

ACTA DE DIRECTORIO N° 67:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 31 días del mes de octubre 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 Sofia 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 Vicepresidente y Director Titular respectivamente. Se encuentran también presentes los integrantes de la Comisión Fiscalizadora 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 para la aprobación del servicio adicional solicitado por APRA y en consecuencia el costo que los mencionados adicionales implican en el marco de la Contratación Directa N° 69:** Continúa en uso de la palabra la Sra. Presidenta quien indica que la Gerencia General requirió el tratamiento del tema de referencia a través de su informe registrado bajo el N° IF-2023-00003054-PFBA-GG#PFBA, a fin que este órgano societario apruebe el servicio adicional solicitado por APRA y en consecuencia el costo que los mismos implican en el marco de la Contratación Directa N° 69 de trámite por EX-2022-00001505- -PFBA-AF#PFBA. Vale destacar que si bien en la reunión de directorio de fecha 04.04.2023 se aprobaron servicios adicionales en el marco de la Contratación Directa citada, en el Informe IF-2023-00003042-PFBA-GP#PFBA elaborado por la Gerencia de Proyectos se comunicó la imposibilidad de realización de dichos trabajos relacionados con la Fase II dado que *"a través de la NO-2023-00001007-PFBA-GG#PFBA elaborada por PFBA, se explicó la imposibilidad de desarrollar el estudio Fase II como lo proporcionaba la Autoridad de Aplicación, ya que por las obras del soterramiento del Ferrocarril Sarmiento se bombeaba el agua subterránea de las napas donde se realiza el estudio. Es por esta circunstancia que no se pudieron ejecutar los trabajos solicitados o a la empresa Intergeo el total de lo aprobado en el Acta de Directorio N°59. La agencia competente respondió a través del IF-2023-18964754-GCABA-DGEVA que le enviemos información correspondiente a los puntos de bombeo de las napas. La empresa Intergeo realizo los trabajos requeridos por APRA y fueron enviados a través de la NO-2023-00001601-PFBA-GG#PFBA."* A mayor

abundamiento, se menciona que la presente contratación directa tiene por objeto el *"Desarrollo del estudio de información ambiental para sitios potencialmente contaminados, y de los estudios de suelo y agua, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 326/APRA/2013 y complementarias, respecto a la Parcela 0, Manzana 8, Sección 95, Circunscripción 1"* el cual fue adjudicado al proveedor Intergeo Argentina S.A., por la suma total de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (\$2.619.650) (Conf. IF-2022-00002083-PFBA-GG#PFBA). Una vez adjudicado y de acuerdo a lo estipulado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares de ésta contratación, se procedió a abonar el anticipo del 15% del total constancia que obra vinculado al expediente en orden 63 (IF-2022-00002424-PFBA-AF#PFBA). Seguidamente, la adjudicataria realizó la presentación del Informe fase I, el cual fue aprobado por la Agencia de Protección Ambiental (APRA) motivo por el cual se procedió al pago del 15% correspondiente (según surge de IF-2022-00002986-PFBA-AF#PFBA e IF-2023-00000125-PFBA-AF#PFBA). Posteriormente, APRA realizó la aprobación del plan de trabajo de Fase II elaborado por la adjudicataria conforme IF-2022-43637219-GCABA-DGEVA e IF-2023-06564334-GCABA-DGEVA advirtiendo que la misma *"...contiene una serie de salvedades y correcciones, entre ellas la ampliación de la cantidad de sondeos considerando una grilla de muestreo de 25x50 mts de mínima y la instalación de al menos 5 pozos freáticos distribuidos de la manera más representativa posible. Estas ampliaciones, contempladas dentro de la Circular Aclaratoria N°1 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares de la Contratación, son necesarias ya que es la Autoridad de Aplicación la que solicita mayor cantidad de muestras a fin de aportar claridad y seguridad a los resultados analíticos que de ellas se desprendan. La solicitud de ampliación de la cantidad de freáticos que pasará de 3 a 5 con su respectivo aumento de muestras de agua, y el reordenamiento de los muestreos de suelo a una grilla de 25 x 50 mts de mínima requerirá una nueva propuesta técnica de la empresa contemplando dichos adicionales"*. Por tales motivos, y luego de los informes de las gerencias pertinentes se elevó al directorio la aprobación de los costos de los adicionales solicitados por APRA, los cuales fueron aprobados mediante Acta de Directorio N° 59. Los trabajos adicionales aprobados por directorio no pudieron ejecutarse conforme se informó por la GP mediante IF-2023-00003042-PFBA-GP#PFBA *"(...) las obras del soterramiento del Ferrocarril Sarmiento se bombeaba el agua subterránea de las napas donde se realiza el estudio. Es por esta circunstancia que no se*

