



Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

Situación Empresaria año 2024

Septiembre **2025**

II-2025-431386447-APN-GF-SIGEN

**Corporación Antiguo Puerto Madero S.A**

Jefatura de Gabinete de Ministros

Situación Empresaria año 2024

Tabla de contenidos

Resumen Ejecutivo	3
Informe de situación	
I. Caracterización de la Sociedad	5
II. Situación Económico - Financiera	8
III. Auditoría Interna y Comité de Auditoría	12
IV. Comentarios Relevantes	12
V. Conclusión	15
Siglarío	16



Corporación Antiguo Puerto Madero S.A

Jefatura de Gabinete de Ministros
Situación Empresaria año 2024

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

1	Denominación de la Sociedad:	Corporación Antiguo Puerto Madero	
2	Tipo societario:	Sociedad Anónima	
	Porcentaje participación estatal:	50 %	
3	Planeamiento estratégico aprobado:	No posee	
	Período	Desde:	Hasta:
4	Comité de Auditoría	No posee	
5	Cantidad de personal:	30	
6	Gestión económica financiera	2023	2024
6.1	Activo		
	Porcentaje propio	29	39
	Porcentaje terceros	71	61
6.2	Resultado del ejercicio	2.201.602.179	(1.030.447.787)
	Porcentaje de Resultado Bruto s/Ventas	79	87
	Porcentaje de Resultado Neto s/Ventas	161	(47)
6.3	Transferencias del Tesoro	0	0
6.4	Indicadores		
	Liquidez corriente	19,5	7,6
	Endeudamiento	2,5	1,6
7	Estados Contables		
	Últimos Estados Contables aprobados (Año)	2024	
	Auditor Externo	Estudio Diez - Cra. Agostina Haydée Diez	
	Resultado del informe	Opinión favorable sin salvedades	

IF-2025-131388442-APN-GF#SIGEN

Incluye párrafo de énfasis	No
Comisión Fiscalizadora	
Informe Comisión Fiscalizadora	Opinión favorable sin salvedades
Incluye párrafo de énfasis	No
8 Receptividad del órgano de administración	Satisfactoria



Corporación Antiguo Puerto Madero S.A

Jefatura de Gabinete de Ministros

Situación empresaria año 2024

Informe de Situación

I. Caracterización de la Sociedad

• Nombre de la Sociedad

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

• Fecha de constitución

02-07-1990

• Domicilio legal

Avda. Calabria 1691, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

• Objeto Social

La Sociedad, originalmente, al momento de su constitución, tenía por objeto planificar, proyectar y ejecutar, por sí o por contratación con terceros, la urbanización del área "Antiguo Puerto Madero", pudiendo vender, conceder, permutar o arrendar inmuebles incorporados a su propiedad. Debía confeccionar un Plan Maestro de Desarrollo Urbano del área y la construcción de obras nuevas y/o remodelaciones de las ya existentes. Sus actividades podían ser: la compra-venta, urbanización, remodelación, loteo, parcelamiento, arrendamiento, subarrendamiento, permuta, administración, concesión y todas las operaciones de renta inmobiliaria.

Al producirse la reforma del Estatuto Social de fecha 23 de junio de 1999, se amplió el objeto social y se facultó a la Sociedad a actuar como inmobiliaria, constructora, desarrolladora, urbanizadora, asesora, "project manager", fiduciaria, directora de obra, auditora, administradora, financiera, inversora, fuera del área del "Antiguo Puerto Madero", en cualquier lugar dentro y/o fuera del país. .

• Composición Accionaria y Accionistas

El capital social es de pesos sesenta y nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos veinticuatro (\$ 69.255.224), representado por sesenta y nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos veinticuatro (69.255.224) acciones ordinarias nominativas, no endosables de valor nominal peso uno (\$ 1) cada una y con derecho a un (1) voto por acción. La participación accionaria es la siguiente:

Participación (%)	Accionista
50	Estado Nacional (Jefatura de Gabinete de Ministros)
50	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

• Integración del Directorio

Nombre	Cargo	Representa al accionista	Mandato Hasta
Agustina OLIVERO MAJALANI (1)	Presidenta	GCBA	31/12/2025
Silvia BOTTIROLI (2)	Vicepresidenta	Estado Nacional	31/12/2025
Eduardo ALBANESE (1)	Director	GCBA	31/12/2025
Marcelo WECHSLER (1)	Director	GCBA	31/12/2025
Silvia María E. GOTTERO (1)	Directora	Estado Nacional	31/12/2025
Macarena ALIFRACO (2)	Directora	Estado Nacional	31/12/2025

(1) Asumieron el 8/1/2024.

