

ACTA DE DIRECTORIO N° 61:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 5 días del mes de junio de 2023, siendo las 14.00 horas, se reúnen en la sede social de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (en adelante referida indistintamente como "Sociedad" o "PFBA") sito en la calle Tucumán 500 - CABA, la Srta. Hebe Sofía González, en su carácter de Directora Titular y Presidenta de la Sociedad y los Sres. Juan Agustín Debandi y Facundo Roma, en su carácter de Directores Titulares. Se encuentran también presentes los integrantes de la Comisión Fiscalizadora Dra. Silvia Rodríguez y Cdr. Carlos Degrossi, el Gerente General de la Sociedad Lic. Guido Miguel Agostinelli y la Gerente de Asuntos Jurídicos Dra. Carla Giselle Curiel. Toma la palabra la Srta. Presidenta 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) Consideraciones para la aprobación del ajuste salarial; del esquema de actualización de los salarios de los empleados de PFBA y de la política de recursos humanos:** Continúa en uso de la palabra la Sra. Presidenta, quien le otorga la palabra al Gerencia General a fin de que exponga los motivos del tratamiento del tema de referencia considerando que Playas Ferroviarias de Buenos Aires requiere establecer una política de recursos humanos que le permita gestionar de manera más eficiente su capital humano, contribuyendo así al buen desempeño de la empresa. En este contexto, cabe mencionar que la inflación interanual se ubica en el orden del 108,8%, lo que genera que los salarios pierdan trimestralmente alrededor del 27% de su poder adquisitivo. Dado que los trabajadores de PFBA no se encuentran comprendidos bajo ningún Convenio Colectivo de Trabajo (CCT) que establezca un mecanismo de ajuste salarial, esta situación podría derivar en una importante rotación de personal que afecte sustancialmente la estabilidad de la empresa. Considerando que la Sociedad cuenta con una planta de empleados pequeña, las eventuales desvinculaciones perjudicarían enormemente la operatoria de la misma; teniendo en cuenta los múltiples proyectos en carpeta que tiene PFBA para los distintos predios de su propiedad. En tal sentido, una política de recursos humanos basada en un Convenio Colectivo de Trabajo permitiría a los empleados de la Sociedad contar con ciertas condiciones laborales que desincentivarían la desvinculación, promoviendo la estabilidad necesaria para incrementar la productividad de los recursos humanos. Por lo expuesto; la Gerencia General propone al Directorio de la Sociedad la aprobación del ajuste salarial, del esquema de actualización de los salarios de los empleados de PFBA y de la política de recursos humanos. Toma la palabra la Comisión Fiscalizadora y recomienda el cumplimiento de las normas que componen el régimen jurídico establecido por la Ley Nro. 18.753, sus modificatorias y reglamentarias. Asimismo, recomienda que los temas sometidos a consideración del Directorio sean elevados con los informes técnico, jurídico y económico-financiero pertinentes. Al respecto, el Gerente General toma la palabra y menciona que los temas elevados a Directorio siempre son remitidos con los correspondientes informes en tiempo y forma acorde a las previsiones legales, sin perjuicio de lo cual el punto de referencia fue elevado sin informes por ser una propuesta de esta Gerencia al Directorio dada la situación actual de los empleados de Playas sin intervención formal de las demás áreas. En relación con la intervención establecida en la

