

**ACTA DE DIRECTORIO N° 80:**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a 10 días del mes de enero de 2025, siendo las 12:10 horas, se reúnen en la actual sede social de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (en adelante referida indistintamente como "Sociedad" o "PFBA") sito en la Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Tercer Piso CABA, el Lic. Juan Nicolás Potente, en su carácter de Presidente y Director Titular, la Sra. Tania Alejandra Yedro, en su carácter de Directora por la ausencia del Lic. Nicolas Alberto Pakgojz informada mediante NO-2025-02846498-APN-AABE#JGM, y la Dra. Paula González Silvestrin en su carácter de Directora Titular. Se encuentra también presente el integrante de la Comisión Fiscalizadora, Cdr. Marcelo Fabián Costa. Toma la palabra el Sr. Presidente quien, luego de constatar la existencia de quórum, declara válidamente constituida la presente reunión. A continuación, se pasa a tratar el primer punto del orden del día: 1) **Aprobación de la actualización del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad:** Continúa en uso de la palabra el Sr. Presidente, quien manifiesta que mediante Acta de Directorio N° 79, se trató la aprobación de la actualización del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad. De dicha reunión surgieron nuevas sugerencias para mejorar el contenido del mismo, y la representante del accionista mayoritario mocionó pasar a un cuarto intermedio para un mejor análisis. La continuación del cuarto intermedio tenía fecha para el 24 de octubre de 2024. No obstante, teniendo en cuenta que para la fecha estipulada no se contaba aún con el análisis de todas las sugerencias y modificaciones para ser trabajados de forma adecuada, se decidió suspender dicha continuación, y, en este sentido, se decidió tratar las mismas en el presente Directorio. En virtud de las sugerencias planteadas, mediante IF-2025-00000005-PFBA-DE#PFBA, se instruyó a las áreas para elaborar una nueva versión del Reglamento de Compras y Contrataciones partiendo de las sugerencias realizadas por el Directorio. Así las cosas, mediante IF-2025-00000013-PFBA-GLAYC#PFBA, la Coordinadora de Control Contable, Fin y RRHH prestó conformidad a lo expresado en su informe identificado como IF-2024-00003043-PFBA-GLAYC#PFBA respecto de la implementación de los procedimientos de "Contratación Directa por Adjudicación Simple" y "Contratación Directa por Compulsión Abreviada". Asimismo, en relación al nuevo procedimiento de contratación identificado como "Licitación Pública para la Venta de Inmuebles", sostuvo que: *"...Esta incorporación responde a la necesidad de formalizar y transparentar las operaciones de enajenación de los activos no corrientes, como los inmuebles, garantizando criterios de publicidad, igualdad y competencia..."*. La Coordinadora Jurídica, mediante su informe identificado como IF-2025-00000018-PFBA-GLAYC#PFBA expresó, respecto del nuevo procedimiento que: *"...Esta Coordinación contempla que, entre algunas modificaciones, se agregó la Licitación Pública para la venta de Inmuebles como nuevo proceso de selección distinto al Reglamento que se había tratado con anterioridad en el informe IF-2024-00003143-PFBA-GLAYC#PFBA, esto también velará por los principios generales"*. Así las cosas, sugirió agregar un renglón con la nueva versión que está siendo tratada por el presente Directorio. Posteriormente, el Gerente Legal, Administrativo y Contable confeccionó su Dictamen Jurídico, Financiero y Contable

