

Agencia de Administración de Bienes del Estado

LEY N° 27.328 **CONTRATOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICO PRIVADA**

Proyecto de Participación Público Privada 01 - Oficinas
para el Estado Nacional

Dictamen Artículo 13 - Ley N° 27.328

Julio 2019

1 Introducción

Los inmuebles del Estado Nacional Argentino (el “Estado Nacional”) dedicados a oficinas públicas se encuentran, en su gran mayoría, afectados por el histórico mantenimiento deficiente y un alto nivel de obsolescencia y dispersión.

Como consecuencia de la necesidad de contar con un estado de situación que le permitiese generar un plan integral de administración del patrimonio público, la Agencia de Administración de Bienes del Estado llevó a cabo un exhaustivo relevamiento edilicio y ocupacional de los inmuebles activos, propios y alquilados, pertenecientes a los organismos centralizados del Estado Nacional.

Del mismo surgió la necesidad de elaborar una estrategia de Gerenciamiento de Activos Físicos del Estado Nacional que contemple la sustentabilidad del espacio laboral, el concepto de edificio seguro, la centralización operativa y su inserción dentro del Plan de Modernización del Estado¹ con la finalidad de optimizar su rendimiento.

En el marco de este Plan es que se genera la necesidad contar con un edificio de aproximadamente sesenta mil (60.000) m² que pudiera albergar dependencias ministeriales, centralizando una población estimada en seis mil (6.000) puestos de trabajo. La elección del/-los organismo/s destinatario/s obedece a la evaluación de criticidad hecha por la Agencia de Administración de Bienes del Estado a la hora de efectuar la correspondiente asignación. La misma contempla variables arquitectónicas, estado edilicio de los inmuebles, situación de los empleados, estado de las instalaciones y prioridades gubernamentales.

Por lo expuesto, se propicia mediante el presente la realización del Proyecto Participación Público Privada 01 – Oficinas para el Estado Nacional, mediante el régimen de contratos de participación público-privada establecido por la Ley N° 27.328.

Es en ese marco, que se emite el presente Dictamen previsto en el artículo 13 de la Ley N° 27.328 de Contratos de Participación Público-Privada, mediante el cual se detallan los principales aspectos del referido proyecto y las razones que justifican la elección de dicha modalidad de contratación.

¹ Decreto 434/2016

2 Glosario

Acta de Entrega de Tenencia: significa el acta a ser suscripta por el Ente Contratante y el Contratista PPP mediante la cual se deja constancia de que ha ocurrido la Entrega de Tenencia.

Acta de Recepción Provisoria de la Obra: significa el acta a ser suscripta entre el Ente Contratante y el Contratista PPP a fin de dejar constancia de la recepción provisoria de la Obra por parte del Ente Contratante, en cumplimiento de lo dispuesto en el Contrato PPP.

Acta de Reconocimiento de Avance de Inversión o ARAI: significa cada acta a ser emitida por el Ente Contratante mediante la cual se deja constancia de: (i) el avance mensual y acumulado de la Obra; (ii) los porcentajes de avance de inversión mensual y acumulado que representan dicha Obra; y (iii) los montos resultantes de multiplicar el Monto Total Requerido TPI por el porcentaje de avance mensual y acumulado de inversión indicados en el punto (ii) anterior.

Adjudicatario: es el Oferente a favor de quien se realice la Adjudicación del concurso público.

Autoridad Convocante: significa la Agencia de Administración de Bienes del Estado, o la repartición gubernamental o entidad que actúe en tal carácter por delegación o la sustituya en el desempeño de sus funciones.

Beneficiario TPD: significa el titular de uno o más TPD.

Beneficiario TPI: significa el titular de uno o más TPI.

Beneficiarios: significa cada uno de o en forma conjunta, (i) los Beneficiarios TPI, y (ii) los Beneficiarios TPD.

Contraprestación por Inversión: significa la entrega al Contratista PPP de uno o más Títulos Por Inversión (TPIs) como contraprestación por la ejecución de la Obra que implican el cumplimiento de un hito de inversión para cada período de inversión, conforme se la defina en el Contrato PPP.

Contraprestación por Operación: significa la entrega al Contratista PPP de uno o más Títulos de Pago Por Disponibilidad (TPDs) como contraprestación por la prestación de los Servicios de Operación sobre el edificio resultante de la Obra, durante cada periodo de disponibilidad conforme se defina en el Contrato PPP.