Ley N° 18.753 se indica que, si bien se tiene conocimiento de la misma, se consideró que en esta primera instancia no se debía efectuar la consulta a la Comisión Técnica de Empleo Público dado que los empleados de Playas no se rigen por ningún Convenio Colectivo de Trabajo y nunca se le aplicó ninguna normativa al respecto. Sin embargo, de considerarlo la CF necesario se hará la consulta correspondiente. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio RESUELVE POR UNANIMIDAD: (i) Instar al Gerente General de la Sociedad a que, en el transcurso del mes de junio del corriente, realice los ajustes salariales hasta tanto se apruebe un régimen propio de la Sociedad, de modo de adecuar los salarios a los parámetros establecidos en el CCT N°214/06 - SINEP, siguiendo el esquema de la paritaria de dicho CCT. ii) Aprobar la incorporación de los derechos y/o beneficios que surgen del CCT N° 214/06 aplicables a las relaciones laborales entre PFBA y su personal dependiente hasta tanto se apruebe el régimen propio de la Sociedad. Seguidamente, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día: **2) Consideración para la adjudicación del concurso Público N° 6:** Al respecto la Presidenta 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 N° 6 de trámite por EX-2023-00000634-PFBA-AF#PFBA. Que entre los argumentos que propician el concurso, se destaca el requerimiento de la Gerencia de Proyectos, registrado en el sistema electrónico como NO-2023-00000521-PFBA-GP#PFBA, en el cual se indica *"(...) En la actualidad dichos predios se encuentran desocupados y como espacios baldíos, y formar parte de las parcelas propiedad de la empresa que están destinadas a desarrollos urbanos. Ambos predios se encuentran en un espacio en transformación, donde aún no se realizaron las obras de apertura de vialidades y de espacio público, por lo que se prevee que a mediano plazo se inicien las obras correspondientes a los parques que la empresa debe realizar por la zona, pero que no afectarán a las actividades propuestas en los polígonos informados. En este sentido el presente informe propone impulsar un procedimiento con el fin del aprovechamiento del espacio perteneciente a Playas Ferroviarias Buenos Aires S.A. (en adelante PFBA - La Sociedad - Playas). A tal fin, desde la Gerencia de Proyectos se remarca la necesidad de iniciar un procedimiento para los inmuebles en cuestión con el objetivo de generar ingresos corrientes que permitan contrarrestar el déficit operativo que enfrenta la empresa en la actualidad. En este marco, la posibilidad de llevar a cabo un procedimiento que permita considerar el análisis de ofertas, las características de los distintos tipos de usos o actividades propuestas y elegir la más beneficiosa para La Sociedad. Además de potenciar los ingresos de la empresa, el alquiler de las parcelas beneficia la integración urbana de la zona, dándole movilidad y atracción, generando un incentivo para la actividad económica y sacándolo de su desmejoramiento propio del desuso en el que se encuentra el terreno, siendo parte del proceso de transformación urbana."* En cuanto al uso sobre el predio la GP indica *"Los inmuebles admiten usos comerciales a cielo abierto posibles como: Garage/parking, actividades gastronómicas, culturales, recreativas, de paseo de compras, educativas, producción de eventos con acceso público, entre otros. Toda actividad a desarrollar en las parcelas deberá realizar las consultas y habilitaciones pertinentes con las autoridades competentes, además de respetar la normativa vigente en*

el código urbanístico para este tipo de parcelas. Dichas parcelas se encuentran enmarcadas bajo normativa U45 (Unidad determinada N45°) del código urbanístico, en esta área resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos 2 (...). Con respecto a la actividad económica a llevar a cabo en el procedimiento es necesario considerar, para el futuro desarrollo del proyecto de urbanización de esas parcelas, que toda estructura que se coloque en el predio deberán ser estructuras itinerantes de fácil desmonte o estructuras modulares de construcción en seco. Se entiende la estructura itinerante como: una estructura que se puede dislocar constantemente de un lugar a otro, sin permanecer en un lugar fijo. Todo el mobiliario fijo ya existente en las parcelas podrá ser utilizado por quien sea asignado a través del requerimiento." Al respecto la Gerencia de Administración y Finanzas emitió su informe IF-2023-0000655-PFBA-AF#PFBA en el cual expresa "(...) PFBA cuenta con 2 predios vacíos ubicados en Honduras y Atacalco en la Manzana 55A parcelas 25 y 26 y Manzana 39 parcela 4, CABA en plausible de ser alquilado, lo que podría significar un ingreso mensual total de UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.413.554,00). En este marco, la posibilidad de llevar a cabo un Concurso Público permitirá recibir distintas ofertas y elegir la más beneficiosa para la Sociedad. Para calcular el valor locativo mensual de referencia se llevó a cabo el siguiente procedimiento: En primer lugar, se tomó como base la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) para los predios en propiedad de la Sociedad ubicados en Honduras y Atacalco en la Manzana 55A parcelas 25 y 26 y Manzana 39 parcela 4, CABA. Paso siguiente, dicha tasación se convirtió a cantidades de UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo) utilizando el valor a la fecha de la tasación (23 de enero de 2023). Por último, a esa cantidad se le aplicó una sobretasa del 20%. De esta manera, se llegó a un total de SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (6.750 UVAs), las cuales, si las convertimos a pesos con fecha 13/03/2023, equivalen a UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.413.554,00). Este esquema propuesto está en línea con el criterio comercial utilizado por la Sociedad para otros inmuebles de la zona." Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos se expidió al respecto a través de su Dictamen IF-2023-00000757-PFBA-AJ#PFBA, el Pliego cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de PFBA. Que el Gerente General mediante IF-2023-00000826-PFBA-GG#PFBA aprobó la convocatoria y el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Que cumplida la publicación y difusión del Concurso, se recibieron las ofertas y, en fecha 28 de abril de 2023, se labró - mediante instrumento público- el acta de constatación de apertura de sobres. Posteriormente, se agregó al expediente de marras la única oferta recibida por la firma Grupo Quirico S.A. y sus debidas subsanaciones y/o documentación complementaria. Que la Comisión Evaluadora emitió el Dictamen de Evaluación correspondiente en el que recomienda la adjudicación de los renglones N° 1 y 2 a la oferta de Grupo Quirico S.A. (Conf. IF-2023-00001325-PFBA-AF#PFBA). Que, posteriormente, la Gerencia de Asuntos Jurídicos intervino y emitió su dictamen registrado bajo el número IF-2023-00001371-PFBA-AJ#PFBA. Que, mediante IF-2023-00001375-PFBA-GG#PFBA el Gerente General consideró razonable y conveniente lo

