SAN ISIDRO

Bonos de Infraestructura de San Isidro

Títulos de Deuda Pública Municipal en Pesos

Agosto de 2026

Organizadores:

Banco Provincia

PUENTE desde 1915 Gestión Patrimonial & Mercado de Capitales

Adcap GRUPO FINANCIERO

Aviso legal

- La información y estimaciones aquí expresadas han sido preparadas por la Municipalidad de San Isidro (la "Municipalidad" o la "Emisora") exclusivamente para su utilización en esta presentación.
- Este documento y sus contenidos no constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores negociables ni de otros instrumentos, ni base para decidir o modificar inversión alguna. En modo alguno constituye la base de un contrato, compromiso o decisión de cualquier tipo.
- Mediante Resolución N° RS-2026-1-SI-SECHYF de fecha 10 de agosto de 2026, la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad dispuso la emisión de los Bonos de Infraestructura de San Isidro ("BISI") y aprobó el Prospecto de Emisión Definitivo y el Aviso de Suscripción correspondientes. Toda decisión de inversión deberá basarse exclusivamente en dicha documentación, incluyendo la sección "Factores de Riesgo", disponible en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados. El Margen Aplicable sobre la Tasa TAMAR Privada se determinará recién al cierre del Período de Licitación Pública, conforme al cronograma previsto en el Aviso de Suscripción.
- De conformidad con el artículo 83 de la Ley N° 26.831, los Títulos de Deuda no se encuentran comprendidos en la Ley de Mercado de Capitales, por lo que no requieren aprobación adicional de la Comisión Nacional de Valores.
- Ningún destinatario podrá distribuir o reproducir el presente documento, total o parcialmente, sin el consentimiento previo y por escrito de la Municipalidad.
- Ni Puente Hnos. S.A., ni el Banco de la Provincia de Buenos Aires, ni Adcap Securities S.A., ni los restantes colocadores asumen responsabilidad de ningún tipo por cualquier resultado derivado del uso de este documento o de su contenido.

SAN ISIDRO

Agenda

01 **La Municipalidad de San Isidro**

Perfil, economía local y marco institucional

02 **Finanzas del sector público municipal**

Ingresos, gastos, resultado, inversión, deuda y destino de fondos

03 **La emisión**

Garantía, términos y condiciones, cronograma y colocadores

Bonos de Infraestructura de San Isidro

Agosto de 2026

SAN ISIDRO

SAN ISIDRO

EL EMISOR

La Municipalidad de San Isidro

01

San Isidro de un vistazo

Uno de los 135 municipios de la Provincia de Buenos Aires, en el corredor norte del conurbano bonaerense

Datos clave	
Población (Censo 2022)	295.978 habitantes
Localidades	San Isidro, Martínez, Acassuso, Beccar, Boulogne Sur Mer y Villa Adelina
Coeficiente Único de Distribución	1,78688
Estructura económica	Servicios 63,0% / Bienes 37,0%
Empresas y establecimientos	9.191
Empleo formal estimado	~70.000 puestos
Salud municipal	3 hospitales (uno de alta complejidad) y 22 CAPS
Agentes municipales (dic-2025)	~6.200

Perfil socioeconómico

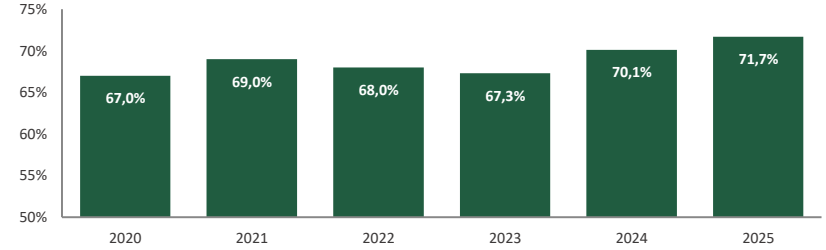
- Alto ingreso per cápita promedio frente al resto del conurbano bonaerense.
- Alta cobertura de servicios básicos: agua, saneamiento, gas por red y electricidad.
- Estructura etaria envejecida y crecimiento poblacional amesetado.

Fuente: Prospecto de Emisión.

Elevada autonomía fiscal

Autonomía municipal

Ingresos propios como % de ingresos corrientes.