(2) Asumieron el 8/8/2024.

• Integración de la Comisión Fiscalizadora

Nombre	Cargo	Por	Mandato
Cr. Walter MINER (1)	Síndico	Estado Nacional - SIGEN	31/12/2025
Dr. Martín SCOTTO (1)	Síndico	Estado Nacional - SIGEN	31/12/2025
Cr. Raúl MOSQUERA ARZAMENDIA	Síndico	GCBA	31/12/2025

(1) Asumieron el 16/1/2024.

- **Contexto y Significatividad**

En la Ciudad de Buenos Aires, al igual que en otras ciudades del mundo, la construcción del puerto y su entorno fue cerrando el acceso hacia la costa. Una reja separaba a la ciudad del Río de la Plata hasta principios de los años noventa. En la zona del centro, en eje con la Plaza de Mayo, Puerto Madero mantenía esta suerte de bloqueo a pesar de que gran parte de sus instalaciones no estaban siendo utilizadas desde hacía tiempo.

En 1989 el nuevo marco jurídico vigente para los bienes estatales permitió encaminar una serie de iniciativas tendientes a revalorizar el área central de la ciudad. El eje principal, trazado sobre la Avenida de Mayo para las transformaciones, se prolongaría hasta el río con la reconversión de Puerto Madero. Este proceso requería un modelo de gestión dinámico, para promover su desarrollo urbano sin superposición de competencias y unificando las distintas intervenciones.

Con ese objetivo, el 12 de noviembre de 1989 se dictó el Decreto N° 1279 mediante el cual se disponía la creación de la CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO, una sociedad anónima integrada en partes iguales por el ESTADO NACIONAL y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires -hoy Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires-, creada con el fin específico de urbanizar el área del antiguo puerto.

Las 170 hectáreas que la integran eran propiedad del Estado Nacional, que las transfirió a la Corporación. La Municipalidad, por su lado, se comprometió a generar el proyecto para urbanizarlas. De norte a sur, los límites están dados por las Avenidas Córdoba y Brasil -hoy Cecilia Grierson y Elvira Rawson de Dellepiane, respectivamente-, de este a oeste, por el Río de la Plata y las Avenidas Eduardo Madero y Huergo.

En la actualidad, la urbanización de Puerto Madero se encuentra finalizada. La Corporación Puerto Madero lleva aún adelante algunas obras de mejoras en el área, realiza el mantenimiento de algunos sectores como los espejos de agua y las grúas Ganz que forman parte del patrimonio urbano.

Desde lo comercial, la sociedad se encuentra en la búsqueda de nuevos desarrollos, habiendo presentado propuestas tanto a nivel local como internacional.

- **Marco Regulatorio General y Específico**

La Sociedad está constituida como Sociedad Anónima en el marco de la Ley N° 19.550.

En cuanto a sus relaciones laborales se rige por la Ley N° 20.744.

La Sociedad no cuenta con un marco regulatorio específico a nivel nacional. Sus actividades urbanísticas se rigen por el Código Urbanístico (anterior Código de Planeamiento Urbano) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- **Órganos de Contralor**

Inspección General de Justicia

Sindicatura General de la Nación

Sindicatura General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

II. Situación Económico – Financiera

1. En relación con la Gestión

Estructura Patrimonial comparativa con el ejercicio anterior:

	31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y bancos	764.879.577	3.535.874.795	(2.770.995.218)	-78%
Inversiones (Temporarias y Otras)	9.630.285.227	21.132.655.573	(11.502.370.346)	-54%
Créditos por ventas	166.547.393	233.900.195	(67.352.802)	-29%
Otros créditos	72.999.374	146.006.371	(73.006.997)	-50%
Otros Activos	160.753.865		160.753.865	N/A
Total del activo corriente	10.795.465.436	25.048.436.934	(14.252.971.498)	-57%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Créditos por ventas	208.365.410	21.912.335	186.453.075	851%
Otros Créditos	92.891.536	103.660.049	(10.768.513)	-10%
Bienes de Uso	5.459.537.122	5.265.066.105	194.471.017	4%
Participación en Otras Sociedades	24.725	24.724	1	0%
Otras Inversiones	4.889.304.353	2.091.626.858	2.797.677.495	134%
Activos Intangibles	9.823.180	12.074.869	(2.251.689)	-19%
Total del activo no corriente	10.659.946.326	7.494.364.940	3.165.581.386	42%
Total del activo	21.455.411.762	32.542.801.874	-11.087.390.112	-34%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Deudas Comerciales	557.492.693	877.778.616	(320.285.923)	-36%
Deudas Sociales	185.094.186	205.461.048	(20.366.862)	-10%
Deudas Fiscales	42.528.673	51.051.678	(8.523.005)	-17%
Otras	265.884.171	150.761.580	115.122.591	76%
Anticipos de clientes	361.817.984	2.294.962	359.523.022	15666%
Total de pasivo corriente	1.412.817.707	1.287.347.884	125.469.823	10%

IF-2025-131388442-APN-GF#SIGEN

31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN	
\$	\$	\$	%

PASIVO NO CORRIENTE

Otras Deudas 11.672.335.945 21.860.335.728 (10.187.999.783) -47%

Previsiones 13.542.117 7.954.479 5.587.638 70%

Total del pasivo no corriente	11.685.878.062	21.868.290.207	-10.182.412.145	-47%
Total del pasivo	13.098.695.769	23.155.638.091	-10.056.942.322	-43%
PATRIMONIO NETO	8.356.715.993	9.387.163.783	-1.030.447.790	-11%
Total del pasivo y patrimonio neto	21.455.411.762	32.542.801.874	-11.087.390.112	-34%

Según surge de la Memoria, las principales variaciones que presenta el Estado de Situación Patrimonial en relación con el ejercicio anterior son las siguientes:

- La disminución de Caja y Bancos se debe principalmente a la colocación de dólares en existencia en 2023, en BOPREAL.
- Los rubros Inversiones Temporarias y Otras Inversiones se conforman principalmente de fondos originados en el marco de la Ley N° 5.797 de la C.A.B.A.

La disminución del rubro corriente obedece a su utilización para el financiamiento de las obras comprometidas por la ley antedicha.

El incremento del rubro no corriente se debe a la colocación de dólares en BOPREAL.

- El rubro Créditos por ventas corriente disminuyó debido a una reducción en los plazos de cobranza. El no corriente aumentó debido al devengamiento del canon de Emprendimientos Lago cuya cobranza está diferida por escritura hasta el año 2026.
- El rubro Otros Activos se incrementó por la obra de rehabilitación de núcleos sanitarios.
- El rubro Deudas Comerciales presenta una disminución relacionada con la disminución de la cantidad de obras.
- El rubro Otras deudas no corrientes disminuyó por el pago de las obras realizadas en cumplimiento de la Ley N° 5.797, detalladas en el Anexo XIII a los Estados Contables.

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
Ventas e Ingresos por Servicios	2.202.103.951	1.366.015.796	836.088.155	61%
Costo de los Bienes Vendidos y Servicios Prestados	(292.511.534)	(292.509.391)	(2.143)	0%
Resultado Bruto	1.909.592.417	1.073.506.405	836.086.012	78%
Gastos				
De Urbanización	(1.738.274.272)	(1.753.138.203)	14.863.931	-1%
De Administración	(1.293.509.641)	(1.517.716.868)	224.207.227	-15%
De Comercialización	(105.022.663)	(95.331.783)	(9.690.880)	9%
Otros ingresos y egresos				
Otros ingresos y egresos	152.757.348	215.769.806	(63.012.458)	-29%
Resultados financieros y por tenencia				
Generados por activos	1.844.441.389	5.582.844.344	(3.738.402.955)	-67%
Generados por pasivos	449.193.348	(1.337.935)	450.531.283	33674%
R.E.C.P.A.M.	(1.602.033.901)	(1.095.927.437)	(506.106.464)	46%
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(382.855.975)	2.408.668.329	(2.791.524.304)	-116%
Impuesto a las Ganancias	(647.591.812)	(207.066.150)	(440.525.662)	213%
(Pérdida) / Ganancia del Ejercicio	(1.030.447.787)	2.201.602.179	(3.232.049.966)	-147%

Según indica la Memoria del Ejercicio 2024, la disminución del resultado entre ejercicios que supera los \$ 3.200 millones, se debe fundamentalmente a la situación de excepcionalidad que a fines de 2023 se produjo por la devaluación del peso, que originó importantes resultados financieros positivos por diferencia de cambio en ese ejercicio.