Contraprestación Pública: significa la contraprestación pagada por el Ente Contratante de acuerdo con el Contrato PPP incluyendo en su caso, los intereses, ajustes y demás accesorios, pero excluyendo toda indemnización debida al Contratista PPP bajo el Contrato PPP. Comprende la Contraprestación por Inversión y la Contraprestación por Operación.

Contratista PPP: significa el Oferente que habiendo resultado Adjudicatario suscribe como contraparte del Ente Contratante un Contrato PPP.

Contrato PPP: significa el Contrato de Participación Público-Privada sujeto al régimen de la Ley N° 27.328, su decreto reglamentario y modificatorio para el proyecto designado “Proyecto de Participación Público Privada - 01 Oficinas para el Estado Nacional” que suscribirán el Ente Contratante y el Adjudicatario en relación a la ejecución de la Obra y que es publicado junto con el Pliego en la convocatoria al concurso público, con más los cambios que resulten de las circulares aclaratorias y circulares modificatorias.

Ente Contratante: significa la Agencia de Administración de Bienes del Estado o la repartición gubernamental o entidad que actúe en tal carácter por delegación o la sustituya en el desempeño de sus funciones.

Entrega de Tenencia: significa la entrega por parte del Ente Contratante al Contratista PPP de la tenencia del Inmueble.

Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional: significa el fideicomiso individual constituido mediante el Contrato de Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional.

Inmueble: significa el inmueble sito en la Av. Amancio Alcorta 2602, entre las calles Luna y Miravé, en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde será desarrollado el Proyecto PPP.

Marco de Integridad: significa las políticas, procedimientos y controles diseñados para promover y observar el cumplimiento de las leyes anticorrupción y de prevención de lavado de activos y de financiación del terrorismo, y que forma parte integrante del Contrato PPP.

Obra: significa la obra consistente en la construcción de un edificio de oficinas clase A para el Estado Nacional en el Inmueble, de conformidad con las especificaciones detalladas en el pliego de especificaciones técnicas.

Oferente: significa toda persona jurídica o consorcio de personas jurídicas, según sea el caso, que presente una Oferta en el marco del concurso público objeto del Pliego.

Pliego: significa, conjuntamente, (i) el documento donde se establecen las bases y condiciones generales y particulares que rigen el concurso público y sus anexos, y (ii) sus circulares aclaratorias y modificatorias.

Prefactibilidad: significa el nivel de avance de un proyecto que se encuentra desarrollado a tal punto que la documentación y el nivel de las tareas de campo ejecutadas permiten conocer que la obra es técnicamente viable, pues se asumen posiciones conservadoras respecto a criterios de diseños y métodos constructivos.

Proyecto PPP: significa el proyecto denominado *Proyecto de Participación Público Privada 01 - Oficinas para el Estado Nacional* que comprende la ejecución de la Obra y la prestación de los Servicios de Operación.

Proyecto Ejecutivo: significa los documentos, planos, modelos tridimensionales a escala, físicos o digitales, animaciones y cuantos más elementos sirvan para describir en forma detallada todo aquello relativo al procedimiento de ejecución de la Obra elaborados por el Contratista PPP sobre la base del Anteproyecto conforme lo establecido en el Pliego de Especificaciones Técnicas y aprobados por el Ente Contratante.

Servicio de Inspección Técnica de Obra: significa el servicio técnico contratado por el Ente Contratante encargado de verificar que el proyecto (proyecto ejecutivo, construcción, etc.) este ejecutándose de acuerdo a las especificaciones del Pliego, conforme planos y documentos contractuales y utilizando personal idóneo, garantizándole al propietario un producto terminado en el plazo y con la calidad acordada.

Supervisor de Integridad: significa la persona jurídica o entidad designada para supervisar al Contratista PPP en el cumplimiento del Marco de Integridad durante el período de construcción de la Obra.

Servicios de Operación: significa los servicios de mantenimiento y limpieza del edificio resultante de la Obra que el Contratista PPP deberá prestar durante un plazo de diez

(10) años a contar desde la fecha del Acta de Recepción Provisoria de la Obra en la forma y extensión que se detalla en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

Título: significa, indistintamente, un TPI o un TPD.

Títulos por Disponibilidad o TPD: significa cada título valor fiduciario PPP emitido por el Fiduciario del Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional en los términos del Artículo 69, inciso III (Título valor fiduciario PPP) de la Ley N° 27.431, en cumplimiento de una Instrucción de Emisión de TPD.

