

ACTA DE DIRECTORIO N° 60:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 12 días del mes de mayo 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, Cdra. Claudia Villavicencio 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 sobre la suscripción de un Convenio de Asistencia Técnica con la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires con el objeto de evaluar la situación socio- ambiental y económica del conjunto de familias que habitan en el antiguo Playón de Caballito y elaborar una proyección de posibles soluciones habitacionales para la comunidad y brindar un seguimiento técnico:** Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien indica que se iniciaron gestiones con la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires a los fines de solicitar asistencia técnica respecto al abordaje social de las familias que habitan en el antiguo playón ferroviario de Caballito. Respecto a las actuaciones administrativas se menciona que la misma tramitan por EX-2022-00003062-PFBA-AF#PFBA, dentro del cual se encuentra el requerimiento de la Gerencia de Proyectos (GP) en el cual se puso en consideración la firma del Convenio especificando en primer lugar que *"(...) en el marco del proyecto de integración urbana del Playón de Caballito, siguiendo las pautas de la Ley de la Ciudad N°4.477 y del proyecto ganador del concurso de proyectos de Masterplan, se registró el plano de mensura M-164-2019 que definió un nuevo amanzanamiento, estableciendo las áreas afectadas al futuro parque y las nuevas vías de circulación, así como la delimitación de las nuevas parcelas edificables. En este marco, el conjunto de viviendas que conforman el barrio popular identificado por número 4634 o Playón de Caballito en el Registro Nacional de Barrios Populares (Ley N°27.453/ 2018), quedó situado en el área donde está proyectado el corazón del Parque Ferroviario de Caballito (Parcel 12 de la Manzana 39B). Esta situación requiere de un abordaje social que contribuya a definir las operatorias posibles de adecuación o relocalización."* En este sentido, la GP menciona *"(...) resulta necesario apoyar las decisiones de gestión de la Sociedad en un asesoramiento profesional que respalde las operatorias, favoreciendo la construcción de marcos de acuerdo por los cuales sea posible emprenderlas acciones sin conflictos secundarios o arbitrariedades, resguardando la participación, el diálogo, el consenso y los derechos. Es en este entendimiento que se impulsa la firma de un Convenio con la Facultad de Sociales de la UBA, no sólo como la mejor opción en términos de la calidad profesional de los equipos de trabajo sino también por el respaldo institucional que representa la Universidad para las familias y*

la Sociedad.” En consonancia con ello agrega “(...) Para iniciar el diálogo con las familias y poder tomar decisiones adecuadas como condición de avance del proyecto de integración urbana general, se requiere generar esta instancia diálogo y acuerdo respecto a las alternativas de operatorias posibles y claridad respecto a las correspondencias. Si bien los equipos de Playas cuentan con un equipo de proyectos y de asuntos legales, el abordaje social no sólo requiere profesionales con larga experiencia específica en la materia, sino que resulta un apoyo complementario la institucionalidad de la Facultad para respaldar la construcción de espacios de diálogo, donde un ente externo constituye un soporte necesario, y la UBA en particular se destaca por su legitimidad y trayectoria. El respaldo institucional, entonces, resulta de un valor específico, único e irrepetible, en tanto la Universidad puede auspiciar de mediador en los conflictos.” En cuanto al Plan de trabajo y el costo presupuestario la GP expresa “En términos operativos, se estima un tiempo de trabajo a desarrollar en 3 meses, por un equipo de profesionales conformado por 3 asesores especializados en el abordaje de las problemáticas sociales, a cargo de las siguientes actividades: 1. Elaborar un documento de la historia del predio, como herramienta primordial para la intervención. 2. Realizar entrevistas con la comunidad. 3. Actualizar el relevamiento desarrollado por el RENABAP. 4. Generar encuentros entre las familias y Playas Ferroviarias, como marco para alcanzar acuerdos consensuados. 5. Realizar un informe diagnóstico de la situación social por familia y en su conjunto, y otro de planificación para el diseño de la operatoria. Respectos a estas actividades, se espera concretamente como producto final o documentación a entregar a Playas Ferroviarias, dos informes: Informe diagnóstico: como documento inicial con la historia del predio y del relevamiento de su comunidad, que contenga un análisis de las situaciones particulares de cada unidad familiar, así como las relaciones establecidas entre ellas, y que dé cuenta de las consideraciones de la comunidad del predio en relación a las distintas intervenciones estatales previas. Informe de planificación y diseño de operatoria: como documento con recomendaciones para la ejecución de futuras acciones en relación al predio. Respecto a los recursos estimados para la ejecución de las tareas, se contempla un costo de \$1.500.000 que resultan de la sumatoria del asesoramiento técnico de 3 personas con una dedicación de 80 horas a un valor de \$400.000 por especialista (\$1.200.000 en total), y los gastos operativos que se requiera de bienes de consumo y operativos que alcanzan los \$300.000. Sobre esto se debe estimar un 10 % por sobre el importe, en concepto de Gastos de Administración de la Facultad.” (Conf. NO-2022-00003012-PFBA-GP#PFBA). Corresponde destacar que, el costo estimado en dicha oportunidad según la GP para la asistencia técnica era de PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$1.650.000), dado este valor, la Gerencia de Administración y Finanzas (en adelante, “GAyF”) en su informe IF-2022-00003069-PFBA-AF#PFBA indicó que contaba con presupuesto y disponibilidad financiera. Luego la Gerencia de Asuntos Jurídicos emitió el dictamen legal correspondiente, que fue suscripto mediante IF-2022-00003182-PFBA-AJ#PFBA en el cual se realizaron diversas observaciones. Seguidamente se realizó la solicitud de una propuesta de asistencia técnica a la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad

de Buenos Aires mediante NO-2023-00000535-PFBA-GP#PFBA, la cual fue remitida con fecha 16 de marzo del corriente y vinculada a las actuaciones como archivo embebido al IF-2023-00001100-PFBA-GP#PFBA en el cual se prevé un plazo de 4 meses para llevar a cabo las acciones de relevamiento de información, sistematización y planificación de operatoria en el predio y la inclusión de personal en el equipo considerando *“El plan de trabajo propuesto prevé la incorporación de distintas herramientas que combinan la incorporación de diferentes estrategias de recolección de datos, de análisis de información y de intercambio directo con la población objetivo. Resulta necesario en este sentido conformar un equipo de trabajo con un enfoque interdisciplinario, que estará integrado unx especialista con experiencia en la coordinación de proyectos de estudios de impacto socio-ambiental, por dos profesionales que sistematizarán e interpretarán los datos relevados y llevarán a cabo entrevistas en profundidad a lxs referentes comunitarios; y por cinco encuestadores que llevarán adelante entrevistas estructuradas en el territorio.”* Al advertir las modificaciones en la propuesta técnica y el aumento del presupuesto original el cual asciende a (\$3.038.377) se remitió el expediente nuevamente a la GAyF quien mencionó que se cuenta con presupuesto y disponibilidad financiera para la celebración del mencionado Convenio y agregó que el presente convenio se enmarca en la previsiones del procedimiento de contratación directa acorde a lo estipulado por el ítem (i), inciso 2, punto d) SECCIÓN VI del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (Conf. IF-2023-00001124-PFBA-AF#PFBA). Posteriormente se dió intervención a la Gerencia de Asuntos Jurídicos quien emitió el dictamen de su competencia del cual se desprende que, no advierte óbice legal para la continuidad del trámite (Conf. IF-2023-00001135-PFBA-AJ#PFBA). Finalmente el Gerente General comparte lo expresado por la Gerencias de la Sociedad, y propone al Directorio la aprobación del Convenio Específico de Asistencia Técnica con la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires para poder avanzar con el abordaje territorial de las familias e iniciar el proceso de integración urbana en el antiguo playón ferroviario de Caballito (Conf. IF-2023-00001215-PFBA-GG#PFBA). Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio RESUELVE POR UNANIMIDAD: i) Aprobar el modelo de Convenio de Asistencia Técnica a suscribir con la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires acorde al proyecto vinculado al expediente mediante IF-2023-00001208-PFBA-GP#PFBA; ii) Autorizar a la Presidenta de la Sociedad a suscribir el instrumento respectivo. Seguidamente, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día: **2) Consideraciones sobre la suscripción de un Convenio Marco con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con el objeto de regularizar las ocupaciones en los inmuebles de las Playas Ferroviarias de Palermo y Caballito transferidas al gobierno local mediante Escritura Pública N° 8 Y 9**: Continúa en uso de la palabra la Presidenta quien informa que dentro de las negociaciones tendientes a definir las pautas vinculadas con las obras a ejecutar en el marco del Acuerdo suscripto con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA) el 3 de febrero del 2022 se consideró oportuno avanzar conjuntamente con el gobierno local en la regularización de las ocupaciones actuales en virtud de lo cual mediante