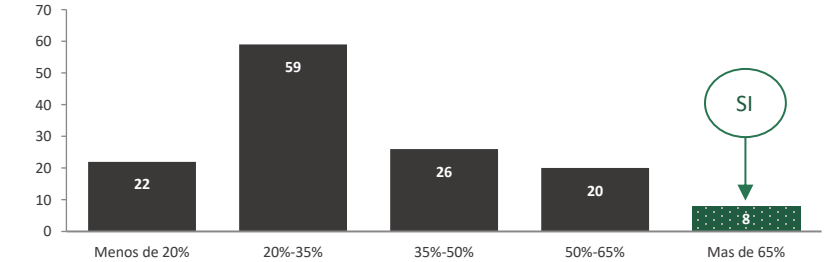


Fuente: elaboración propia en base a datos del RAFAM.

Los ingresos corrientes propios provienen principalmente de tasas y derechos municipales (ABL y TISH). San Isidro se ubica entre los 8 municipios con mayor autonomía fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

Autonomía municipal en PBA

Cantidad de municipios según intervalos de ingresos propios como % de ingresos corrientes.



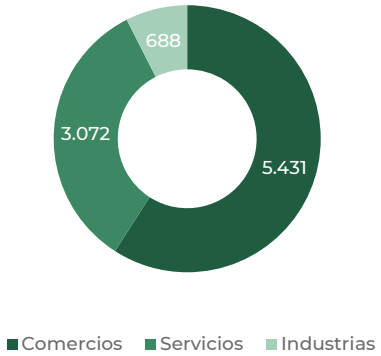
Fuente: elaboración propia en base a datos del RAFAM.

SAN ISIDRO

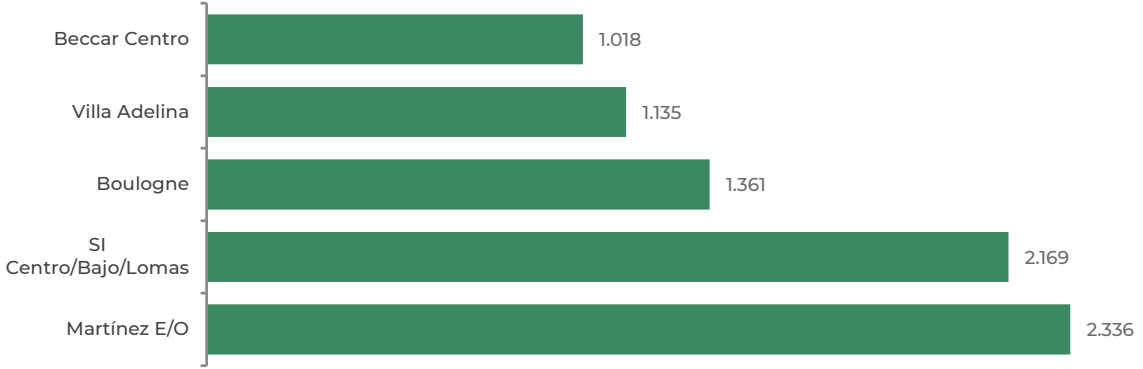
Economía local

Base económica amplia, diversificada y con alta densidad de actividades

9.191 establecimientos



Establecimientos por centralidad urbana



Principales rubros	Estab.	Principales empleadores	Empleos
Alimentos y bebidas	2.608	Grandes centros de servicio	8.454
Indumentaria y accesorios	1.150	Oficina comercial	6.777
Construcción y hogar	1.094	Oficinas de empresas	2.406
Complejo automotriz	836	Colegios e institutos	2.186
Servicios profesionales	668	Supermercados	844

Fuente: Padrón de comercios e industrias ARSI, junio 2025; base de datos ACSI 2024.

SAN ISIDRO

Marco institucional y coparticipación

Autonomía municipal, facultad de endeudamiento y afectación de recursos

Autonomía y facultad de endeudamiento

- El artículo 123 de la Constitución Nacional asegura la autonomía municipal. La Provincia se subdivide en 135 municipios con Intendente y Concejo Deliberante electos por voto popular.
- La Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58) habilita a contratar empréstitos, previa Ordenanza Preparatoria y Ordenanza Definitiva sancionada por la Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes.
- La misma norma habilita a garantizar títulos valores mediante la afectación de recursos de libre disponibilidad y de fondos de la Coparticipación.
- La emisión fue instrumentada mediante la Ordenanza Definitiva N° 9439 del 8 de julio de 2026.
- Control externo de las cuentas públicas a cargo del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires.

