

SECCIÓN I. PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. ANTECEDENTES

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (la “Sociedad” o “Playas”) es una sociedad anónima, constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1.723/12, por la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”), actuando en su carácter de administrador legal del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino, y la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas del Estado Nacional.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 479/2017, la totalidad de las acciones de las que era titular la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo, fueron transferidas a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (“AABE”), entidad del Estado Nacional.

La Sociedad se dedica principalmente a la actividad inmobiliaria, específicamente a la explotación de bienes inmuebles que anteriormente habían sido de titularidad de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias S.E. y que fueron transferidos con el fin de afectarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del estatuto social: *“La Sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en cualquier parte de la República Argentina, la siguiente actividad: INMOBILIARIA: Mediante la compraventa, permuta, explotación, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles urbanos y rurales, loteos y fraccionamientos, incluso todas las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal, construcciones civiles, industriales, hidráulicas, públicas o privadas.”*

En tanto sociedad anónima resultan aplicables a la Sociedad las previsiones de las leyes 24.156 y 27.275 de Administración Financiera del Estado y de Acceso a la Información Pública, respectivamente, como así también sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias. Sin perjuicio de ello, no le resultan aplicables las previsiones sobre contrataciones de los organismos del Estado previstas en los Decretos 1023/2001 y 1030/2016. No obstante lo anterior y en atención a que la Sociedad administra fondos públicos, el Directorio entiende que un sano criterio de administración de tales fondos públicos requiere una cierta limitación al principio de la libre elección de contratistas sin que dicha limitación afecte el necesario dinamismo y eficiencia en el cumplimiento de su objeto social. Por ello, es que se elaboró el presente reglamento de contrataciones de la Sociedad (el “Reglamento”).

SECCIÓN II. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

a. Bienes y servicios objeto de contratación. Contratos Comprendidos

Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación a todas las contrataciones que lleve adelante Playas Ferroviarias S.A. en relación con la adquisición y venta de bienes, obras y servicios y en general a toda contratación que tuviera por efecto la asunción por parte de Playas de derechos y obligaciones exigibles respecto de terceros.

b. Venta de inmuebles

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 del estatuto de Playas, la enajenación o celebración de actos de disposición por cualquier título, sobre bienes inmuebles de Playas, será requerida en forma expresa y previa la conformidad de accionistas que representen, al menos, el 95% del capital social y votos de Playas, reunidos en asamblea.

c. Contratos excluidos

Quedan excluidos de la aplicación de las disposiciones del presente Reglamento los siguientes contratos:

- (i) las compras o contrataciones que se efectúen por caja chica para necesidades de uso cotidiano, por pagos que sean individualmente por montos menores a \$5000 (cinco mil pesos) y en su conjunto dentro de un período mensual determinado, menores a \$25.000 (veinticinco mil pesos).
- (ii) Los vinculados a relaciones laborales o de empleo.
- (iii) Las contrataciones con estados extranjeros, con entidades de derecho internacional público o con organismos multilaterales de crédito.
- (iv) Los permisos de uso en relación con los bienes inmuebles de los que ella es titular.
- (v) Las contrataciones celebradas por la Sociedad dentro del régimen previsto por la ley 27.328 y sus normas reglamentarias y complementarias.

SECCIÓN III. PRINCIPIOS GENERALES

a. Transparencia. Publicidad

Todas las contrataciones deberán efectuarse en un contexto de transparencia que se basará en la publicidad y difusión de las actuaciones, mediante la utilización de medios que faciliten el acceso del público a dicha información.

b. Anticorrupción

Será causal determinante de rechazo (sin más trámite) de la propuesta u oferta en cualquier estado del procedimiento de contratación, o de la rescisión de pleno derecho del documento legal correspondiente (orden de compra, contrato, convenio, etc.) - además de las acciones legales que corresponda iniciar – el ofrecimiento o la entrega de dinero o cualquier dádiva o beneficio a cualquier persona con el objeto directo o indirecto de inducir a Playas a contratar con una persona o personas determinadas o que cualquier empleado, funcionario, agente o contratista de la Sociedad haga o deje de hacer algo relativo a sus funciones. Cualquier funcionario de la Sociedad estará obligado a denunciar estos hechos en forma circunstanciada al Directorio aportando asimismo toda la prueba que tenga en su poder en cuanto a los hechos denunciados, si es que tuviera alguna. Tal denuncia podrá ser considerada por el Directorio como el único requisito necesario para resolver el rechazo de la propuesta u oferta en función de la verosimilitud de la denuncia, apreciada razonablemente.

c. Competencia, Concurrencia e Igualdad

Todas las contrataciones deberán efectuarse teniendo en miras de forma objetiva e imparcial, la más amplia concurrencia, pluralidad y participación de potenciales contratantes.