sugerido, tanto por las Gerencias de la Sociedad como por la Comisión Evaluadora, y propuso al Directorio la adjudicación del oferente Grupo Quirico S.A. para el renglón N°1 Y 2 por ser considerada la mejor alternativa para los intereses económicos de la Sociedad y por estar fundamentada la solvencia del oferente para hacer frente a la obligación contractual emanada del presente concurso. Toma la palabra la Comisión Fiscalizadora y recomienda que se recepcen las sugerencias realizadas por la Gerencia de Asuntos Jurídicos en su dictamen - IF-2023-00001371-PFBA-AJ#PFBA. Toma la palabra el Gerente General e informa que se recepcionaron las sugerencias realizadas por la Gerencia de Asuntos Jurídicos y se subsanaron los documentos indicados.-Que la documentación de las actuaciones fue circularizada con antelación a esta reunión, y tras una breve deliberación por unanimidad RESUELVE: i) ADJUDICAR a la oferta de Grupo Quirico S.A. el renglón N° 1 y 2 del Concurso Público N° 6; ii) Instruir al Sr. Gerente General de la Sociedad, o a dos Apoderados "A" para el caso que el Gerente General no pueda hacerlo, a fin de suscribir el contrato. Luego, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día **3) Consideraciones sobre la suscripción de un Convenio con Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF)**: Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien refiere que mediante NO-2023-00000944-PFBA-PTE#PFBA solicitó al Gerente General a que instruya a las Gerencias de la Sociedad a elaborar los informes técnicos necesarios tendientes a brindar una respuesta y realizar el análisis correspondiente respecto a la factibilidad de asignar el inmueble sito en Juan B. Justo y Honduras a YPF con el fin de refuncionalizarlo como estación de servicio. Al Respecto la Gerencia de Proyectos emitió su informe (IF-2023-00001440-PFBAGP#PFBA) en el cual adujo los beneficios del proyecto, en cuanto en su informe manifestó que *"Esta propuesta resulta una oportunidad para Playas Ferroviarias, ya que permite generar ingresos corrientes con la explotación comercial de 4 parcelas propiedad de la empresa donde actualmente se encuentra una estación de servicio en desuso hace cuatro años. A su vez, resulta conveniente realizar un acuerdo conjunto con YPF como empresa Sociedad Anónima de mayoría accionaria estatal, en tanto empresa perteneciente al sector integrante del sector público nacional"*. Adicionalmente explicó los motivos por los cuales hasta el momento no se ha podido utilizar el predio, toda vez que expresó *"Por la situación judicial en curso, se volvió compleja la posibilidad de realizar operaciones en la parcela ya que se encuentran dentro de la misma 10 tanques del Sistema de Almacenamiento Subterráneo de Hidrocarburos (SASH) propiedad del anterior concesionario. Durante este plazo, se avanzaron las gestiones con el objetivo de tomar una definición sobre la situación de los tanques. Para ello, se realizó la Contratación Directa N°66, donde se requirió la Contratación de un servicio de asesoramiento y consultoría de un profesional independiente y/o compañía especializada en temas de instalaciones del Sistema de Almacenamiento Subterráneo de Hidrocarburos (en adelante, "SASH")*. El objetivo de dicho fue desarrollar las operatorias posibles en los casos que se defina extraer el sistema o ponerlo en funcionamiento nuevamente, en ambas situaciones con sus costos, gestiones y plazos. Así las cosas, se iniciaron conversaciones desde PFBA con YPF con el fin de que tome a cargo la operación, por sí o a través de terceros, de la estación de servicio, ya que es un punto importante de la Ciudad para este