Régimen de Coparticipación (Ley PBA N° 10.559)

16,14%

de la masa coparticipable va al conjunto de los 135 municipios

1,78688

Coeficiente Único de Distribución de San Isidro

- Distribución primaria: Ingresos Brutos no descentralizado, Inmobiliario, Automotores, Sellos, Tasas Retributivas y fondos del Régimen Federal de Coparticipación (Ley N° 23.548).
- Distribución secundaria: población, capacidad contributiva, superficie e indicadores de prestación de servicios de salud y acción social. El CUD lo fija anualmente la Provincia.
- Transferencia diaria y automática: fuente recurrente, previsible y de base tributaria amplia y diversificada.

Fuente: Prospecto de Emisión Preliminar; Ley PBA N° 10.559 y modificatorias.

SAN ISIDRO

Gobierno, gestión y gobernanza

Administración desde diciembre de 2023: transformación digital, transparencia y eficiencia del gasto

Cargo	Funcionario	Antecedentes
Intendente	Ramón María Lanús	Abogado (U. Austral), MPP Georgetown. Presidente de la AABE (2015-2019)
Jefa de Gabinete	Manuela López Menéndez	Economista. Secretaria de Transporte y Obras Públicas de CABA; Jefa de Gabinete del Min. de Transporte
Secretario de Hacienda y Finanzas	Juan Sanguinetti	Economista (UNLP), MA Economía (UTDT). Subsecretario de Hacienda de la Provincia de Buenos Aires (2015 -2019)
Secretario General	Santiago Dondo	Abogado (UBA), MPP U. de Queensland. Subsecretario de Políticas Mineras de la Nación
Secretaria Legal y Técnica	Laura Leali	Abogada, Mg. en Gestión Pública (UBA). DG de Asuntos Jurídicos de la AABE

Respaldo político

- 12 de 24 concejales del oficialismo y aliados; el Presidente del Cuerpo tiene doble voto en caso de empate.
- Medio término sept-2025: ~48% de los votos y 7 nuevos concejales.

Transparencia fiscal

- Índice de transparencia ASAP: de 5/100 a 100/100 (2024).
- Portal de transparencia fiscal con publicación trimestral.
- Rendición de Cuentas 2025 presentada el 31-mar-2026 y aprobada en HCD.

Compras públicas

- 71 licitaciones públicas en 2024 vs. 42 en 2023; compras directas -50%.
- Oferentes promedio: de 2 (2023) a 6 (2024).
- Pago a proveedores a 30 días desde la factura.

Fuente: Prospecto de Emisión Preliminar; ASAP (2024).

SAN ISIDRO

Transparencia Fiscal

Acceso público y en tiempo real a la ejecución del gasto y la inversión municipal



Fuente: Padrón de comercios e industrias ARSI, junio 2025; base de datos ACSI 2024.