A su vez, en 2024 se ha experimentado la baja de tasas en instrumentos de renta fija que CPM operó, conjuntamente con la disminución en el valor de los bonos CER - ajustables por inflación-.

Estructura de la generación o aplicación de fondos comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades operativas	(10.690.027.512)	(15.963.992.669)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/generado por las actividades de inversión	(5.305.894.659)	21.600.567.492
(Disminución)/Incremento Neto del Efectivo	(15.995.922.171)	5.636.574.823

El flujo de efectivo de 2024 correspondiente a las actividades operativas fue utilizado principalmente para los pagos de obras comprometidas por la Ley N° 5.797. La disminución de las inversiones obedece a los menores rendimientos financieros del ejercicio.

2. Evolución de Indicadores

A continuación, se realiza un estudio de liquidez-rentabilidad. Para ello se ha efectuado un análisis comparativo con el ejercicio anterior de los principales índices o ratios financieros.

Índice	Fórmula	Año 2023	Año 2024
Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio neto}}$	2,5	1,6
Liquidez corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	19,5	7,6
Margen bruto sobre ventas	$\frac{\text{Resultado bruto} \times 100}{\text{Ventas}}$	78,6 %	86,7 %
Rentabilidad operativa sobre ventas	$\frac{\text{Resultado operativo} \times 100}{\text{Ventas}}$	- 152,0 %	- 48,8 %

El alto índice de liquidez del ejercicio 2023 -19,5- corresponde a las variaciones del Activo y el Pasivo por la firma de la escritura traslativa de dominio a favor de Banco Macro a principios de 2023.

3. Informe del Auditor Externo

Los Estados Contables fueron auditados por el ESTUDIO DIEZ y suscriptos por la Cra. Agustina Haydée Diez quien emitió un informe con **opinión favorable sin salvedades**, apuntando que *“En mi opinión, los Estados Contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. al 31 de Diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas”*.

IF-2025-131388442-APN-GF#SIGEN

4. Informe de la Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora emitió su informe señalando respecto de los Estados Contables de la CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A señalando que “En nuestra opinión, los estados contables adjuntos mencionados en el párrafo precedente, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. al 31 de diciembre de 2024, así como los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

En opinión de la Comisión Fiscalizadora, la Memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras, de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

5. Tratamiento de resultados

El resultado del ejercicio arroja una pérdida de \$ 1.030.447.788, habiendo resuelto la Asamblea que la reserva facultativa absorba las pérdidas no asignadas.

6. Aportes del Tesoro Nacional

La Sociedad no recibió aportes del Tesoro Nacional.

7. Cantidad de Personal

	31-12-2023	31-12-2024	Variación
Cantidad de personal	49	30	- 36 %

III. Auditoría Interna y Comité de Auditoría

La Sociedad, dada su reducida dotación de personal y cantidad de operaciones, no cuenta con un área de Auditoría Interna ni ha constituido un Comité de Auditoría. Adicionalmente, no corresponde una UAI ni un Comité de Auditoría de la Ley 24.156.

Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires

La Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires realiza procedimientos de control en virtud de las facultades conferidas por el artículo 133 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y por la Ley N° 70 Título IV, Capítulo I, artículo 123 (texto consolidado por Ley N° 6.764 de la Ciudad de Buenos Aires).

En razón de ello, se procedió a realizar las tareas de análisis de la información contenida en los Estados Contables emitidos al 31 de diciembre de 2024 de Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

Con fecha 07/05/2025 la Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires emitió un informe concluyendo que *“Teniendo en cuenta las circunstancias descriptas en el punto 3.2 del apartado “Aclaraciones Previas”, en nuestra opinión los EECC de la CAPMSA al 31 de diciembre de 2024, tomados en conjunto, son representativos de la situación económica y financiera de la Sociedad a esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Vigentes Argentinas”*.