identificado como IF-2025-00000030-PFBA-GLAYC#PFBA mediante el cual, luego de analizar las actuaciones concluyó que: *"...se han cumplido con todos los procesos conforme al organigrama de la Sociedad, expidiéndose sobre el expediente bajo estudio ambas Coordinaciones..."*. En cumplimiento con lo establecido en la Ley N° 24.156, obra intervención de la Unidad de Auditoría Interna mediante IF-2025-00000042-PFBA-UAI#PFBA, donde enumeró un listado de oportunidades de mejoras a los fines de enriquecer el contenido del Reglamento, y concluyó que: *"...con la incorporación de las oportunidades de mejora sobre los aspectos mencionadas en el apartado IV, el "Reglamento de Compras y Contrataciones de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. cumple con las pautas de control interno establecidas en la Resolución SIGEN N° 162/2014"*. En virtud de lo manifestado por la UAI, el Gerente Legal, Administrativo y Contable elaboró su informe identificado como IF-2025-00000046-PFBA-GLAYC#PFBA mediante el cual expresó que: *"...la Unidad de Auditoría Interna emitió su informe bajo el IF-2025-00000042-PFBA-UAI#PFBA, del cual surgen una serie de observaciones y recomendaciones, solicitando se adjunte el Reglamento al expediente con las modificaciones solicitadas. Analizadas las mismas, se procedió a incorporar las recomendaciones que a juicio de esta GLAYC son pertinentes..."*. En virtud de lo expuesto, la GLAYC mediante IF-2025-00000047-PFBA-GLAYC#PFBA adjuntó la versión final del Reglamento con las mejoras propuestas por la Unidad de Auditoría Interna y con la sugerencia planteada por la Coordinadora Jurídica. Finalmente, mediante IF-2025-00000049-PFBA-DE#PFBA, obra intervención del Director Ejecutivo considerando adecuado lo expresado por las Gerencias y Coordinaciones de la Sociedad y eleva a consideración del Directorio la aprobación de la actualización del Reglamento de Compras y Contrataciones identificado como IF-2025-00000047-PFBA-GLAYC#PFBA. No obstante lo mencionado, se informa que, si bien dicha versión fue puesta a consideración de los Señores Directores mediante archivo embebido adjunto de las Convocatorias identificadas como NO-2025-00000051-PFBA-PTE#PFBA y NO-2025-00000052-PFBA-PTE#PFBA, de una revisión posterior del Reglamento, la Coordinación Jurídica verificó ciertas cuestiones de forma que no hacen al fondo del contenido que se enumeran a continuación: i) respecto del primer párrafo de la página cuarta, donde se leía *"...siendo posteriormente aprobada por su Directorio mediante Acta de Directorio N° 79..."*, deberá leerse: *"...siendo posteriormente aprobada por su Directorio mediante Acta de Directorio N° 80..."*; ii) respecto de la página sexta, Sección IV - DEFINICIONES", en el párrafo correspondiente a la definición "ADJUDICACIÓN" donde se manifiesta: *"...Reglamento de Compras y Contracciones y el Pliego."*, deberá manifestarse: *"...Reglamento de Compras y Contrataciones y el Pliego."*; iii) en relación a la página doceava, donde surge: *"...Las contrataciones, en todo cuanto no esté previsto en el Manual..."*, deberá leerse: *"... Las contrataciones, en todo cuanto no esté previsto en el Reglamento..."*; iv) respecto de la página décimo novena, apartado "1.3 Casos Especiales", se observó que sus dos primeros párrafos se encontraban repetidos, de manera que se suprimió el segundo párrafo y se conservó el primero que reza: *"...Cuando la complejidad o el monto de la contratación lo justifique, el área requirente y/o el Director Ejecutivo, podrán prever la apertura de una etapa para recibir*

