

Informe Preliminar de las Autoridades Convocantes (Artículos 4 y 9 de la Ley 27.328).

1. Aspectos generales del Proyecto PPP.

1.1 Nombre del Proyecto.

El presente proyecto “Proyecto PPP” se denomina *Oficinas para el Estado Nacional – Proyecto 01*.

1.2 Alcance del Proyecto.

El alcance de la contratación comprende proyecto, construcción y operación integral (servicio de Mantenimiento y Limpieza Integral) de un inmueble destinado al uso de oficinas clase A, para uso del Estado Nacional durante un período de 10 años posteriores a la materialización del “Proyecto PPP”- Oficinas para el Estado Nacional en el marco de la Ley Nº 27.328 y su Decreto Reglamentario Nº118/2017, modificatorias y aclaratorias en un todo de acuerdo a las condiciones generales y particulares, los anexos de especificaciones técnicas, del Manual de Estándares de Puestos de Trabajo del Estado Nacional - Resolución Nº 258 - E - 2017 - AABE#JGM y todos los documentos que componen la presente contratación. En el caso de que las normas y los reglamentos indicados sean reemplazados por la autoridad de aplicación correspondiente, se tomarán como válidos los últimos.

Se preverá dentro del predio espacios para la instalación de locales comerciales que sean complementarios a la actividad que allí se desarrolle, áreas de atención al público, cocheras y guardería infantil.

1.3 Ubicación del Proyecto.

La ejecución del Proyecto PPP se encuentra proyectada sobre el inmueble sito en la Av. Amancio Alcorta 2602, Luna y Miravé, barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble se encuentra ubicado en un lugar estratégico del sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por su proximidad a importantes centros de transporte multimodal como son la futura Estación Sáenz de la línea H, la que se constituirá como cabecera sur de dicha línea, la “Estación Buenos Aires”, estación terminal de la línea de ferrocarril Belgrano Sur y puntapié inicial de la conexión a la Red de Expresos Regionales (RER). Además, se prevé la construcción de 70 locales comerciales aledaños al complejo “Estación Buenos Aires” sumando dinamismo a la zona.



Figura 1

1.4 Objetivos de interés público del Proyecto PPP.

El principal objetivo de interés público del Proyecto PPP consiste en promover la ejecución de una política pública tendiente al mejoramiento de los actuales espacios de trabajo y de oficinas de la Administración Pública Nacional, a partir del uso óptimo, eficiente y sustentable de los bienes y espacios del Estado Nacional, ya que el espacio de trabajo del Servidor Público impacta directamente en la prestación de los servicios al ciudadano

La Administración Pública Nacional posee, en su mayor parte, edificios de uso ineficiente debido a la mala distribución de los espacios, así como a su antigüedad edilicia. Se considera que un rendimiento óptimo es aquel que ocupa entre el 80 y 85% de la planta, eficiente cuando las circulaciones principales computan entre un 15 y 20% de la superficie bruta interna. Esta situación no se registra en los inmuebles más antiguos, ya que gran parte de los edificios de oficinas administrativas del ENA carecen de planificación en su distribución. Estos inmuebles cuentan con espacios cerrados, lo que genera barreras en la comunicación y en el ingreso de luz y ventilación natural, y los vuelve menos flexibles.

En las oficinas de la APN, las circulaciones primarias son significativamente anchas, lo que afecta la cantidad de espacio disponible. Por otra parte, la altura de los techos es elevada, lo que incrementa de manera sustancial los volúmenes de aire necesarios para su climatización. En gran medida, en estos edificios de oficinas, las condiciones laborales son inaceptables o deficientes. Esto se refleja en algunos de los problemas edilicios que se enfrentan como filtraciones, inundaciones, instalaciones de aire acondicionado obsoletas, ascensores fuera de funcionamiento e incumplimiento de las normativas de seguridad.

Por otra parte, los núcleos sanitarios se encuentran clausurados, además de que existen posibles riesgos de incendio, ya que se conservan archivos con información sensible que no cuentan con sistemas de detección ni extinción de fuego adecuados para el lugar. Otra problemática que afecta es que un mismo organismo tiene oficinas distribuidas en varios edificios ubicados en la Ciudad, situación que ocasiona circuitos administrativos deficientes, lo que genera un costo adicional interno de correo diario, el cual implica demoras en la ejecución de las tareas y la toma de decisiones.

Aun si se llevara adelante la implementación de reformas en estos edificios, lo que requeriría una elevada inversión, esto no contribuiría a mejorar la eficiencia del funcionamiento interno del organismo, a resolver los problemas de seguridad interna, los derivados de la dispersión de oficinas, ni tampoco los condicionantes estructurales que presentan algunos de estos organismos (por ejemplo, insuficiencias irremediables, como la falta de iluminación, de ventilación natural o de plantas eficientes con posibilidad de realizar plantas abiertas). Por otra parte, a raíz de la falta de inmuebles propios aptos para cumplir con las necesidades de los organismos pertenecientes a la APN.

Lo expuesto anteriormente, es lo que motivó el “proyecto PPP”, con el fin de beneficiar a los empleados y a la población en general, con la disposición de un espacio de trabajo mucho más eficiente, seguro, moderno, cálido y saludable que los actualmente disponibles. A medida que la innovación se vuelve más importante para el desarrollo de las organizaciones, se incrementa la necesidad de contar con espacios apropiados para brindar procesos internos más eficientes, de modo de poder satisfacer las necesidades que el mercado, público o privado, requiera. Estas características no se encuentran presentes hoy en los edificios pertenecientes al ENA donde se desempeñan los servidores públicos, quienes se encuentran distribuidos en ambientes muchas veces ruidosos, hacinados, mal ventilados o con escasa iluminación.

Bajo el panorama descripto es que se vuelve imperioso poner en marcha un proyecto que permita hacer frente a las necesidades que presenta la Administración Pública Nacional en materia de espacio laboral, con el fin beneficiar a los empleados y a la población en general, con la disposición de un espacio de trabajo mucho más eficiente, seguro, moderno, cálido y saludable que los actualmente disponibles. A medida que la innovación se vuelve más importante para el desarrollo de las organizaciones, se incrementa la necesidad de contar con espacios apropiados para brindar procesos internos más eficientes, de modo de poder satisfacer las necesidades que el mercado, público o privado, requiera. Estas características no se encuentran presentes hoy en los edificios pertenecientes al ENA donde se desempeñan los Sservidores públicos, quienes se encuentran distribuidos en ambientes muchas veces ruidosos, hacinados, mal ventilados o con escasa iluminación.

Por lo anteriormente expuesto, es que se torna imprescindible arbitrar los medios que tiene el Estado Nacional a su alcance para promover una valiosa gestión de sus activos.

El proyecto PPP promueve el interés público a través de los siguientes puntos:

- Eficiencia en los procesos internos de los Organismos, producto de la centralización, lo que acorta los tiempos en la toma de decisión y por lo tanto impacta positivamente en la ciudadanía en su conjunto al poder dar mayor y mejores respuestas en un tiempo adecuado.
- Ahorro energético y cuidado del medio ambiente, a través de nuevas tecnologías de las instalaciones.
- Reducción gradual del Gasto Público a través de un decremento de los inmuebles alquilados debido a una mayor eficiencia en el uso de los espacios y en la asignación de puestos de trabajo.
- Generación de fuentes de trabajo directas e indirectas asociadas a la obra y a la posterior operación y funcionamiento del inmueble.
- Movilización de personas a la zona Sur de la Ciudad con el consecuente incremento en la actividad económica minorista.
- Revalorización económica y urbanística de la zona de localización del inmueble.
- Mejoramiento del espacio laboral de los empleados públicos con el consecuente impacto positivo en la atención ciudadana.
- Presencia del Estado en la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lo que deriva en mayor seguridad, mejoras en la infraestructura y atracción de futuras inversiones.

2. Elementos esenciales del Contrato PPP.

2.1 Identificación de las partes públicas involucradas en el Proyecto PPP: (i) Autoridad Convocante y (ii) Ente Contratante.

(i). Autoridad Convocante: Agencia de Administración de Bienes del Estado.

(ii). Ente Contratante: Agencia de Administración de Bienes del Estado.

2.2 Descripción del objeto del Contrato PPP.

El objetivo de este proyecto de Participación Público Privado, impulsado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado, en el marco de la Ley de Participación Público Privada Nº 27.328 y su Decreto Reglamentario Nº 118/2017, modificatorias y aclaratorias, es dotar a

la Administración Pública Nacional de espacios de trabajo óptimos y sustentables que promuevan la eficiencia y la transparencia, contribuyendo así a un Estado más moderno y al servicio de la comunidad. Es por esto que impulsamos la siguiente contratación que abarca proyecto, construcción y operación integral (servicio de Mantenimiento y Limpieza Integral) de un inmueble destinado al uso de oficinas clase A, para el Estado Nacional, con una superficie de aproximadamente 60.000m² totales, pudiendo albergar entre 4200 y 4500 Puestos de trabajo.

El predio del Estado Nacional se encuentra ubicado en la Av. Amancio Alcorta 2602, Luna y Miravé, barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Lugar estratégico del sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por su proximidad a importantes centros de transporte multimodal, como también lo serán la estación “Sáenz”, futura cabecera de la línea H del Subterráneo, y la Estación “Buenos Aires”, terminal de la línea de ferrocarril Belgrano Sur y punto inicial de la conexión a la Red de Expresos Regionales (RER).

2.3 Identificación de la Contraprestación: (i) pública; o (ii) por uso.

El presente Proyecto PPP se llevará a cabo mediante Contraprestación Pública, la cual comprende la Contraprestación por Inversión y la Contraprestación por Disponibilidad.

La Contraprestación por Inversión incluye la contraprestación debida al Contratista PPP por la ejecución de las Obras y consiste en la entrega de Títulos por Inversión, (TPI's). La Contraprestación por Disponibilidad es la debida al Contratista PPP por la prestación del Servicio de Operación Integral y consiste en la entrega de Títulos por Disponibilidad, (TPD's).

2.4 Determinación y justificación de la duración global y de cada etapa del Proyecto PPP.

El Proyecto PPP tendrá una duración estimada de catorce (14) años, contados a partir de la suscripción del respectivo Contrato PPP. (4 años de Proyecto y obra y 10 años de operación integral)

La duración estimada del proyecto ejecutivo de obra será de 8 meses con sus correspondientes habilitaciones y aprobación de planos y 40 meses de obra, pudiéndose realizar la entrega del mismo a partir de los 24 meses.

El flujo de inversión y el financiamiento aplicado será aplicado conforme esté suscripto en el respectivo contrato PPP.

3. Justificación de la contratación mediante Contrato PPP.

Por lo expuesto en el ítem 1.4 Objetivos de interés público del Proyecto PPP, podemos resumir que los espacios de oficinas de la Administración Pública Nacional se encuentran, en su gran mayoría, afectados por la histórica y sistemática falta de mantenimiento y un alto nivel de obsolescencia y dispersión.

Esto ha generado un alto nivel de ineficiencia operativa, un muy bajo nivel de mantenimiento y un entorno no adecuado para el ejercicio de la función pública.

Esto pone a los edificios públicos dentro de un rango de criticidad edilicia que debe ser atendido a la brevedad y en forma integral a los efectos de eliminar los potenciales riesgos físicos para las personas que esto implica, y al mismo tiempo llevar adelante un proceso de optimización de espacios que implique un menor costo operativo para el Estado Nacional.

Asimismo, la disposición de las áreas de trabajo de los mismos están estructuradas en función de parámetros extremadamente ineficientes, obsoletos y altamente improductivos.

Dichos resultados han surgido como consecuencia de que esta Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) ha llevado a cabo un exhaustivo relevamiento edilicio y ocupacional de los inmuebles activos, tanto propios y alquilados, pertenecientes a los organismos centralizados del Estado Nacional.

En función del relevamiento realizado por AABE, de los inmuebles de organismos centralizados del Estado, se establecieron una gran variedad de datos y herramientas que nos permite visualizar las acciones que se podrán ejecutar para lograr dicha centralización con las características ya enunciadas.

Del mismo surgió la necesidad de elaborar un Plan Maestro de Relocalización que contemple la centralización de las funciones de los organismos minimizando su dispersión. Dicho Plan tiene sustento en la necesidad, dentro del proceso iniciado de modernización del Estado, de optimizar y modernizar los edificios de oficinas públicas de manera eficiente y sustentable.

Esta optimización conlleva la necesidad de adecuar los espacios de trabajo a condiciones laborales, modernas y sustentables que garanticen tanto al empleado público como al ciudadano común, un entorno eficiente, seguro y productivo.

Del Plan Maestro surgió la necesidad de contar con un edificio de aproximadamente 60.000 m² que pudiera albergar dependencias ministeriales, centralizando una población estimada entre 4200 y 4500 puestos de trabajo.

En dicho plan se puede visualizar la elección del/ los organismo/s destinatario/s, que obedece al cruce del análisis de los inmuebles del Estado Nacional de grandes superficies que podrían ponerse en valor y la cantidad de puestos de trabajos de cada organismo para lograr la centralización de los mismos en un único inmueble. De allí surge, la necesidad de generar superficie de oficinas con los parámetros anteriormente mencionados.