podieron ejecutar los trabajos solicitados o a la empresa Intergeo el total de lo aprobado en el Acta de Directorio N°59. La agencia competente respondió a través del IF-2023-18964754-GCABA-DGEVA que le enviemos información correspondiente a los puntos de bombeo de las napas. La empresa Intergeo realizó los trabajos requeridos por APRA y fueron enviados a través de la NO-2023-00001601-PFBA-GG#PFBA. Por último, a través del informe IF-2023-25066507-GCABA-DGEVA, la APRA solicita tres nuevos puntos de muestreo en el centro del polígono con tomas de suelo cada un metro de profundidad." Frente a la nueva solicitud de la autoridad de aplicación la GP emitió una nota NO-2023-00002993-PFBA-GP#PFBA indicando que "(...) La propuesta original realizada por la empresa contratada contempla la instalación de 5 puntos de muestreo de suelo, 3 puntos de muestreo de agua, 12 muestras de suelo y 5 muestras de agua. Luego se realizó la ampliación de la cantidad de freáticos que pasará de 3 a 5 con su respectivo aumento de muestras de agua, y el reordenamiento de los muestreos de suelo a una grilla de 25 x 50 mts de mínima requerirá una nueva propuesta técnica de la empresa contemplando dichos adicionales. En este caso se harían muestras metro por metro de cada uno de los sondeos. Se le informó a la empresa Intergeo sobre la devolución que realizó APRA, y a través de la NO-2023-00002328-GP#PFBA se adjuntó el presupuesto para realizar el trabajo. Desde la Gerencia de Gestión de Proyectos se requiere a la Gerencia de Administración y Finanzas que se vuelva a solicitud dicho presupuesto, dado que el presentado ya venció. Desde esta Gerencia se recomienda seguir la contratación con la empresa Intergeo para la Fase II del estudio ambiental que se está realizando, ya que han presentado la propuesta original de manera satisfactoria a lo ofertado y los cambios se dan por solicitud de la autoridad de aplicación luego de haber estudiado las complejidades de la parcela." Tomando las recomendaciones de la GP, la Gerencia de Administración y Finanzas (en adelante, la "GAF") en su informe IF-2023-00003009-PFBA-AF#PFBA, agrega el correo mediante el cual le solicitó a la empresa Intergeo el nuevo presupuesto, el cual fue agregado en el informe IF-2023-00003008-PFBA-AF#PFBA. El mismo arroja un presupuesto total con IVA incluido de \$5.304.882,00. Asimismo, la GAF en su IF-2023-00003020-PFBA-AF#PFBA confirmó que "...PFBA cuenta con presupuesto y disponibilidad financiera para proceder con el pago, en el caso de que el Gerente General y el Directorio de la Sociedad decidan avanzar con la ampliación de los trabajos, según lo manifestado por la GGP en la citada nota." Seguidamente se da intervención a la Gerencia de Asuntos Jurídicos para que

emita el dictamen de su competencia, el cual fue registrado bajo el IF-2023-00003030-PFBA-AJ#PFBA en el cual considera aplicable al caso lo normado en la Sección VII DISPOSICIONES GENERALES apartado e) del Reglamento de Compras y Contrataciones de PFBA a los fines que INTERGEO realice el servicio adicional solicitado por APRA y en consecuencia aprobar el costo que los mencionados adicionales implican en el marco de la Contratación Directa N° 69. Asimismo, sugiere remitir el expediente a la GP a los fines de que informe lo correspondiente al pago de adicionales aprobado por Acta de Directorio N° 59 y adjunte la documentación pertinente para luego remitir las actuaciones al Gerente General y finalmente elevarlo al Directorio de la Sociedad. Acorde a lo requerido por la GAJ se vincularon mediante IF-2023-00003042-PFBA-GP#PFBA las consideraciones y documentación pertinente, dándose intervención con posterioridad al Gerente General, el cual emitió su consideración mediante IF-2023-00003054-PFBA-GG#PFBA y propuso el tratamiento del presente punto al Directorio. Oído lo cual y luego de debatir, el Directorio RESUELVE POR UNANIMIDAD: i) Aprobar el servicio adicional solicitado por APRA y en consecuencia el costo que los mencionados adicionales implican en el marco de la Contratación Directa N° 69. A continuación, se da tratamiento al siguiente punto del orden del día **2) Aprobación de la adjudicación del Concurso Público N° 7**: 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° 7 de trámite por EX-2022-00000618- -PFBA-AJ#PFBA el cual tiene por objeto alquilar tres locales comerciales que quedaron vacantes del último concurso público realizado que se encuentran localizados sobre la Avenida Santa Fé entre la Av. Juan B. Justo y la calle Godoy Cruz, ubicados en la Playa de Palermo. Que entre los argumentos que propician el concurso, se destaca el requerimiento de la Gerencia de Proyectos, registrado en el sistema electrónico como IF-2023-00000731-PFBA-GP#PFBA, "(...) *Es objetivo de la gerencia el alquiler de la totalidad de los inmuebles de la Av. Santa Fe a fin de revitalizar la zona, donde ya se encuentran siete locatarios trabajando en diversos rubros. Por otro lado, también es importante y necesario generar nuevos ingresos corrientes a la empresa*". Al respecto la Gerencia de Administración y Finanzas emitió su informe IF-2023-00000806-PFBA-AF#PFBA, en el que remarcó "(...) *el alquiler de los tres (3) inmuebles podrían significar un ingreso mensual total de UN MILLÓN CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$1.111.304). Para calcular el valor locativo*