tipo de operaciones." Finalizando su informe la Gerencia de Proyectos concluye que "Se presenta como una oportunidad la reactivación de la estación de servicio ya que al día de hoy el inmueble se encuentra en condición de abandono y genera gastos de mantenimiento y seguridad para la empresa. A su vez, al no estar concesionada o en explotación, no genera ingresos corrientes, necesarios para el funcionamiento cotidiano de la empresa. En los últimos años desde PFBA se han accionado los mecanismos para que los locales comerciales propiedad de la empresa vuelvan a la actividad, ya que genera un impacto positivo en el entorno, porque el inmueble pasa de estar deshabitado y sin mantenimiento a ofrecer productos y servicios a la comunidad. Por otro lado, el canon mensual que por la parcela se abonará representa un importante ingreso para afrontar los gastos que la empresa tiene". Posteriormente, la GAYF emitió su informe expresando que la suscripción del convenio permite a PFBA determinados ahorros e ingresos indicando específicamente que "El canon locativo mensual se estableció en 12.952,53 litros de nafta súper, el cual equivale a 5.331,8 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) de la tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) del inmueble ubicado en Juan B Justo 1500, valuadas al valor de la UVA de fecha 31/05/2023. La tasación obtenida del TTN (embebida en este documento) se convirtió a Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) utilizando el valor de la UVA vigente el día de la tasación, obteniendo así un canon locativo mensual de 5.331,8 UVAs. Según el valor de la UVA del 31/05/2023 (último día hábil del mes), dicha cantidad equivale a un total de \$1.346.789,93. Si dividimos este valor por el precio promedio ponderado del litro de nafta súper sin plomo de más de 92 RON de Planta de Despacho La Matanza de YPF del mes de abril del corriente, obtenemos un canon locativo mensual de 12.952,53 litros de nafta súper." Adicionalmente expresa en su informe que la sociedad mediante la suscripción de un contrato con YPF va a poder tener determinados ahorros a saber "(...) Ahorro en Gastos de Seguridad. La firma del Acuerdo va a suponer para PFBA un ahorro anual en gastos de seguridad por un total de \$8.162.640,00. Dicho monto se obtiene a partir de los valores cobrados por la Policía de la Ciudad de Buenos Aires por el predio sobre el cual se firmará el Acuerdo. Ahorro en Gastos de AYSA. La firma del Acuerdo va a suponer para PFBA un ahorro anual en gastos de servicios de aguas y saneamiento por un total de \$366.400,61. Ahorro en Gastos de ABL. La firma del Acuerdo va a suponer para PFBA un ahorro anual en gastos del servicio de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) por un total de \$1.532.334,12. Ahorro en Gastos de Seguros. La firma del Acuerdo va a suponer para PFBA un ahorro anual en gastos de seguros por un total de \$712.295,23." Al respecto la GAF concluye en su informe que, "En función de todo lo mencionado a lo largo del presente, de la firma del Acuerdo con YPF surgen beneficios económicos positivos para la Sociedad" (IF-2023-00001452-PFBA-AF#PFBA). La GAF efectuó la intervención de su competencia en la cual expresó, entre otras cuestiones, que "(...) En este sentido, del análisis de los artículos del Estatuto mencionados precedentemente no surgen dudas que la refuncionalización de la estación de servicio cumple con el objeto de la Sociedad, ello toda vez que el inmueble fue transferido con el fin de destinarlo al desarrollo de proyectos de urbanización y/o inmobiliarios teniendo como principios rectores la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor

de los inmuebles mediante el desarrollo de proyectos locales y regionales con el fin último de generar rentas que integren el FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO. Al respecto, corresponde mencionar que en la actualidad el predio se encuentra desocupado y, según la opinión emitida por la Gerencia de Proyectos, no existe en el ámbito de la Sociedad ningún otro proyecto a desarrollar en el Inmueble durante los próximos años. En suma a ello, la no utilización del mismo continua generando gastos y el deterioro del inmueble, siendo que la refuncionalización del mismo implicaría la puesta en valor del predio sin gastos de inversión para PFBA. En otro orden de ideas, el Reglamento de Compras y Contrataciones de la sociedad establece en el inc. 2) apartado d) "Contratación Directa: Supuestos de Procedencia. La Sociedad podrá utilizar este procedimiento de contratación únicamente en los siguientes supuestos: (...) 2) Cuando las contrataciones sean formalizadas con (i) organismos o entidades integrantes del Sector Público Nacional, conforme se define en el art. 8° de la Ley 24.156 de Administración Financiera, y (ii) las entidades, organismos, empresas, sociedades, entes públicos y fondos fiduciarios integrantes del sector público de cada una de las provincias, sus Municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires". En este sentido, y considerando que ambas sociedades integran el Sector Público Nacional y por tanto se encuentran comprendidas en el art. 8° de la Ley 24.156, es de aplicación el supuesto de contratación directa mencionado en el párrafo precedente; pudiendo la Sociedad contratar directamente con YPF sin necesidad de llevar adelante un Concurso o Licitación Pública respecto del mencionado predio. En lo que respecta al proyecto de contrato vinculado al expediente, esta gerencia no advierte óbice legal para la continuidad del trámite a los fines de proceder con la suscripción del mismo. En lo que respecta a los ítems a tener en cuenta a fin de desarrollarse el proyecto y que la empresa se encuentre cubierta legalmente hay que considerar las diferentes cuestiones a saber: En virtud de ser PFBA depositaria judicial del Sistema de Almacenamiento Subterráneo de Hidrocarburos que actualmente se encuentran en el predio, se recomienda presentar un escrito en el expediente judicial por el que tramitó el lanzamiento judicial a fin de comunicar el perjuicio tanto económico como ambiental que implica para PFBA seguir manteniendo los suministros en el Inmueble, informando que pese a las intimaciones para su retiro el ex locatario no efectuó acciones al respecto hasta la emisión del presente y hacer saber que la Sociedad va a ocuparse del retiro de los mismos con el fin de poder dar utilidad al predio de su propiedad. Adicionalmente, se podrá repetir el costo que implique la extracción y el traslado al Sr. Luis Fazio más las acciones de daños y perjuicios por el tiempo transcurrido sin poder hacer uso del inmueble. Para ello, dado que la Sociedad contrató oportunamente un servicio de consultoría para que dé cuenta de los pasos y costos que implicaba la extracción y el traslado, se deberá efectuar la contratación conforme las previsiones del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad a fin de llevar a cabo las tareas pertinentes acorde a los informes emitidos por los especialistas, ello a los fines de poder reutilizar el inmueble. Por último, en lo inherente a la aprobación del instrumento, considerando el plazo prolongado -para el caso particular veinte (20) años-, considerandolo un acto de disposición y teniendo en cuenta