Desde el año 2016 esta Agencia de Administración de Bienes del Estado ha realizado procesos de licitación para la locación o adquisición de inmuebles de oficinas de grandes superficies con el fin de lograr el objetivo anteriormente mencionado. Las mismas resultaron sin ningún avance dada la inexistencia de un edificio de las características requeridas en el mercado inmobiliario.

Es por esto, que es necesario la ejecución de una obra nueva de un edificio de oficinas aprovechando un predio propiedad del Estado Nacional, generando un ahorro en costos respecto de adquisición de la tierra. Se exploraron diversas formas de financiamiento de esta construcción y se decidió en conjunto con el Ministerio de Hacienda de la Nación y la Jefatura de Gabinete de Ministros que el mecanismo de Participación Público Privada era la mejor alternativa para materializar un inmueble de tales dimensiones en un tiempo relativamente corto y con excelentes condiciones de calidad.

Es así que se inició el proceso de confección del presente proyecto para poder contar con un edificio de las características arquitectónicas y técnicas que permitan:

- Iniciar el proceso de modernización de las oficinas públicas.
- Dotar al empleado público de un espacio laboral seguro eficiente y moderno.
- Mejorar el ciclo de vida de los activos.
- Generar, vía la centralización operativa, una mayor eficiencia y productividad.
- Desarrollar las áreas aledañas al predio generando nuevos puestos de trabajo e impulsar el desarrollo económico de la zona.

3.1 Análisis de las ventajas y desventajas del régimen general de contratación pública frente al régimen de PPP para la ejecución del Proyecto PPP.

La Ley 27.328 de Contratos de Participación Público-Privada se presenta como una importante herramienta para la ejecución de obras de infraestructura pública, mediante su provisión y financiamiento.

Esta nueva modalidad hace referencia a la prestación directa de un servicio al sector público, por parte de una empresa privada, mediante un contrato que incluye el proyecto ejecutivo con sus correspondientes aprobaciones y habilitaciones la construcción y luego la operación integral del inmueble de oficinas.

Uno de los aspectos fundamentales de la asociación de participación público-privada es abordar un proyecto ambicioso de infraestructura y mejorar la forma de asunción de los riesgos entre las partes. De esta manera, el oferente conoce los riesgos que asumirá en el largo plazo, y el Ente Contratante retendrá aquellos que le son inherentes y en los que está mejor posicionado para su mitigación.

Otras de las ventajas del Contrato PPP para el sector público es que las obras son financiadas por el sector privado, evitando de esta forma restricciones presupuestarias, y aprovechando el *know-how* del sector privado en cuestiones relativas a la construcción.

La contratación bajo modalidad PPP permitirá lograr una mayor eficiencia en la ejecución y en el cumplimiento de los tiempos de obra, evitando de esta forma sobretiempos y sobre costos, con una mejora en la relación costo-beneficio.

Corresponde señalar, además, que los contratos celebrados bajo esta modalidad permiten lograr una temprana satisfacción del interés público, que de otra forma se vería relegada por la escasez o insuficiencia de los recursos estatales disponibles en el corto plazo.

Se propone utilizar el nuevo marco normativo sobre participación público-privada como un nuevo desafío en la búsqueda de soluciones instrumentadas y consensuadas desde múltiples instancias de gobierno, que contemplen sus aspectos ambientales, presupuestarios y financieros, en el marco de una política general de inversiones que lidera la Secretaría de Participación Público Privada (SPPP), bajo la supervisión del Congreso de la Nación.

Este proyecto cuenta con el respaldo y la solidez técnica necesaria para brindar todos los elementos necesarios para que el contratista ejecute un contrato a largo plazo, dado que en el procedimiento participan activamente el Ministerio de Hacienda, la Secretaría de Gobierno de Ambiente y Desarrollo Sustentable, la SPPP y, la Agencia de Administración de Bienes del Estado, como Ente Contratante.

Entre las principales ventajas del régimen normativo de participación público-privada podemos mencionar:

- (i) Transparencia y mayor participación de los interesados en el procedimiento de licitación.
- (ii) Seguridad jurídica para el Estado y para los inversores privados de que los proyectos se licitarán de forma más planificada y estructurada.

- (iii) Equitativo y eficiente reparto de riesgos, de modo que cada una de las partes (el Estado y el Contratista PPP) asuman aquellos riesgos que están en mejores condiciones de gestionar, incluyendo entre otros los riesgos específicos de la actividad (vinculados con la ejecución de las obras, aumentos de costos, etc.), los riesgos financieros (acceso al crédito, fluctuaciones en la tasa de interés, el riesgo cambiario, etc.) los riesgos políticos, las consecuencias derivadas del hecho del príncipe, el caso fortuito, la fuerza mayor, el alea económica extraordinaria del Contrato PPP y la extinción anticipada del mismo.
- (iv) Mayor posibilidad de incorporación de nuevas tecnologías y del *know-how* del Contratista PPP.
- (v) Aseguramiento de la calidad técnica de las obras, índices de servicio y adecuada atención a sus usuarios.
- (vi) Determinación de las sanciones contractuales por incumplimiento, de los procedimientos de su aplicación y de las formas de ejecución.
- (vii) Derecho de las partes a mantener el equilibrio económico-financiero original del Contrato PPP, siempre que se trate de alteraciones producidas respecto de riesgos no asumidos o retenidos por alguna de ellas.
- (viii) Causales de extinción del Contrato PPP, con indicación del procedimiento a seguir, las compensaciones procedentes, sus alcances y métodos de determinación y pago.
- (ix) Solución de controversias de modo más ágil y especializado, por medio de la constitución de paneles técnicos; y la posibilidad de acudir al arbitraje como método de solución de controversias.

3.2 Análisis costo-beneficio del proyecto.

Respecto del análisis costo - beneficio del proyecto, dada la criticidad del tema expuesta anteriormente respecto de la situación edilicia de las oficinas del Estado Nacional, la ejecución del presente proyecto a través de la modalidad de PPP permitirá al Estado obtener en el corto plazo un inmueble de gran tamaño y escala, para así poder dar respuesta al problema de falta de edificios acorde para la ejecución de las tareas administrativas y técnicas de los Ministerios y organismos descentralizados de la Administración Pública Nacional.

Este proyecto le permitirá al Estado iniciar el proceso de modernización y relocalización de las oficinas públicas de gran tamaño; dotar al empleado público de un espacio laboral seguro eficiente y moderno, acorde a las políticas de gobierno impulsadas en la materia; generar, vía la centralización operativa, una mayor eficiencia y productividad y además desarrollar las áreas aledañas impulsando el desarrollo económico de la zona.

Por ende, el proyecto redundará no solo en beneficios en cuanto a la posibilidad de ejecutar el Master Plan de Oficinas del Estado Nacional, sino también en aumento de la eficiencia por centralización de operaciones y eficientización de los servicios prestados. Además, el

proyecto permite contribuir al desarrollo de la zona sur de la Ciudad, apalancando así otros proyectos del Estado Nacional circundantes.

Entre los principales beneficios del proyecto podemos mencionar:

- A) Espacios de prestación de servicios para el empleado público, como ser, lactario, guardería y vestuarios, terrazas, salón comedor, entre otros, acordes con las políticas del Estado Nacional en la materia.

Lactario:

Las empleadas de la Administración Pública se verán beneficiadas gracias a que:

- La madre no interrumpe la lactancia. Cuando se reintegra al ámbito laboral, tiene el espacio y el tiempo para amamantar/extraerse leche.
- Fortalecimiento del vínculo madre-hijo a través de la lactancia permitiendo que las empleadas estén más satisfechas laboralmente, sean más productivas y estén comprometidas con su trabajo.
- Mejora el estado emocional general de la trabajadora durante la jornada y en su vida personal.
- Facilita la combinación de la responsabilidad materna con su empleo a largo plazo.

Guardería:

- Brinda facilidades para que las mujeres empleadas, puedan estar cerca de sus recién nacidos. Esto será un importante factor para motivar y retener talento femenino y crear un ambiente laboral favorable.
- Mejora el estado emocional general de la trabajadora gracias a poder estar cerca de sus niños en un lugar seguro, con gente que conoce y a quién puede ver en cualquier momento de la jornada laboral.
- Mejora el clima laboral.
- Reduce el ausentismo, lo que se traduce en un 30-70% de menos faltas. (Fuente: OMS).
- Disminuye el ausentismo debido a problemas de salud como mastitis por la congestión de las glándulas mamarias.
- Disminuye la rotación o pérdida de personal calificado a causa del nacimiento de un bebé, lo que constituye un ahorro en reclutamiento y capacitación de nuevo personal, además del tiempo necesario para su rendimiento óptimo.
- Mejora la imagen pública del Organismo porque se ocupa del bienestar de las mujeres trabajadoras y sus familias, y hace que el Estado Nacional sea más atractivo para potenciales trabajadoras.
- Reduce el número de permisos para asistir a consulta médica para la trabajadora o para su hija o hijo, así como las licencias para cuidarla o cuidarlo por enfermedad.

- Mejora la imagen pública del Organismo porque se ocupa del bienestar de las mujeres trabajadoras y sus familias, y hace que el Estado Nacional sea más atractiva para potenciales trabajadoras.
- Posiciona al ENA como una empresa socialmente responsable

Espacio para bicicletas y vestuarios:

En los últimos años se ha observado una creciente cantidad de personas que acuden en bicicleta a trabajar, no es la excepción de los empleados públicos. Entre los beneficios que pueden encontrarse, podríamos enumerar:

- Promueve el transporte sustentable y saludable.
- El ahorro económico es considerable en gastos de movilidad.
- Ayuda a disminuir el nivel de estrés y mejora el humor.
- Aumenta las habilidades cognitivas. Agudiza la memoria y el aprendizaje. Ejercita cuerpo y mente.
- Evita las demoras en el traslado al trabajo ya que no depende de las congestiones del tráfico. No se está sujeto a los paros, huelgas o problemas técnicos de los medios de transporte.

Del mismo modo, para el Organismo también implica un beneficio debido a que:

- Ayuda a reducir la contaminación.
- Posiciona al ENA como una empresa sustentablemente responsable.

Espacio para comer:

Para los empleados públicos:

- Brinda espacios cómodos con equipamiento apto para almacenar comida casera y ahorrar en los costos de almuerzos diarios.
- Fomenta el intercambio entre las personas.
- Fomenta la unión y el fortalecimiento de lazos.
- Permite el descanso en un ambiente relajado.

Para el Organismo:

- Mejora el clima laboral.
- Mejora el trabajo en equipo porque las personas crean lazos más fuertes.

Espacio de Esparcimiento en Terrazas:

Ambiente propicio para lograr un equilibrio sano entre distensión y trabajo que ayuda a socializar entre los equipos y lograr mayor unión que favorezca la realización de los objetivos. Una reunión informal corta en un espacio al aire libre puede ser más productiva que una larga en una sala de reunión encerrada.

Local Comercial:

El inmueble contará en su basamento con espacios para la instalación de locales comerciales brindando servicios anexos a las actividades que se desarrollaran en el inmueble. Se podrá brindar así beneficios para los empleados como por ejemplo descuentos por los productos que se ofrecen.

Además, el proyecto presenta beneficios generales para el Estado, como ser:

- En caso de existir, la reducción de gastos para el Estado en concepto de alquiler de Oficinas.
- Mayor eficiencia en la operación por centralización y disminución de la dispersión geográfica.
- Cumplimiento normativo en cuanto a los estándares de instalaciones y seguridad de Oficinas Públicas.
- Espacios de oficina nuevos y sustentables para el Estado Nacional.
- Implementación de los conceptos de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.
- Mejora en la atención al ciudadano producto de un mejor entorno laboral para el empleado público.
- Cumplimiento de ratios de puestos de trabajo en oficinas establecidos en la normativa de la Ciudad de Buenos Aires.

3.3 Análisis de elegibilidad del proyecto bajo la modalidad PPP conforme herramienta de elegibilidad de proyectos PPP.

La herramienta de elegibilidad propuesta por el equipo de la Secretaría de PPP consta de nueve criterios de evaluación. Los mismos cumplen la función de evaluar el proyecto desde varios puntos de vista, en una evaluación 360º que cubra todos los aspectos críticos del proyecto.

Cada punto cuenta con sub ítems, los cuales se responden de forma binaria arrojando una respuesta positiva o negativa. Al final, se suman las respuestas favorables y si el resultado arroja en promedio un monto superior al mínimo establecido por la herramienta, se le otorga al punto en cuestión un resultado de PASA/NO PASA.

Para que el proyecto sea favorable, de los nueve puntos se debe contar con al menos ocho PASA.

Los nueve puntos son los siguientes:

1. Ventajas y limitaciones frente a la obra pública tradicional: El objetivo es determinar la conveniencia de desarrollar el proyecto mediante PPP en comparación con el régimen general de contratación pública, en el mismo deberían verificarse las limitaciones más usuales de esta última modalidad, como sobrecostos, incumplimiento de cronogramas y deficiencias en la sostenibilidad del mantenimiento de la infraestructura. En base al análisis realizado en este punto, la herramienta arroja un resultado de PASA.