mensual de referencia se llevó a cabo el siguiente procedimiento: Para los renglones 1 y 3 (Santa Fe 4632 Y 4650) se tomó como base las tasaciones realizadas por el Tribunal de Tasación de la Nación (TTN), dicha tasación se convirtió a cantidades de UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo) utilizando la fecha de la tasación (22/12/2020). De esta manera se llegó, entre ambas tasaciones, a un total de TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 18/100 UVAs (3.954,18 UVAs) las cuales, si las convertimos a pesos con fecha 27/03/2023, equivalen a OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$850.861). El mismo procedimiento explicado en el párrafo anterior se llevó a cabo con el renglón 2 (Santa Fe 4642). La tasación del TTN se realizó el 8/11/2022 y arrojó un valor de 1210,35 UVAs. De esta manera, si las convertimos a pesos con fecha 27/03/2023, el valor de referencia de este local asciende a la suma de DOSCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$260.443). De esta manera, los ingresos totales mensuales que recibiría PFBA por alquilar estos TRES (3) locales sería de UN MILLÓN CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$1.111.304). (...) Por último, cabe destacar que para este Concurso Público no se aplicó el criterio comercial de adicionarle un 20% al valor brindado por la tasación. Esta decisión tiene su fundamentación en que estos mismos locales ya fueron ofrecidos en el Concurso Público N°1 quedando desiertos y en el N°3 recibieron ofertas por debajo de su valor de referencia, por lo tanto, se entiende que para poder adjudicarlos va a ser necesario bajar su valor de referencia.”

Posteriormente, se dio intervención a la Gerencia de Asuntos Jurídicos a los fines de que emita la opinión de su competencia respecto al proyecto de Pliego remitido, oportunidad en la cual se emitió el IF-2023-00000847-PFBA-AJ#PFBA mediante el cual se realizaron sugerencias y observaciones a los fines de que la GAF evalúe y, en caso de corresponder, proceda con la subsanación del proyecto. Consecuentemente, la GAF avanzó con las modificaciones planteadas por esta gerencia y realizó cambios adicionales los cuales especifica en el IF-2023-00001243-PFBA-AF#PFBA, entre ellos se menciona, en primer lugar, que “(...) la Sociedad ya cuenta con nuevos dictámenes de valor del Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) respecto a los 3 inmuebles consignados en el pliego. Por lo tanto, se procedió a actualizar los cánones mensuales de referencia establecidos en el mismo. Para ello, se tomaron los montos que constan en los dictámenes y se convirtieron a Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) tomando el valor de la UVA del día de la tasación (20/04/2023)” y, en segunda lugar, se advierte que se incorporará al

procedimiento un nuevo inmueble sito en Av. Santa Fe 4628. Respecto a la incorporación del inmueble la GAJ expresa "(...) corresponde mencionar que dentro del mismo se encuentran elementos del ocupante anterior el cual fue desalojado en el marco de la causa judicial caratulada "PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ MASETTO, EDUARDO RODOLFO S/LANZAMIENTO LEY 17.091". En razón de ser la Sociedad la depositaria judicial según obra en el Acta que se labró al momento de realizar el lanzamiento, se solicitó mediante NO-2023-00001158-PFBA-AJ#PFBA a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)- quien ejerce el patrocinio de PFBA en el litigio- a requerir judicialmente la autorización para disponer de los bienes que se encuentran en el inmueble, conforme los términos del Artículo 537 y 505 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, dado que hasta la fecha el ex ocupante no retiró sus pertenencias pese a las reiteradas intimaciones, lo que genera pata PFBA un grave perjuicio al no poder disponer del inmueble. Por las razones expuestas corresponderá considerar lo resuelto en el expediente judicial con anterioridad a adjudicar la locación del inmueble respectivo. Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta esta situación, no hay objeciones para que se incorpore el mismo al presente concurso."

Seguidamente la GAJ concluyó que el Pliego cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de PFBA. Que el Gerente General mediante IF-2023-00001378-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, se labró - mediante instrumento público- el acta de constatación de apertura de sobres. Posteriormente, se agregaron al expediente de marras las cinco (5) ofertas recibidas y sus debidas subsanaciones y/o documentación complementaria. Que la Comisión Evaluadora (CE) emitió el Dictamen de su competencia (Conf. IF-2023-00002114-PFBA-AF#PFBA), en el cual recomienda la adjudicación de los renglones N° 1, 2 y 4 a las ofertas presentadas por Quadrifoglio Verde S.R.L y la adjudicación del renglón N°3 a la oferta presentada por Wenjie Chen. A su vez se recomienda adjudicar en segundo orden de mérito respecto de los renglones N° 1 y 4 las ofertas presentadas por Changrong Wang y Salud y Belleza S.A respectivamente. Asimismo, considera que debe desestimarse la oferta presentada por Soluciones y Finanzas S.A. Para llegar a la recomendación mencionada la CE expresó "(...) las 3 ofertas por los 3 renglones que ofertó Quadrifoglio Verde S.R.L. son técnicamente sólidas, cumple con los criterios establecidos en el marco de este concurso y se alinea con los objetivos de la empresa, beneficiando a la comunidad