SAN ISIDRO

SAN ISIDRO

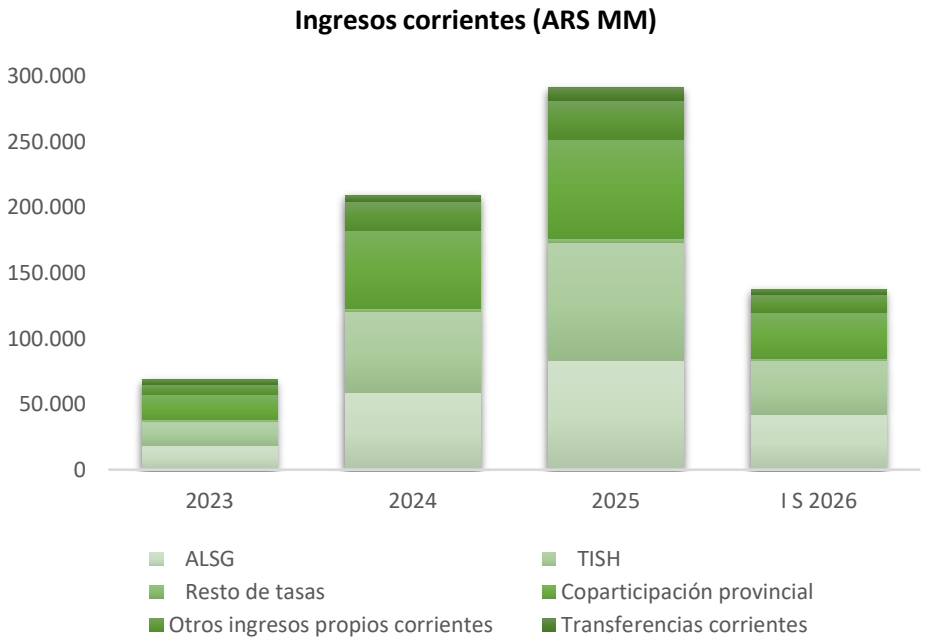
PERFIL FISCAL

Finanzas del sector público municipal

02

Ingresos corrientes

Recursos propios crecientes y menor dependencia relativa de otros niveles de gobierno



ARS MM	2023	2024	2025	1S 26
Rec. de origen municipal	37.942	123.232	176.472	84.544
ALSG	18.595	58.576	83.573	41.883
TISH	18.043	61.725	89.391	41.038
Resto de tasas	1.304	2.932	3.508	1.623
Coparticipación provincial	19.089	59.302	75.378	35.066
Otros ingresos propios corrientes	7.717	21.797	29.467	14.022
Transferencias corrientes	3.989	4.970	9.836	4.104
Ingresos corrientes	**68.737**	**209.302**	**291.153**	**137.736**
Autonomía fiscal	**66,4%**	**69,3%**	**70,7%**	**71,6%**

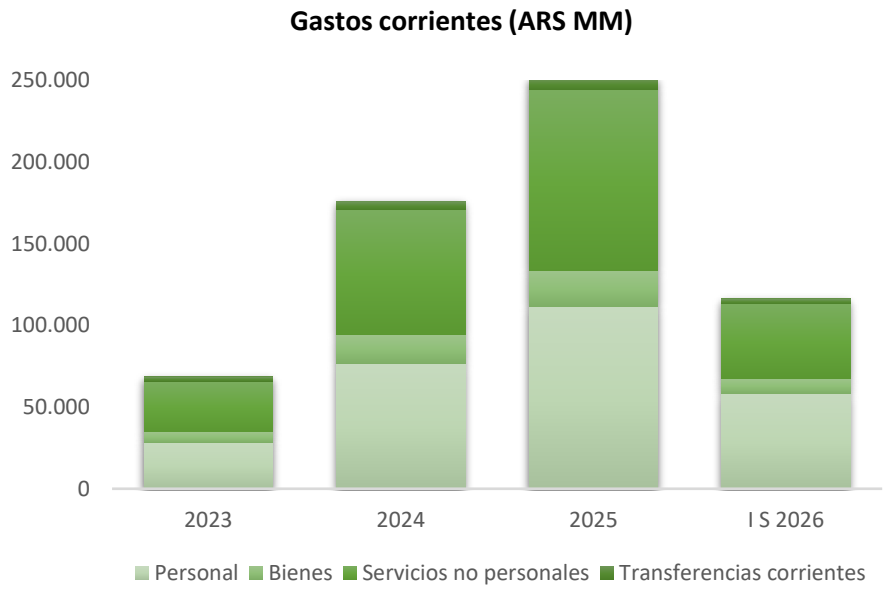
La autonomía fiscal subió 1,7 p.p. i.a. en el 1S 2026. ALSG y TISH y resto de tasas explican el 61,3% de los ingresos corrientes del semestre.

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro. Datos 2026 provisorios. Autonomía fiscal: cálculo propio.

SAN ISIDRO

Gastos corrientes

Estructura estable y contracción real del gasto en los últimos dos ejercicios



44,1%

Personal sobre gastos operativos (2025)

-19%

Gasto operativo real vs. promedio del quinquenio anterior

Medidas de eficiencia del gasto

- Nuevo sistema de compras con prioridad de licitaciones públicas y privadas por sobre las compras directas.
- Oficina de supervisión de servicios públicos con monitoreo de grandes contratos: supervisión del servicio de recolección de residuos e higiene urbana.
- Pago a proveedores a 30 días desde la factura: mayor oferta, mayor competencia y menores precios.
- Contención del gasto en personal (~6.200 agentes, con planta ampliada por 3 hospitales y 22 CAPS municipales).