2. **Tamaño del proyecto:** Este criterio pretende determinar si el proyecto tiene un tamaño suficiente para ser desarrollado mediante la modalidad PPP. En este caso la herramienta arroja un resultado de PASA, ya que el importe de CAPEX y OPEX del proyecto están dentro de los determinados.
3. **Asignación y transferencia de riesgos:** Evalúa la posibilidad de realizar una adecuada identificación y asignación de riesgos entre la entidad pública y el sector privado. Para este punto la herramienta arroja un resultado de PASA.
4. **Interés del sector privado:** Determinar si existe interés suficiente en el sector privado para que el proyecto sea desarrollado y si habrá competencia en el momento de la licitación. Desde este punto de vista la herramienta arroja un resultado de PASA.
5. **Fortaleza institucional:** En este punto se determina si la entidad pública contratante está debidamente preparada y capacitada para conducir un proyecto de PPP. Asimismo, se busca determinar la predisposición y el apoyo de los organismos públicos para llevar a cabo el proyecto y el grado de impacto fiscal. En este punto entendemos que AABE tiene las capacidades suficientes para llevar adelante el proyecto, por ende el resultado que arroja la herramienta es un PASA.
6. **Financiamiento por usuario y/o disponibilidad de recursos:** Se analiza si el proyecto puede potencialmente generar ingresos propios o puede disponer de recursos para ser clasificado como autofinanciado. En este punto, entendiendo que el proyecto en cuestión no genera ingresos por sí mismo, el resultado de la herramienta arroja un NO PASA.
7. **Impacto social y ambiental:** Este criterio pretende determinar la conveniencia del proyecto en términos de sustentabilidad ambiental y social. Se debe entender si el proyecto es ambiental y socialmente sostenible en el largo plazo o si, por el contrario, presenta grandes riesgos en estos sentidos. La herramienta arroja un PASA.
8. **Apoyo político:** Determinar si el proyecto cuenta con la voluntad política para llevarse a cabo. Comprobar si el proyecto se encuentra incluido en algún plan estratégico o documento oficial de alguna institución del Gobierno, si algún gobernante ha expresado públicamente su interés por la ejecución del proyecto, etc. Entendemos que el proyecto cuenta con el suficiente apoyo político como para que no se frene, con lo cual la herramienta arroja un PASA.
9. **Aspectos legales:** Determinar si las complejidades jurídicas pueden perjudicar o impedir la ejecución del proyecto. Se analizará si el proyecto requiere algún cambio normativo o regulatorio para su ejecución. La herramienta arroja un PASA para este punto.

Terminado el análisis con la herramienta, contamos con 8 puntos con PASA, con lo cual el resultado es FAVORABLE y no se encuentran impedimentos para avanzar con el proyecto.

4. Análisis económico-financiero y presupuestario del Proyecto PPP.

4.1 Descripción de la estructura básica del modelo económico-financiero. Identificación de fuentes principales de fondeo del Fideicomiso PPP y/o el vehículo identificado para el pago de los compromisos. Diagrama de Bloques del proyecto PPP.

El análisis económico-financiero del Proyecto contempla las variables del negocio, de manera de analizar su impacto en los resultados. El esquema de financiamiento orientativo considerado para la modelización es el siguiente:

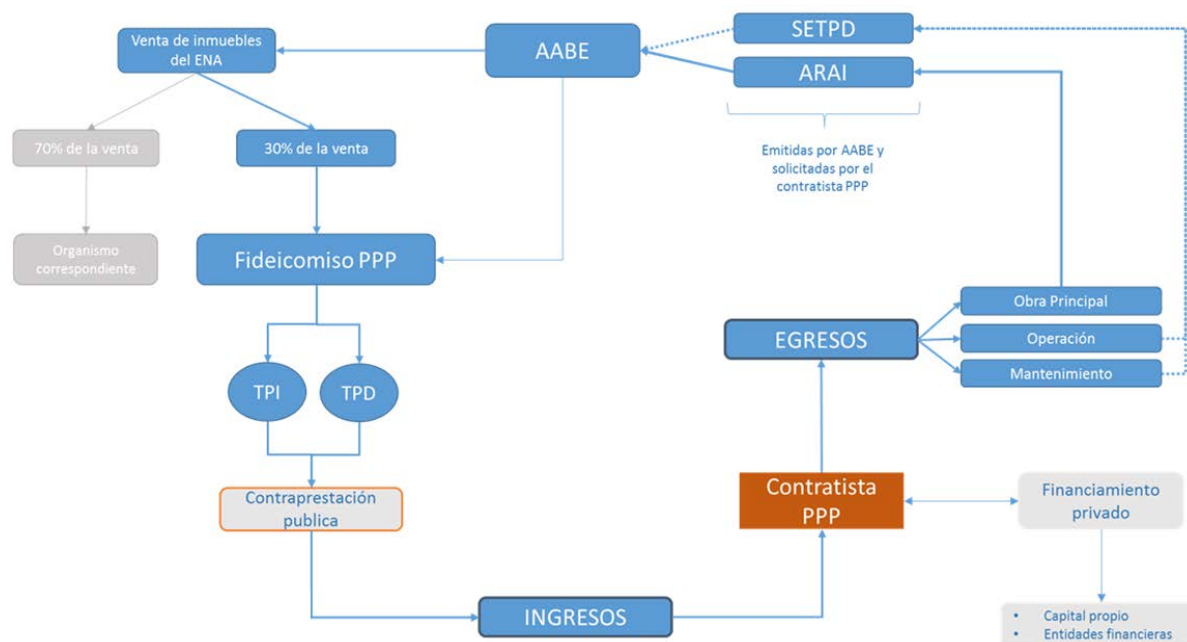


Figura 2: Esquema económico de emisión y pago de TPI y TPD

En el esquema propuesto el Contratista PPP recibe sus ingresos a través de dos tipos de contraprestaciones disponibles.

1. Contraprestación pública: Comprende la contraprestación por inversión y contraprestación por disponibilidad.

El ente contratante, AABE, es el encargado de autorizar la emisión de los ARAIs (Acta de Reconocimiento por Avance de Inversión). El mismo es un documento valuado en dólares en el cual el ente contratante reconoce el avance de las obras y la inversión realizada por el Contratista. Se emitirá un ARAI por mes y el encargado de emitirlo será el Fideicomiso PPP. Asimismo, trimestralmente, el Contratista solicitará una emisión de TPI. Una vez validada la solicitud, el ente contratante solicitará al Fideicomiso PPP que emita un TPI por el valor de inversión correspondiente. Los TPIs, correspondientes a cada periodo de inversión representarán un monto total igual al porcentaje de la contraprestación por obras principales; correspondiente al porcentaje de obras principales completadas durante tal periodo de inversión, independientemente de si este último porcentaje es menor, igual o mayor al porcentaje de obras principales esperado para dicho periodo de acuerdo con el plan de obras respectivo.

A continuación, se grafica el esquema propuesto:

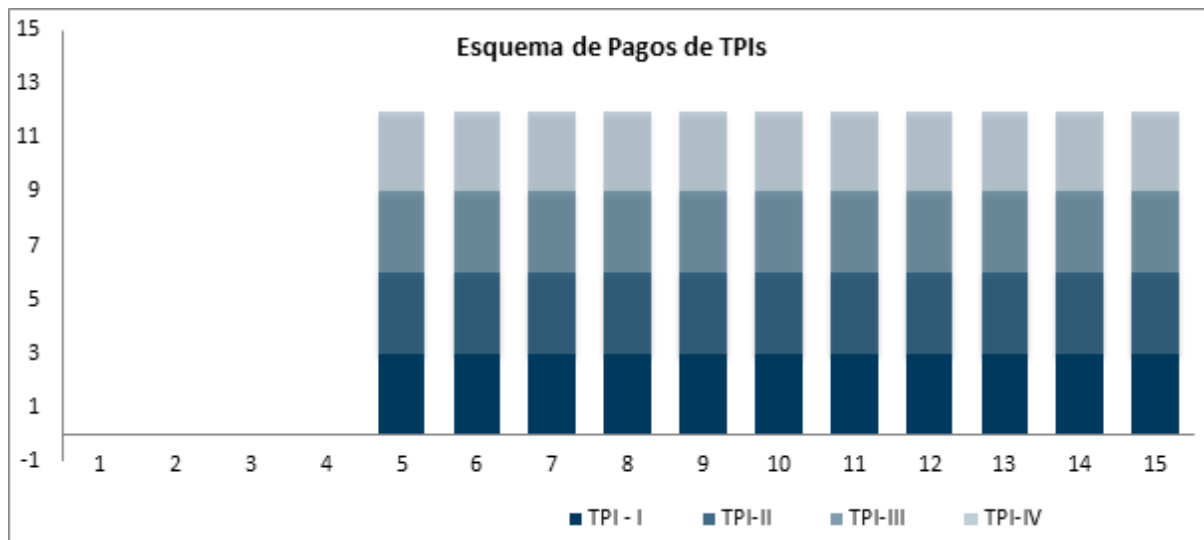


Figura 3: Diagrama de pagos de TPI

Cada TPI contemplará 20 pagos semestrales en dólares, los que comenzarán a efectivizarse a partir de fechas fijas preestablecidas en los pliegos y especificaciones técnicas y por un período de 10 años.

Con respecto al pago de TPD, los mismos se realizarán mensualmente en pesos contra la prestación de servicios por parte del contratista PPP. Cada uno de estos títulos contempla un único pago mensual al contado y en pesos a los 15 días hábiles de su emisión.

Hipótesis de Modelización

El resultado buscado con la modelación es obtener una adecuada distribución en el tiempo de ingresos y egresos, para lograr una tasa interna de retorno (TIR) que compense los riesgos asociados con cada Proyecto PPP. El modelo de proyección realizado genera, como resultado, los siguientes Estados Contables:

- Flujo de Caja
- Estado de Resultados
- Estado de Situación Patrimonial



Figura 4

De la proyección del flujo de caja se calculan la TIR del proyecto y la TIR del accionista (considerando un esquema de financiamiento standard).

Para el cálculo de la TIR del Accionista se parte del supuesto de que el Contratista PPP descuenta los TPIs irrevocables al momento del cierre financiero y recibe los sucesivos montos descontados al momento del devengamiento de los TPI.

a) Ingresos considerados

Ingresos por Contraprestación Pública.

- Contraprestación por Inversión: Son considerados a partir del cumplimiento de hitos trimestrales de obra. Estos ingresos son por descuento ante una entidad financiera de TPIs estimados en varios escenarios de participación relativa.
- Contraprestación por Disponibilidad, pagaderos mensualmente, en TPDs como contraprestación del Servicio de Operación Integral, Mantenimiento y Limpieza.

Como hipótesis del modelo se considera que el momento de pago de la Contraprestación Pública por Inversión comienza a efectivizarse a partir del año 5, en cuotas semestrales y por un período de 10 años; con fechas fijas preestablecidas en los pliegos y especificaciones técnicas; el momento de pago de la Contraprestación Pública por Disponibilidad comienza a efectivizarse a partir del mes 48¹, en cuotas mensuales, hasta la finalización del contrato.

¹ Momento en el cual la construcción de las obras está finalizada.

b) Egresos considerados

- Costo de las obras,
- Costo de Proyectos y Habilitaciones,
- Gastos de Servicio Integral de Operación,
- Gastos de administración,
- Impuestos
- Garantías
- Otros Egresos

c) Otras consideraciones efectuadas

- Plazo del Contrato establecido en 10 años (más el correspondiente período de proyecto y construcción).
- El modelo contempla ganancias y pérdidas cambiarias.
- Los montos de las inversiones en obras y los gastos de operación y explotación han sido estimados a nivel de prefactibilidad; por lo tanto, pueden esperarse variaciones con relación a los mismos.
- El IVA Crédito Fiscal acumulado luego de tres meses, es utilizado como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias, de acuerdo a la Ley Nº 26.360.
- El devengamiento de los TPIs disparan el hecho imponible del Impuesto al Valor Agregado.
- Quebranto, se acumula para ser utilizado en ganancias de años posteriores.
- Los TPIs son abonados en dólares y los TPDs son abonados en pesos equivalentes a dólares al tipo de cambio del día de la operación.
- Descuento del TPI: Se descuenta al momento del cierre financiero a una tasa estimada.

Con las hipótesis consideradas, se determina un monto anual de ingresos por Contraprestación Pública que permite a la proyección de flujos de fondos alcanzar la rentabilidad razonable establecida por el Ente Contratante, para compensar el riesgo emergente del Proyecto.

4.2 Identificación de Recursos Públicos Comprometidos.

La totalidad de los costos correspondientes al Proyecto PPP serán financiados con recursos públicos provenientes de la venta de inmuebles que realice la Autoridad Convocante en cada ejercicio en el que sea necesario erogar gastos asociados a la construcción del Proyecto PPP por un monto máximo equivalente a lo comprometido.

El Decreto Nº 1382/2012 de creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado prevé, en su artículo 15, que del producido de la venta y explotación de inmuebles que ella realice, un 30% deberá ser destinado al Tesoro General de la Nación.