que los apoderados solo tienen facultades para suscribir cualquier acto jurídico de administración. En este sentido, corresponde que el instrumento jurídico entre YPF y PFBA sea suscripto por la Presidenta de la Sociedad con facultades a tal fin. Adicionalmente esta Gerencia considera que corresponde que el presente proyecto se apruebe por Asamblea." Finalmente mediante IF-2023-00001472-PFBA-GG#PFBA el Gerente General propone al Directorio el tratamiento del proyecto destacando "(...) la importancia de que el lote en cuestión no se encuentre ocioso y se desarrolle una actividad en el mismo que genere ingresos a PFBA. A su vez, se destaca que YPF es una Sociedad con participación estatal, por ende, esto reflejaría un beneficio no solo para la empresa sino para la sociedad en su conjunto." Toma la palabra la Comisión Fiscalizadora y manifiesta que comparte la recomendación efectuada por la Gerencia de Asuntos Jurídicos, con relación a la presentación en sede judicial de un escrito en los términos indicados en su dictamen jurídico, como asimismo respecto de la repetición de los gastos que demande a PFBA el retiro de los tanques conforme el alcance estipulado en el artículo 9 del proyecto de convenio en tratamiento. Sin perjuicio de lo señalado, atento lo previsto en el artículo 3.3. del proyecto de convenio, se recomienda que la Sociedad evalúe/estime el costo que le demandarían las acciones indicadas en dicho artículo, como así también la disponibilidad de recursos necesarios para su realización en el plazo de 12 meses, tanto desde el aspecto económico como fáctico. Por otra parte, la Comisión Fiscalizadora entiende necesario que la Sociedad evalúe la competencia del fuero federal en el caso de controversias, atento la naturaleza jurídica de las empresas. Finalmente, en la cláusula 4.2. se considera conveniente sustituir la siguiente redacción "lo que ocurra ultimo" por "lo que ocurra primero". Toma la palabra el Gerente General quien manifiesta que la GAJ ya efectuó las instrucciones a la Agencia de Administración de Bienes del Estado a fin de hacer la presentación judicial correspondiente la cual ya fue presentada ante el Juzgado. Respecto a la estimación y disponibilidad de recursos, como se expresó en los informes elevados de las áreas al momento de la convocatoria, se realizó una contratación con un especialista a fin de que realice un estudio del tema y determine el proceso del retiro, plazos y costos; a raíz de dicho informe es que se comenzaron a evaluar las acciones respecto del inmueble. De todos modos, una vez suscripto el contrato con YPF se deberá realizar una contratación acorde a las previsiones del Reglamento de Compras y Contrataciones de la empresa a fin de contratar a los especialistas para llevar a cabo las tareas correspondientes. Respecto a la competencia del fuero federal, según manifestaciones de YPF por su composición accionaria considera que no le aplica la Ley de Procedimientos Administrativos y las normas de derecho público dirimiendo todos sus conflictos contractuales en tribunales ordinarios por lo cual, sin perjuicio de haber manifestado en el marco de las negociaciones la posibilidad de dirimir las posibles controversias del contrato en el fuero federal, no se logró consenso por lo cual se estableció la competencia ordinaria. Por último, en relación con la cláusula 4.2 desde la GAJ se sugirió la modificación mencionada, sin perjuicio de lo cual en el marco de las negociaciones y al no llegar a un acuerdo al respecto se consideró por merito, oportunidad y conveniencia ceder en estos dos puntos a los fines de darle continuidad a la suscripción del contrato, entendiendo que resulta más perjudicial para Playas continuar con el predio