Todo oferente de bienes, obras o servicios debe tener participación y acceso para contratar esos objetos de contratación, en condiciones iguales a las de los demás, estando prohibida la existencia de privilegios o ventajas, a la luz de los principios enumerados precedentemente.

d. Eficiencia, Eficacia, Economía y Ética

Se promoverá el uso de tecnologías informáticas que permitan aumentar la eficiencia de los procesos de contratación de la Sociedad. Asimismo, las especificaciones y requisitos técnicos estipulados para cada contratación, cantidades, plazos de entrega o prestación y demás condiciones fijadas en las mismas, deberán atender a un criterio de razonabilidad y ser adecuadas para satisfacer las necesidades en tiempo y forma, cumpliendo con los principios de transparencia, eficiencia, eficacia, economía y ética.

SECCIÓN IV. CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN

a. **Procedimientos de selección.** Los procedimientos de selección del co-contratante serán los siguientes:

(i) Concurso Público: Este procedimiento será de aplicación cuando el llamado se encuentre dirigido a una cantidad indeterminada de posibles oferentes y el criterio de selección recaiga primordialmente en factores no económicos, tales como la capacidad técnico-científica, artística u otras, según corresponda, ello sin perjuicio de aquellos requisitos que pudieran ser exigidos por los pliegos de condiciones particulares de cada procedimiento.

(ii) Subasta Pública: Este procedimiento será de aplicación para la venta, cesión y constitución u otorgamiento de cualquier derecho real o personal sobre inmuebles, siendo aplicable en el caso de los derechos personales a aquellos que se otorguen por un plazo superior a 10 (diez) años o que siendo por un plazo menor el importe contractual así lo amerite. Se realizará con intervención de un martillero público, o a través de un sistema de subasta electrónica, con un precio base previamente establecido y en el cual la adjudicación recaerá en el mejor postor.

(iii) Contratación Directa: Este procedimiento será de aplicación cuando la selección se efectúa en favor de un oferente determinado o con un procedimiento de publicidad acotado para la convocatoria a potenciales oferentes para que presenten ofertas en el marco de dicho proceso, y sólo será procedente en los casos expresamente previstos en el presente Reglamento.

b. Criterios de selección de procedimiento.

Procedimiento	Aplicación
Concurso Público	Será de aplicación siempre que no sea procedente otro procedimiento, o bien cuando así lo determine el Directorio de la Sociedad, aún en el caso de que pudiera ser de aplicación el procedimiento de contratación directa.
Subasta Pública	Venta y constitución de derechos reales o personales por un plazo superior a 10 años sobre inmuebles de titularidad de la Sociedad.
Contratación Directa	Sin perjuicio de la potestad del Directorio de la Sociedad de determinar la aplicación de un procedimiento distinto para casos concretos, será de aplicación en los siguientes casos: (i) contrataciones por montos menores a \$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos); (ii) contrataciones con el Estado Nacional, con los Estados Provinciales, Estados Municipales y con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; o (iii) cuando se configuren alguno de los siguientes supuestos de (a) contratación por especialidad; (b) contratación por exclusividad; o (c) contratación por motivos de urgencia o emergencia, según lo previsto en el punto e. siguiente.

c. Concurso público

(i) Pliegos. Aprobación

La Gerencia General elaborará los pliegos de bases y condiciones o especificaciones técnicas para cada concurso público sobre la base de las necesidades que motiven la contratación, pudiendo asimismo emitir circulares complementarias de los mismos cuando las circunstancias lo ameriten. En particular, los pliegos deberán contener con los siguientes requisitos:

i. Se deberá establecer objeto del llamado; requisitos de las ofertas; documentación a presentar por los oferentes; precios; plazos; criterio de evaluación y selección de las ofertas; garantías a presentar; términos del contrato; causales de extinción; sanciones ante los incumplimientos y la determinación de los parámetros que se tendrán en cuenta a fin de establecer la oferta más conveniente, tomando en consideración el grado de complejidad, el monto y el tipo de contratación a realizar.

ii. En los pliegos de especificaciones técnicas deberán consignarse en forma clara, precisa e inconfundible, las características de los productos, procesos o servicios objeto de la contratación, los cuales deben cumplir con los estándares definidos por la normativa que sea de aplicación.