La Autoridad Convocante tiene competencia para cumplir con la afectación dispuesta en el artículo 15 del Decreto Nº 1382/2012 de los recursos derivados de la disposición y enajenación de inmuebles del Estado Nacional. Ello, pues de conformidad con lo dispuesto en el mencionado artículo, los ingresos que recaude la Autoridad Convocante con motivo de la explotación de los bienes del Estado Nacional que tiene a su cargo, deberán ser afectados en un 70% a favor de la jurisdicción presupuestaria o entidad que detente la efectiva custodia de dichos bienes, mientras que el 30% restante será destinado al Tesoro Nacional. Por tal motivo, ese porcentaje del producido de la explotación y enajenación no tienen una afectación a algún destino específico.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 18 bis del citado Decreto establece, asimismo, que los ingresos provenientes de la enajenación de los inmuebles que la Autoridad Convocante tiene a su cargo serán considerados Recursos de Capital, debiendo ser afectados de manera exclusiva a financiar Gastos de Capital y no cualquier naturaleza de gastos.

En virtud de lo anterior, y siendo que el Proyecto PPP importa un gasto tendiente a la adquisición de un bien de capital, aquel 30% del producido de la enajenación de inmuebles del Estado Nacional podrá ser utilizado para financiar los costos que demande el Proyecto PPP, a través del mecanismo de financiamiento aquí previsto.

No obstante lo expuesto, a fin de que la Autoridad Convocante pueda disponer de dicho porcentaje en forma consistente con lo previsto en el presente, han sido incorporados a la Ley de Presupuesto Nacional para el ejercicio 2019, los recursos presupuestarios asociados a dichas partidas. Asimismo, a fin de que dichas partidas presupuestarias puedan ser ejecutadas, el Jefe de Gabinete de Ministros de la Nación deberá realizar la asignación de las mismas con destino al financiamiento aquí previsto. Dicha facultad para la asignación de las partidas presupuestarias mediante el dictado de decisiones administrativas tiene fundamento en los incisos 1, 2 y 7 de la Constitución Nacional y los artículos 30 y 37 de la Ley de Administración Financiera y sus modificatorias.

Con respecto al pago de la operación y el fondeo del fideicomiso para el pago de TPDs, en un principio corresponderá a AABE, pudiendo este transferir la responsabilidad al organismo beneficiario del edificio. El fondeo del fideicomiso se hará a través de partida presupuestaria correspondiente al año en cuestión.

En consideración del hecho de que la totalidad del Proyecto PPP será financiado con recursos públicos y que ellos procederán de la explotación y disposición de bienes inmuebles de propiedad del Estado Nacional que realice la Agencia de Administración de Bienes del Estado, tales recursos públicos son suficientes para cubrir el flujo de fondos que requerirá el financiamiento del Proyecto PPP. A modo de ejemplo, a continuación se detallan en la tabla, los montos disponibles para la Agencia de Administración de Bienes del

Estado (30% del total) resultantes de la explotación y venta de inmuebles del Estado Nacional durante los ejercicios 2016 y 2017 y una proyección de tales producidos para los próximos años durante los cuales deberán realizarse pagos de capital e intereses bajo los TPIs.

	2016	2017	2018(*)	2019(*)
VENTAS	USD 800.000	USD 438.158.460	USD 600.000.000	USD 263.400.000

(*) Valores estimados

Con respecto al flujo de ingreso de capitales por venta de inmuebles a futuro del 2019, AABE se compromete a fondear el fideicomiso a través de las mismas. Para ello se estima, que el flujo conste de aproximadamente USD 500MM anuales de ingreso por las ventas.

5. Reparto de riesgos entre las partes del Contrato PPP.

5.1 Identificación de los riesgos principales del Proyecto PPP y su asignación entre las partes (riesgos retenidos, transferidos y compartidos).

Un punto esencial en los Contratos PPP es que requieren de una adecuada identificación y reparto de los riesgos del proyecto. Es importante indicar que la forma de asignar riesgos debe estar ligada a la tipología del proyecto. Por tal motivo, es necesario tratar de identificarlos según las características del mismo y realizar su consideración y reparto con sus respectivos fundamentos.

La asignación de los riesgos se realiza en relación al perfil del proyecto, así como las capacidades respectivas de la entidad pública y del sector privado para evaluarlos, mitigarlos y administrarlos.

Como Anexo del presente informe se encuentra adjunta la matriz de riesgos de este Proyecto PPP, elaborada siguiendo las mejores prácticas internacionales en la materia.

Con respecto al mecanismo de supervisión de obra, el mismo estará a cargo de la Agencia a través de un Gerenciador/ Director de Obra, el cual será contratado por AABE al momento de la firma del contrato con el adjudicatario. Dentro de las responsabilidades del mismo se

encontraran la de certificar el avance de obra con validez para la respectiva emisión de TPI por parte del fideicomiso.

6. Beneficios y externalidades del Proyecto PPP.

6.1 Descripción de los beneficios directos (potenciación del crecimiento económico regional, mejora o extensión de los servicios públicos; etc.) e indirectos (mayor rentabilidad del sector empresarial, generación de economías de escala, etc.).

Entre los beneficios asociados a la ejecución del Proyecto PPP podemos mencionar:

- Racionalización y mejoras en la gestión de los activos físicos del Estado Nacional.
- Aumento de la eficacia y cambio cultural del empleo público.
- Consecuente aumento del empleo y desarrollo comercial de la zona.
- Consecuente mejora en la seguridad ciudadana producto de un mayor caudal de personas y mayor presencia del Estado.
- Revalorización de la pieza urbanística y aumento del valor del patrimonio estatal.
- Transformación de la zona en un foco pujante con capacidad de atracción de futuras inversiones.
- Generación de economías de escala y eficiencia por la centralización.
- Mejora del transporte público por presencia de mayor flujo de empleados en la zona.

Además, respecto del inmueble puede mencionarse que el mismo será diseñado bajo los más altos estándares de sustentabilidad, cumpliendo con la Normativa de Edificio Seguro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires otorgando así un ambiente sano y seguro para los empleados de la Administración Pública Nacional.

Sus espacios serán pensados en búsqueda de una óptima eficiencia edilicia que asegure espacios confortables, adecuados y con excelente iluminación natural en todos los puestos de trabajo.

El inmueble será provisto de mobiliario ergonómico que brinde a los empleados puestos de trabajo cómodos, cuidando así su salud.

Asimismo, el inmueble contará con áreas complementarias de gran valor para la generación de confort de los empleados administrativos. Estos son:

6.2 Promoción de la concurrencia de interesados y de la competencia de los oferentes.

Con el objeto de obtener mayores precisiones respecto de las prácticas habituales en el mercado de inmuebles de similar naturaleza al proyectado y con el objeto de incorporar criterios de eficiencia y racionalidad en el uso de recursos y funcionalidades del inmueble a construir, el Ente Contratante publicará una versión preliminar del pliego del Proyecto PPP

mediante la modalidad del Procedimiento Transparente de Consulta previsto por el decreto 944/2017.

La versión preliminar del Proyecto PPP será sometida a la consideración de Interesados Precalificados (tal como se los define en el decreto 944/2017) para que puedan presentar observaciones al Pliego preliminar a fin de lograr mayor eficiencia y/o mejor funcionalidad para el Proyecto PPP. Con ello se busca generar sinergias entre las mejores prácticas del sector privado en la industria de la construcción y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y entre las necesidades estatales que el Proyecto PPP tiende a cubrir, así como los procedimientos administrativos involucrados en la administración financiera del Estado y los principios de transparencia, concurrencia, publicidad, difusión, competencia efectiva y participación simultánea y en condiciones de igualdad de todos los potenciales oferentes.

6.3 Análisis respeto de los intereses y derechos de los destinatarios de los servicios y obras del Proyecto PPP y de otros sujetos involucrados en dicho proyecto.

El proyecto de construcción de oficinas para el Estado Nacional mediante la metodología de Participación Público Privada busca generar un beneficio directo a los servidores públicos, al Estado Nacional y al público en general.

Respecto de los empleados del Ministerio al que finalmente se asignará el inmueble para el desarrollo de sus actividades, el beneficio principal será brindar un espacio cómodo, moderno, eficiente y seguro en el cual desempeñar sus labores diarias, con las claras externalidades positivas que conlleva trabajar en un entorno agradable, apropiado e idóneo.

En tanto al Estado Nacional en su conjunto, el beneficio directo del proyecto es doble, por un lado eficiencia en el gasto, al contar con un organismo centralizado en una única ubicación, con instalaciones en condiciones que requieren bajo o nulo gasto en reparaciones y un gasto en mantenimiento preventivo y en servicios acorde. Además, el Estado Nacional se verá beneficiado por la generación de un impacto cultural positivo en la lógica del empleo público, cambiando las dinámicas de trabajo a partir de los espacios de oficina con planta abierta y de ambientes amplios y luminosos para el desarrollo de las labores.

Por último, el público en general, se verá beneficiado por un lugar confortable donde gestionar trámites, aumentando así el estándar de atención al ciudadano del Organismo que tenga el inmueble asignado.

6.4 Identificación de la demanda y oferta actual y proyectada – población beneficiada.

La demanda de oficinas de gobierno está vinculada con la necesidad de implementar reformas en las sedes administrativas, a los efectos de mitigar los problemas causados por la dispersión de oficinas centrales y otros usos, y los serios condicionantes estructurales e

insalvables como por ejemplo la falta de iluminación y ventilación naturales, la incapacidad de plantas eficientes con posibilidad de realizar plantas abiertas y los conocidos trastornos derivados de la obsolescencia de sus instalaciones.

Todos estos factores motivan la decisión de optimizar el gasto a través de la construcción de nuevas sedes con un enfoque de integración sostenible y compatible con el objetivo de planificación y desarrollo general de la Ciudad de Buenos Aires, en este caso del barrio de Parque Patricios, la comunidad y el medio ambiente circundante.

La materialización del Proyecto PPP será el puntapié para el desarrollo urbano sustentable capaz de responder adecuadamente a las necesidades básicas de instituciones, empresas, y de los propios habitantes, tanto en el plano económico, como en los aspectos operativos, sociales y ambientales.

La población se verá beneficiada por una progresiva prestación de servicios públicos de alta calidad, seguridad, productividad, competitividad, innovación, participación, formación y capacitación que promuevan un desarrollo económico-ambiental durable y sostenible.

La transformación del barrio de Parque Patricios abarca varios aspectos, no solo de infraestructura, sino también múltiples planos con la instalación de nuevas empresas y comercios, la adición del tránsito de peatones y vehículos y la contribución a una mejora en la seguridad.

Los beneficiarios del Proyecto PPP son múltiples: por un lado, los habitantes de la zona en la que se implementará el Proyecto PPP, pues el proyecto propenderá a una reactivación económica de suma importancia para el barrio de Parque Patricios. Por otro lado, los locales comerciales asentados y los futuros locales que se asienten en la zona de influencia, se beneficiarán del aumento poblacional, tanto transitorio como definitivo, que generará una mayor demanda de bienes y servicios de diversa índole.

Además, el proyecto se llevará a cabo en el contexto de otros proyectos en la zona, como ser el complejo habitacional del programa Pro.Cre.Ar y el distrito tecnológico. Esta retroalimentación de los planes proyectados sobre el barrio de Parque Patricios garantizará beneficios adicionales a la población allí radicada.

6.5 Identificación de grupos perjudicados por el Proyecto PPP que eventualmente pudieran oponerse al Proyecto y mecanismos de mitigación de los perjuicios adoptado.

En una primera instancia no se han identificado grupos perjudicados en forma directa por la implementación del Proyecto PPP. No obstante, no es posible descartar que algunos vecinos del barrio de Parque Patricios, puedan obtener molestias y ocasionar resistencia por la utilización de las mismas redes e infraestructuras públicas, desarrollada años atrás para una baja densidad de población.

A su vez, se considera que existe un riesgo de potencial disconformidad de los miembros del Club Huracán por el cambio en la morfología de las zonas aledañas.

Sin perjuicio de ello, en líneas generales consideramos que son muchos los beneficios que traerá este Proyecto PPP en la comuna 4 de la Ciudad, contribuyendo con una mejora en la seguridad y actividad económica.

6.6 Identificación de mecanismos de solidaridad, intergeneracional e interregional en la financiación del Proyecto PPP.

El presente proyecto, como se detalló en puntos anteriores, generará cambios culturales y un mejor uso de su patrimonio a través de la optimización y eficientización de la contratación de servicios asociados en la operación y logística, así como también, una enorme concientización del cuidado del medio ambiente y eso de la energía. Estos nuevos paradigmas son incrementales conforme el paso de los años, generando un impacto positivo en las futuras generaciones.

Respecto del impacto regional, tal como fue explicitado a lo largo del informe, el Proyecto conlleva un beneficio para la región, principalmente generando la presencia del Estado en dicha zona, además de otros aspectos tales como mayor tráfico peatonal, mejoras en la seguridad y creciente demanda de servicios y productos del barrio de Parque Patricios. A su vez, generará el impulso para mejorar los equipos, transporte e infraestructura de la zona y dinamizar el conjunto de la sociedad.

Esto, además, permitirá la descentralización de los organismos del microcentro de la ciudad, beneficiando la circulación vehicular.

Cabe destacar, que la centralización de organismos mejora, no solo la circulación de tráfico y personas de la ciudad, sino que también mejora los tiempos y resultados laborales del personal asociado, generando esto beneficios para la ciudadanía y para la ciudad.