Título por Inversión o TPI: significa, según sea aplicable, (i) un TPI Fijo o (ii) un TPI Variable.

Título por Inversión Fijo o TPI Fijo: significa cada valor fiduciario PPP emitido por el Fiduciario del Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional en los términos del Artículo 69, incisos I (Incondicionalidad) y III (Título Valor Fiduciario PPP) de la Ley N° 27.431, en cumplimiento de una Instrucción de Emisión TPI.

Título por Inversión Variable o TPI Variable: significa cada certificado fiduciario PPP emitido por el Fiduciario del Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional en los términos del Artículo 69, inciso II (Condicionalidad) de la Ley N° 27.431, en cumplimiento de una Instrucción de Emisión TPI.

3 Aspectos Generales del Proyecto PPP

3.1 Nombre del Proyecto PPP

El presente Proyecto PPP se denomina: PPP 01 - *Oficinas para el Estado Nacional*.

3.2 Alcance del Proyecto PPP

El alcance de la contratación bajo el Proyecto PPP comprende el diseño, construcción y servicio de operación (mantenimiento y limpieza) de un edificio de oficinas clase A para uso del Estado Nacional durante un período de diez (10) años posteriores a la fecha del Acta de Recepción Provisoria de la Obra, todo ello en el marco de la Ley N° 27.328 y su Decreto Reglamentario N° 118/2017, modificatorias y aclaratorias en un todo de acuerdo a las condiciones generales y particulares establecidas en el Pliego, el Contrato PPP, los anexos correspondientes, del Manual de Estándares de Puestos de Trabajo del Estado Nacional - RESFC-2019-138-APN-AABE#JGM y todos los documentos que componen la contratación. En el caso de que las normas y los

Se preverá dentro del predio espacios para que allí se desarrollen áreas de atención al público, cocheras y otras facilidades.

La ejecución del Proyecto PPP se encuentra prevista sobre el inmueble sito en la Av. Amancio Alcorta 2602, entre las calles Luna y Miravé, en el 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 de subterráneos, 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.

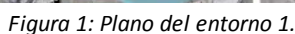




Figura 1: Plano del entorno 2.

3.4 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 (en adelante “APN”), 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 APN 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 dispone más de un 70% de superficie de piso en relación a la superficie bruta². Esta situación no se registra en los inmuebles más antiguos, ya que gran parte de los edificios de oficinas administrativas del Estado Nacional 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

² https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/aabe_manualdeestandares_0.pdf

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 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 estándares.

Otra problemática que afecta al buen funcionamiento de las jurisdicciones es que un mismo organismo posee diversas oficinas con una alta dispersión geográfica dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que genera un alto costo logístico e impide obtener los probados beneficios de la centralización operativa.

Si se llevara adelante la implementación de reformas en estos edificios, lo que requeriría una elevada inversión, sería suficiente para cumplir con los estándares pero no ayudaría a mejorar la eficiencia del funcionamiento interno del organismo derivados de la dispersión de oficinas, ni tampoco los condicionantes estructurales que presentan algunos de estos organismos (por ejemplo, la falta de iluminación y ventilación natural o la imposibilidad de reformar los espacios para implementar plantas abiertas). Por otra parte, se suma 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 01 - Oficinas para el Estado Nacional, con la finalidad principal 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.

Es por ello 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 en 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 edificio de oficinas resultante.
- 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.

4 Elementos Esenciales del Contrato PPP

4.1 Identificación de las partes del Proyecto PPP: (i) Autoridad Convocante (ii) Ente Contratante y (iii) Contratista PPP

- I. **Autoridad Convocante:** Agencia de Administración de Bienes del Estado, o la repartición gubernamental o entidad que actúe en tal carácter por delegación o la sustituya en el desempeño de sus funciones.
- II. **Ente Contratante:** Agencia de Administración de Bienes del Estado.
- III. **Contratista PPP:** el Oferente que habiendo resultado Adjudicatario suscribe como contraparte del Ente Contratante un Contrato PPP.

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

I. **Contraprestación Pública**

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

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 (TPIs). La Contraprestación por Operación es la debida al Contratista PPP por la prestación del Servicio de Operación y consiste en la entrega de Títulos por Disponibilidad (TPDs).

II. Contraprestación por Uso

El presente Proyecto PPP no prevé contraprestación por uso.