NO-2023-00001202-PFBA-GG#PFBA se solicitó a la Gerencia de Asuntos Jurídicos (GAJ) a elaborar un proyecto de convenio a tales fines. Por su parte, la GAJ remitió el proyecto requerido y el dictamen en el cual refiere " (...) el GCBA y PFBA vienen llevando adelante conversaciones a los fines de consensuar etapas y plazos de las OBRAS, los cuales aún no se encuentran definidos. Mientras se avanza en los términos y se comienza con las obras se consideró conveniente suscribir un instrumento que coadyuve a regularizar las ocupaciones actuales en los inmuebles. Al respecto, corresponde mencionar que continuar con las ocupaciones en las circunstancias actuales puede generar perjuicios y complicaciones para avanzar con la ejecución de los proyectos, prueba de ello es la ocupación por parte de Santoro y Fabiani S.R.L sobre el inmueble identificado catastralmente como Sección 19, Manzana 22, Parcela 1, en la cual se detectó la ejecución de una obra sobre el inmueble sin autorización lo que implicaría un mayor costo para Playas cuando tenga que demoler para iniciar obras, por otra parte existen juicios de desalojos iniciados que requieren decisiones en conjunto toda vez que la transferencia del dominio se encuentra bajo una condición suspensiva. Por lo expuesto y a los efectos de evitar conflictos de legitimidad frente a los ocupantes se decidió suscribir un convenio en el cual las partes se comprometan a actuar conjuntamente en pos de resolver las irregularidades existentes en los inmuebles, que en un futuro serán espacio público." En cuanto al convenio a suscribir menciona "(...) corresponde resaltar que será el GCABA, dado que detenta la posesión y el dominio imperfecto de los inmuebles el encargado de negociar con los ocupantes las sumas correspondientes al cobro de la deuda devengada por la ocupación de los inmuebles como de los pago de cánones (...) los fondos obtenidos serán utilizados de acuerdo al siguiente orden de prioridades: (i) Gastos de seguridad, seguros y mantenimiento general de los predios que componen las ex playas ferroviarias de las estaciones Palermo y Caballito, cuyas obligaciones se encuentran en cabeza del GCBA. (ii) Pago de las deudas de servicios públicos u otra naturaleza de los predios que componen las ex playas ferroviarias de las estaciones Palermo y Caballito, cuyas obligaciones se encuentran en cabeza del GCBA. (iii) Los saldos remanentes serán afectados al pago del desarrollo de las acciones que impliquen la ejecución de la OBRA. A continuación se aclara que, en caso de que los fondos no alcancen a cubrir los gastos correspondientes a los puntos (i) y (ii) se estará a lo estipulado en el ACUERDO suscripto entre las partes el 3 de febrero de 2022. Asimismo, corresponde al GCBA la rendición de cuentas respecto de las sumas que perciba en el marco de los permisos otorgados y de los gastos efectuados, contando así Playas ferroviarias con la facultad de ejercer las funciones de contralor correspondientes en el marco de las pautas establecidas. Por último, el proyecto establece que las partes suscribirán conjuntamente los futuros permisos de uso y realizarán en forma conjunta las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para ejecutar el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de los permisionarios o las eventuales desocupaciones." En razón de ello, la GAJ concluye "(...) esta Gerencia no encuentra óbice legal para avanzar con la suscripción del instrumento, en los términos aquí establecidos, ya que con ello se logrará regularizar las ocupaciones existentes, obtener ingresos para el