Por último, es importante mencionar que el sustento de las partidas presupuestarias asociadas a las obras será la venta de inmuebles en desuso y/o mal estado del Estado Nacional, en línea con la política de transformación de activos impulsada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

7. Impacto del Proyecto PPP en la generación de empleo.

7.1 Determinación de la cantidad de puestos de trabajo, directos e indirectos que se estima que serán generados a través del Proyecto PPP.

La ejecución del Proyecto PPP contribuirá al empleo local, desde el hecho que importa una nueva fuente de trabajo directo para numerosas personas, de la misma manera que actuará como un potenciador de la demanda de bienes y servicios actualmente provistos, y a proveerse, en el barrio de Parque Patricios.

En primer lugar, se requerirá mano de obra directa para la empresa constructora que resulte adjudicataria del Proyecto PPP, así como también, personal de soporte técnico y administrativo, tanto en obra como en oficinas.

Por otro lado, el movimiento de este nuevo personal en el barrio de Parque Patricios generará, indirectamente, la demanda de rubros tales como supermercados, locales de comidas, librerías, etc., los que serán satisfechos, de una parte, por los locales existentes, y de otra parte por nuevos emprendimientos que decidan satisfacer dicha demanda en el sector afectado.

7.2 Previsión sobre planes y programas de capacitación para los trabajadores.

En aquellas tareas específicas que así lo requieran, el Contratista PPP utilizará mano de obra local a la cual capacitará para la correcta ejecución de la labor, quedando este proyecto como antecedente fehaciente para futuras referencias en la industria de la construcción.

8. Impacto del Proyecto PPP en fomento de las PYMES y de la industria nacional.

El proyecto PPP tendrá impacto directo en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, dinamizando el entorno y generando movilización económica producto de la construcción. Con posterioridad, el desarrollo de la actividad administrativa estatal producirá dinamismo comercial, con potencial para el establecimiento de comercios y servicios.

8.1 Estimación del impacto del Proyecto PPP en el fomento de las pequeñas y medianas empresas y de la industria nacional en general, del desarrollo de la capacidad empresarial del sector privado, la generación de valor agregado dentro del territorio nacional y la provisión de nuevas y más eficientes tecnologías y servicios

El impacto directo del Proyecto PPP implicará, como mínimo, el aumento en la demanda de materiales para la construcción y servicios de electricidad, los que serán provistos por empresas afines.

Indirectamente, el Proyecto PPP demandará el aumento de trabajo para empresas de transporte, dada la concurrencia permanente de personal de trabajo para la construcción del edificio de oficinas, y, seguidamente, la concurrencia de empleados públicos a sus respectivos lugares de trabajo.

Asimismo, y sin perjuicio de su mención en apartados anteriores, el Proyecto PPP fomentará la instalación de pequeñas y medianas empresas que tiendan a cubrir necesidades de tipo cotidianas, fomentando con ello una consolidación del barrio de Parque Patricios como nuevo centro medular del sector sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

9. Otras consideraciones relevantes del Proyecto PPP.

9.1 Descripción del marco regulatorio, institucional y normativo aplicable al Proyecto PPP.

A continuación, se procede a detallar el conjunto de normas que configuran el marco normativo del Proyecto PP:

- Ley N° 27.328 de Contratos de Participación Público-Privada y su Decreto Reglamentario N° 118/17, modificatorias complementarias.
- Ley N°25.551 de Régimen de compras del Estado Nacional y concesionarios de Servicios Públicos, en virtud del cual se instituyó el programa *Compre Trabajo Argentino*.
- Ley N° 24.314 sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida y su Decreto regulatorio N° 914/1997.
- Ley N° 962 Accesibilidad física para todos.
- Código Civil y Comercial de la Nación.
- Decreto N° 1382/2012 de creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, Ente Contratante en el marco del presente Proyecto PPP.
- Decreto N°2670/2015, reglamentario del Decreto N°1382/2012.
- Decreto N° 944/2017 aprobatorio de la reglamentación del procedimiento transparente de consulta previsto en el artículo 14 de la ley 27.328.
- Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 1.854/05 sobre Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos, y toda otra normativa complementaria que establezca la autoridad ambiental competente a efectos de la disposición de los residuos generados.
- Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Conjunto normativo sobre Seguridad e Higiene.
- Conjunto normativo para Edificio Seguro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Disposición N° 2246/GCABA/DGDYPC/11 en virtud de la cual se establece la obligación para los edificios radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de contar con elementos de protección personal contra incendios.
- Disposición del GCABA N° 283 sobre presurización de escaleras.
- Ley de Seguridad e Higiene del Trabajo N° 19.587.
- Decreto Reglamentario de la Ley N° 19.587, Decreto 351/79.
- Norma IRAM 3501 sobre evacuación contra incendio.
- Normas para sistemas de calefacción, aire acondicionado y ventilación (HVAC).
- Conjunto normativo, de aplicación obligatoria, utilizado por el Consejo Profesional de Ingeniería Mecánica y Electricista (COPIME) para el ejercicio profesional.
- Manual de Estándares de Espacios de Trabajo del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° RESFC-2017-258-APN-AABE#JGM o la vigente al momento de la contratación.
- Toda normativa nacional o local complementaria.

9.2 Fortaleza institucional de la Autoridad Convocante y del Ente Contratante.

La Agencia de Administración de Bienes del Estado, como ente contratante, privilegia la eficiencia y la eficacia del organismo asociado con una óptima distribución de los recursos y ejecución programas de calidad para la administración racional de los inmuebles de Oficinas. Para ello cuenta con un equipo multidisciplinario organizado en diversas Direcciones que se complementan y trabajan aunadamente y en relación directa con otros Ministerios para lograr los objetivos estipulados.

Desde el enfoque político, la agencia busca articular el trabajo que realiza con las implicaciones sociales y políticas deseadas. Este acercamiento facilita procesos participativos, pues reconoce que a la organización la conducen sus valores y su misión, los cuales están inmersos en un contexto donde las relaciones con el entorno son primordiales.

Como Ente Convocante, proporcionará espacios de diálogo competitivo abierto a todos los interesados en participar de la convocatoria para que puedan expresar sus consultas y sugerencias de manera transparente y abierta a toda la sociedad, reforzando la fortaleza institucional del Organismo en su conjunto. Para ello todas las Direcciones que componen la AABE brindarán una respuesta objetiva y apoyada en el marco que las legisla.

Como Ente Contratante brindará, además, seguridad financiera, jurídica e institucional para asegurar transparencia en los mecanismos de selección y adjudicación y posteriormente en la etapa de control de los avances de obra, operación y mantenimiento.

De ésta manera, la AABE asegurará a los participantes e involucrados un marco seguro, sólido y transparente para conducir de principio a fin la ejecución del Proyecto PPP.

9.3 Identificación de expropiaciones y/o servidumbres necesarias para el Proyecto PPP; indicando estado de avance de los trámites respectivos y necesidad de relocalización de población afectada.

El presente proyecto PPP no requiere de ningún tipo de expropiación dado que el terreno es propiedad del Estado Nacional. Respecto de permisos de servidumbres, podrá generarse un acceso directo a la red eléctrica debido a que se proyecta la generación de una subestación eléctrica para abastecer dicho inmueble.

Por otra parte, en dicho predio podrían detectarse interferencias de algún servicio no catastrado y las mismas deberán ser re-instaladas por la prestadora del servicio sobre espacio público.

10. Aspectos socio ambientales del Proyecto PPP.

El proyecto se encuentra contenido dentro del escenario A, es decir que aún no cuenta con licencia ambiental otorgada por la autoridad ambiental competente en la jurisdicción ni se ha iniciado su tramitación.

10.1 Medio Receptor.

El área de implantación del proyecto se encuentra localizada en la comuna 4, y pertenece a la cuenca hidrográfica Boca Barracas del sistema Matanza - Riachuelo. En la zona de influencia no se encuentran áreas naturales protegidas o de importancia para la conservación de especies, no hay presencia de bosques nativos y se estima que tampoco hay sitios de valor arqueológico o paleontológico.

Dentro del predio no existen cursos de agua superficiales. El predio se encuentra en el límite del barrio Parque Patricios, lindando con Barracas, ambos barrios, pertenecen a la cuenca Matanza Riachuelo, por lo tanto, se encuentran bajo la órbita y jurisdicción del ACUMAR. Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo, en materia hidrográfica.

Desde el punto de vista urbano, este sector de la ciudad resulta una zona de desarrollo muy particular y estratégica.

Se encuentra a 2,5 kilómetros de la Estación de trenes Constitución y a pocos metros de la Estación Buenos Aires de la línea Ferroviaria Belgrano Sur. En una zona de numerosos hospitales y otras instituciones de relevancia, motivo por el cual, el tránsito de gente en la zona es intenso, mucho más que la población permanente.

Con respecto a los edificios cercanos cabe destacar, en primer lugar por su cercanía inmediata, el propio estadio de Huracán Tomas Duco, que a fines del año 2007 fue declarado Patrimonio Histórico y de Protección Estructural de la Ciudad ² por sus valores estéticos y arquitectónicos (se lo apoda El Palacio) su rol protagónico en la vida socio cultural del barrio y de toda la ciudad. ³

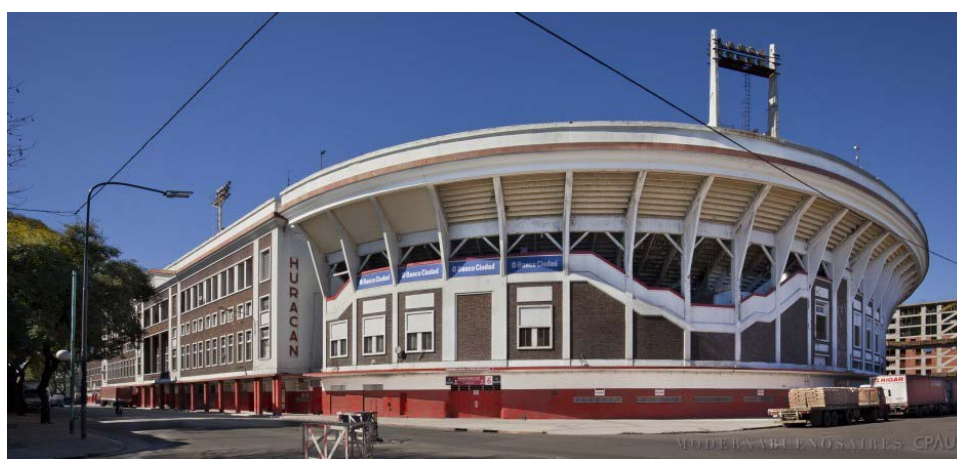


Figura 5

Tal como se ha dicho, directamente lindante con el predio se encuentra el Club Atlético Huracán - Estadio Tomas Adolfo Duco, dentro del mismo predio del club funciona La Escuela Primera "Marcos Paz", y a medida que se amplía la distancia, dentro de un radio de 2 km a la redonda se encuentran el Hospital general de Agudos J.M. Penna, el Hospital Medico Policial Churruca, el Hospital de Infecciones Javier Muñiz, el Hospital Materno Infantil Ramon Sarda, el Hospital Británico, el Hospital Garrahan, los Hospitales Neuropsiquiátricos Borda y Moyano, el Instituto Bernasconi de educación, el Instituto Tecnológico de Buenos Aires ITBA, el polideportivo Parque Patricios, el Parque Florentino Ameghino, la plaza Guillermo y Alfredo Barbieri, el Museo de los Corrales Viejos, la plaza Dr. José C. Paz, el Museo del Serpentario que funciona dentro del Instituto Malbran, el Museo Naval Tomas Espora, la Escuela infantil n º7, y el Estadio Claudio Fabian Tapia.

² Expediente Nº62548-2005 - proyecto 1489-j-2007 impulsado por la legisladora Teresa De Anchorena, aprobado por unanimidad en la Comisión de Planeamiento Arquitectónico y Paisajístico y por la Comisión de Planeamiento Urbano.

³ Resolución 130/05 (19/5/05) La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declara al Club Atlético Huracán Sitio de Interés Cultural, por ser símbolo de la memoria de Parque de los Patricios. Fue diseñado por el arquitecto Miguel Curuchet y fue uno de los primeros construidos en hormigón armado en la ciudad. Su estilo arquitectónico, combina Art-Déco y Racionalismo, la construcción se inició en 1941 y fue inaugurado en 1949. Tanto el Estadio como la Sede Social, del mismo estilo y procedencia, inaugurada en 1941 son espacios tradicionales de la cultura y el deporte y símbolos de la zona sur de la ciudad. El estadio lleva el nombre de Tomás A. Ducó, en homenaje a quien fue su principal propulsor y Presidente de la institución.

El barrio ha ido creciendo en los últimos años con la instalación de nuevos negocios y el desarrollo del distrito tecnológico, que ya suma 224 empresas. En 2015 se inauguró la nueva sede de la Jefatura de gobierno porteño con 13.000 m2. frente al parque Lezama, los ministerios de Desarrollo Urbano, Modernización, Ambiente y Espacio Público, Desarrollo Económico y la Sindicatura General de la Ciudad.