en la situación actual que suscribir el contrato con YPF en las condiciones expuestas. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio RESUELVE POR UNANIMIDAD: Aprobar el proyecto de Convenio registrado bajo el N° IF-2023-00001519-PFBA-AJ#PFBA y facultar a la Presidenta de la Sociedad a suscribirlo, ello ad referendum de lo que resuelva la Asamblea de Accionistas. Luego, se trata el siguiente punto del orden del día **4) Consideraciones para la suscripción de un convenio con el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de la Nación (MINCYT)**: Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien refiere que mediante NO-2023-57723815-APN-SSGA#MCT el MINCYT efectuó un requerimiento a PFBA en el cual solicitó la colaboración de esta Sociedad a fin de evitar que ese organismo se vea obligado a resignar la puesta en marcha de un proyecto que redundará en beneficios para toda la comunidad, denominado "CIUDAD DE LA CIENCIA". Además, es intención de ese Ministerio contemplar en el proyecto la puesta en valor de la historia del ferrocarril, por lo que se espera agregar espacios dedicados a su incidencia en el barrio de Palermo y a la Ciudad en general, destacando por ejemplo como colaboró con la llegada del vino a granel desde la provincia de Mendoza a la Capital a las ex Bodegas Giol y Santa Ana, y como la primera se ha transformado hoy en el Polo Científico Tecnológico. Por otro lado, se espera convocar a concursos de artistas para que propongan obras e instalaciones a escala urbana a ubicarse dentro del predio, que vinculen las artes con las diferentes ramas de la ciencia, generando un importante hito urbano que muestre la indisolubilidad de la relación entre la sociedad y el conocimiento. Ante la solicitud, se instruyó mediante NO-2023-00001407-PFBA-PTE#PFBA a las Gerencias de la Sociedad a elaborar los informes de su pertinencia respecto a la factibilidad del proyecto. Por su parte la Gerencia de Gestión de Proyectos (en adelante "GP") emitió su informe IF-2023-1484-PFBA-GP#PFBA en el cual adujo los beneficios del proyecto, en cuanto en su informe manifestó que *"Esta propuesta resulta una oportunidad para Playas Ferroviarias, ya que permite iniciar acciones sobre las parcelas ubicadas sobre la Calle Godoy Cruz, Nicaragua, Atacalco y Costa Rica, nombradas catastralmente como parcelas 1, 2 y 3 de la manzana 97D y 1, 2, 3 y 4 de la manzana 97C. Dichas parcelas se encuentran actualmente como baldías y la propuesta del MINCYT cumple con los objetivos que PFBA tiene para el sector (...) Dicha acción conjunta resulta beneficiosa para las partes porque abre la posibilidad de iniciar obras en un sector en actual transformación, donde se proyecta la ejecución de un parque público y aperturas de las vialidades a cargo de PFBA, y la propuesta del MINCYT de ejecutar este tipo de equipamientos en paralelo generará un gran impacto positivo en la zona, trayendo como consecuencia un aumento del valor de las parcelas que PFBA tiene en la zona."* Seguidamente, el Gerente de GP menciona *"... el objetivo del ministerio es seguir consolidando el Sistema Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación (Ley 25.467), por lo que se propone la creación de la "Ciudad de la Ciencia" en inmuebles linderos al Polo Científico Tecnológico, dentro de la ex playa ferroviaria de Palermo. Los inmuebles propuestos forman parte del stock de tierra que la Sociedad posee con el objetivo de destinarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios, según su decreto de creación 1723/12. Estas parcelas forman dos manzanas consolidadas a 200 metros del Polo, lo que genera un interés por su*

proximidad y disponibilidad para la ejecución de este tipo de equipamientos, que causan un impacto positivo en el entorno. La propuesta, de gran interés para la sociedad ya que el ministerio posee la capacidad de iniciar acciones de manera inmediata a fin de poner en valor los predios y realizar una apertura a la población, a su vez que propone el pago de un canon mensual por la explotación del mismo." En cuanto al proyecto urbano expresa "Es importante remarcar que, si bien se trabajan constantemente en propuestas y proyectos para las parcelas propiedad de la empresa, es de interés contar con propuestas presentadas por organismos públicos, ya que se su poder de intervención y su capacidad de inversión impulsan obras que son útiles y necesarias para la comunidad, a la vez de dinamizar cambios en el entorno, tal como es el caso del Polo Científico Tecnológico, que con las obras realizadas y su implantación en el barrio, rompió la inercia del sector, que se encontraba en un gran nivel de abandono por el impacto negativo que generaba todo el ex playón obsoleto hace décadas(...) El proyecto a considerar representaría la ocupación de un tercio del suelo y de una quinta parte de la edificabilidad total, entendiendo esto como un gran avance en relación a la consolidación del masterplan, con financiamiento externo a la empresa y generando un beneficio interesante en términos urbanísticos." En consonancia con ello resalta que, "El desarrollo de estos proyectos se realizará a través de un concurso de ideas en convenio con las Sociedades, Consejos y Federaciones de arquitectos correspondientes. Esta propuesta es interesante ya que invita a la currícula profesional a trabajar de manera indirecta sobre el playón en general, aunque vayan a trabajar sobre la pieza en particular. Esto hará además que dentro de las propuestas haya diferentes visiones y planteos de cómo estos proyectos se vinculan con toda la pieza, lo que hará aún más rico el masterplan." Finalizando su informe la Gerencia de Gestión de Proyectos impulsa esta propuesta, entendiendo que representa un beneficio y una oportunidad valiosa exponiendo "La propuesta de generar un uso científico y tecnológico financiado por el Estado Nacional dentro del Playón Ferroviario de Palermo a través de la construcción de una serie de equipamientos para el desarrollo y promoción de programas espaciales, la búsqueda de la verdad a través de la investigación de los datos genéticos y la promoción de la ciencia con espacios educativos, culturales y recreativos en un sector del playón con fuerte impronta científica por su proximidad a el Polo Científico tecnológico propone reforzar dicha identidad a la vez que da inicio a acciones dentro del playón ferroviario, que se traduce transformaciones positivas para seguir avanzando en el desarrollo del plan urbano." Posteriormente la GAF emitió su informe mediante IF-2023-00001485-PFBA-AF#PFBA manifestando los aspectos económicos que subyacen del Convenio estableciendo un canon locativo mensual que deberá abonar MINCYT a PFBA de 10.696,23 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs). Para ello, a la Gerencia de Administración y Finanzas le pareció importante destacar que, "...el monto del canon locativo mensual que abonará el MINCYT está un 150% por encima del valor que surge de las tasaciones efectuadas por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) y de las proyectadas en base a estas últimas, valuadas al valor de la UVA de fecha 31/05/2023. Para establecer el canon locativo mensual se aplicó la siguiente metodología: En relación a los predios que se alquilarán al MINCYT ubicados en Costa Rica 5299 -