observaciones al proyecto de pliego de bases y condiciones particulares, conforme los siguientes criterios..."; v) respecto del primer y segundo párrafo de la página vigesimocuarta, apartado "2.2 Pliego de Bases y Condiciones Particulares", toda vez que se expresa: "...Pliego de Bases y Condiciones Particulares o especificaciones técnicas...", deberá expresarse: "... Pliego de Bases y Condiciones Particulares..." o "...Pliego de Bases y Condiciones..."; vi) respecto de la página trigésimo séptima, apartado "e. Servicio Mensualizado y/o Anualizado", en su último párrafo, donde surge: "...En ambos supuestos, a los efectos de dar cumplimiento con los Principios Generales en los términos de la Sección V del Reglamento...", deberá surgir: "...En ambos supuestos, a los efectos de dar cumplimiento con los Principios Generales en los términos de la Sección VI del Reglamento..."; vii) en relación a la página, cuadragésimo primera, dentro del cuadro correspondiente a los procedimientos de selección, se omitió consignar el proceso de aprobación y adjudicación de la "Licitación Pública para la Venta de Inmuebles", de manera que deberá incorporarse. En virtud de dichas cuestiones a modificar, el Gerente Legal, Administrativo y Contable confeccionó un informe en el cual manifestó: ".Que analizando la versión del Reglamento subido al expediente electrónico, y en virtud de identificar ciertas cuestiones formales que no hacen al fondo del contenido del mismo, se procedió a modificar las mismas y, en consecuencia, se adjuntó el mismo con las correcciones efectuadas.". Conforme lo expresado, incorporó un nuevo documento con las modificaciones pertinentes identificado como IF-2025-00000095-PFBA-GLAYC#PFBA. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar el Reglamento de Compras y Contrataciones identificado como IF-2025-00000095-PFBA-GLAYC#PFBA. Se pone a consideración el segundo punto del Orden del Día. 2) **Aprobación del Convenio con Autopistas Urbanas Sociedad Anónima ("AUSA")**. El Sr. Presidente informa que mediante Informe N° IF-2025-00000017-PFBA-DE#PFBA se solicitó a las áreas que se expidan respecto del Permiso de Uso Precario ("PUP"), a suscribir con AUTOPISTAS URBANAS SOCIEDAD ANÓNIMA ("AUSA"). En función de lo manifestado, la Gerencia de Proyectos mediante IF-2025-00000036-PFBA-GP#PFBA expresó que: "... la construcción del Paso bajo nivel en dicha zona, tendrá un gran impacto en cuanto a la circulación vehicular y de la gente, tanto del barrio como de zonas aledañas. Mas aun si se tiene en cuenta el desvío que debe hacerse para lograr el cruce de las vías del ferrocarril. En segundo punto el predio donde se solicita efectuar la obra, es un terreno actualmente en desuso, muy cerca de las vías del ferrocarril, por lo tanto carente de valor comercial para su explotación. Debe de considerarse además que AUSA, y/o el contratista que realice efectivamente la obra, mantendrá el predio y al finalizar la obra luego de 24 meses lo devolverá en las mismas condiciones que lo recibe actualmente, por lo que no generaría una depreciación del bien y no generaría impacto económico para la empresa. En este sentido, esta Gerencia no tiene objeciones que realizar en cuanto a la suscripción del Permiso de Uso Precario con AUSA.". Posteriormente, el Gerente Legal, Administrativo y Contable confeccionó su Dictamen Jurídico, Financiero y Contable identificado como IF-2025-00000040-PFBA-GLAYC#PFBA, en el cual sostuvo que: "...en cuanto al instrumento jurídico a suscribir por parte de AUSA, es dable tener en cuenta ciertas consideraciones: En

*primer término el mismo se otorga en forma gratuita, tomando en consideración el objeto y finalidad última del proyecto, a lo cual esta Gerencia no tiene objeciones que realizar. En cuanto al plazo, el mismo quedó establecido en veinticuatro (24) meses, luego del cual AUSA deberá restituir el predio en idénticas condiciones a como le será entregado al momento del inicio de la obra. (...) se solicitó que se incluyera una cláusula de indemnidad a favor de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A (en adelante, "PFBA" y/o la "Sociedad") ante cualquier eventual reclamo que pudiera surgir vinculado a la obra que se realice en el predio de la Sociedad. En este aspecto esta Gerencia considera que con la inclusión de dicha cláusula, PFBA se encuentra cubierta ante cualquier vicisitud que pudiera llegar a acaecer...".*