No lejos de allí se emplaza uno de los asentamientos precarios más grandes y con mayor población de la ciudad, que es la villa 21 –24 NHT Zavaleta. Se ubica entre los barrios de Barracas y Nueva Pompeya. Delimitada entre la calle Magaldi, calle Alvarado y las vías del ferrocarril (en forma de triángulo), calle Luna, Riachuelo, calle Iguazú, C.S/Nombre, calle Iriarte, Ferrocarril General Belgrano y borde del Riachuelo. Se estima que ocupa más de 65 hectáreas y la habitan alrededor de 50.000 personas.

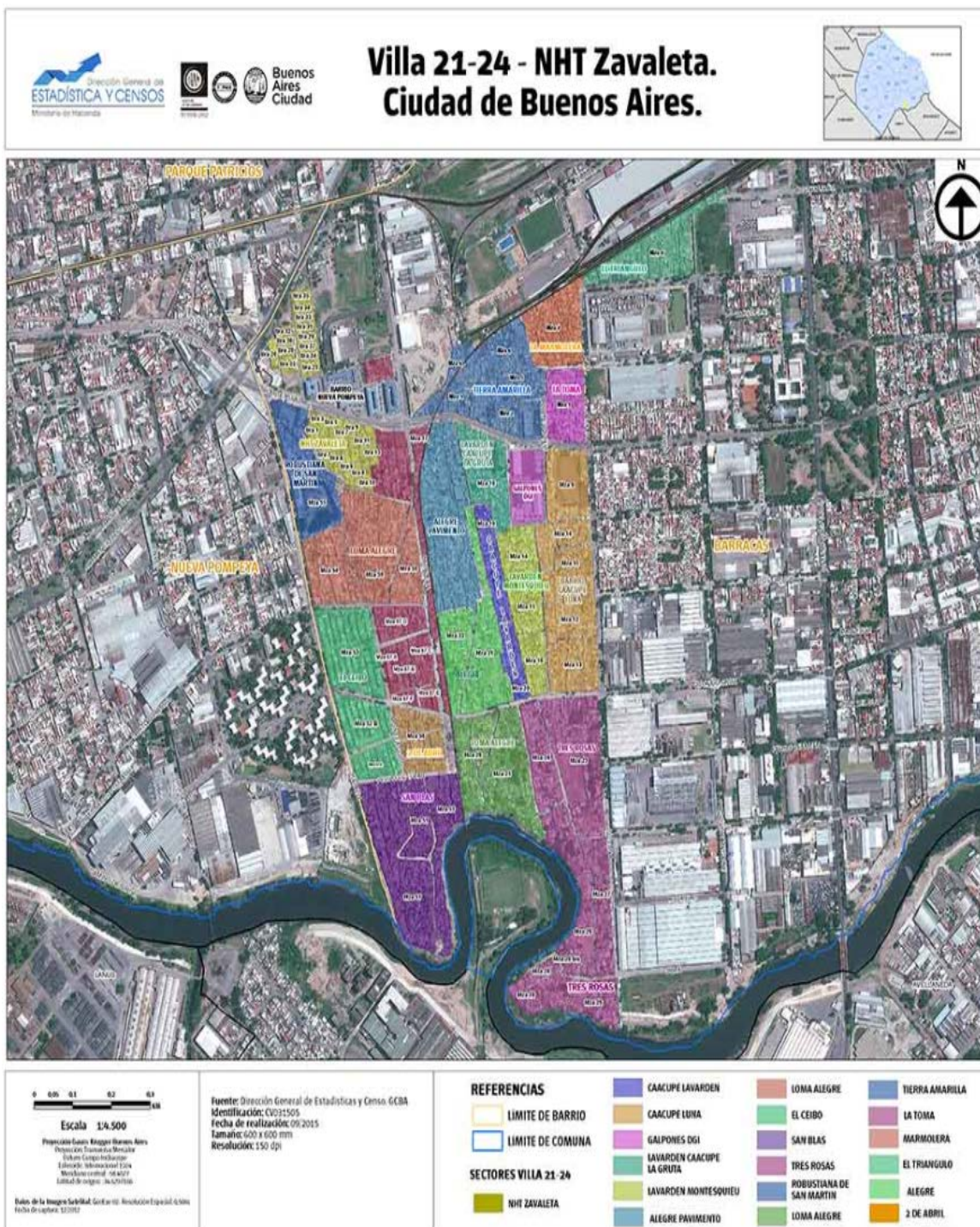


Figura 6

Fuente: <http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=53776>

Publicado por Estadística y Censos de CABA, Banco de Mapas⁴

Las vías de comunicación y accesibilidad al predio son a través de la Línea H de subte, estación Caseros ubicada en la esquina de las calles Av. Caseros y Av. Jujuy.

⁴ Link activo a 30/10/18

Tren Línea Belgrano Sur. Estación Buenos Aires. Y numerosas líneas de colectivos, entre ellas la 101 A, 101 B, 50 B, 28 B, 50 A, 143 A, 143 B, 143 C, 143 E, 143 F, 143 G, 143 H, 143 I, 9, 65, 6.

El predio está delimitado por las calles Amancio Alcorta, Luna, Mirave y Lavarden, las calles de acceso al predio y su entorno se encuentran pavimentadas e iluminadas.

A su alrededor se encuentran zonas R2B1 residencial mixta, con edificios de hasta 21 metros de altura y E1 Comercial Mayorista con edificios de hasta 38 metros de altura. Alta densidad de transporte público de pasajeros, zona reservada al transporte público de pasajeros y a una industria específica (en el caso del Club Huracán) que ha llegado a albergar hasta 40.000 espectadores en conciertos de rock.

La calle Mirave (límite sur del predio) divide a los barrios Parque Patricios de Barracas y marca el inicio de un terreno perteneciente al predio ferroviario de la Estación Buenos Aires de la Línea de tren Belgrano Sur (terminal de la línea, con playa de carga estacionamiento de formaciones ferroviarias). Actualmente la Estación se encuentra cerrada, terminando la línea Belgrano Sur, en la estación anterior, Saenz, porque se está construyendo un viaducto que llevaría los trenes hasta la terminal constitución.⁵

⁵ La obra comenzó en mayo de 2018, la desafectación del tramo Sáenz – Buenos Aires está vinculada a la obra del viaducto de la línea, que comprende dos etapas. En la primera etapa se construirá una nueva estación Sáenz elevada (con accesos por ambas veredas y un centro de transbordo en el lado oeste, donde también estará ubicado el acceso a [la futura estación Sáenz de la línea H del Subte](#)) y el cruce sobre la avenida homónima hasta la calle Taborda. La segunda etapa, en tanto, comprende la continuación de ese viaducto hasta la estación Plaza Constitución de la línea Roca y la construcción de una nueva estación Buenos Aires elevada en el cruce con la avenida Vélez Sarsfield. Ambas etapas se encuentran actualmente en ejecución, [habiendo comenzado las tareas a mediados del año pasado](#). El proyecto es realizado íntegramente por el Estado nacional con financiamiento del Banco Mundial (etapa 1) y de la Corporación Andina de Fomento (etapa 2). Esta última entidad, cabe recordar, también financia [el proyecto de mejoramiento del ramal a Marinos del Crucero General Belgrano](#), que incluye la duplicación de vía entre esta última y Libertad y la construcción de un cruce a distinto nivel sobre la traza del ramal Temperley – Haedo de la línea Roca.

Habrá que tener en cuenta el impacto acumulativo de esta obra vial en la consideración del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

Asimismo, se deberá evaluar el Estudio de Impacto Ambiental, considerando la zonificación del predio y del entorno, conforme con la modificación del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, que será sancionada en el futuro cercano.

10.2 Indicar si el proyecto involucra la generación, almacenamiento transporte o disposición final de residuos peligrosos o manejo de sustancias peligrosas. Especificar las gestiones a realizar.

Se debe contar con un plan de gestión de residuos que contemple la estricta separación por tipo de residuos que establezca las formas de manipulación, almacenamiento, transporte, disposición final y/o tratamiento dentro del marco normativo vigente en la materia.

Para ello deberá implementarse un sistema de segregación de residuos con recipientes diferenciados y rotulados en cada uno de los puntos de generación.

Durante la ejecución de la obra se generarán residuos peligrosos correspondientes a las categorías de control y8, y9, y12 como restos de pinturas, restos de solventes, trapos manchados con aceites, latas vacías, guantes, etc. por cantidades totales no superiores a 20 Kilogramos mensuales. Para el caso, se deberá realizar la inscripción en el Registro de Residuos Peligrosos de la Ciudad de Buenos Aires como "pequeño generador" según lo establecido por la modificación del Artículo N 21 del Anexo I del Decreto N 2020/07 realizada por resolución N 182/APRA/2015. La inscripción podrá realizarse a través de la web oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires usando el MODULO SIPSA.

Para cumplir con la Ley N 2.214 y su Decreto reglamentario N 2.020 se debe exhibir constancia (manifiestos) de que el transporte y tratamiento de los residuos peligrosos es efectuado por empresas habilitadas para transporte y disposición de Residuos Peligrosos en la Ciudad de Buenos Aires.

El Certificado de Gestión de Residuos Peligrosos (CGRP) es el instrumento que acredita, en forma exclusiva, la aprobación del sistema de gestión de los mismos. Tiene una validez de 2 años.

Los residuos peligrosos se llevarán para su tratamiento fuera de la Ciudad de Buenos Aires, la inscripción como Generador deberá hacerse en el Registro de Residuos Peligrosos de la Nación, sometiéndose a la Ley 24.051 de la Nación y su Decreto Reglamentario N  831/93 a través del Sistema de Inscripción Nacional. Es inevitable someterse al régimen nacional, cuando se realiza transporte interjurisdiccional de los residuos peligrosos.

Superada la etapa de obra, en la etapa de operación deberá mantenerse la gestión adecuada para este tipo de residuos, con las inscripciones, el sistema de almacenamiento y trazabilidad que correspondan.

Para el manejo de combustibles y otras sustancias peligrosas se debe realizar el acopio y almacenamiento temporario de hidrocarburos, pinturas, solventes, lubricantes, etc. en un

sector delimitado, techado, con suelo no absorbente y con pendientes y barreras adecuadas para evitar derrames e infiltraciones en el suelo. La obra deberá poseer un recinto adecuado para el almacenamiento de este tipo de productos, correctamente ventilado, techado, señalizado y con la protección de incendios y derrames estructura según lo establecido en la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo Nº19.587 y su reglamentación.

10.3 Indicar si el proyecto involucra gestión de residuos (exceptuados los peligrosos conformados en el ítem 10.2) Especificar las gestiones a realizar.

Como se ha dicho, el predio deberá tener implementado un sistema de segregación de residuos con recipientes diferenciados en cada uno de los puntos de generación.

En dicho sistema de gestión se propone que exista la separación de basura reciclable y compostable, que se instale de un biodigestor (o equivalente) para tratamiento de los compostables y recipientes adecuados para los reciclables.

Con respecto a la disposición de Residuos Sólidos Urbanos RSU, se intentará reducir en la mayor medida posible la cantidad de residuos destinados a disposición final en relleno sanitario.

Es importante que el Sistema de Gestión de Residuos tenga en cuenta todas las corrientes de residuos generadas y todas las etapas de su manejo, para organizar la correcta disposición de contenedores, de espacios de almacenamiento, la frecuencia de su recolección, etc. Y a su vez mantenga el registro de los manifiestos y certificados correspondientes.

Por otro lado, durante el funcionamiento del edificio se generarán mayormente residuos sólidos urbanos y escasamente residuos peligrosos originados en tareas de mantenimiento. Por lo que deberá adecuarse el Plan de Gestión de Residuos para esta etapa, propiciando la reducción, reutilización y reciclado de la mayor parte de los residuos sólidos urbanos y la disposición adecuada para las corrientes de residuos peligrosos. Adaptando el plan a ese balance, con la trazabilidad y debido almacenamiento que exige la normativa.

En muchos casos, las tareas de mantenimiento que involucran la generación de residuos peligrosos son tercerizadas a través de empresas que ya cuentan con la inscripción correspondiente como generadoras de residuos peligrosos, de este modo, se hacen cargo ellas mismas de retirar y gestionar en la forma reglamentaria los residuos que generan.

Como se ha estipulado para esta obra, se deberán efectuar controles periódicos del sistema de gestión de residuos, con mediciones del volumen de cada tipo de residuos, su modo y costo de disposición final, con el objeto de implementar correcciones y mantener el ejercicio de mejora continua.

10.4 I Cambio Climático: Indicar si el Proyecto se encuentra contemplado dentro de las Medidas de la Contribución Nacional. En caso afirmativo, brindar información de la estimación de emisiones/reducciones del mismo, la metodología de cálculo utilizada y si está previsto su monitoreo.

En el caso se utilizarán criterios de construcción sustentable, por tal motivo ciertamente se encuentran involucradas diversas categorías de mitigación y adaptación al cambio climático.

Se considera que el proyecto tiene potencialmente muchos puntos de contacto con las propuestas de reducción de emisiones propiciadas por el poder ejecutivo. Aunque es posible que durante su ejecución resulte técnicamente imposible medir o cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero evitadas al ambiente.

Dentro del pliego de arquitectura se encuentran las especificaciones de eficiencia energética. El edificio no estará conectado a la red de gas, utilizará energía eléctrica para la totalidad de sus necesidades de energía, contando con paneles solares de calentamiento de agua y generación de energía. Contará con una cisterna pluvial para la reutilización de aguas grises. Pudiéndose incluir dentro del plan de Gestión Ambiental el cálculo de la Huella de Carbono en el funcionamiento del edificio.