Manzana 97 C parcelas 1 y 2 y Godoy Cruz 2026 – Manzana 97 C parcelas 3 y 4, se convirtieron los montos en pesos que constan en los dictámenes del TTN a UVAs, de acuerdo con el valor de la UVA del día de cada tasación. Corresponde señalar que la tasación referente al inmueble sito en Godoy Cruz 2026 comprende las 2 parcelas, más allá de que el dictamen no lo especifique. Por otro lado, para obtener los importes de la Manzana 97 D parcela 1, de la Manzana 97 D parcela 2 y de la Manzana 97 D parcela 3; lo que se hizo fue extrapolar el promedio de la cantidad de UVAs obtenidas en los dictámenes de las 3 tasaciones mencionadas a cada Manzana, de acuerdo con los metros cuadrados. En todos los casos, se multiplicó la cantidad de UVAs por el valor de la UVA de fecha 31/05/2023 (último día hábil del mes). Por último, se le aplicó a la sumatoria de estos valores un mark up del 150%, y se dividió este resultado por el valor de la UVA del 31/05/2023, para obtener el canon mensual de 10.696,23 UVAs.” Respecto a este punto, la GAF señala que “... durante los primeros 5 años de vigencia del Convenio se va a cobrar un 50% del canon locativo, en concepto de bonificación por las inversiones que realice el MINCYT para la ejecución de la Obra. En tanto, el monto del canon que surge luego de aplicar el descuento establecido en el Convenio se encuentra un 25% por encima de la tasación global (considerando las tasaciones de los predios de Godoy Cruz y Costa Rica y las extrapolaciones realizadas para el caso de las Manzanas señaladas).” En relación al valor residual, la GAF señala que “La inversión a realizar por parte del MINCYT, de acuerdo con lo establecido en el convenio es de U\$S 56095045,50. A su vez, se establece un plazo de vigencia de 25 años, prorrogables de común acuerdo por 25 años más.” Y que finalizada la obra y finalizados los plazos de la vigencia del Convenio y de su eventual prórroga, “...el valor residual de la inversión realizada será de un 10% del total. Esto equivale a U\$S 5.609.504,55” A saber, la GAF hace referencia sobre los porcentajes de devolución de la inversión para el caso de que PFBA decida revocar unilateralmente el Convenio con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia (25 años), teniendo en cuenta que el tiempo estimado de finalización de la obra, según lo indicado por la GP, es de 5 años, “...siguen un sendero similar al de la amortización de los inmuebles.” Algunos aspectos que señala la GAF son de suma importancia resaltar dado que “Se puede esperar que el proyecto genere una revalorización de la zona a partir de la apertura de espacios públicos, lo que redundaría en un aumento en el valor del metro cuadrado de los otros inmuebles de propiedad de Playas Ferroviarias ubicados en el barrio de Palermo.” Asimismo, la suscripción del Convenio supondría un “...ahorro anual en gastos de seguridad por un total de \$21.903.840,00.” Así como también un “...un ahorro anual en gastos de servicios de aguas y saneamiento por un total de \$207.850,80.” y “...un ahorro anual en gastos del servicio de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) por un total de \$783.691,32.” Resumiendo, la suscripción del Convenio generaría un ahorro anual de todos estos servicios de “\$22.895.382,12 anuales (a valores de mayo de 2023).” Por todo lo expuesto, la GAF entiende que la firma del Convenio con el MINCYT implicará beneficios positivos para la Sociedad. Al respecto la GAF emitirá su dictamen (IF-2023-00001484-PFBA-GP#PFBA) en el cual expresó “En cuanto al nuevo instrumento a suscribir, corresponde destacar que en el mismo no solo se prevé el pago de un canon, sino que además MINCYT se obliga a diseñar, financiar y ejecutar