Finalmente, y luego de analizar lo expuesto por ambas Gerencias, el Director Ejecutivo elaboró su correspondiente Informe en el cual elevó a consideración del Directorio de la Sociedad la suscripción del Permiso de Uso Precario con AUTOPISTAS URBANAS SOCIEDAD ANÓNIMA ("AUSA"). Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** i) Aprobar la suscripción del Permiso de Uso Precario con AUTOPISTAS URBANAS SOCIEDAD ANÓNIMA ("AUSA") identificado como IF-2025-00000070-PFBA-GLAYC#PFBA. Se continúa con el tercer punto del Orden del Día. 3) **Adjudicación del Concurso Público N° 9.** Al respecto el Presidente manifiesta que acorde a lo estipulado por el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad corresponde someter a consideración de este Directorio la adjudicación del Concurso Público N° 9, tramitado por Expediente N° EX-2024-00003261- -PFBA-GP#PFBA, el cual tiene por objeto dar en locación un predio ubicado en la calle Almirante F. J. Seguí 245, localizado en la Manzana 60A, Parcela 4, que conforma parte del Playón Ferroviario de Caballito. Manifiesta el Sr. Presidente, que la Gerencia de Proyectos de la Sociedad mediante Nota N° IF-2024-00003259-PFBA-GP#PFBA impulsó una propuesta para explotar comercialmente la parcela, la cual hoy en día se encuentra desocupada y sin contratos vigentes. Manifiesta que: *"...Esta acción se considera prioritaria ya que no se posee un proyecto urbano particular para ese predio y se tiene como objetivo activar el uso comercial del playón, además de aumentar los ingresos corrientes de la Sociedad."*

Luego de las intervenciones de las correspondientes áreas, cuyos informes se encuentran incorporados al Expediente, obra el Informe IF-2024-00003320-PFBA-DE#PFBA, mediante el cual se aprobó la Convocatoria mediante procedimiento de Concurso Público N° 9, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como IF-2024-00003305-PFBA-GLAYC#PFBA y se informó que se mantuvo la conformación de la Comisión Evaluadora designada mediante IF-2024-00001834-PFBA-DE#PFBA, en el marco de la aprobación de la convocatoria al Concurso Público N° 8. Luego de la debida publicación y difusión por los medios correspondientes del Concurso Público N° 9, se agregó al Expediente la Circular Aclaratoria N° 1 identificada como IF-2024-00003324-PFBA-GLAYC#PFBA junto con su respectiva difusión y publicación, así como los respectivos certificados de visitas del Inmueble. Asimismo, se incorporan Actas de Recepción de Ofertas mediante IF-2024-00003408-PFBA-GLAYC#PFBA, y Escritura Número DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS correspondiente al Acta Notarial de apertura de sobres identificado como