local. Se concluye que las presentaciones son válidas y cumplen con los principios de Competencia, Concurrencia e Igualdad establecidos por el Reglamento de Compras y Contrataciones vigentes.. (...) Dado que las ofertas de los tres renglones superan los valores de referencia en un total de 62,29%, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dichos renglones a las ofertas presentadas por *Quadrifoglio Verde S.R.L.* (...) Cabe destacar que, según el artículo 10.2 del Pliego, si una oferta se presenta como persona jurídica tiene que demostrar solvencia económica para hacer frente a los canones mensuales. Esto se puede demostrar presentando los últimos tres estados contables, presentando un contrato de fianza o una garantía de cumplimiento de contrato del 20%. En este sentido, *Quadrifoglio Verde S.R.L.* optó por presentar un contrato de fianza con la firma *Esbegiu S.R.L.* y lo complementó entregando sus últimos dos estados contables y los últimos tres estados contables de la fiadora. La Comisión Evaluadora concluyó que el contrato de fianza es correcto. A partir del análisis de los balances de ambas sociedades se advierte que *Quadrifoglio Verde S.R.L.* presenta un resultado negativo de \$967.475 en 2021 y un resultado positivo de \$864.105 en 2022. Esta situación es normal y habitual en las sociedades recientemente creadas. A su vez, *Esbegiu S.R.L.* presenta los tres estados contables con resultados positivos. Por lo tanto, considerando que ambas sociedades son solidariamente responsables a los efectos de las obligaciones del contrato y que el oferente, en caso de ser adjudicado, deberá presentar una garantía de cumplimiento de contrato de oferta; esta Comisión Evaluadora considera que se encuentra acreditada la solvencia económica y resguardados los intereses económicos y patrimoniales de *Playas Ferroviarias.*” En relación a la oferta de *Wenjie Chen*, la Comisión expresó que “...la oferta del oferente es técnicamente sólida, cumple con los criterios establecidos en el marco de este concurso y se alinea con los objetivos de la empresa, beneficiando a la comunidad local. Se concluye que la presentación es válida y cumple con los principios de Competencia, Concurrencia e Igualdad establecidos por el Reglamento de Compras y Contrataciones vigentes. Por lo tanto, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dicho renglón a la oferta presentada por *Wenjie Chen.*” Del análisis de la oferta de *Soluciones y Finanzas S.A.* quien oferta por el renglón 2, la Comisión comentó que “El oferente cumple en forma defectuosa la presentación de la garantía de mantenimiento de oferta, ya que presentó una póliza de garantía por un monto inferior al que corresponde. Es decir, suscribió una póliza por un monto de \$1.200.000, cuando el equivalente al 5% de la oferta es \$1.289.712. Este monto surge de

multiplicar las 1600 uvas que ofertó por los 60 meses por el valor de la uva al 26/06 (268,69) por 5%. La presentación de la garantía de mantenimiento de oferta es un error no subsanable según artículo 10.3 "Causales de desestimación de la oferta" del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, razón por la cual resulta inválida la oferta.", además la Comisión expresa que "(...) No se menciona ni se explica la propuesta técnica en su oferta que figura en el IF-2023-00001843-PFBAAF#PFBA. (...) En conclusión, la oferta de Soluciones y Finanzas S.A. debe ser desestimada por adolecer de defectos insanables, puesto que no presenta propuesta técnica, lo cual significa una omisión o error esencial en los términos del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y atento a lo expuesto anteriormente." A continuación se remitió el expediente a la GAJ a los fines de que emita el dictamen previo a la adjudicación el cual fue emitido conforme IF-2023-00002183-PFBA-AJ#PFBA en el cual realizó las siguientes consideraciones respecto de la oferta de Quadrifoglio Verde S.R.L. "(...) Esta GAJ no tiene conocimientos técnicos para expedirse respecto de la solvencia económica de los oferentes, en este sentido conforme lo que expresa la Comisión evaluadora a fin de obtener mayor certeza respecto a dicho punto se sugiere que se solicite un informe NOSIS de la empresa fiadora y a su vez para el caso de considerar insuficiente lo manifestado por la Comisión, se emita un informe de la Gerencia con conocimiento en la materia inherente a la capacidad económica del oferente para realizar la contratación. (...) Dado que el Estatuto de ESBEGIU es muy amplio y no se desprende específicamente que la empresa tenga la facultades para ser fiadora, esta GAJ recomienda que se solicite el acto emitido por el órgano de gobierno de la Sociedad de Responsabilidad Limitada ESBEGIU por el que se otorgan las facultades necesarias para suscribir el contrato de fianza; prestando con ello, conformidad todos los socios gerentes." Posteriormente la GAJ destaca "(...) Quadrifoglio Verde S.R.L. ofertó por el renglón 1: Av. Santa Fe 4628, inmueble que aún se encuentra con todos los objetos del anterior locatario (...) Por lo que esta Gerencia recomienda que, dado que el Juzgado no resolvió nada distinto a lo ya resuelto y continuamos siendo depositarios judiciales, se recomienda previo a la adjudicación trasladar los bienes a otro inmueble propiedad de la Sociedad y en tal caso informar a esta Gerencia a fin de que se presente el nuevo domicilio en el expediente judicial, todo ello, previo a la adjudicación por el Directorio. Para el caso que el traslado de los bienes no se pueda llevar a cabo deberá desestimarse la oferta." Respecto a la oferta Soluciones y Finanzas S.A. y a la recomendación de desestimación vinculada con el monto de la