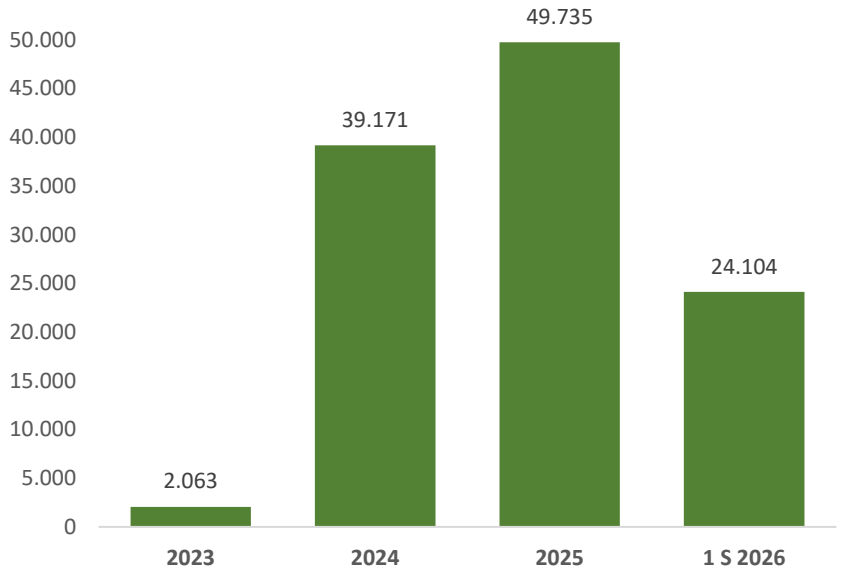
Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro. Datos 2026 provisorios. Participaciones: cálculo propio.

SAN ISIDRO

Ahorro corriente e inversión pública

Aumento del ahorro corriente y récord histórico de inversión con recursos propios

Ahorro corriente (ARS MM)



18,2%

Ahorro corriente 2024 sobre ingresos corrientes

16,5%

Ahorro corriente 2025 sobre ingresos corrientes

INVERSIÓN PÚBLICA 2025

18,1%

de los ingresos totales:
el mayor registro de la serie histórica

- Plan de inversiones 2025 superior a USD 45 millones, sin aportes del Gobierno Nacional ni Provincial.
- Duplica los registros históricos de inversión del Municipio.
- Obras de mantenimiento de calles y veredas, cámaras de seguridad, equipamiento de salud, corredor Rolón, campos de deporte, etc.

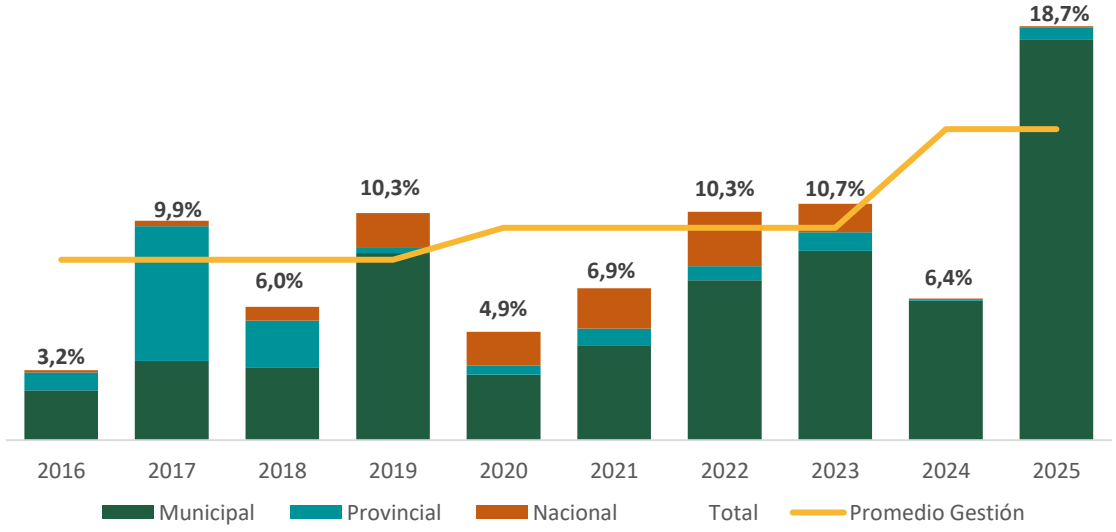
Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro. Ahorro corriente y participaciones: cálculo propio.