resguardo de los inmuebles, evitando conflictos de legitimidad, perjuicios futuros y brindando certidumbre a los terceros involucrados." (Conf. IF-2023-00001206-PFBA-AJ#PFBA embebido en NO-2023-00001207-PFBA-AJ#PFBA). Consecuentemente el Gerente General mediante NO-2023-00001231-PFBA-GG#PFBA comparte los argumentos expuestos por la GAJ y "(...) en virtud de que aún no se ha llegado a un acuerdo con el GCABA respecto a las etapas y plazos de las obras, se propone al Directorio la aprobación del convenio marco, a fin de regularizar las ocupaciones actuales en los inmuebles, las cuales pueden ocasionar perjuicios y complicaciones para avanzar con la ejecución de los proyectos." Toma la palabra la Comisión Fiscalizadora y señala que no obstante el proyecto en tratamiento, recomienda a la Sociedad que continúe arbitrando las medidas conducentes al cumplimiento de lo previsto en la cláusula cuarta del Convenio suscripto con fecha 3/02/2022. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Aprobar el proyecto de Convenio embebido a la NO-2023-00001207-PFBA-AJ#PFBA y autorizar la suscripción del mismo al Gerente General de la Sociedad, ello ad referendum de lo que decida la Asamblea de Accionistas. A continuación, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día 3) **Consideración para la adjudicación del concurso Público N° 5 - Gorriti 5449:** 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° 5 de trámite por EX-2022-00002681-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 IF-2022-00002651-PFBA-GP#PFBA, en el cual se indica "(...) El inmueble dominio perfecto de Playas Ferroviarias, se encuentra en condiciones de ser reutilizado porque no cuenta con afectaciones u otras previsiones que condicionen el desarrollo de nuevas actividades en el tiempo. Vale destacar que está localizado por fuera del polígono de intervención definido por la Ley de la Ciudad N°4.477, así como tampoco está afectado en forma directa por el proyecto de integración urbana. También se constató que no está vigente ninguna medida cautelar que impida su explotación comercial (...) Respecto a las instalaciones existentes, cualquier proyecto de reutilización implica una serie de inversiones y tramitaciones de habilitación, por las cuales un período de ocupación de 3 años puede resultar insuficiente. Aunque no se cuenta con estimaciones precisas, se estipula conveniente que los términos de la oferta y del contrato consideren plazos mayores a los 5 años para atraer una mayor variedad de ofertas." Al respecto la GP concluye "Se destaca que la edificación existente no está afectada a transformaciones en el marco del proyecto urbanístico, que no se han previsto otras acciones a corto plazo, ni existen consideraciones que restrinjan su explotación comercial. Por lo expuesto, se considera oportuno impulsar un procedimiento que habilite la recepción de propuestas para reactivar el uso comercial de la edificación existente." Al respecto la Gerencia de Administración y Finanzas emitió su informe IF-2022-00002690-PFBA-AF#PFBA en el cual expresa "(...) se remarca la necesidad de iniciar un Concurso para el inmueble