Las categorías concretas previstas por el programa nacional de mitigación y adaptación al cambio climático, que se incluyen en esta obra son las siguientes:

M102ab Energía MINEM Corte con biocombustibles: La totalidad del transporte y maquinaria utilizada para las tareas de la obra en construcción utilizan combustible fósil cortado con un porcentaje de biocombustibles.

M105a Energía MINEM Iluminación residencial: Se utilizarán fuentes de iluminación con tecnología LED para la totalidad del proyecto, incluyendo las necesarias durante la obra.

M108ab Energía MINEM Calefones solares para agua caliente sanitaria: Utilización de calefones solares para calentamiento de agua caliente sanitaria. El sistema utilizado será el de paneles solares para calentamiento de agua que sustituyen los calefones convencionales.

M113b Energía MINEM Economizadores de agua: Utilización de dispositivos reguladores de caudal de agua en grifos para reducir consumo de combustible en el calentamiento de agua.

M114b Energía MINEM Generación eléctrica distribuida: Generación de electricidad a nivel residencial **conectada a red** empleando fuentes renovables de energía (solar).

M115b Energía MINEM Envolvente térmica de Edificios: Mejora de aislaciones residenciales y uso de Envolvente térmica de materiales innovadores que mejoran la envolvente edificios térmica del edificio, reduciendo los consumos de combustibles y electricidad.

M206 Industria MINPROD Utilización de métodos constructivos más eficientes: Utilización de un sistema industrializado para reducir los tiempos en la construcción obteniendo como consecuencia la reducción de emisiones y la posterior eficiencia energética en su uso. Medida en estudio.

M208 Industria MINPROD Recuperación de residuos y chatarra: Recuperación de residuos y chatarra para sustituir materia prima en función del consumo y de los flujos de generación para los distintos mercados de bienes. Medida en estudio. Tanto en la etapa de construcción como operación del edificio, se instalarán recipientes para la separación y el reciclado de los

residuos con alto contenido de recuperación, como ser áridos, madera de pallets, plásticos y metales. Evitando de esta manera que vayan a engrosar el caudal de residuos a disponer en relleno sanitario.

M210 Industria MAYDS Gestión de residuos y efluentes industriales: Implementar acciones de recuperación, disminución y eliminación de residuos sólidos y corrientes líquidas generadas en procesos y operaciones, disminuir DQO y realizar formulaciones de enmiendas orgánicas o compostaje para fertilizantes Medida en estudio.

10.5 Simarcc: Indicar si el diseño del Proyecto considera los efectos proyectados del cambio climático (las variables climáticas y sus proyecciones pueden consultarse en el siguiente sitio web:<http://simarcc.ambiente.gob.ar/>).

SIMARC es el Sistema de Mapas de Riesgo del Cambio Climático, cuya plataforma operada por el Secretaría de Ambiente y Desarrollo , a través de la Subsecretaría de Cambio Climático permite visualizar mapas de riesgo sobre diversos escenarios de amenazas y vulnerabilidades sociales relacionadas con el cambio climático. La herramienta es de gran utilidad para la toma de decisiones, tanto del sector público como del privado.

La información generada por dicha plataforma sirve para orientar la planificación y la inversión de largo plazo y prever las medidas de adaptación que resulten necesarias, especialmente en cuanto a trabajos de infraestructura.

El sitio muestra mapas de riesgo del cambio climático (que pueden ser descargados) a partir del cruce de diversas capas de información socioeconómica (vulnerabilidad), con las amenazas del clima proyectadas según diferentes escenarios climáticos y horizontes temporales (2039 y 2100). A partir de estos, se pueden identificar aquellos lugares con mayor modificación de la variable climática seleccionada y con mayor vulnerabilidad social.

A continuación, se exhibe una prueba de uso del sistema referido, el cual deberá ser utilizado como guía para elaborar los planos de arquitectura e ingeniería de la obra, teniendo en cuenta que la información que surge del sistema colabora en la toma de decisiones especialmente aquellas que involucran la modificación del espacio y el desarrollo de infraestructura a largo plazo.

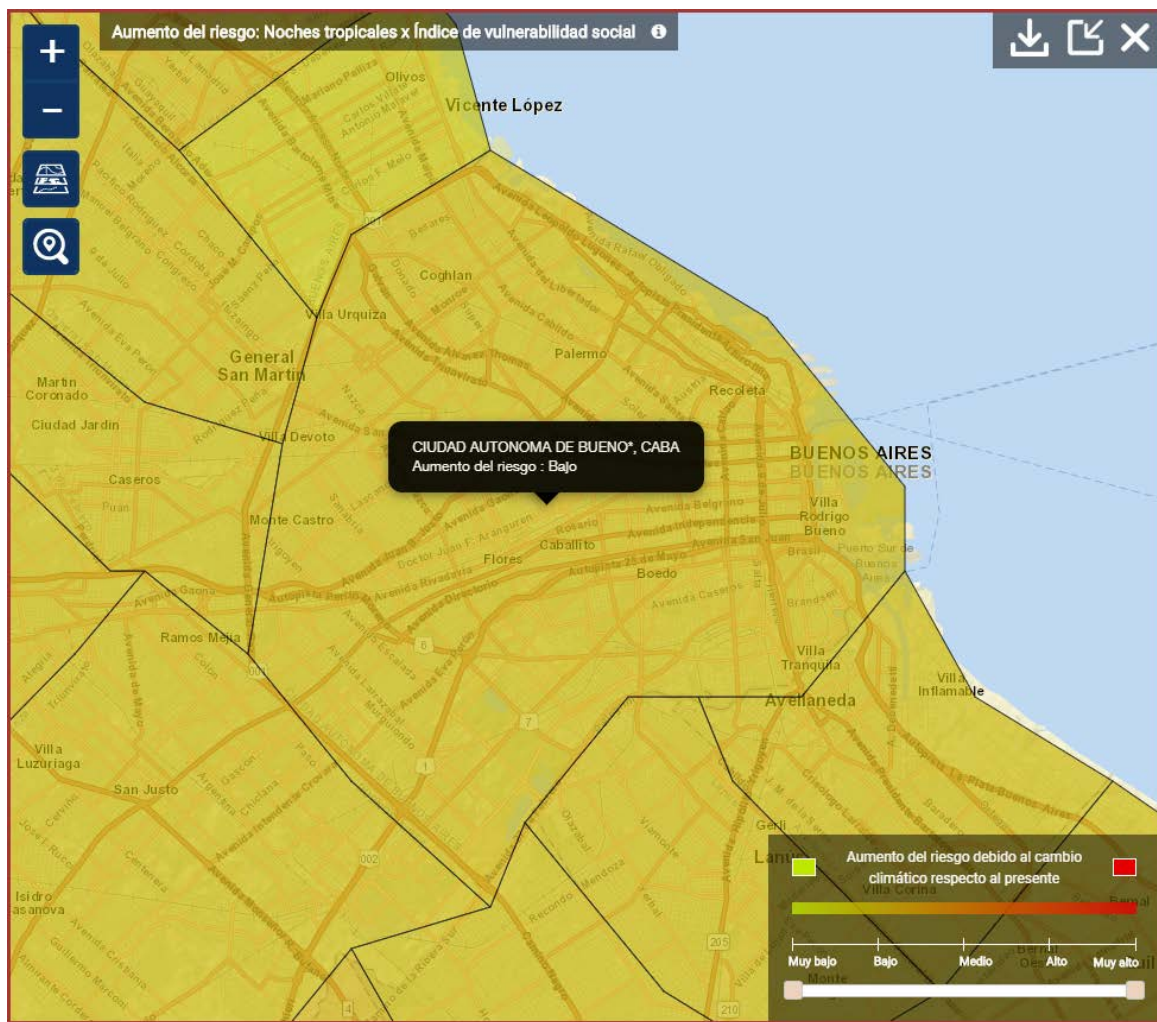


Figura 8: Aumento del Riesgo: En la ciudad autónoma de Buenos Aires, número de días con precipitaciones mayor a 20 mm x índice de vulnerabilidad social: El aumento del Riesgo debido al cambio climático en la zona es Alto.

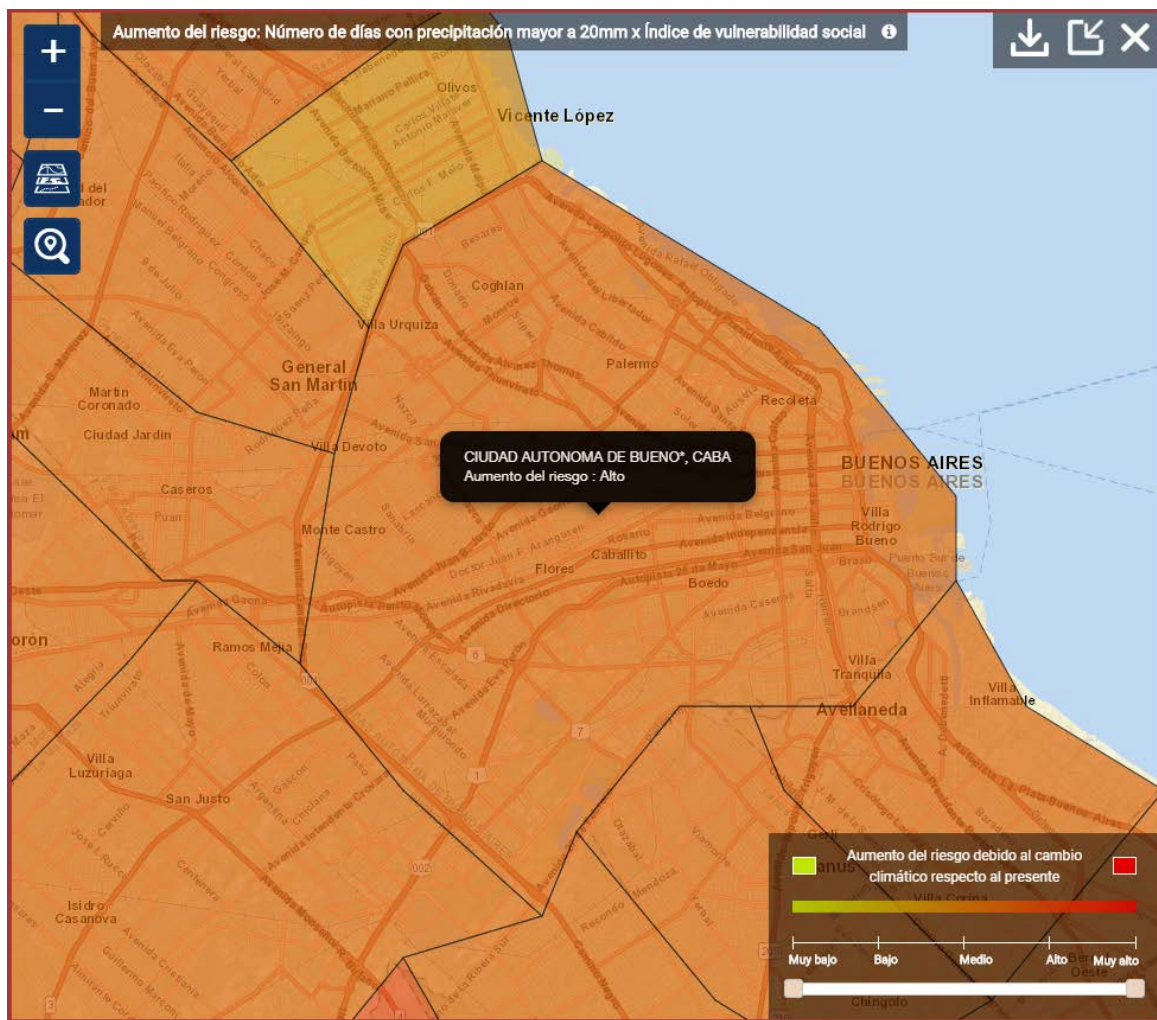


Figura 9: Aumento del Riesgo: En la ciudad autónoma de Buenos Aires, número de días con precipitaciones mayor a 10 mm x índice de vulnerabilidad social: El aumento del Riesgo debido al cambio climático en la zona es Bajo.