SAN ISIDRO

Incidencia de la inversión en el presupuesto municipal

Récord de inversión con fondos propios en San Isidro

Gasto de inversión en % del presupuesto municipal 2016 - 2025



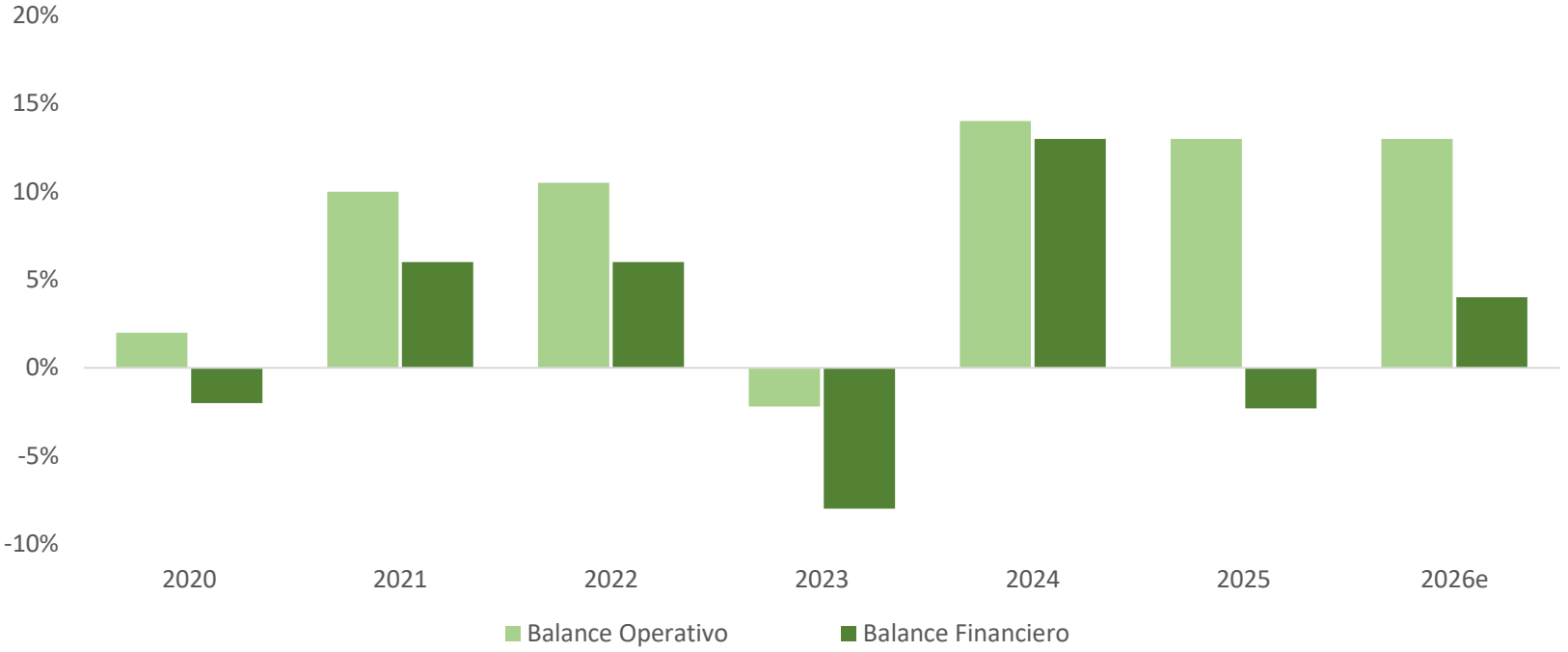
Fuente: Elaboración propia en base a datos RAFAM.