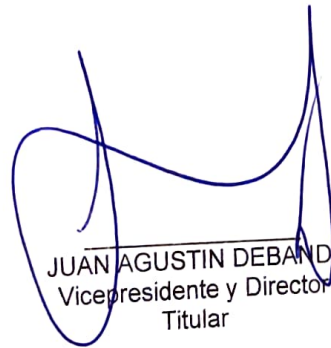
obras dentro del predio, las cuales comprenden la creación de la "Ciudad de la Ciencia", coadyuvarán a la transformación positiva del entorno en consonancia con el cumplimiento del destino asignado por normativa. Adicionalmente, se prevé la constitución por parte de MINCYT de seguros contra daños, responsabilidad civil y caución ambiental los cuales resguardan el patrimonio de Playas y una garantía de cumplimiento de contrato. Asimismo, MINCYT se encargará de la seguridad de todo el predio y del pago de impuestos, tasas, cargas, contribuciones o patentes de cualquier naturaleza, permitiendo el acceso al predio al personal de Playas para realizar el control e inspección con el fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones allí establecidas. En suma a ello, la no utilización del mismo continua generando gastos y la refuncionalización, en los términos aquí expuestos, implicaría una inversión para PFBA. En este sentido, del análisis armónico de la normativa mencionada y de las condiciones expuestas, no surgen dudas que la suscripción de un convenio de uso oneroso y administración con un organismo del estado como resulta ser MINCYT resulta legítimo y no generaría ningún tipo de perjuicio para PFBA. Ello toda vez que se avanzaría en la integración del Desarrollo Urbano cumpliendo con el destino asignado, generando ingresos y disminuyendo costos para la Sociedad, resguardando el patrimonio durante la vigencia del presente contrato sin que ello implique inversiones por parte de PFBA."

En cuanto al instrumento a suscribir y el proceso de aprobación del proyecto la GAJ menciona "el proyecto y el instrumento jurídico que aquí se propicia cumple con el principio de legalidad y razonabilidad adecuado para resguardar el patrimonio de la Sociedad, toda vez que las normas lo habilitan explícitamente. En igual sentido, respecto al proyecto de convenio para la administración y uso oneroso vinculado al expediente, esta gerencia no advierte óbice legal para la continuidad del trámite a los fines de proceder con la suscripción del mismo. Por último, en lo inherente a la aprobación del instrumento, dado que el plazo de vigencia previsto es por 25 años pudiendo considerarse un acto de disposición se recomienda que el instrumento jurídico entre MINCYT y PFBA sea suscripto por la Presidenta de la Sociedad con facultades a tal fin y adicionalmente esta Gerencia considera que corresponde que el presente proyecto se apruebe por Asamblea." Por último la Gerencia General en concordancia con las razones y fundamentos expuestos por las restantes gerencia de la Sociedad propone al Directorio el tratamiento del presente proyecto. Tras una breve deliberación por unanimidad **RESUELVE:** Aprobar el proyecto de Convenio vinculado al expediente mediante IF-2023-00001488-PFBA-AJ#PFBA y facultar a la Presidenta de la Sociedad a suscribirlo, ello ad referéndum de lo que resuelva la Asamblea de Accionistas. Posteriormente, se trata el siguiente punto del orden del día: **6) Convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Accionistas:** Manifiesta la Srta. Presidenta que en razón de lo resuelto por este órgano de administración en los puntos 3) y 4) **RESUELVE:** Convocar a Asamblea Extraordinaria de Accionistas para el día 09/06/2023 a las 14:00 horas en primera convocatoria y a las 15:00 horas en segunda convocatoria a fin de considerar el siguiente orden del día: **1) Designación de accionistas para firmar el acta; 2) Consideraciones sobre la suscripción de un Convenio con Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF); 3) Consideraciones para la suscripción de un convenio con el Ministerio de Ciencia,**

Tecnología e Innovación de la Nación (MENCYT); 4) Otorgamiento de autorizaciones. No habiendo más temas por tratar, la Presidenta da por finalizada la presente reunión de Directorio, previa lectura, aprobación y firma de la presente acta, siendo las 15:15 horas.



SOFIA GONZALEZ
Presidenta y Directora
Titular



JUAN AGUSTIN DEBANDI
Vicepresidente y Director
Titular



FACUNDO ROMA
Director Titular



SILVIA RODRIGUEZ
Comisión Fiscalizadora



CARLOS DEGROSSI
Comisión Fiscalizadora