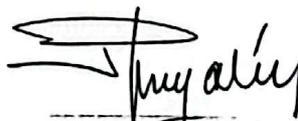
IF-2024-00003418-PFBA-GLAYC#PFBA. Se procedió a digitalizar y subir al expediente la oferta recibida, quedando materializado mediante el IF-2024-00003419-PFBA-GLAYC#PFBA correspondiente a la oferta de Marle Construcciones S.A. En virtud de la oferta presentada, la Comisión Evaluadora en uso de sus facultades, solicitó al oferente información complementaria mediante IF-2024-00003524-PFBA-GLAYC#PFBA. Luego de un detallado análisis, la Comisión Evaluadora emitió el Dictamen de Evaluación de Ofertas N° IF-2024-00003561-PFBA-GLAYC#PFBA, en el cual se detallan los antecedentes, contenido de la oferta y fueron realizadas las correspondientes evaluaciones, tanto técnicas como económicas y jurídicas, del cual la Comisión estableció un orden de mérito y concluyó que: "... se recomienda al Director Ejecutivo, la adjudicación del renglón N° 1 a la oferta presentada por Marle Construcciones S.A., ya que fue la única oferta recibida en el marco del Concurso Público N°9. Dicha propuesta cumple con los requisitos establecidos, supera el precio de base en un 2,31% y presenta un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, lo cual redundará en una significativa mejora del área en cuestión. Corresponde señalar que, si bien se toma como croquis el plano presentado, se le deberá informar a Marle Construcciones S.A. que el mismo excede en 71 m2 a la superficie concursada. Por ello, se recomienda que se suscriba un instrumento jurídico por parte del adjudicado donde tome conocimiento de dicha situación, y en consecuencia deslinde a PFBA de cualquier hecho que se pudiera presentar al momento de la ejecución del proyecto...". El Gerente Legal, Administrativo y Contable confeccionó su Dictamen identificado como IF-2024-00003670-PFBA-GLAYC#PFBA en el cual manifestó que: "... esta GLAYC considera importante destacar que, en función de la información analizada y existente en el presente expediente, se cumplimentó -tal como se indicó ut supra- con lo normado por el Reglamento PFBA para el procedimiento de Concurso Público, y consecuentemente, esta GLAYC no posee objeciones que formular para la continuidad de las presentes actuaciones. Respecto recomendación efectuada por parte de la Comisión Evaluadora, esta GLAYC considera oportuno informarle a la empresa al momento de notificarle la adjudicación del Concurso, sobre el excedente de la superficie que ocupa el plano por sobre lo concursado, así como incluir una cláusula dentro del contrato de locación a suscribirse de toma de conocimiento y deslinde de responsabilidad por parte de PFBA...". Finalmente, obra intervención del Director Ejecutivo a través del informe identificado como IF-2024-00003673-PFBA-DE#PFBA, considerando adecuado lo expresado por las áreas de la Sociedad y elevando a consideración del Directorio de la Sociedad la adjudicación del Renglón N° 1 a la oferta presentada por MARLE CONSTRUCCIONES S.A, por resultar la única oferta presentada en el marco del Concurso Público N° 9, teniendo en cuenta que la misma resulta admisible y conveniente en virtud de la evaluación técnica, económica y jurídica realizada por la Comisión Evaluadora conformada y designada. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Aprobar la adjudicación del Renglón N° 1 a la oferta presentada por MARLE CONSTRUCCIONES S.A. Se pasa a tratar el cuarto punto del Orden del Día. 4) **Revocación Parcial de Poderes.** Continúa en uso de la palabra el Sr. Presidente, quien manifiesta que resulta conveniente y necesario revocar los poderes otorgados a las

siguientes personas, ello en virtud de las renunciaciones acaecidas en la Sociedad: Sra. Daniela Bergaizen D.N.I 24.459.861, quien actuaba como "Apoderado A" y el Sr. Santiago Aja D.N.I 41.916.031, quien actuaba como "Apoderado B", en virtud de las facultades otorgadas mediante Acta de Directorio N° 71 de fecha 1 de marzo de 2024. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD**: i) Revocar los poderes oportunamente otorgados a la Sra. Daniela Bergaizen y al Sr. Santiago Aja. Seguidamente se da tratamiento al quinto punto del Orden del Día. **5) Nombramiento y otorgamiento de Poder.** Teniendo en cuenta la renuncia de la Sra. Daniela Bergaizen, quien se desempeñaba en el cargo de Jefa de Gabinete en virtud de la modificación de la estructura orgánica aprobada mediante Acta de Directorio N° 71, el Presidente propone que la Srta. Mijal Ruth Engelsberg D.N.I 38.322.401 sea nombrada como Jefa de Gabinete y en consecuencia otorgar poder para actuar como "Apoderado B". Oído lo cual, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD**: i) Designar en el cargo de Jefa de Gabinete a la Srta. Mijal Ruth Engelsberg D.N.I 38.322.401 y otorgarle poder para actuar como "Apoderado B". Se da tratamiento al sexto punto del Orden del Día. **6) Designación y Conformación de la Comisión Evaluadora.** El Presidente informa que resulta necesario designar y conformar una Comisión Evaluadora, cuyo rol recae en realizar el correspondiente análisis de las ofertas presentadas por posibles oferentes en el marco de las contrataciones que así lo estipule el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad. Así las cosas, se considera que para que la evaluación de ofertas resulte lo más completa posible, corresponde que la Comisión se conforme con las coordinadoras de cada área de la Sociedad, de modo que responda a una conjunción de criterios técnicos, económicos y jurídicos. En virtud de lo expuesto se propone que la Comisión Evaluadora esté conformada por: Karina Bravo, DNI N° 32.575.184, Coordinadora de Control Contable, Finanzas y RRHH; Maria Celeste Ferman, DNI N° 36.087.577, Coordinadora de Proyectos; y Sofía Sigillo, DNI N° 31.877.150, Coordinadora Jurídica. Oído lo cual, el Directorio luego de un breve intercambio de ideas **RESUELVE POR UNANIMIDAD**: Designar como miembros de la Comisión Evaluadora a las siguientes personas: Karina Bravo, DNI N° 32.575.184, Coordinadora de Control Contable, Finanzas y RRHH; Maria Celeste Ferman, DNI N° 36.087.577, Coordinadora de Proyectos; y Sofía Sigillo, DNI N° 31.877.150, Coordinadora Jurídica. Se da tratamiento al último punto del orden del día. **7) Tomas de Conocimiento respecto de asuntos inherentes a la Sociedad.** El Presidente del Directorio manifiesta en primer lugar que, debido a la necesidad del tratamiento efectivo del punto del Orden del Día por parte del Directorio de la Sociedad, el mismo reviste un carácter resolutivo más que de conocimiento por lo motivos que se desarrollaran a continuación. En tal sentido, manifiesta que en el mes de noviembre, resultó necesario aprobar una nueva ampliación de caja chica por 150 módulos -equivalente a \$6.000.000, teniendo en cuenta que cada módulo valía \$40.000 en virtud del Decreto N° 666/2024-, para hacer frente a las erogaciones menores de la Sociedad, en virtud de lo cual a fecha 5 de noviembre de 2024 mediante Nota identificada como NO-2024-00003379-PFBA-PTE#PFBA y atento a la necesidad inmediata de la operatoria, se decidió aprobar lo solicitado por el Responsable de Caja Chica mediante NO-2024-00003373-PFBA-GLAYC#PFBA y por el Gerente Legal, Administrativo y Contable