SAN ISIDRO

Trayectoria Fiscal San Isidro 2020 – 2026e

Balance operativo y financiero

En porcentaje de los ingresos totales



Fuente: Elaboración propia en base a datos RAFAM y proyección propia para 2026.

SAN ISIDRO

Evolución del primer semestre de 2026

Datos provisorios comparados contra el mismo período del año anterior

ARS millones corrientes	1S 2025	1S 2026	Var.
Ingresos operativos	134.902	173.349	28,5%
Rentas de la propiedad	5.391	502	-90,7%
Gastos corrientes	116.189	167.749	44,4%
Ahorro corriente	**24.104**	**6.102**	**-74,7%**
Recursos de capital	1.210	0	n/a
Gastos de capital	21.530	17.992	-16,4%
Ingresos totales	141.503	173.851	22,8%
Gastos totales	137.719	185.741	34,9%
Resultado financiero	**3.784**	**-11.890**	**-414,2%**

Cómo leer el déficit del semestre

- El resultado fiscal negativo del 1S 2026 obedece a gastos ejecutados a fines de 2025 que se imputaron en 2026 por demoras administrativas.
- Este resultado negativo se estará revirtiendo en los dos próximos trimestres.

Composición del gasto del semestre

- Personal: $74.667 MM (44,5% del gasto corriente).
- Servicios no personales: $75.346 MM (44,9%).
- Bienes: $13.401 MM (8%).
- Transferencias: $4.334 MM (2,5%).
- Inversión sostenida: $17.992 MM (9,6% del gasto total).

Fuente: Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de San Isidro. Datos provisorios para 2026. Variaciones: cálculo propio.

SAN ISIDRO

Deuda del sector público municipal

Punto de partida de apalancamiento marginal

Situación actual

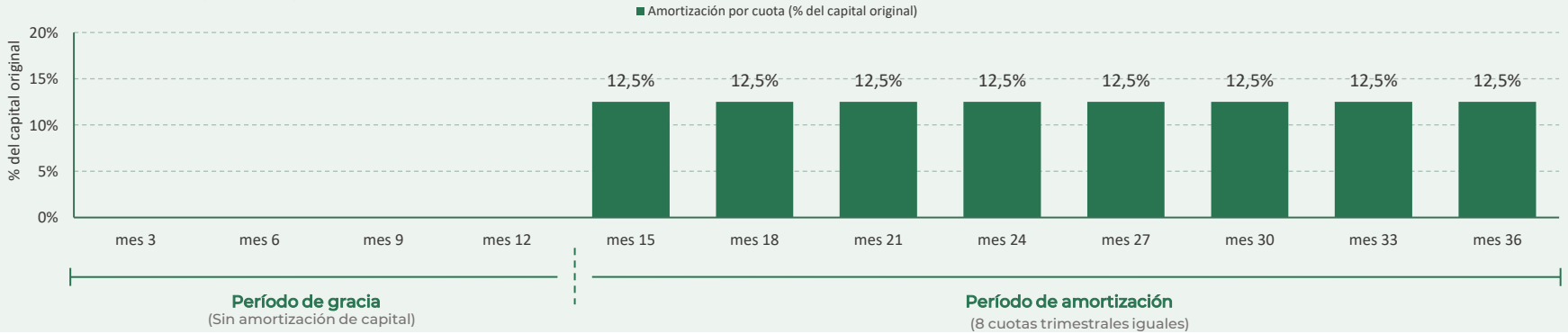
- Única deuda consolidada: $1.000 millones bajo una línea de préstamo especial para municipios del Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- Destino: obras públicas, adquisición de vehículos, maquinarias y equipamiento hospitalario.

Perfil de deuda vigente

- Préstamo BAPRO
- Monto: $1.000MM
- Plazo: 48 meses, con un período de gracia de 12 meses para el capital.
- Tasa de interés: Hasta 43% TNA vencida.
- Garantía: Cesión de los derechos sobre los fondos provenientes del régimen de coparticipación impositiva.

Bono de Infraestructura (próxima emisión)

8 cuotas trimestrales (12,5% c/u) desde el mes 15



Fuente: Prospecto de Emisión.