en cuestión con el objetivo de generar ingresos corrientes que permitan contrarrestar el déficit operativo que enfrenta la empresa en la actualidad. PFBA cuenta con el local vacío en la calle Gorriti plausible de ser alquilado, lo que podría significar un ingreso mensual total por encima de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000,00). En este marco, la posibilidad de llevar a cabo un Concurso Público permitirá recibir distintas ofertas y elegir la más beneficiosa para la Sociedad." Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos se expidió al respecto a través de su Dictamen IF-2022-00002747-PFBA-AJ#PFBA, el Pliego cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de PFBA concluyendo que "(...) en función de la información analizada y existente en el presente expediente, en especial respecto a los requerimientos elaborados por las distintas áreas y exigidos por el Reglamento de PFBA resulta razonable y legítimo llevar a cabo la contratación objeto del presente, mediante el procedimiento de selección de Concurso Público, y consecuentemente, esta Gerencia no posee otras objeciones que formular para la continuidad de las presentes actuaciones, por lo que deberían continuar las actuaciones." Que el Gerente General mediante IF-2023-00000340-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 20 de marzo 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 Jardín de Gente S.R.L y sus debidas subsanaciones y/o documentación complementaria. Que la Comisión Evaluadora emitió el Dictamen de Preadjudicación correspondiente en el que recomienda la adjudicación del local ubicado en Gorriti 5449 a la oferta de Jardín de Gente SRL (Conf. IF-2023-00000916-PFBA-AJ#PFBA). Que, posteriormente, la Gerencia de Asuntos Jurídicos intervino y emitió su dictamen en el cual realizó algunas observaciones a la oferta presentada, las cuales fueron subsanadas por el oferente posteriormente. Que, mediante IF-2023-00001170-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 Jardín de Gente S.R.L. para el renglón N°1 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. 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 Jardín de Gente S.R.L el renglón N° 1 del Concurso Público N° 5; ii) Instruir al Sr. Gerente General de la Sociedad a fin de suscribir el contrato. Luego, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día **4) Consideraciones sobre la suscripción de un Convenio con la Administración General de Puertos (AGP) con el objeto de otorgarle el uso y administración de la Isla Demarchi:** Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien refiere que resulta de vital importancia regularizar la situación actual en la Isla de Marchi toda vez que actualmente existe un convenio de uso gratuito conferido al Ministerio de Transporte el cual resulta endeble y no protege a la sociedad en todos los aspectos

legales. Que hasta el momento pese a todos los intentos por lograr mejorar las condiciones jurídicas, rentables y de proyectos no se ha podido arribar a ningún acuerdo con los distintos actores que ocupan la Isla. En este sentido, luego de reiteradas gestiones, se logró conformar una mesa de trabajo con AGP Sociedad del Estado, entidad que actualmente ocupa parte del predio, a fin de regularizar la ocupación por medio de la suscripción de un convenio en el que se le otorgue el uso oneroso y administración del predio a la misma. En virtud de ello, mediante NO-2023-39123868-APN-GCYEP#AGP, la AGP elevó una propuesta a esta Sociedad. Ante ello, esta presidencia solicitó mediante NO-2023-00000943-PFBA-PTE#PFBA al Gerente General a que instruya a las distintas Gerencias para que elaboren los informes de su competencias a fin de determinar si la propuesta remitida era viable. Al Respecto la Gerencia de Proyectos emitió su informe (IF-2023-00001204-PFBAGP#PFBA embebido a la NO-2023-00001205-PFBA-GP#PFBA) en el cual adujo los beneficios del proyecto, en cuanto manifestó que *“Esta propuesta resulta una oportunidad para Playas Ferroviarias, ya que permite ordenar la administración de la isla bajo un único organismo, además de iniciar obras de espacio público verde, equipamiento y un muelle habilitando el acceso a la ciudadanía como primer hito para la futura urbanización y modificación de los usos posibles en el inmueble. Por otro lado, la propuesta de AGPSE contempla la ejecución de obras para adecuar la Isla a usos logísticos, industriales y productivos, complementando el uso portuario (...) Dicha acción conjunta resulta beneficiosa para las partes porque abre la posibilidad de iniciar obras en un sector de uso hasta ahora exclusivamente portuario de una pieza alejada del tejido urbano de la Ciudad, iniciando un proceso para que a mediano plazo se pueda proceder a su urbanización con usos mixtos.”* el Gerente de la GP menciona que *“La Administración General de Puertos es una Sociedad del Estado encargada de la administración del Puerto de Buenos Aires, que la Isla Demarchi integra en el sector “Puerto Sur”, según la disposición 30/2001. Dicha parcela, propiedad de Playas Ferroviarias, se encuentra actualmente ocupada por diversos usos y en estado de subutilización, en un sector de la Ciudad que, por sus características geográficas y usos intensivos logísticos, no se encuentra integrada al tejido urbano. Según el Decreto N° 153/17, la parcela debe destinarse a la conformación de un Polo de Desarrollo urbano consistente en la ampliación y/o mejora de la infraestructura urbana existente en dicho inmueble y en las zonas aledañas, la incorporación y la promoción de inversiones en el área, la actividad inmobiliaria y la construcción de obras nuevas y/o remodelaciones en la zona. Para la conformación de dicho Polo de Desarrollo Urbano, se requiere de una planificación a largo plazo consistente en la efectiva desafectación de los usos actuales, la aprobación de una nueva norma urbana, plan de amanzanamiento, y registro de un nuevo plano de mensura y subdivisión parcelaria que defina con precisión los espacios edificables, los ejes de movilidad y los nuevos espacios verdes, para luego dar inicio a las obras de transformación, a desarrollar en etapas. La propuesta conjunta entre PFBA y AGPSE comprende la administración de la isla por un plazo de 10 años con la obligación de ejecutar una obra de espacio de usos mixtos de 21.418 m², que contendrá un área de parque público, espacios para eventos,*