En forma previa a su difusión, deberán ser sometidos a la consideración del Directorio de la Sociedad para su aprobación.

(ii) Publicidad

La Sociedad instrumentará la publicidad y difusión del llamado a concurso público mediante cualquier medio que considere idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles. El plazo de la difusión será establecido de acuerdo a parámetros de razonabilidad a criterio de la Gerencia General en función del monto y otros parámetros relevantes de la contratación objeto del concurso público, sin perjuicio de que la publicación deberá ser efectuada con una antelación mínima de 5 (cinco) días hábiles a la fecha del concurso público.

(iii) Ofertas

Las ofertas que sean presentadas deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en los pliegos de bases y condiciones correspondientes.

(iv) Evaluación y adjudicación

A los fines de la evaluación de las ofertas presentadas en el marco de un concurso público, la Sociedad podrá disponer o no la conformación de una comisión evaluadora de ciertos aspectos relacionados con el mérito de los factores no económicos de las ofertas presentadas en el marco de los concursos públicos. En caso contrario, será la Gerencia General el órgano encargado de llevar adelante la evaluación, debiendo proponer en forma fundada al Directorio la adjudicación

a uno o más oferentes determinados. Será el Directorio de Playas el órgano a cargo de la adjudicación.

La adjudicación será realizada en favor de la oferta más conveniente, teniendo en cuenta el precio, la calidad e idoneidad del oferente, los costos asociados de uso y mantenimiento presentes y futuros, y demás condiciones de la oferta, según lo previsto en los pliegos.

Una vez ratificada la adjudicación por el Directorio de Playas, deberá publicarse el resultado del concurso público a través del mismo medio por el cual se hubiese publicitado el concurso público.

(v) Contrato. Causales de extinción

Adjudicada la contratación, se suscribirá el instrumento que perfeccione la misma, el cual deberá contener con la mayor claridad posible los derechos y obligaciones del cocontratante a fin de asegurar el cumplimiento de las prestaciones en la forma, plazo o fecha, lugar y demás condiciones establecidas.

El contrato deberá asimismo establecer las causales de extinción, las cuales necesariamente deberán comprender: (i) cumplimiento del objeto del contrato o vencimiento del mismo; o; (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, rescisión de común acuerdo sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole

Deberá además dejarse constancia de la prohibición expresa de la cesión parcial o total de los derechos u obligaciones bajo el contrato, sin la previa autorización fundada del Directorio de la Sociedad.

d. Subasta pública

El procedimiento de subasta pública será de aplicación exclusiva para el caso de venta, cesión o transferencia de inmuebles de titularidad de la Sociedad o la constitución u otorgamiento de cualquier derecho real o personal por un plazo de más de 10 años sobre tales inmuebles. Se deja establecido que la Sociedad podrá celebrar convenios con otras entidades para que lleven adelante, en carácter de mandatarios, el procedimiento de subasta pública. Sin perjuicio de ello, todo procedimiento deberá contar con los requisitos mínimos que se detallan a continuación.

i. Aprobación de la Asamblea

De conformidad con lo establecido por el artículo 18 del estatuto de la Sociedad, la enajenación o disposición de inmuebles se encontrará sujeta a la aprobación de la asamblea de accionistas de la Sociedad en las condiciones allí establecidas.

ii. Condiciones de la Subasta

Las condiciones de la subasta serán elaboradas por la Gerencia General y aprobadas por el Directorio de la Sociedad, pudiendo también dichas tareas ser delegadas en un tercero que lleve adelante la subasta.

iii. Precio Base

El precio base será el valor mínimo de venta y/o cesión de los derechos reales o personales sobre los inmuebles a subastar y a partir del cual podrán realizarse ofertas. El Precio Base debe expresar el valor de la tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación u otra entidad oficial.

iv. Publicidad.

La convocatoria a la subasta pública debe publicarse con una antelación mínima de 10 (diez) días a su realización, por cualquier medio que resulte idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles. La publicación deberá contener al menos (a) fecha y lugar de realización; (b) detalle de los inmuebles o derechos sobre ellos a subastar, su estado de conservación, estado dominial y deudas existentes; (c) Precio Base; (d) condiciones de presentación de ofertas, de corresponder; (e) forma y tiempo de pago; (f) estado de ocupación; (g) cuando corresponda por no haber sido aprobada la enajenación objeto de la subasta por la asamblea de accionistas con anterioridad a la publicación de su convocatoria, la leyenda "*venta sujeta a aprobación de la asamblea de accionistas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., conforme lo previsto por su estatuto social*".