Sin perjuicio de ello, la citada Sindicatura informa que de las tareas de control realizadas ha surgido la siguiente consideración que solicita tener en cuenta en lo sucesivo por parte de la Sociedad:

LIBRO SUELDOS: De la documentación brindada por el Ente auditado se pudo constatar que en algunos meses correspondientes al período auditado no se han realizados las presentaciones del Libro Sueldo Digital según lo expresado en la Disposición N° 473-DGEMP/19, Anexo II, artículo 1°, el cual establece que “El empleador realizará la presentación de los libros digitales para su rúbrica, en formato PDF, de manera mensual y a mes vencido, con las registraciones ya efectuadas, a modo de declaración jurada”, puesto que las mismas fueron realizadas de manera extemporánea.

IV. Comentarios Relevantes

Aspectos de Gestión y Control Interno

En relación con el Cumplimiento Normativo

La CPM, por ser una Sociedad en la que sólo el 50 % de capital pertenece al Estado Nacional, no se encuentra obligada a cumplir con la normativa específica que regula

las empresas incluidas en el artículo 8º de la Ley Nº 24.156. No obstante, habitualmente mantiene políticas y procedimientos alineados con esas regulaciones.

Acciones en materia de Transparencia e Integridad

En cuanto a políticas de transparencia e integridad, la Sociedad ha desarrollado avances que se vieron plasmadas en su sitio en Internet, mediante publicación de información relativa a temas Institucionales, como autoridades y sus designaciones, presupuesto, compras y contrataciones, informes de auditorías y evaluaciones, políticas de integridad e informe de gestión (estados contables).

V. Conclusión

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. tuvo como objetivo fundacional reconvertir el antiguo puerto y urbanizar las 170 hectáreas de Puerto Madero.

En forma adicional, desde 1999 en virtud de la reforma del estatuto social y ampliación del objeto de la Sociedad, CPM presta servicios de consultoría, encontrándose habilitada para actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo urbano, ya sea en Puerto Madero, así como en otras zonas del país o del exterior.

A partir de la sanción de la Ley Nº 5.797 de CABA, CPM viene realizando y solventando -por mandato legal- las obras correspondientes al Parque Lineal Paseo del Bajo y su entorno, así como las obras con destino a educación pública, cuya ejecución se encuentra muy avanzada.

Complementa su actividad asegurando el cumplimiento de contratos en curso y concretando nuevas oportunidades de negocios a través de alquileres y usufructos en el barrio, logrando así potenciar sus recursos disponibles.

En esa línea, al 31 de diciembre de 2024 la empresa se encuentra orientando sus esfuerzos, a través de la negociación de convenios específicos, para acercar su experiencia en el desarrollo de emprendimientos o proyectos urbanísticos en inmuebles -ociosos y/o no operativos- tanto del dominio del Estado Nacional como del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados dentro y/o fuera del ejido de la C.A.B.A., vehiculizando la inserción de CPM como consultora, gerenciadora o desarrolladora urbana.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de septiembre de 2025.

Siglarlo

AABE: Agencia de Administración de Bienes del Estado

CPM: Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

GCBA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires



Año de emisión: 2025

IF-2025-131388442-APN-GF#SIGEN



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Hoja Adicional de Firmas
Informe de Auditoría Reservado**

Número: IF-2025-131388442-APN-GF#SIGEN

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 27 de Noviembre de 2025

Referencia: Informe de Situación Empresaria - Año 2024 - CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
- CAPM S.A.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 17 pagina/s.

Digitally signed by SCOTTO Martín Esteban
Date: 2025.11.20 16:41:38 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Martin SCOTTO
Síndico
Gerencia de Fiscalización
Sindicatura General De La Nación

Digitally signed by MINER Walter
Date: 2025.11.25 08:35:38 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Walter Miner
Subgerente
Gerencia de Control
Sindicatura General De La Nación

Digitally signed by SUÁREZ Juan Manuel
Date: 2025.11.25 12:47:16 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Manuel SUAREZ
Subgerente
Gerencia de Fiscalización
Sindicatura General De La Nación

Digitally signed by CAINZOS Marcelo Angel
Date: 2025.11.27 12:05:53 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Marcelo Angel Cainzos
Gerente
Gerencia de Fiscalización
Sindicatura General De La Nación

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2025.11.27 12:07:18 -03:00