sector deportivo de uso público, estacionamiento, mercado gastronómico y un muelle. Dicha obra comprende una inversión superior a los US\$ 6.650.000.- en un plazo de 36 meses. (...) Otra cuestión a tener en cuenta es que si bien la Isla Demarchi integra el capital social de Playas Ferroviarias, como se informó se encuentra emplazada y forma parte de la jurisdicción de "Puerto Sur" que administra AGPSESE de conformidad a lo establecido en la DI-2023-1-APNSSPVNYMM#MTR, que anula lo resuelto en la Disposición N° 97/2016 de la Subsecretaría, que resolvía nuevos límites jurisdiccionales portuarios, suprimiendo el denominado "Puerto Sur" de la administración de AGPSESE. Dicha disposición ratifica una anterior, la Disposición 36/2001, donde establece los límites terrestres y acuáticos de las jurisdicciones portuarias de los denominados "Puerto Nuevo" y "Puerto Sur". Posteriormente, la GAYF emitió su informe expresando que la suscripción del convenio permite a PFBA determinados ahorros e ingresos indicando específicamente que "En definitiva, en función de que el monto del canon locativo acordado es un valor de mercado; que dicho canon fue establecido en una moneda que resguarda su valor en el largo plazo; que AGP se hará cargo de la construcción de un parque público; que el descuento concedido es menor a la inversión que esta Obra conlleva; que AGP realizará mejoras en el inmueble cuya vida útil excederá el plazo de vigencia del Convenio; y de que PFBA se ahorrará el gasto de los seguros correspondientes al inmueble; esta Gerencia de Administración y Finanzas considera beneficioso desde el punto de vista económico avanzar con la suscripción del Convenio" (Conf. mediante IF-2023-00001216-PFBA-AF#PFBA). La GAJ efectuó la intervención de su competencia en LA cual expresó, entre otras cuestiones, que "(...) si bien la Isla Demarchi integra el capital social de Playas Ferroviarias se encuentra emplazada y forma parte de la jurisdicción de "Puerto Sur" que administra AGP de conformidad a lo establecido en la DI-2023-1-APNSSPVNYMM#MTR. Otra consideración relevante para el análisis abordado se vincula con las condiciones en las que se encuentra actualmente el predio y los resguardos previstos en el convenio vigente oportunamente suscripto entre NASSA y el Ministerio de Transporte. En aquella oportunidad NASSA le otorgó el uso gratuito del predio al Ministerio, con el cargo de abonar los gastos, servicios públicos, tributos, impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones, sin perjuicio de lo cual al día de hoy se adeuda a PFBA la suma de pesos \$ 43.140.980,31, pese a las intimaciones para su regularización realizadas mediante carta documento N° 199553977 de fecha 19 de septiembre de 2022. En suma a lo mencionado, debe considerarse que el instrumento vigente resulta insuficiente para resguardar jurídicamente a la Sociedad, dado que entre otras cuestiones no contempla seguros, derechos y obligaciones de las partes, ni cláusulas que protejan a PFBA de los posibles eventos que puedan suceder en el predio, circunstancia que esta Gerencia advirtió mediante un informe emitido oportunamente en el que se recomendó la suscripción de un nuevo instrumento superador del vigente mediante el cual la sociedad se encuentre más resguardada frente a cualquier eventualidad que pudiese acaecer. 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 AGP se obliga a financiar y ejecutar obras