El acto de la subasta será realizado (i) por un martillero público ya sea a viva voz o mediante la presentación de sobres cerrados público o bien (ii) mediante un mecanismo de subasta electrónica.

La Sociedad podrá delegar o contratar con entidades y jurisdicciones de la Administración Pública Nacional la conducción de todo el procedimiento de subasta, desde la realización y publicación de los pliegos hasta la celebración del acto de la subasta.

v. Contrato. Falta de perfeccionamiento

La suscripción de la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble en cuestión, o la constitutiva de otros derechos reales o el instrumento de otorgamiento de derechos personales

sobre el mismo se formalizará una vez que se hayan cumplido las condiciones que se establezcan en el pliego correspondiente.

La falta de perfeccionamiento del contrato, originado en la ausencia de aprobación de la venta por parte de la asamblea sólo generará la obligación de restituir lo pagado, junto con la obligación del oferente de restituir el inmueble a la Sociedad, en caso de que le hubiese sido otorgada la tenencia.

En uno u otro caso, la obligación de restituir lo pagado o el inmueble según corresponda, debe efectivizarse dentro de los diez (10) días de la intimación por parte del oferente.

e. Contratación directa

La contratación directa procederá en los siguientes supuestos:

- (i) Cuando el monto del contrato no supere la suma de \$1.500.000 (un millón quinientos mil pesos);
- (ii) En los supuestos de especialidad, es decir en aquellos casos en que sea necesaria la contratación de bienes o servicios cuya venta o provisión deba confiarse a personas que sean especialmente idóneas para satisfacer el objeto de tales contrataciones de acuerdo a los parámetros requeridos;
- (iii) En los supuestos de exclusividad, es decir en casos en que sea necesaria la contratación de bienes o servicios cuya venta o provisión fuere exclusiva de quienes tengan privilegio para ello o que sólo posea una determinada persona, siempre y cuando no hubieren sustitutos convenientes; y
- (iv) En los casos de urgencia o emergencia, es decir cuando por razones de urgencia o emergencia que respondan a circunstancias objetivas se vea impedida la realización de otro procedimiento de selección en tiempo oportuno.

Al momento de resolverse la contratación directa, deberán fundamentarse las razones que justifican la utilización de dicho procedimiento, con especial mención del supuesto que motiva la utilización del procedimiento de contratación directa.

Difusión y Publicación de la Contratación Directa.

En todos los casos de contratación directa deberá invitarse por cualquier medio a por lo menos 3 (tres) proveedores del rubro, por un plazo mínimo de 3 (tres) días. Podrá omitirse dicha forma de publicidad o difusión cuando fundadas razones impidan la prosecución de dicho procedimiento.

SECCIÓN V. DIPOSICIONES GENERALES

a. Personas no habilitadas para contratar con la Sociedad

No podrán contratar:

- (i) Los condenados por delitos dolosos, durante el lapso que dure la condena.
- (ii) Las personas que se encuentren procesadas por delitos contra la propiedad, o contra la Administración Pública Nacional, o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción, Ley 24.759.
- (iii) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales;
- (iv) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.
- (v) las personas que se encuentren incluidas en el registro de deudores alimentarios morosos.
- (vi) Funcionarios de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
- (vii) Personas Jurídicas controladas directa o indirectamente por funcionarios o empleados de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad.
- (viii) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.

b. Plazos

Todos los plazos establecidos en el presente Reglamento se computarán en días hábiles administrativos. Antes del vencimiento de un plazo, Playas podrá disponer su ampliación en condiciones de igualdad, siempre que no resulten perjudicados derechos de terceros. Al respecto, deberá notificarse la misma por los medios que corresponda dependiendo el tipo de procedimiento de selección de que se trate y su estado.

c. Penalidades y Sanciones

i. Penalidades

En los pliegos o bases y condiciones de toda contratación podrán preverse las siguientes u otras penalidades: (i) pérdida de garantías; (ii) multa por mora en el cumplimiento de las obligaciones; (iii) rescisión por culpa del cocontratante.

ii. Sanciones

El Directorio podrá establecer sanciones a cualquier oferente o cocontratante en casos de incumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en el marco de la celebración de cualquier forma de contratación con Playas o mediante la presentación de ofertas en los procedimientos de contratación previstos en este reglamento.