

PLAN ANUAL DE COMPRAS

Periodo 2026

Se emite el presente informe en relación con el Plan Anual de Compras 2026 (“PAC 2026”), el cual fue formalizado a través del informe gráfico IF-2025-00003347-PFBA-GLAYC#PFBA de fecha 18 de noviembre de 2025 y aprobado en Acta de Directorio N°95 de fecha 25 de noviembre de 2025.

Al respecto, se deja constancia que, desde su elaboración, la Sociedad ha efectuado una revisión de los objetivos de cara al ejercicio 2026, y como consecuencia se llevaron a cabo algunas actualizaciones del citado Plan Anual de Compras, las cuales se detallan a continuación.

Es dable mencionar que las actualizaciones indicadas implican un aumento del 3% en relación con el PAC 2026 ya presentado, lo cual no es significativo respecto al total de los gastos planificados.

Dentro de esta actualización, se agregó una contratación de servicios de asesoría normativa y urbanística, la cual tendrá como objetivo la actualización del Masterplan de la playa de Liniers. El mismo será realizado en formato de croquis y esquemas técnicos base, junto con la correspondiente memoria técnica de superficies e indicadores, que permitan avanzar en el proceso de urbanización integral del playón ferroviario de Liniers, en cumplimiento de la Ley N°4.477 y demás marcos legales vigentes.

Por otro lado, se planea llevar a cabo una contratación de servicios para la puesta en valor y mejoramiento para uso público del predio ubicado entre las calles Federico García Lorca, Martín de Gainza, las vías del Ferrocarril Sarmiento y la parcela 045-003-000C en el barrio de Caballito. Este predio se encuentra en estado de deterioro, debido a que entre los años 2023 y 2025 estuvo a cargo del Club Ferro Carril Oeste, el cual no efectuó los trabajos de mantenimiento necesarios para su correcta conservación. Actualmente, el sector se encuentra en mal estado de conservación. El camino de hormigón presenta grietas, roturas y desniveles, mientras que las áreas de suelo natural y césped se encuentran degradadas por el tránsito peatonal. Estas condiciones generan desniveles, acumulación de agua y formación de charcos de barro luego de las lluvias, lo que dificulta el tránsito de los vecinos e implica riesgos para quienes frecuentan el espacio.

Asimismo, se deja constancia que en el PAC 2026 fueron incluidos trabajos de mantenimiento en el playón de Caballito, necesarios debido al incendio ocurrido en un galpón en desuso ubicado en las parcelas 057-039B-010 y 057-039B-011, las cuales presentan acumulación de residuos inflamables que deben retirarse, vegetación sin control y sectores con riesgo de intrusión. Se esperaba iniciar las tareas en noviembre de 2025, pero finalmente tendrán comienzo para el mes de enero 2026.

A su vez, se incorporaron las erogaciones pendientes a la contratación de la auditoría externa de los Estados Contables 2024, cuyos trabajos se vieron demorados debido a imperativos de la gestión, así como también por cambios de criterios en la contabilización de las partidas, lo cual requirió un preciso trabajo de análisis en conjunto con los auditores externos. Asimismo, se procedió a la reprogramación de los pagos previstos para la contratación de la auditoría externa

de los Estados Contables correspondientes al ejercicio 2025, en vista de la revisión del cronograma de tareas estimado para el desarrollo de dicha auditoría.

Por último, se incrementó el monto destinado a las capacitaciones del personal. Esto se debe a que, al momento de la elaboración del PAC 2026, se consideró la posibilidad de llevar a cabo un programa de “Project Management” para determinados recursos humanos de PFBA. Sin embargo, con posterioridad, desde la Sociedad se comenzó a gestionar dicha capacitación con la particularidad de que la misma fue adaptada específicamente a las necesidades de Playas Ferroviarias, en lo que respecta a contenidos, fechas y modalidad de cursada. Estos beneficios tuvieron como consecuencia un mayor costo respecto al inicialmente estimado.

En virtud de todo lo mencionado, se detalla el nuevo 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	\$ 363,32	3%	I
Gerencia de Proyectos	Gastos de Estructura y/o de Mantenimiento	\$ 696,87	6%	II
Gerencia de Proyectos	Obras de Proyectos y/o Espacio Público	\$ 11.407,97	91%	III
	Total	\$ 12.468,15	100%	

(*) Importes expresados en millones de pesos

De lo cual, se desprende que PFBA planifica erogaciones surgidas del PAC 2026 por un importe de \$12.468,15 millones de pesos, de los cuales el 91% corresponden a gastos de obras de proyectos y/o espacio público; un 6% 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	1.335,26
Espacio Público	10.072,71
Total \$	11.407,97

(*) Importes expresados en millones de pesos

Se deja constancia que los importes correspondientes a obras de proyectos y/o espacio público son estimados. Los mismos pueden sufrir modificaciones en función de las cotizaciones enviadas por los proveedores al momento de su realización.

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 Periféricos						1,69							1,69
Licencias	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
	Office 365							13,43					7,32	7,32
Servicios Mensuales	Workspace Business													13,43
	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		15,25	17,25	18,16	7,11								
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
Seguro Directores	Escribanía	2,36		2,36		2,36		2,36						14,15
	Seguro Directores						27,67							27,67
Caja Chica (*)	Capacitaciones			30,00	10,00									40,00
	s/Reglamento 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	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	31,42	66,05	44,65	26,20	55,19	32,61	15,16	17,54	15,24	17,85	22,87	363,32

(*) 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	Gastos de Estructura y/o Mantenimiento	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	0,53	0,54	8,21
		Servicio de agua potable	0,20	0,20	0,17	0,09	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	13,00	13,47	13,47	13,47	13,96	155,19
		Mantenimiento único predio Caballito	16,70	22,26	16,70											55,66
		Puesta en valor Paseo Ferroviario			45,00	30,00	30,00	45,00								150,00
		Seguros Inmuebles	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16			1,49
		Tasaciones		1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,26	1,26	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	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,44	5,04
		Servicios técnicos - Urgencias	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	3,40
		Licencias informáticas	0,13	0,13	0,13	0,14	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	0,14	0,15	0,15	0,15	1,68
		Total \$		72,22	78,82	113,26	71,55	63,76	80,89	34,97	37,50	39,11	37,50	36,81	30,48	696,87



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
Año: 2026

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico Firma Conjunta**

Número:

Referencia: Actualización Plan Anual de Compras 2026

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.