dentro del predio tendientes al cumplimiento del destino asignado por normativa. Adicionalmente, contratará seguros contra daños, responsabilidad civil y caución ambiental los cuales resguardan el patrimonio de Playas, constituirá una garantía de cumplimiento de contrato, 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 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 y administración oneroso con una empresa del estado como resulta ser AGP resulta legítimo y se avanzaría en la integración del predio al Polo de 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 Playas. 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 AGP sin necesidad de llevar adelante un Concurso o Licitación Pública respecto del mencionado predio. Atento a ello, es mi opinión, que 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 10 años con posibilidad de prórroga por idéntico plazo y pudiendo considerarse un acto de disposición se recomienda que el instrumento jurídico entre AGP 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." Finalmente mediante IF-2023-00001236-PFBA-GG#PFBA el Gerente General propone al Directorio el tratamiento del proyecto destacando "(...) la importancia de refuncionalizar los predios localizados en Isla Demarchi y generar ingresos genuinos a la empresa. En paralelo, se destacan las obras a realizar por la empresa AGP, que finalmente lograrán acrecentar los activos de PFBA.". Oído lo cual y luego de debatir,

el Directorio **RESUELVE POR UNANIMIDAD:** Aprobar el proyecto de Convenio embebido a la NO-2023-00001159-PFBA-PTE#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 5) **Consideración para la adjudicación de la contratación directa N° 73 - Auditoría EECC 2022:** Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien refiere que a través del informe de la Gerencia General IF-2023-00001217-PFBA-GG#PFBA, en el marco del expediente EX-2022-00002721-PFBA-AF#PFBA, se recomendó someter a consideración de este Directorio la contratación de los servicios de auditoría externa de los estados contables del ejercicio económico finalizados el 31 de diciembre de 2022, encuadrando dicho procedimiento en el inciso 1, del punto d, SECCIÓN VI. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN del Reglamento, por medio del cual se habilita a realizar contrataciones directas siempre y cuando el monto de contratación no supere la suma equivalente a 68.752 (sesenta y ocho mil setecientas cincuenta y dos) UVAs, teniendo en cuenta la cotización de la UVA publicada por el Banco Central de la República Argentina al día de la fecha - IF-2023-00001327-PFBA-GG#PFBA- A partir de lo allí expuesto, dicha Gerencia propuso la contratación de la firma Rivero Plez Argento y Asoc S.R.L por resultar tal oferta admisible y conveniente, una vez que se haya subsanado lo observado por la GAJ en su Dictamen. Previamente, la GAJ en su dictamen (IF-2023-00001213-PFBA-AJ#PFBA) observó “(...) *se encuentra incompleto el CUIT en el Anexo C de Persona Jurídica, en la oferta del proveedor RPA IF-2023-00001173-PFBA-AF#PFBA. Sin perjuicio que se entiende que fue un error material e involuntario se sugiere que se complete el mismo.*” Posteriormente expuso “(...) *la Resolución N° 206/2022 de la Sindicatura General de la Nación en su artículo 1 deroga a la Resolución 37/2006. La norma vigente no hace mención a lo que establecía su antecesora en el artículo 14 en relación a que “La asamblea ordinaria de accionistas, en ocasión de la aprobación de los estados contables, designará para desempeñar las funciones de auditoría externa correspondientes al nuevo ejercicio a contadores públicos matriculados independientes...” Por lo expuesto, corresponde indicar que no resulta ser necesaria la aprobación por Asamblea del Servicio de Auditoría Externa de los Estados Contables correspondientes al ejercicio económico que finalizará el 31/12/2022. Por ello, el Gerente General y a su vez el Directorio de la Sociedad eventualmente aceptará la recomendación de la GAF sobre la selección del oferente que obra en el presente, como también decidirá sobre la conveniencia de avanzar con la Contratación de Servicios de Auditoría Externa de Estados Contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, entre otros aspectos que exceden la intervención de este análisis.*”. Asimismo, la Gerencia de Administración y Finanzas en su IF-2023-00001190-PFBA-AF#PFBA, deja sentado que “... *no se ha obtenido respuesta formal por parte de la Auditoría General de la Nación, en el marco de la nota NO-2022-00002579-PFBA-AF#PFBA, mediante la cual se solicitó a dicho órgano de control externo, tuviera a bien practicar la auditoría sobre los Estados Contables de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.*” Toma la palabra la Comisión

