

PLAN ANUAL DE COMPRAS

Periodo 2026

Introducción

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (“Playas Ferroviarias”, “PFBA”, la “Sociedad”) es una Sociedad Anónima, constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N°1723/2012; cuyos accionistas originalmente eran la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”), actuando en su carácter de administrador legal del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino, y la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas del Estado Nacional.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto N°479/2017, la totalidad de las acciones (10%) de las que era titular la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo fueron transferidas a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (“AABE”), entidad del Estado Nacional.

La Sociedad se dedica principalmente a la actividad inmobiliaria, específicamente a la explotación de bienes inmuebles que anteriormente habían sido de titularidad de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias S.E. y que fueron transferidos con el fin de afectarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios.

Objeto

El presente informe fue elaborado en conjunto por la Gerencia Legal, Administrativa y Contable y por la Gerencia de Proyectos de Playas Ferroviarias, con el objeto de detallar las erogaciones que llevará a cabo la Sociedad durante el año 2026.

En tal sentido, el Plan Anual de Compras correspondiente a dicho ejercicio comprende:

1-Gastos operativos y/o de mantenimiento que proyectan ambas gerencias. Estos permiten el normal desenvolvimiento diario de la Sociedad. Dentro de los mismos se incluye un ítem de contingencias por posibles compras de emergencia.

2-Gastos asociados a los predios como Palermo, Caballito y Liniers. Son costos asociados con las iniciativas o proyectos específicos que PFBA tiene planeados para el futuro, tal como se prevé en el **Plan Estratégico**. Es decir, los gastos para poner en marcha y desarrollar nuevas actividades, inversiones o acciones dentro de la Sociedad.

Plan Anual de Compras y Contrataciones

Se detalla a continuación el cuadro resumen con los importes a abonar por la Sociedad en calidad de compras y contrataciones durante el ejercicio 2026:

Área	Concepto	Total PAC 2026 (*)	% del Total	Anexo
Gerencia Legal, Administrativa y Contable	Gastos Operativos	\$ 314,47	3%	I
Gerencia de Proyectos	Gastos de Estructura y/o de Mantenimiento	\$ 508,46	4%	II
Gerencia de Proyectos	Obras de Proyectos y/o Espacio Público	\$ 11.257,97	93%	III
	Total	\$ 12.080,90	100%	

(*) Importes expresados en millones de pesos

De este cuadro, se desprende que PFBA planifica erogaciones surgidas del PAC 2026 por un importe de \$12.080,90 millones de pesos, de los cuales el 93% corresponden a gastos de obras de proyectos y/o espacio público; un 4% a gastos de estructura y/o de mantenimiento y 3% a gastos operativos. Se detallan en los Anexos I, II y III del presente informe la apertura de los gastos citados precedentemente, y se resumen a continuación los gastos a realizar en carácter de obras de proyectos y/o espacio público:

Obras de Proyectos y/o Espacio Público	Total 2026 (*)
Documentación/Trámites	1.185,26
Espacio Público	10.072,71
Total \$	11.257,97

(*) Importes expresados en millones de pesos

Corresponde señalar que las compras planificadas para el 2026 se llevarán a cabo de acuerdo con las distintas modalidades establecidas en el Reglamento de Compras y Contrataciones¹ de Playas Ferroviarias.

Modalidad:	Contratación Directa por Adjudicación Simple	Contratación Directa por Compulsa Abreviada	Concurso o Licitación
Detalle:	Gastos Operativos	Gastos Operativos:	Obras de Proyectos y/o Espacio Público
		1-Equipos	
	Gastos de Estructura y/o Mantenimiento	2-Auditoría Externa	
		-	

Cabe destacar que los gastos operativos se han planificado en función de los importes que actualmente son ejecutados por la Sociedad, a los cuales se les ha aplicado un ajuste por inflación conforme a lo estipulado en el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) el 4 de septiembre de 2025, para realizar la proyección hasta diciembre 2025. Para estimar la inflación del año 2026, se

¹ Aprobado en Acta de Directorio N°91 de fecha 24 de septiembre de 2025.

utilizaron las proyecciones remitidas oportunamente por el Ministerio de Economía de la Nación.

Los gastos correspondientes a las obras de proyectos y/o espacio público serán financiados a partir de las subastas de inmuebles de la Sociedad, en función a lo estipulado en el **Plan Estratégico y el Plan de Ventas**. Parte de los gastos previstos para 2026 provienen de obras incluidas en el plan anual 2025, que se trasladaron debido a la falta de firma del convenio con el Gobierno de la Ciudad. Las mesas de trabajo de las mismas se iniciaron recién en octubre de 2025. A su vez, la subasta de estos predios, en la medida en que se desarrollen, tendrá como consecuencia el cese de algunos gastos vinculados a los mismos, como servicio de seguridad policial, alquiler de baños químicos y de agua potable para el personal dedicado a la custodia y seguros; así como también los gastos de mantenimiento de los playones.