4.3 Descripción del objeto del Contrato PPP

El objeto de este Proyecto PPP, impulsado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado en el marco de la Ley de Participación Público Privada N° 27.328 y su Decreto Reglamentario N° 118/2017, modificatorias y aclaratorias, es dotar a la APN 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 se impulsa la contratación bajo el Proyecto PPP, que, tal como se hizo referencia, abarca el proyecto, construcción y servicio de operación (mantenimiento y limpieza) de un edificio de oficinas clase A para uso del Estado Nacional, con una superficie de aproximadamente sesenta mil (60.000) m² totales, pudiendo albergar aproximadamente seis mil (6.000) puestos de trabajo.

4.4 Determinación y justificación de la duración global y de cada etapa del Proyecto PPP, considerando las inversiones comprometidas, financiamiento aplicado al Proyecto PPP y utilidad razonable para el Contratista PPP

El Proyecto PPP tendrá una duración estimada de ciento sesenta y cuatro (164) meses contados a partir de la suscripción del respectivo Contrato PPP, estimándose cuarenta y cuatro (44) meses de proyecto y obra y ciento veinte (120) meses, contados a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisoria de la Obra por parte del Ente Contratante, de prestación de los Servicios de Operación en relación con el edificio resultante de la Obra y la operatoria del mismo.

La duración estimada del proyecto ejecutivo de obra será de ocho (8) meses con sus correspondientes habilitaciones y aprobación de planos, y treinta y seis (36) meses de obra.



Figura 3: Etapas del Proyecto PPP.

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

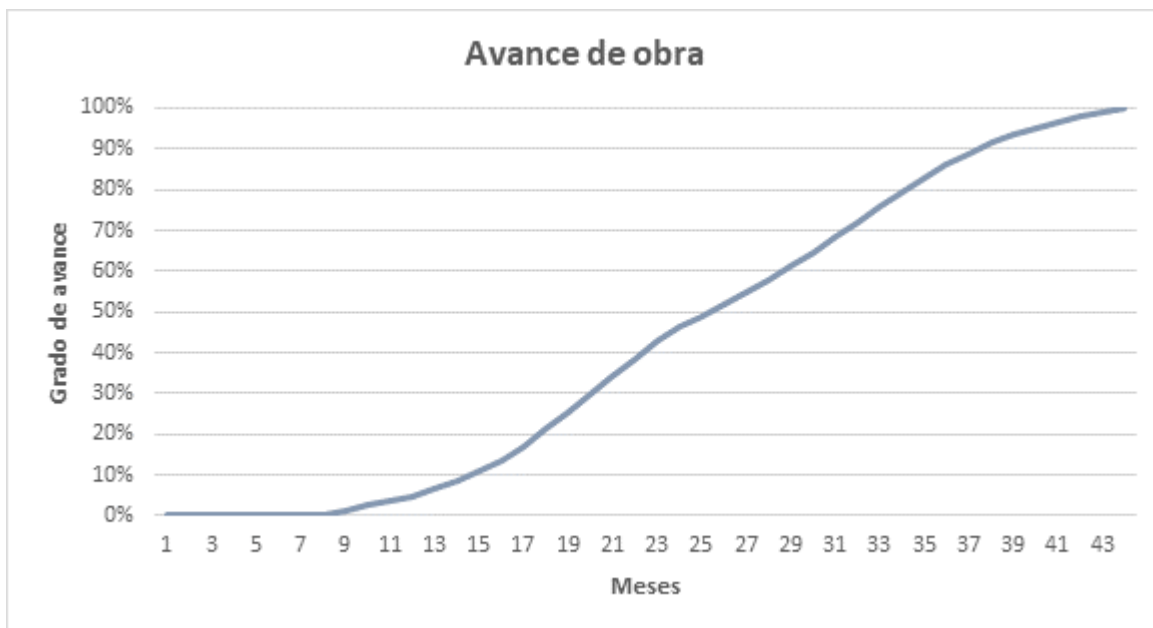


Figura 4: Curva de avance de obra.