Fiscalizadora y recomienda que en lo sucesivo el procedimiento de contratación de la Auditoría Externa sea realizada con la antelación necesaria para cumplimentar el plazo previsto en el art. 234 de la Ley 19.550. Atento a que la documentación fue circularizada con anterioridad a esta reunión no resulta necesaria la explicación detallada del procedimiento efectuado. Tras una breve deliberación por unanimidad RESUELVE: i) ADJUDICAR a la oferta de Rivero Plez Argentó y Asoc S.R.L la Contratación Directa N° 73 por la suma de de PESOS CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL SETENTA (\$4.195.070,00). Posteriormente, se trata el siguiente punto del orden del día: **6) Toma conocimiento de las designaciones de los miembros de la Comisión Fiscalizadora:** Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien refiere que se han designado mediante reunión de Asamblea de Accionistas N° 23 celebrada el 4 de abril del 2023 a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora, la cual quedó conformada de la siguiente manera: Síndicos/as titulares Dra. Silvia Alejandra RODRÍGUEZ (DNI N° 23.154.619). Cra. Claudia Beatríz VILLAVICENCIO (DNI N° 21.002.152). Dr. Carlos Aníbal DEGROSSI (DNI N° 4.539.133); Síndicos suplentes: Dr. Javier Rodrigo SIÑERIZ (DNI N° 21.690.750), Cr. Oscar Marcelo GÓMEZ (DNI N° 21.885.075) y Dr. Carlos Alberto DE CARLI MEREP (DNI N° 20.213.069). Atento a lo cual el Directorio toma conocimiento de lo allí resuelto. Posteriormente, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día **7) Distribución de cargos del Directorio:** Continúa en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien indica que mediante reunión de Asamblea de Accionistas N° 23 se designaron como Directores Titulares de la Sociedad, con mandato hasta el 31 de diciembre de 2025 a: Srta. Hebe Sofía González, Sr. Juan Agustín Debandi y Sr. Facundo Roma y que acorde a lo estipulado en el Estatuto Social Título V, artículo 15 corresponde al Directorio designar de entre sus miembros titulares a aquellos que ejercerán la presidencia y vicepresidencia. Asimismo, se toma conocimiento de la aceptación de cargo de los Directores Suplentes Sra. Paloma Garay Santaló y Sr. Eduardo Albanese. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio RESUELVE POR UNANIMIDAD: Designar como Presidenta de la Sociedad a la Srta. Hebe Sofía González y como Vicepresidente al Sr. Juan Agustín Debandi. Finalmente, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día **8) Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Accionistas:** Manifiesta la Srta. Presidenta que en razón de lo resuelto por este órgano de administración en los puntos 2) y 4) RESUELVE: Convocar a Asamblea General Ordinaria de Accionistas para el día 30/05/2023 a las 14:00 horas en primera convocatoria y a las 16:00 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 Marco con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con el objeto de regularizar las ocupaciones en los inmuebles de las Playas Ferroviarias de Palermo y Caballito transferidas al gobierno local mediante Escritura Pública N° 8 Y 9; 3) Consideraciones sobre la suscripción de un Convenio con la Administración General de Puertos (AGP) con el objeto de otorgarle el uso y administración de la Isla Demarchi; 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 14:41 horas.



SOFIA GONZALEZ
Presidenta y Directora
Titular



JUAN AGUSTIN DEBANDI
Vicepresidente y Director
Titular



FACUNDO ROMA
Director Titular



SILVIA RODRIGUEZ
Comisión Fiscalizadora



CLAUDIA VILLAVICENCIO
Comisión Fiscalizadora



CARLOS DEGROSSI
Comisión Fiscalizadora