

PRESUPUESTO 2021

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

PLAN DE ACCIÓN
OBJETIVOS

Descripción del entorno operacional y situación actual:

La empresa Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (PFBA S.A.) continúa su actividad comercial con el objetivo de desarrollar proyectos integrales de urbanización. Desde Playas Ferroviarias buscamos generar un impacto social y económico positivo para los ciudadanos y sus comunidades a través de la gestión transparente y eficiente de inmuebles a fin de contribuir a la transformación de la Argentina. En 2012, los inmuebles ferroviarios de Liniers, Caballito y Palermo fueron cedidos por la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) a la Administración de Bienes Ferroviarios con el fin de urbanizarlos. En consonancia con esto, la Legislatura porteña dispuso que el treinta y cinco por ciento (35%) de la tierra podía ser explotado comercialmente y que el sesenta y cinco por ciento (65%) debía ser destinado a espacios de uso público con diseño del Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad. En 2015, la ANSES creó la sociedad anónima Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. Los proyectos quedaron entonces en manos del Fondo de Garantía de Sustentabilidad.

En la Playa Ferroviaria de Palermo, el proyecto de urbanización integral busca dinamizar de una forma única al barrio, potenciando el área y generando nuevo espacio urbano integrado con la identidad barrial existente.

El proyecto establece una fuerte presencia de espacios verdes, un gran parque lineal y soluciones de conectividad que superan las barreras urbanas actuales. Además, este plan permitirá unir Palermo Soho y Palermo Hollywood. La disposición de estos, según el formato más pertinente, representa una gran oportunidad desde lo urbanístico, económico y social, generando empleo e inversión.

El Máster Plan de Palermo Green sumará noventa y nueve mil metros cuadrados (99.000 m²) a la Ciudad de uso residencial de alta calidad y morfología urbana. El proyecto incorpora la obra del Viaducto San Martín, eliminando barreras urbanas ferroviarias que permiten la apertura de calles y la creación de una nueva recova comercial sobre el parque. En ese proyecto se establece una propuesta de usos mixtos: comercial, residencial y oficinas, con usuarios a todas las horas del día. En una primera etapa, el Ministerio de Ambiente y Espacio Público (MAyEP) perteneciente al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, desarrolló el "Espacio Verde" de cinco mil metros cuadrados (5000 m²). La segunda etapa involucra la apertura de calles, vías peatonales e infraestructura de servicios, las cuales estuvieron a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y se encuentran finalizadas.

En el marco de los convenios celebrados con Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se firmó a fines del 2019 un convenio donde se acuerda entre las partes la realización de las obras de Espacio Público en la Playa Ferroviaria de Palermo y una primer etapa en la Playa Ferroviaria de Caballito. Asimismo, se continúa trabajando en los proyectos de urbanización de la etapa restante en la Playa Ferroviaria de Caballito y de toda la Playa Ferroviaria de Liniers. En ese sentido, se realizan tareas de regularización contractual con los ocupantes de la zona, y trabajos preliminares necesarios para iniciar las tareas de obra pública en el mediano plazo.

Que a través del decreto 479 del 11 de julio de 2019, se instruyó a realizar la fusión por absorción entre Playas Ferroviarias Buenos Aires S.A. y Nuevos Aires del Sur S.A. (NAS S.A.). Mediante el propio se instruye a ANSES y a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) para que impulsen los actos necesarios

a fin de efectuar la fusión por absorción de ambas compañías, siendo Playas Ferroviarias de Buenos Aires la sociedad absorbente. Durante el 2020, se prevé finalizar con los trámites de fusión de ambas compañías, incorporando al patrimonio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. el predio de Isla de Marchi.

Rentabilidad y resultados:

Los flujos de ingresos con los que cuenta la empresa son: la recaudación a través del canon que se cobra por el uso de inmuebles gestionados a través de permisos de usos precarios (los cuales se emiten a efectos de mantener ocupados los espacios necesarios para las obras hasta tanto las mismas efectivamente comiencen) y la subasta de inmuebles. La puesta en marcha de los proyectos de urbanización determinará la disminución de ingresos por canon (dado que los espacios se destinarán a las obras) y un aumento de ingresos por ventas (con el fin de financiar dichas obras).

Producción:

La Sociedad cuenta con un universo definido de activos inmobiliarios. En relación con las obras públicas de urbanización se continuará desarrollando infraestructura urbana y espacios verdes en las Playas de Palermo y Caballito. En Palermo, en una primera instancia, se ejecutaron cinco mil metros cuadrados (5000 m2) de espacios verdes y cinco mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (5184 m2) de infraestructura. Durante 2021 se avanzará en con las Obras de Espacios Verdes e Infraestructura en la Playa Palermo y de Caballito, según lo celebrado en el Convenio específico por las etapas 2 y 3 de Palermo y etapa 1 de Caballito con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Estrategia comercial y posicionamiento en el mercado:

Se espera concluir con las obras en marcha en la Playa Ferroviaria de Palermo, y comenzar con las subastas y obras de la Playa Ferroviaria de Caballito. Se pretende mejorar el producto ofrecido a partir de una serie de intervenciones en el espacio público, generando espacios verdes e infraestructura urbana que valorizarán los predios a subastar y ofrecerán mayores niveles de calidad de vida a la ciudadanía en general. Asimismo, se evalúa el diseño y desarrollo de proyectos vinculados a los inmuebles propiedad de la Sociedad, aumentando el flujo de ingresos percibido en concepto de canon locativo.

Inversión:

La sociedad cuenta con inversiones financieras de Letras del Tesoro y de Plazo Fijo.

Endeudamiento:

No se prevé.

Recursos Humanos:

Playas Ferroviarias de Buenos Aires prevé contar con diez (10) empleados en su estructura en el 2021.

Forma: E.P.I.1



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: EX-2021-47307585-APN-DGDA#MEC - Anexo I - Plan de acción y presupuesto 2021 Playas ferroviarias de Buenos Aires SA.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.