ANEXOS

Anexo I

PLAN ANUAL DE COMPRAS 2026		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Anual
Equipos	Notebooks						8,69							8,69
	Monitores						1,69							1,69
	Periféricos						0,34							0,34
	Seguros Equipos	0,25		0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	2,90
Licencias	Office 365												7,32	7,32
	Workspace Business							13,43						13,43
Servicios Mensuales	Sistema de gestión contable	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,34	3,78
	Servicios telefónicos	0,28	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	3,64
	Alquiler de Impresora	0,77	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	9,73
	Auditoría Externa Estados Contables					11,15			18,16			7,11		36,41
Honorarios Profesionales	Asesor Subastas	1,80	1,85	1,85	1,89	1,89	1,94	1,94						13,15
	Asesor Penal	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,54	1,54	1,58	1,58	1,62	18,34
	Equipo de Comunicación y Prensa	5,79	5,96	5,96	5,96	6,18	6,18	6,18	6,41	6,41	6,41	6,64	6,64	74,72
	Escribanía	2,36		2,36		2,36		2,36		2,36		2,36		14,15
Seguro Directores	Seguro Directores						27,67							27,67
	Capacitaciones			12,50										12,50
	Caja Chica (*)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	18,00
	Contingencias	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	48,00
Total \$		18,54	16,17	31,29	16,50	30,25	55,19	32,61	33,32	17,54	15,24	24,96	22,87	314,47

(*) Comprenden aquellos gastos menores que efectúe la Sociedad, según el Reglamento de Funcionamiento de Caja Chica

Anexo II

PLAN ANUAL DE COMPRAS 2026		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Anual
GERENCIA DE PROYECTOS	Seguridad en predios	40,97	40,97	37,01	25,85	19,65	20,31	20,37	21,05	21,05	21,11	21,82	13,43	303,59
	Alquiler baños químicos	1,33	1,34	0,89	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,53	0,53	0,54	8,21
	Servicio de agua potable	0,20	0,20	0,17	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	1,43
	Mantenimiento mensual Caballito y Palermo	12,10	12,10	12,54	12,54	12,54	13,00	13,00	13,00	13,47	13,47	13,47	13,96	155,19
	Mantenimiento único predio Caballito	17,25												17,25
	Seguros Inmuebles	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16			1,49
	Tasaciones		1,01		1,01		1,01		1,26		1,26		1,01	6,54
	Ropa de Trabajo									2,95				2,95
	Asesorías externas	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	5,04
	Servicios técnicos - Urgencias	0,13	0,13	0,13	0,74	0,14	0,14	0,14	0,71	0,14	0,15	0,15	0,69	3,40
	Licencias Informáticas	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	1,68
	Viáticos	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	1,68
	Total \$	72,77	56,56	51,56	41,55	33,76	35,89	34,97	37,50	39,11	37,50	36,81	30,48	508,46

Anexo III

		PLAN ANUAL DE COMPRAS 2026												Total Anual
		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
GERENCIA DE PROYECTOS	Egresos Documentación													
	Egresos Obras de Espacio Público	43,83		44,71		60,81		62,03						211,37
	Palermo			477,02	481,79	486,61	491,47	496,39	501,35					2.934,63
		228,15	230,43	232,73	235,06	237,41	239,79	242,18	244,60					1.890,35
GERENCIA DE PROYECTOS	Demolición infraestructura													
	Infraestructura Vial				690,97	186,56	816,52	352,43	355,95	1.128,88	566,45	572,12	577,84	5.247,72
	Proyecto - Masterplan	38,02		90,51										128,53
					8,77					21,51				30,28
GERENCIA DE PROYECTOS	Mensura y amojonamiento													
	Licitación + Documentación										185,87	187,73	126,40	500,00
	Trámite APRA						5,55		11,32		23,10		17,68	57,66
							16,96							54,60
GERENCIA DE PROYECTOS	Mensura y amojonamiento	37,64				5,50		11,21		22,88		17,50		57,08
	Trámite APRA							92,83		4,61		48,30		145,74
	Licitación + Documentación													
	Total \$	347,64	230,43	844,97	1.416,59	976,88	1.570,29	1.257,08	1.113,24	1.177,87	775,42	825,65	721,92	11.257,97



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

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico Firma Conjunta

Número:

Referencia: Plan Anual de Compras 2026

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