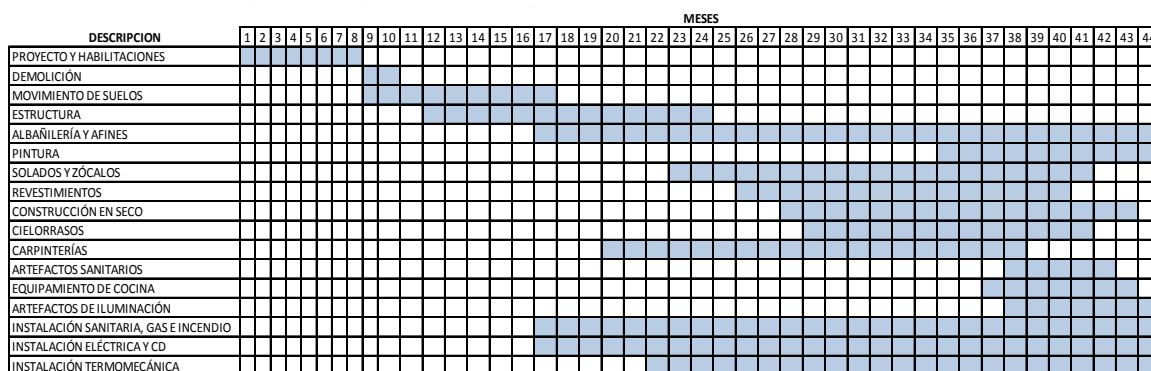


Figura 5: Avance mensual de los principales rubros

4.5 Establecimiento del mecanismo de supervisión y control de cumplimiento de cada etapa del Proyecto PPP

El Contratista PPP estará bajo la supervisión del Supervisor de Integridad respecto del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Marco de Integridad durante la ejecución de la Obra, y del fiduciario durante la ejecución del Contrato PPP.

Asimismo, se realizará la supervisión y control del cumplimiento del Contrato PPP por parte del Contratista PPP de conformidad a lo previsto en el Capítulo XV del Contrato PPP, en la Ley PPP y en el Decreto 118/17.

La Agencia de Administración de Bienes del Estado podrá acceder a las instalaciones y oficinas del Contratista PPP y a la Obra, verificar los libros contables y societarios del Contratista PPP, requerir información vinculada al cumplimiento del Contrato PPP y al desarrollo de la Obra y tomar las medidas necesarias para una adecuada supervisión y control del cumplimiento del Contrato PPP.

Para la etapa de proyecto y obra, se prevé que la AABE llevará a cabo las tareas de supervisión y control a través de la contratación de un Servicio de Inspección Técnica de Obra en los términos previstos en el Artículo 21 de la Ley PPP.

Además, se solicitará al Contratista PPP que, desde la fecha del Acta de Entrega de Tenencia hasta la fecha del Acta de Recepción Provisoria de la Obra, entregue un informe mensual de obra.

Para la etapa de servicio de operación, se prevé la designación de un coordinador funcional de operación, quien interactuará con el Contratista PPP en aspectos técnicos a los efectos de evaluar las prestaciones, supervisar técnicamente las tareas realizadas y mantener en general cualquier intercambio de nivel técnico con el Contratista PPP.

Además, se conformará una mesa de ayuda a través del Sistema de Registro de Operación (herramienta informática suministrada por el Contratante) que gestionará todas las solicitudes de los usuarios y de otros servicios prestados en el Inmueble, centralizando y derivando las órdenes de trabajo al Contratista PPP.

A través de esta herramienta, se comunicarán en forma fehaciente y temprana los requerimientos y podrá controlarse el desempeño del Contratista PPP, aportando reportes para su evaluación.

Asimismo, se solicitará al Contratista PPP que, desde la fecha de la Recepción Provisoria de la Obra, entregue periódicamente al Ente Contratante un informe mensual de servicios.

Por otra parte, durante toda la vigencia del Contrato PPP el Contratista PPP deberá presentar, cada vez que el Ente Contratante lo requiera, prueba fehaciente de que todas las pólizas de seguros previstas en los documentos licitatorios se encuentran vigentes.

5 Justificación de la contratación mediante Contrato PPP

5.1 Resultados del análisis de elegibilidad del Proyecto PPP bajo la modalidad PPP conforme herramienta de elegibilidad de proyectos PPP.

La herramienta de elegibilidad consta de nueve (9) criterios de evaluación que cubren todos los aspectos críticos del Proyecto PPP.

Cada punto cuenta con sub ítems, los cuales se responden de forma binaria arrojando una respuesta positiva o negativa. Se le otorga al punto en cuestión un resultado de PASA/NO PASA.

Para que el Proyecto PPP sea favorable, de los nueve (9) puntos se debe contar con un mínimo de ocho (8) "PASA".

