscripta en IGJ el 30/05/1991,

16 bajo el número 3275 del Libro 109, Tomo: A de Sociedades por Acciones; **b) Cambio**

17 **de sede social y modificación de estatuto** otorgado por escritura 61 del 6/03/2009,

18 ante la escribana Nora Rosalía Gorellik, folio 138 del protocolo "A" del Registro Notarial

19 1965 de esta ciudad, a su cargo, inscripta en IGJ el 18/03/2009, bajo el número 4637

20 del Libro 44, Tomo de Sociedades por Acciones; **c) Aumento de capital y**

21 **modificación de estatuto** otorgado por escritura 173 del 20/08/2025, ante la

22 escribana Verónica Matera, folio 501 del Registro Notarial 808 de esta ciudad, a su

23 cargo, inscripta en IGJ el 13/11/2025, bajo el número 21367 del Libro 124, Tomo de

24 Sociedades por Acciones, **d) Designación de directorio** celebrado por instrumento

25 privado del 27/10/2025 inscripto en IGJ el 26/12/2025, bajo el número 24353, del Libro



F 020435796

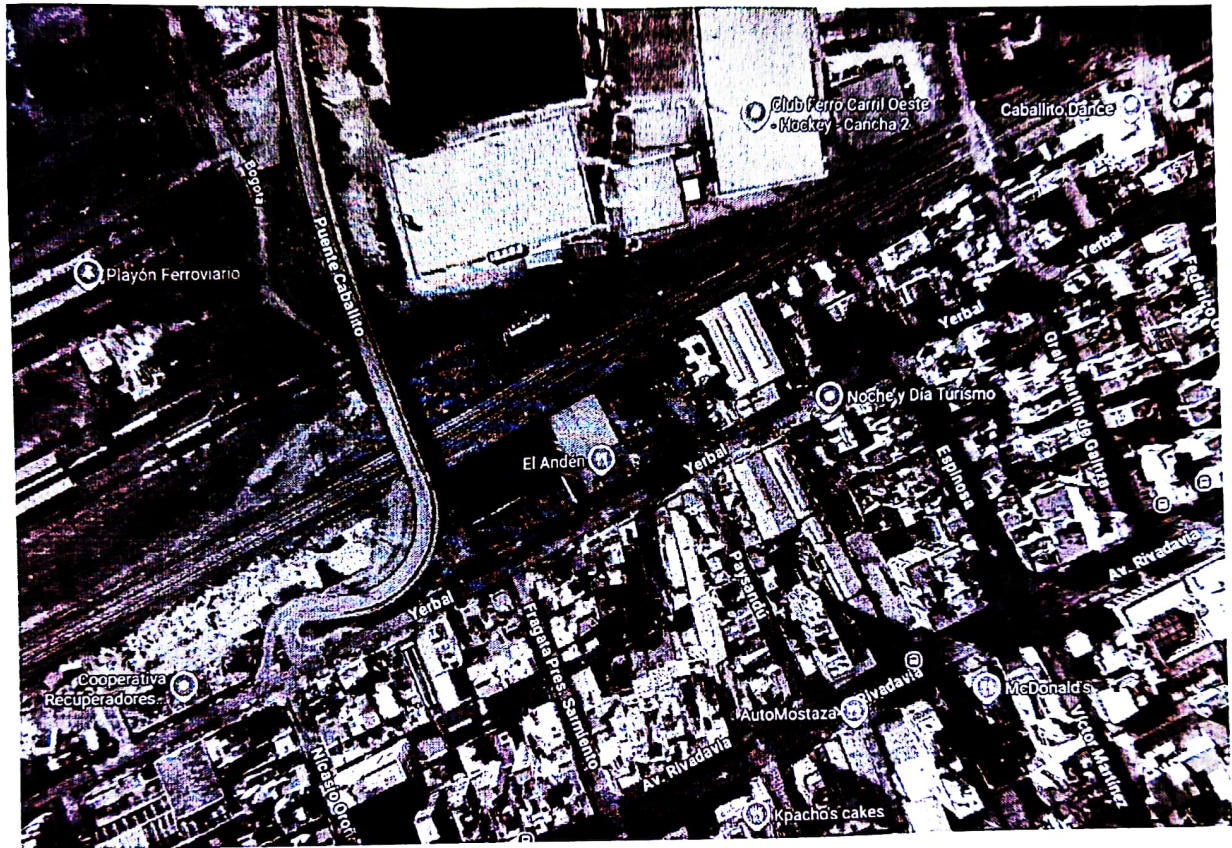
125, tomo de Sociedades por Acciones. Documentación que en sus originales tengo  
a la vista, con facultades suficientes, doy fe. 2) Manifiesta actuar en nombre y  
representación, en su calidad de **Presidente** de "**PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS**  
**AIRES S.A.**" (CUIT 30-71487054-4), con domicilio en Av. Ramos Mejía 1302, Piso 1 de  
esta Ciudad. Los comparecientes declaran que las representaciones invocadas se  
encuentran vigentes sin modificación ni limitación alguna a la fecha.- Se advierte a  
los requirentes el eventual encuadramiento del negocio como hecho imponible en  
materia impositiva y queda a su cargo el pago y/o justificación de la exención.- Se  
certifican firmas en "Contrato de locación comercial".- Se extiende la presente en  
Foja F 020435796 y Anexo F 004444276 Conste.-

  
M. LUJAN ORLANDO  
ESCRIBANA  
MAT. 5333

croquis de ubicación

**dirección:** Yermal 1255

**Sección 057 | Manzana 038B | Parcela 000A (parte)**





Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.  
Año: 2026

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Contrato La Estación

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.