garantía de mantenimiento de oferta la GAJ considera "(...) no sería una causal de desestimación dado que la garantía es presentada por el oferente pero por un menor valor, por lo que podría haber solicitado una adenda a la póliza de caución. El Reglamento establece que no es subsanable cuando "... no se acompañare la garantía de mantenimiento de oferta", y aquí se acompañó, debería haberse desestimado por este punto si es que, solicitada la diferencia de dinero no lo hubiese hecho." Seguidamente advierte que, al contrario de lo manifestado por la CE la propuesta técnica si se había presentado y se encontraba vinculada al expediente y observa que el contrato de fianza, presentado por la empresa Soluciones y Finanzas S.A. con el objeto de mostrar solvencia, resulta de una difícil lectura y confunde términos. Por ejemplo, describen a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. como deudor principal, quien en este espacio Playas debería ser un acreedor. En razón de lo manifestado la GAJ manifiesta "(...) Sin perjuicio de que esta Gerencia no coincide con las causales de desestimación manifestadas por la Comisión Evaluadora (garantía de mantenimiento de oferta y propuesta técnica), dado los errores en la confección del contrato de fianza, la autoridad competente determinará la conveniencia de desestimar o admitir la oferta según las recomendaciones de la Comisión Evaluadora y esta GAJ." Finalmente la GAJ concluye "En virtud de lo expuesto, puede colegirse que si la Gerencia General de esta Sociedad considera suficiente los informes producidos, así como también que existen suficientes razones de oportunidad, mérito y conveniencia al efecto, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación de los renglones N° 1 (teniendo en cuenta previo lo expresado respecto a ese inmueble específicamente), 2 y 4 al oferente QUADRIFOGLIO VERDE S.R.L y el renglon N° 3 al oferente WENJIE CHEN, de acuerdo al Reglamento de la Sociedad, a cuyo fin esta Gerencia no tiene objeciones más que lo expuesto para su consideración y eventual recomendación que aquí se propicia.". Que, mediante IF-2023-00002227-PFBA-GG#PFBA el Gerente General solicita a la Gerencia de Administración y Finanzas que se expida sobre las consideraciones de la GAJ respecto de la solvencia económica de Quadrifoglio Verde S.R.L. A continuación la GAyF emitió el IF-2023-00002332-PFBA-AF#PFBA en el cual expresó "(...) esta Gerencia entiende que subyace del Dictamen de la GAJ la existencia de un riesgo a partir del fiador propuesto por el oferente. Por lo cual, más allá de que esta Gerencia comparte los argumentos económicos esgrimidos por la Comisión Evaluadora en su informe IF-2023-00002114-PFBA-AF#PFBA; en pos de mitigar aún más los riesgos, se recomienda solicitar al oferente la incorporación de

una nueva empresa fiadora, que posea Estados Contables más sólidos que la actual y que cumpla con lo indicado por la GAJ en relación a las facultades necesarias para suscribir el contrato de fianza. El oferente respondió a la solicitud de documentación adicional, como se verifica en IF-2023-00002502-PFBA-AF#PFBA e IF-2023-00002503-PFBA-AF#PFBA. En este sentido el oferente, presentó una nueva empresa fiadora denominada "RMA TECNOSTYLE S.A." Sin embargo, al observar algunos puntos que todavía debían ser subsanados, se le solicitó al oferente lo siguiente, en relación al fiador: 1. Últimas modificaciones del estatuto, en donde conste que la persona que firmó el contrato de fianza es el presidente de la Sociedad. 2. Que en el estatuto presentado se refleje claramente que la nueva empresa cuenta con las facultades necesarias para actuar como fiadora. La solicitud y la respuesta con esta documentación obran agregadas al expediente bajo IF-2023-00002525-PFBA-AF#PFBA. En relación al segundo punto, cabe mencionar que, dado que otorgar fianzas no se encuentra en su estatuto, desde RMA TECNOSTYLE S.A. se realizó un acta de asamblea especial para aprobar su constitución como fiador. Al respecto la GAyF expresó "(...) Procediendo con el análisis de la nueva empresa fiadora, es dable señalar lo siguiente: de acuerdo con el balance correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, el cual se encuentra en el informe IF-2023-00002503-PFBA-AF#PFBA, RMA TECNOSTYLE S.A. cuenta con un capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) de \$106.940.521,76.-. Este capital le permite hacer frente al canon ofertado por Quadrifoglio Verde S.R.L. de 6.183 UVAs (\$1.798.820,19.- de acuerdo con el valor de la UVA de fecha 31 de julio de 2023). Asimismo, de este balance surge que la empresa posee un activo de \$133.443.187,99.- y que tuvo un resultado positivo de \$28.925.914,39.-. En conclusión, esta nueva empresa fiadora es solvente y tiene la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones que surjan del contrato. Asimismo, cabe aclarar que Playas Ferroviarias se resguarda del riesgo de mora a través de la constitución de una garantía de cumplimiento de contrato equivalente a seis (6) meses de canon mensual. Por todo lo mencionado precedentemente, desde esta Gerencia de Administración y Finanzas se recomienda avanzar con la adjudicación de Quadrifoglio Verde S.R.L., por los tres renglones ofertados por dicha empresa." Con la información y análisis mencionados se dió intervención al Gerente General quien mediante NO-2023-00002796-PFBA-GG#PFBA solicitó a la Comisión Evaluadora de Ofertas que se expidan nuevamente sobre la evaluación, teniendo en cuenta los criterios expuestos por las áreas de la Sociedad, a fin