Los nueve (9) puntos son los siguientes:

- a) 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 este punto, la herramienta arroja un resultado de "PASA".
- b) 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", dada la importancia del monto de inversión requerido.
- c) 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".
- d) 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/concurso. Desde este punto de vista la herramienta arroja un resultado de "PASA".

- e) 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”.
- f) 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”.
- g) 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”.
- h) 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 y el mismo está contemplado dentro del Plan Maestro de Gerenciamiento de Activos Físicos del Estado Nacional, con lo cual la herramienta arroja un “PASA”.
- i) 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 ocho (8) puntos con “PASA”, con lo cual el resultado es FAVORABLE y no se encuentran impedimentos para avanzar con el Proyecto PPP.

5.2 Estimación del interés del sector privado en el Proyecto PPP

Con el objetivo de realizar una amplia difusión para dar a conocer el Proyecto PPP se tomaron una serie de acciones comunicacionales orientadas a proveer de información a los distintos actores del mercado inmobiliario constructoras, desarrolladoras, inversores y otros agentes comerciales que pudieran presentar interés. Estas son las principales acciones involucradas:

- Publicación en la página web de AABE de la documentación referida el Procedimiento Transparente de Consulta del Proyecto PPP.
- Convocatoria por correo electrónico y redes sociales a una reunión presencial para hacer consultas y/o comentarios al Proyecto PPP en el marco del Procedimiento Transparente de Consulta. Es importante recalcar que, en el marco de esta reunión informativa, se contó con la presencia de 38 personas de más de 25 empresas.
- Publicación sobre los términos generales del Proyecto PPP en los principales medios de prensa escrita del país.
- Envío de *flyer* comercial a la base de datos del Ente Convocante y de Reporte Inmobiliario con información del Proyecto PPP.
- Convocatoria a desayunos informativos para conocer otras necesidades o consultas de interesados.

5.3 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 N° 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 mediante un contrato que incluye el proyecto ejecutivo con sus correspondientes aprobaciones y habilitaciones, la construcción y luego el servicio de operación del edificio de oficinas.

Uno de los aspectos fundamentales del régimen 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.

Por todo lo expuesto, 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.

Este Proyecto PPP 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 SSPPP 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:

- a) Seguridad jurídica para el Estado y para los inversores privados de que los proyectos se licitarán/ concursarán de forma más planificada y estructurada.
- b) 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.

- c) Posibilidad de incorporación de nuevas tecnologías y del *know-how* del Contratista PPP.
- d) Aseguramiento de la calidad técnica de las obras, índices de servicio y adecuada atención a sus usuarios.
- e) Determinación de las sanciones contractuales por incumplimiento, de los procedimientos de su aplicación y de las formas de ejecución.
- f) 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.
- g) Causales de extinción del Contrato PPP, con indicación del procedimiento a seguir, las compensaciones procedentes, sus alcances y métodos de determinación y pago.
- h) 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, reduciendo entre ambas metodologías las posibilidades de judicialización de tales controversias.

5.4 Evaluación del costo-beneficio del Proyecto PPP, análisis del Proyecto PPP bajo la metodología de Valor por Dinero

La evaluación del costo-beneficio del Proyecto PPP que justifica la contratación mediante un contrato PPP se realizó en un marco muy particular, ya que el estado general de los inmuebles del Estado Nacional, en cuanto a las oficinas públicas, es que las mismas sufren de una histórica deficiencia de mantenimiento y un alto nivel de obsolescencia y dispersión.

El bajo nivel de mantenimiento que tienen los actuales inmuebles considerados conlleva a que las erogaciones para su puesta en valor, y así alcanzar la calidad mínima necesaria o la realización de mejoras edilicias para satisfacer los estándares esperables de calidad, sean cada vez mayores y más necesarias. Las oficinas públicas en las que hoy se desempeñan las funciones están estructuradas en función de parámetros extremadamente ineficientes, obsoletos y altamente improductivos.

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 que esto implica para las personas que desempeñan sus funciones en dichos

edificios, y al mismo tiempo llevar adelante un proceso de optimización de espacios que implique un menor costo operativo para el Estado Nacional. Uno de los principales beneficios que se buscó es la eliminación de los riesgos para las personas debido al estado de los edificios. Estos riesgos, al igual que los beneficios como por ejemplo la mejora de calidad del ambiente de trabajo, no se cuantificaron en este documento, pero fueron contemplados para la elaboración del Plan Maestro de Gerenciamiento de Activos Físicos del Estado Nacional, que identifica la necesidad de contar con este edificio para dar respuesta a la situación descripta, en línea con el Manual de Estándares de Puestos de Trabajo del Estado Nacional (RS-2019-36289096-APN-AABE#JGM).