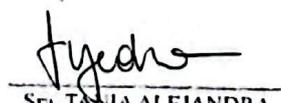
por NO-2024-00003377-PFBA-GLAYC#PFBA. Si bien el Reglamento de Funcionamiento de Caja Chica, aprobado mediante Acta de Directorio N° 74, establece en su punto 4.4 respecto a la Ampliación: "...En caso de que el responsable solicitase una segunda Ampliación, y esta sea elevada por el Gerente Legal, Administrativo y Contable, el Director Ejecutivo la elevará al Directorio de Playas para su tratamiento.", se recuerda que se encontraba pendiente el cuarto intermedio del Acta de Directorio N° 79, cuya continuación se encontraba supeditada a la aprobación del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad. Teniendo en cuenta que a la fecha de necesitar aprobar una nueva ampliación de caja chica, el Reglamento todavía continuaba modificándose, se tomó la decisión de aprobar dicha ampliación mediante la decisión del Director Ejecutivo, de manera excepcional y por la necesidad de continuar el funcionamiento de la empresa, y convocando a reunión de Directorio a los fines de que los Señores Directores ratifiquen dicha ampliación. En virtud de lo cual, y luego de un breve debate, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Ratificar la decisión del Director Ejecutivo mediante la cual aprobó la ampliación de caja chica en miras de no afectar el normal funcionamiento de la Sociedad. No habiendo más temas por tratar, se da por finalizada la presente reunión de Directorio, previa lectura, aprobación y firma de la presente acta, siendo las 12:47 horas.



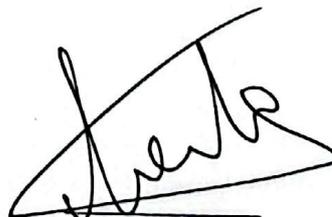
LIC. JUAN NICOLAS  
POTENTE  
Presidente y Director  
Titular



DRA. PAULA GONZÁLEZ  
SILVESTRIN  
Directora Titular



Sra. TANIA ALEJANDRA  
YEDRO  
Directora



Cdr. MARCELO  
FABIÁN COSTA  
Comisión Fiscalizadora



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

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

**Número:**

**Referencia:** s/ acta de directorio n° 80

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.