de que se pueda elevar a Directorio una propuesta de resolución del Concurso Público N°7. La CE intervino nuevamente en el expediente mediante IF-2023-00002940-PFBA-AJ#PFBA adjunto a la NO-2023-00002943-PFBA-AF#PFBA en el cual manifestó "(...) habiéndose expedido las gerencias, en concordancia con ello, nada corresponde agregar a esta Comisión Evaluadora de Ofertas, en tanto lo añadido por las Gerencias no altera lo recomendado oportunamente, en dictamen IF-2023-00002114-PFBA-AF#PFBA, remitido al Gerente General y en su caso al Directorio respecto de la adjudicación de los renglones ofertados por Quadrifoglio Verde S.R.L. Sin perjuicio de lo antes referido, y conforme lo expuesto por la GAJ, respecto del Renglón N° 1, en cuanto a la cuestión judicial aún pendiente de resolver respecto de los bienes allí alojados del anterior locatario (Eduardo Masetto), corresponderá al Gerente General resolver sobre la continuidad de la contratación o la desestimación de la oferta por las razones mencionadas. A los efectos de que el Gerente General pueda evaluar otras alternativas, y eventualmente someterlas a consideración del Directorio, también podrá tener en cuenta la posibilidad de avanzar con la adjudicación del renglón a la oferta propuesta, y eventualmente perfeccionar el contrato una vez resuelta la cuestión judicial señalada." En relación a la oferta de Soluciones y Finanzas S.A. expresó "(...) cabe mencionar que el artículo 11 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares establece que los oferentes deberán presentar junto con su oferta, bajo apercibimiento de tenerla por desestimada, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total de la oferta en UVAs según la cotización publicada por el BCRA (convertidas a pesos al valor de la fecha de su constitución). Es decir que la garantía de mantenimiento para no merecer la calificación de desestimación debe ser equivalente al 5%. Si bien, tal como refiere la GAJ, el Reglamento establece que la causal de desistimiento de la oferta es la no presentación de la garantía de mantenimiento de oferta, no debe perderse de vista que el PByCP establece una mayor exigencia en cuanto a las condiciones que debe tener la Garantía, en relación con el monto. Habiéndose establecido en el Pliego un criterio objetivo respecto del monto, (el equivalente al 5%), excedería las facultades de esta comisión establecer un margen de apreciación para considerar subsanable la garantía. Es decir, que no se advierten criterios objetivos ni del reglamento ni del pliego que establezcan a partir de qué monto se empieza a considerar subsanable la garantía de mantenimiento de oferta que represente un porcentaje menor al 5%. En tal circunstancia, podría ser

igualmente subsanable la garantía equivalente al 0,1% que la equivalente al 4,9%. O lo que complejiza aún más la labor de la comisión, debería ser esta la que determine el criterio de admisibilidad de las garantías de mantenimiento de oferta presentadas por un monto menor al establecido en el Pliego. Tampoco la GAF en su carácter de responsable de los procesos de Compras y Contrataciones ha clarificado al respecto. En efecto, luego de que el Gerente General remitiera el expediente para que se expida respecto de las consideraciones de la GAJ, no se ha expedido en relación a este punto. Es por ello, que resultará pertinente que para los próximos concursos se establezca en el Pliego los porcentajes dentro de los cuales se considera subsanable la garantía de mantenimiento de oferta. Ahora bien, sin perjuicio de lo aquí expuesto, y en cumplimiento de la instrucción de la Gerencia General, que en su CCOO N° NO-2023-00002796-PFBA-GG#PFBA "solicita a la Comisión Evaluar ofertas mediante correo electrónico que obra en "IF-2023-00002857-PFBA-AF#PFBA". Habiendo transcurrido el plazo otorgado para dar respuesta, sin que se haya subsanado la documentación, se debe considerar desistida la oferta presentada por Soluciones y Finanzas, por falta de presentación de garantía de mantenimiento de oferta en las condiciones establecidas en el Artículo 11 del PByCP. En consecuencia de ello, no resulta pertinente expedirse sobre los restantes puntos señalados sobre esta oferta." Al finalizar la CE concluye "En consecuencia, de lo antes mencionado se recomienda al Gerente General, y en su caso al Directorio la adjudicación del renglón N° 1, N.º 2 y N°4 a las ofertas presentadas por Quadrifoglio Verde S.R.L. Se recuerda que conforme a lo mencionado por la GAJ, respecto de la situación litigiosa aún no resuelta del renglón N° 1, se recomienda que el mismo sea adjudicado con la condición de que se perfeccione el contrato una vez resuelta dicha cuestión. Se recomienda a su vez la adjudicación del renglón N°3 a la oferta presentada por Wenjie Chen. Por otro lado, los renglones N° 1 y 4 se recomienda adjudicar en segundo orden de mérito las ofertas presentadas por Changrong Wang para el renglón N°1 y la oferta presentada por Salud y Belleza S.A. para el renglón N°4. Por último, en virtud de lo analizado precedentemente, se recomienda desestimar por las razones expuestas la oferta presentada por Soluciones y Finanzas S.A. " Finalmente toma intervención el Gerente General de la Sociedad quien expresa "Esta Gerencia General considera razonable y conveniente lo sugerido por las Gerencias de la Sociedad y la Comisión Evaluadora en el presente expediente, dado que no solo se cumplió con todo lo normado en el Reglamento de la Sociedad sino que también resulta económicamente