SAN ISIDRO

Destino de los fondos

Integración socio-urbana, regeneración ambiental e infraestructura en barrios populares

Ordenanza Definitiva N° 9439 del 8 de julio de 2026: los fondos, netos de gastos, se destinarán exclusivamente a obras en los barrios populares del Partido de San Isidro inscriptos en el RENABAP y su entorno. Bajo ningún concepto podrán aplicarse a gastos corrientes, ni en este ejercicio ni en los siguientes.

Agua y saneamiento

Extensión y mejora de redes de agua potable y cloacas, con redes exteriores y conexiones domiciliarias seguras.

Hidráulica y pluviales

Infraestructura de desagüe pluvial y obras hidráulicas.

Red eléctrica

Mejoramiento integral del tendido eléctrico exterior y domiciliario.

Integración urbana

Apertura, consolidación y mejora de calles, pasillos y accesos; parquización y obras de accesibilidad.

Integración habitacional

Cuando resulte necesario para las obras, relocalización de familias conforme los programas de la autoridad competente.

Espacio público

Iluminación, equipamiento y mobiliario urbano; recuperación de plazas, playones y espacios verdes, priorizando "12 de Octubre" y "Carlos Gardel" de Beccar.

Impacto esperado: más de 16.000 familias de bajos recursos. · Control de aplicación: informe trimestral del Departamento Ejecutivo al Concejo Deliberante sobre fondos ingresados, aplicación y avance de obras (art. 3° de la Ordenanza N° 9439).

Fuente: Prospecto de Emisión.

SAN ISIDRO

Destino de los fondos (cont’)

Detalle por proyecto

Obra / barrio	Monto	Alcance	Avance
Infraestructura en Barrio "La Cava", sector "El Pozo"	$8.70MM	250 familias	0%
Adecuación tendido eléctrico en Barrio "La Cava"	$320MM	280 acometidas	0%
Tendido de servicios "intra-lote"	$1.900MM	750 conexiones	0%
Apertura de calles en Barrio "La Cava"	$5.200MM	2.500 m² de traza	0%
Construcción de vivienda en Barrio "La Cava"	$1.700MM	26 viviendas	20%
Continuación "Corredor Av. Rolón"	$6.000MM	17.600 m² de traza	0%
Intervención urbana "Tomkinson esq. Av. Rolón"	$1.700MM	7.000 m² de sup.	0%
Plazas en barrios populares	$4.500MM	16.800 m² de sup.	0%
Total	**$30.000MM**		

Fuente: Prospecto de Emisión.

SAN ISIDRO

Plan de obras a financiar

Obras destacadas



Plaza “12 de Octubre”

Plazas en barrios populares – $4.500MM





Continuación “Corredor Av. Rolón” — estado actual y proyectado

$6.000MM – 17.600 m² de traza

Fuente: Municipalidad de San Isidro.

SAN ISIDRO

SAN ISIDRO

TÉRMINOS Y GARANTÍA

La emisión

03

Detalle de la Transacción

DIFUSIÓN Hasta el 12 de agosto de 2026	LICITACIÓN 13 de agosto de 2026 (10hs - 16hs)	FECHA DE LIQUIDACIÓN 18 de agosto de 2026 (t+2)

EMISOR	**MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO**
INSTRUMENTO	**Títulos de Deuda**
V/N OFERTADO	**Por hasta ARS 30.000.000.000**
PLAZO	**36 meses**
TASA DE INTERÉS	**TAMAR + Margen a Licitar**
FECHA DE PAGO DE INTERÉS	**Trimestralmente**
PRECIO	**100%**
AMORTIZACIÓN	**Amortizable en cuotas trimestrales e iguales a partir del mes 15**
INTEGRACIÓN	**Pesos Argentinos**
GARANTÍA	**Cesión de los derechos de cobro que correspondan a la Municipalidad respecto de los fondos provenientes del Régimen de Coparticipación Provincial de Impuestos.**
RATING	**BBB+(arg) de Fix**
PÚBLICO INVERSOR	**Mercado en general (sin limitaciones)**
SUSCRIPCIÓN MÍNIMA	**ARS 10.000 x ARS 1**

Organización: Banco Provincia · PUENTE · Adcap Grupo Financiero

Colocadores: Santander · Macro Securities · cocos · Galicia · BANCO COMAFI · BNA · BancoCiudad · Allaria · BANCOPATAGONIA

SAN ISIDRO

¡Muchas gracias!