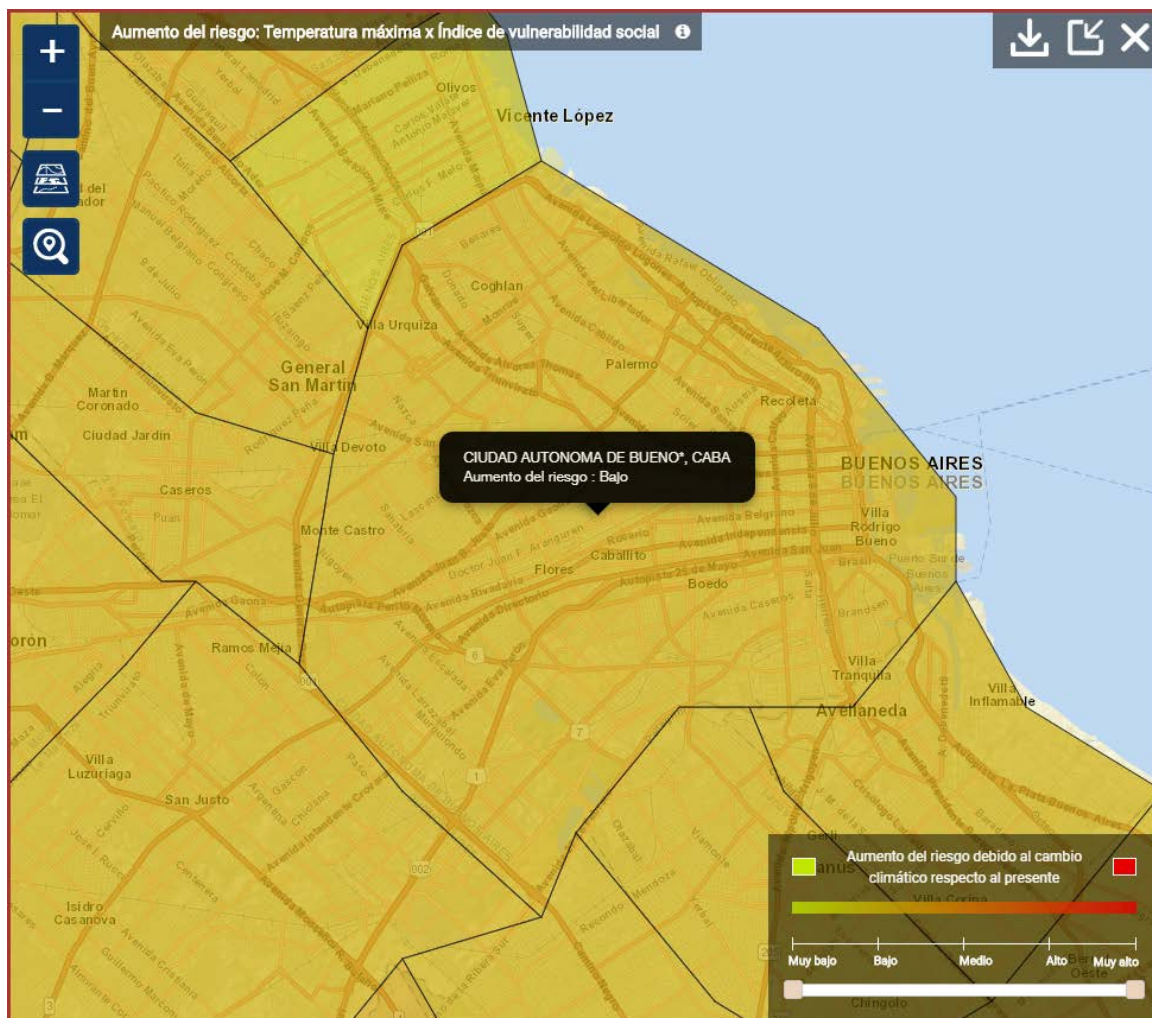


Figura 10: Aumento del Riesgo: En la ciudad autónoma de Buenos Aires, Temperatura máxima x índice de vulnerabilidad social: El aumento del Riesgo debido al cambio climático en la zona es Bajo.⁷

Se tendrán en cuenta en el diseño del Proyecto las proyecciones consultadas y el análisis de estas, por lo que se aplicarán medidas preventivas y de desarrollo sustentable, teniendo en cuenta las categorías concretas previstas por el programa nacional de mitigación y adaptación al cambio climático enunciadas anteriormente.

10.6 Control de gestión: Indicar los mecanismos previstos para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Contratista PPP en materia de gestión ambiental (control y/o sanciones previstas).

Se elaborará un Plan de Monitoreo para el control de Gestión de Residuos, control de Emisiones Sonoras (mediciones y controles físicos de ruido y vibraciones generados por la obra), control de emisiones de polvo, control de señalizaciones, control de manejo y disposición de materiales de excavación, control de efluentes líquidos, control de protocolos de Contingencias y Seguridad. Dicho Plan será auditado por el **Auditor Técnico** independiente que designe la AABE, conforme la normativa vigente.

⁷ Fuente: <http://simarcc.ambiente.gob.ar/mapa-riesgo>

En el pliego de licitación del proyecto se incorporaran sanciones relativas a los incumplimientos contractuales en materia de sustentabilidad y medio ambiente.

10.7 Términos de Referencia - Metodología: Indicar los estudios ambientales que estarán a cargo del Contratista PPP. Acompañar Términos de Referencia, especificaciones técnicas ambientales o definición de alcance y metodología en caso de que los hubiera.

Se deberá realizar el Estudio de Impacto Ambiental para la obtención de la declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental según Ley N° 123.

Buenas Prácticas propuestas: Indicar buenas prácticas de diseño del proyecto, medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos que considere de aplicación (incluyendo descripción de las mismas en caso de que estuvieran preestablecidas).

A continuación, se proponen buenas prácticas de diseño, medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos que pudieran generarse durante la obra y durante el funcionamiento del edificio. Las mismas tienen por finalidad prevenir y/o agilizar las adecuadas respuestas a toda situación que afecte o pueda afectar al medio ambiente, la infraestructura, las propiedades y bienes, la seguridad y la salud de las personas.

Durante la etapa de construcción y funcionamiento del edificio se consideraron lo siguientes aspectos ambientales derivados de la actividad y uso del predio:

I. Manejo de Residuos y de material de Excavaciones

Se debe contar con un plan de gestión de residuos que contemple la estricta separación por tipo, establezca las formas de manipulación, almacenamiento, transporte, frecuencias, disposición y/o recolección dentro del marco normativo vigente en la materia.

II. Niveles Sonoros

Cumplir con los requisitos de la Ley N°1540, Decreto N°740 (Control de la contaminación acústica) y la Resolución N° 44-APRA-2008.

Reducir los niveles de ruidos y vibraciones de todas las maquinarias y vehículos utilizados, mediante la utilización de dispositivos adecuados

Desarrollar las actividades susceptibles de generar ruidos y vibraciones molestas en horarios adecuados y donde se cause el menor impacto negativo posible. Los alcances generales de esta reglamentación se cumplen a partir del respeto estricto de los horarios y días de operación de obra y de los controles de niveles sonoros realizados sobre los que trascienden en área de las obras.

En caso de ser solicitada la inscripción en el Registro de Actividades Catalogadas como Potencialmente Contaminantes por Ruido y Vibraciones (RAC) que funciona dentro de la órbita del APRA, puede tramitarse vía Web con la solicitud del Certificado de Aptitud Ambiental, agregando a la documentación del trámite de Impacto Ambiental, un informe de

Evaluación de Impacto Acústico, según lo establecido en Decreto reglamentario. (Formularios 1, 2 y 3, y documentación complementaria).

Teniendo en cuenta la cercanía del Estadio Tomas Duco y la declaración de su edificio como Patrimonio Arquitectónico y Cultural de la Ciudad, deberán extenderse los estudios de ingeniería pertinentes para garantizar la no afectación del mismo, con los efectos de los trabajos de excavación, movimiento de suelos y vibraciones generadas por la obra.

III. Contaminación Atmosférica

Se deberá cumplir con la Ley N°1356 y Decreto reglamentario N°198 (preservación del recurso aire y la prevención y control de la contaminación atmosférica). Las operaciones de excavación y movimiento de suelos se deberán realizar previa aplicación de riego para minimizar el material particulado en suspensión.

Se recomienda acondicionar las vías de circulación dentro del predio para mitigar la generación de material particulado. La circulación de vehículos dentro de la obra se debe desarrollar a muy baja velocidad. Se debe realizar seguimiento de la variable calidad de aire para la obra, con mediciones periódicas y registro de las mismas.

En la etapa de funcionamiento, si el edificio cuenta con torres de enfriamiento, chimeneas u otra fuente fija de emisión entonces se deberá gestionar la inscripción en el Registro de Generadores de Contaminantes Atmosféricos provenientes de Fuentes Fijas (REF) según Ley N.º 1.356 Artículo 24º) y su Decreto Reglamentario 198-GCBA-2006. El mismo se realiza vía web, a través del Sistema Público de Solicitudes de APRA (SIPSA).

IV. Manejo del Tránsito y las Señalizaciones

Para la carga y descarga de materiales de construcción, otros bienes e insumos, se deberá ingresar dentro del predio, desalentando el estacionamiento de vehículos de carga sobre la vía pública en las inmediaciones de la obra. Para ello deben organizarse en forma dinámica las entregas y retiros de materiales, evitando tiempos de espera. No permitir vehículos en espera con el motor funcionando. Las cargas y descargas de vehículos se deben desarrollar integralmente dentro del perímetro de la obra.

Construir la zona de ingreso y egreso de vehículos con un radio suficiente, de modo que se genere un espacio para la ocupación de vehículos en espera, fuera de los carriles de circulación de las calles que limitan el emprendimiento.

Instalar todos los vallados, señalizaciones, cintas de seguridad, alarmas y carteles indicadores necesarios para evitar daños y perjuicios sobre los peatones y vehículos que circulen por la vía pública. Realizar un itinerario de los vehículos de carga, compatibilizando sus características y el tipo de carga con las vías de circulación y el volumen de tránsito, de forma tal de respetar las normas de circulación.

Verificar antes de la partida del camión cargado desde o hacia la obra, la adecuada aplicación de resguardos físicos para evitar derrames, voladuras, caídas, desprendimientos, así como riesgos de sobre pesos y desplazamiento.

V. Efluentes sanitarios o cloacales

Durante la Etapa de Obra los efluentes cloacales deberán ser colectados en cisterna y retirar periódicamente para su gestión por medio de tratador habilitado.

En la etapa de funcionamiento el abastecimiento de Agua Potable se logrará de una red construida por el desarrollador, operada y mantenida por la empresa Concesionaria del sector. La red se abastece de la red pública que opera la empresa concesionaria AYSA.

Se debe gestionar el certificado de prefactibilidad de servicios y certificado de prefactibilidad hidráulica.

La red de desagües cloacales del emprendimiento conducirá los efluentes hasta el colector en el exterior del predio hacia una planta de tratamiento de líquidos cloacales de la empresa concesionaria, AySA, ubicada fuera del predio.

Solicitar autorización a la empresa AySA en caso de tener que descargar efluentes líquidos provenientes de la depresión de napas en los sistemas de alcantarillado. Se deberá realizar el seguimiento y control de la gestión de aguas residuales y de depresión de napa.

VI. Aceites Vegetales Usados

En caso de que dentro del edificio funcione un comedor o restaurante se generarán Aceites Vegetales Usados (AVUs), por lo cual se deberá realizar la inscripción en el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Aceites Vegetales Usados (REGOTAVU) y darle la gestión prevista.

VII. Sitios Contaminados

La AABE elaborará un estudio de suelos ya que se verifica la presencia de tanques de almacenamiento de hidrocarburos. Se deberá cumplir con la Resolución N°326/13 la cual tiene como objeto regular los procedimientos de evaluación ambiental de los sitios potencialmente contaminados y su recomposición. En caso de resultar necesario, la AABE se encargará de extraer los elementos que deban removerse (tanques, cañerías y restos de hidrocarburos), conforme con la normativa vigente. Quedará a cargo de la contratista, eventualmente, el monitoreo periódico de suelos y aguas subterráneas que establezca a Autoridad de Aplicación.

VIII. Control de roedores y vectores

Se deberá cumplir con la Ley 11.843 y con la normativa legal vigente en lo que respecta a control de roedores y vectores. La obra deberá realizar los controles de roedores y vectores mediante empresa habilitada a tal fin.

IX. Dinámica de la obra

Establecer el horario en el que habrá movimiento y trabajo en la obra, el cual deberá ser aprobado por el organismo correspondiente de la habilitación de obra en la Ciudad de Buenos Aires. Los horarios de obra preestablecidos serán de cumplimiento estricto.

X. Seguridad e Higiene

Cumplir con todos los requisitos que fija la Ley Nacional 19.587 de Seguridad e Higiene en el trabajo sus decretos reglamentarios y disposiciones complementarias incluidas aquellas del GCABA. La obra debe cumplir con los requerimientos establecidos en las normativas citadas.

XI. Comunicaciones

Comunicar a la comunidad y a las autoridades de aplicación correspondientes, sobre los eventuales cortes de calles para paso de maquinaria, horarios de trabajo, empresas a cargo y planes de contingencia previstos para la etapa de obra.

10.8 Audiencias Públicas: Indicar las instancias de participación ciudadana previstas, si deben llevarse adelante Audiencias Públicas, en qué medida y ante que autoridad de aplicación.

Según lo establecido en la Ley Nº 123, una vez finalizado el análisis de las actividades, proyectos, programas o emprendimientos categorizados como de relevante efecto ambiental y elaborado el Dictamen Técnico por parte de la Agencia de Protección Ambiental, el Poder Ejecutivo convoca en el plazo de diez (10) días hábiles a Audiencia Pública Temática, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Ley No 6. El costo será a cargo de los responsables del proyecto.

Concluida esta etapa, la Autoridad de Aplicación (APRA) emite la correspondiente la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: EX-2018-64301571-APN-DMEYD#AABE Informe Preliminar - PPP - Oficinas para el Estado Nacional - 01

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 43 pagina/s.