beneficiosa las adjudicaciones que se proponen. En ese sentido se propone al Directorio el tratamiento de la adjudicación del renglón N° 1, N° 2 y N° 4 a las ofertas presentadas por *Quadrifoglio Verde S.R.L.*, teniendo en cuenta lo mencionado en el presente informe sobre el renglón N°1, en cuanto a condicionar la suscripción del contrato a la efectiva liberación de bienes al inmueble; y el renglón N° 3 a la oferta presentada por *Wenjie Chen*. En segundo orden de mérito, se recomienda adjudicar el renglón N° 1 a la oferta presentada por *Changrong Wang*, y el renglón N° 4 a la oferta presentada por *Salud y Belleza S.A.*" (Conf. IF-2023-00003058-PFBA-GG#PFBA). Que la documentación de las actuaciones fue circularizada con antelación a esta reunión, y tras una breve deliberación por unanimidad RESUELVE: i) ADJUDICAR en primer orden de mérito a la oferta de *Quadrifoglio Verde S.R.L.* los renglones N° 1, 2 y 4 condicionando la suscripción del contrato del inmueble concursado en el renglón N° 1 a que el mismo se encuentre libre de bienes y enseres y; en segundo orden de mérito, adjudicar el renglón N° 1 a la oferta presentada por *Changrong Wang*, y el renglón N° 4 a la oferta presentada por *Salud y Belleza S.A.* ii) ADJUDICAR a la oferta *Wenjie Chen* el renglón N° 3 y iii) 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) **Aprobación de la firma de un Permiso de Uso Precario con Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado (ADIFSE) sobre las parcelas 14, 15 y 16 - Manzana 50 - Sección 57 perteneciente al playón ferroviario de Caballito:** Sigue en uso de la palabra la Srta. Presidenta quien menciona que mediante NO-2023-121468284-APN-GAA#ADIFSE Adifse solicito a esta Sociedad celebrar un Permiso de Uso Precario sobre "...el inmueble ubicado en la playa ferroviaria de Caballito, con acceso sobre calle Morelos entre Bogotá y Bacacay de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual se encuentra bajo la órbita de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A." Haciendo énfasis en "...poder poner en uso dicho inmueble y favorecer a la comunidad y al sector, además de mejorar la infraestructura actual sobre el inmueble, generando la revalorización del mismo y así poder revitalizar la zona urbanísticamente hasta tanto se ejecuten las obras de espacio público necesarias para iniciar el proyecto urbano. Si bien, existe un sector actualmente ocupado por una iglesia, se buscará llegar a un mutuo acuerdo para su readecuación o relocalización."

En razón de ello, el Gerente General encomendó a las distintas gerencias a su cargo mediante nota NO-2023-00003074-PFBA-GG#PFBA que emitan los informes de su competencia a fin de evaluar la posibilidad de otorgar el uso de las parcelas mencionadas precedentemente a ADifse.

Por su parte la Gerencia de Gestión de Proyectos emitió su informe bajo el número IF-2023-00003090-PFBA-GP#PFBA en el cual adujo que "... (ADIF) solicita el uso y goce de las parcelas 14, 15 y 16 de la manzana 50, dentro del playón ferroviario de Caballito. Dichas parcelas actualmente se encuentran ocupadas por el Centro Misional "Nuestra Señora de Luján", donde se edificó una construcción de aproximadamente 320 m², y una casilla donde vive el cuidador del Centro. Se han remitido al Centro Misional cartas documentos a fin de presentar documentación sobre la ocupación y a trabajar alternativas de relocalización dado el uso edificable de esas parcelas, necesarias para el desarrollo urbano del playón. ADIF se compromete a resolver dichas situaciones en pos de poder utilizar las parcelas".

La GP continuó su informe diciendo que "... el predio se encuentra afectado al desarrollo de proyectos de integración urbana, según lo establecido por el Decreto Nacional N°1723/2012 y la Ley N° 4.477 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para la cual se impulsó la desafectación del uso ferroviario de los inmuebles a cargo de la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE) y se transfirieron a PFBA S.A, en el caso de Caballito por medio de la Escritura Pública N°125, del 30 de diciembre de 2014". Respecto del acuerdo "... ADIF hará uso y goce por sí o a través de terceros por el plazo de 5 años, cuando se prevé que estarán finalizadas las obras viales. Se recomienda no establecer una actualización del plazo, ya que las parcelas tienen un gran valor para la empresa y tenerlas ocupadas por un plazo mayor complejiza la planificación de las mismas. En el mismo sentido, el acuerdo permite revocar el permiso de uso en cualquier momento a exclusivo criterio de PFBA, por lo que, en caso de requerirse para otros proyectos, las parcelas serán restituidas a Playas en el plazo de 60 días." Para cerrar el informe la GP concluyó que el Permiso de Uso Precario es beneficioso para la Sociedad. Por su parte la Gerencia de Administración y Finanzas (GayF) emitió su informe mediante IF-2023-00003094-PFBA-AF#PFBA en el cual recomienda la suscripción del instrumento con un canon mensual "... de 2.847,15 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs). Para obtener el canon mensual se le solicitó al Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) la tasación del predio a utilizar por ADIFSE.

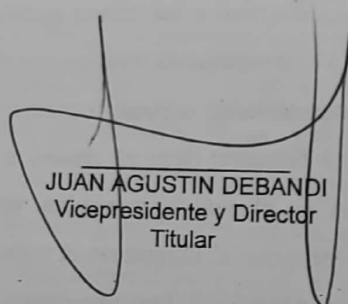
Dicha tasación, de fecha 25 de septiembre del corriente, arrojó un valor locativo mensual de \$780.000. Si se convierte dicho valor en UVAs, de acuerdo con el valor de la UVA del día de la tasación (\$328,75), se traduce en un total de 2.372,62 UVAs. A los fines de obtener una mayor rentabilidad, se le adicionó a este valor un margen del 20%. De esta forma, se llega al canon mensual de 2.847,15 UVAs... A partir de los aspectos señalados precedentemente, dado que el monto del canon estipulado en el PUP se encuentra por encima de la tasación mencionada (la cual se adjunta como archivo embebido), se recomienda avanzar con la suscripción de este." Por su parte la Gerencia de Asuntos Jurídicos, mediante dictamen registrado bajo el IF-2023-00003096-PFBA-AJ#PFBA, no advirtió óbice legal para avanzar con la suscripción del instrumento ello tras considerar que "Respecto al instrumento que se propone suscribir, esta gerencia no tiene objeción que el mismo sea un permiso de uso precario tal como fue solicitado por ADIFSE, toda vez que existen antecedentes en la Sociedad en los cuales se optó por el instrumento mencionado y en este caso puntual considera conveniente que se opte por este tipo de instrumento dado que el predio que se pretende otorgar en uso se encuentra afectado al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios acorde a lo estipulado en las normas de creación de esta Sociedad, en virtud de lo cual se deja expresado en el instrumento que el Inmueble puede ser requerido a fin de llevar adelante los proyectos de mención y por lo cual revocarse el permiso otorgado inmediatamente a requerimiento de PFBA. Ello, permitiría en caso de que sea necesario recuperar el predio antes del vencimiento del plazo establecido en el mismo, se pueda rescindir minimizando los riesgos de un eventual perjuicio a la Sociedad. Adicionalmente, ello resulta relevante y pertinente a fin de evitar condicionar a una futura gestión ante un eventual cambio de autoridades en la misma (...) el instrumento jurídico que aquí se propicia cumple con el principio de legalidad y razonabilidad adecuado para resguardar el patrimonio de la Sociedad". . Por último el Gerente General emitió su informe mediante IF-2023-00003137-PFBA-GG#PFBA en el cuál "...considera apropiado lo expresado por las Gerencias de la Sociedad y propone al Directorio el tratamiento de la suscripción de un permiso de uso oneroso con ADIFSE." Tras una breve deliberación el Directorio por unanimidad RESUELVE: i) Aprobar la suscripción del Permiso de Uso Precario con Adifse, acorde al modelo vinculado a las actuaciones mediante IF-2023-00003159-PFBA-AJ#PFBA ii) instruir a dos apoderados tipo A de la Sociedad o a la Presidenta a proceder con la firma respectiva.

4) Toma de conocimiento de la Reunión Anual especial de Comité de Auditoría (Resolución N° 206/2022 SIGEN art. 29) llevada a cabo el día 20 de octubre del corriente en la sede la Sociedad. Sigue en uso de la palabra la Presidenta de la Sociedad quien manifiesta que el día 20 de octubre del corriente se llevo a cabo en el ámbito de la sociedad la Reunión Anual especial de Comité de Auditoría en cumplimiento de la normativa vigente-art 29 de la Resolución N!203/2022 SIGEN- en la misma se llevaron adelante los siguientes temas: a-Debilidades de alto riesgo que afectan el control interno.
b-Análisis del estado de cumplimiento de las recomendaciones y de las acciones correctivas adoptadas como consecuencia de estas.
c-Análisis del estado de cumplimiento de los planes de regularización de las observaciones pendientes. Asimismo, se deja constancia que todo lo actuado en la mencionada reunión quedó plasmado en una minuta vinculada junto con los antecedentes al EX-2023-00003167- -PFBA-UAI#PFBA Tras escuchar las palabras de la Presidenta, el directorio toma conocimiento del presente punto.

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 15:00 horas.



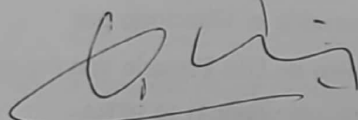
SOFIA GONZALEZ
Presidenta y Directora
Titular



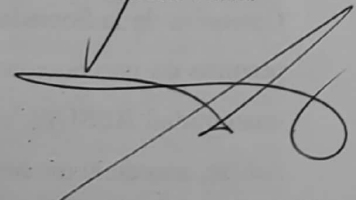
JUAN AGUSTIN DEBANDI
Vicepresidente y Director
Titular



FACUNDO ROMA
Director Titular



CLAUDIA VILLAVICENCIO
Comisión Fiscalizadora



CARLOS DEGROSSI
Comisión Fiscalizadora