El Proyecto se encuentra en el marco de un Plan Maestro de Gerenciamiento de Activos Físicos del Estado Nacional que contempla la sustentabilidad del espacio laboral, el concepto de edificio seguro, la centralización operativa y su inserción dentro del Plan de Modernización del Estado, por lo que la construcción de estas nuevas oficinas conllevará a la:

- 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 y por lo tanto su valorización.
- Generación de economías de escala y eficiencia por la centralización.
- Mejora del transporte público por presencia de mayor flujo de empleados en la zona.

Es importante recalcar que el IF-2019-57340241-APN-DNSIYAC#AABE corresponde a un análisis de justificación económico financiera, en el cual se compararon diferentes alternativas del proyecto que devino en el Proyecto PPP, analizando la puesta en valor

de los activos y la construcción de nuevas oficinas mediante el modelo propuesto (Proyecto PPP) y el modelo de obra pública tradicional mediante un análisis de Valor por Dinero (VpD).

El VpD es una herramienta financiera ampliamente utilizada a nivel mundial para comparar el costo actual de ejecución de un proyecto como obra pública (Proyecto Público de Referencia (PPR), ajustado por riesgo, con el modelo de contratación PPP, con el fin de identificar la opción que minimiza el costo y consecuentemente maximiza la relación costo beneficio.

Si la diferencia entre el costo del Proyecto Público de Referencia (PPR), ajustado por riesgo, y el de PPP resultara positiva, significa que la contratación a través del modelo PPP es la mejor alternativa para el desarrollo del Proyecto PPP dado que se genera VpD.

Por el contrario, en el caso que el VpD fuera negativo, se interpreta que la modalidad de ejecución más conveniente para el Estado sería el desarrollo del Proyecto PPP mediante un esquema tradicional de contratación pública.

Un elemento clave en la estimación del VpD es la identificación, valoración y asignación de los riesgos que se incurrirían en cada una de las opciones analizadas, este tema se abordó realizando un Taller de Cuantificación de Riesgos (IF-2019-56935102-APN-DPYGP#AABE).

Como conclusión, una vez realizado el análisis de Valor por Dinero (IF-2019-58217779-APN-DNSIYAC#AABE), se obtuvo que el Proyecto PPP generó un VpD positivo del 6,8%, dando por conclusión que es conveniente realizar el Proyecto PPP bajo la modalidad de PPP frente a obra pública tradicional.

6 Recursos públicos y riesgo fiscal del Proyecto PPP

6.1 Identificación de recursos públicos comprometidos para el desarrollo y ejecución del Proyecto PPP

La totalidad de los costos correspondientes al Proyecto PPP serán financiados con recursos públicos provenientes del presupuesto del AABE. En este sentido, este Proyecto PPP fue aprobado en la Ley de Presupuesto Nacional N° 27.467, bajo la modalidad PPP, que autoriza a comprometer recursos públicos en ejercicios futuros que se utilizarán para hacer frente al repago de los TPIs y TPDs emitidos. El monto de fondos anuales requerido deberá ser incluido para su aprobación en los sucesivos

Presupuestos de Gastos y Recursos de la Administración Nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

Este presupuesto se podrá ver complementado con el resultado 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.

La Autoridad Convocante tiene competencia para cumplir con la afectación dispuesta en el artículo 15 del Decreto N° 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.

Con respecto al pago de la operación y el fondeo del fideicomiso para el pago de TPDs, en un principio corresponderá a AABE, pudiendo esta transferir la responsabilidad al organismo beneficiario del edificio.

6.2 Estimación del efecto financiero y presupuestario del Contrato PPP por los ejercicios presupuestarios durante los cuales éste será ejecutado

El Estado Nacional deberá realizar los aportes que se prevean en los documentos contractuales al Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional por medio del presupuesto asignado al AABE para tal efecto. En este sentido, estos efectos han sido

contemplados dentro de la Ley de Presupuesto Nacional N° 27.467 y sus planillas anexas referidas a “Participación Público Privada PPP”.

- 6.3 Estimación de la suficiencia del flujo de recursos públicos, durante la vigencia del Contrato PPP y por cada ejercicio presupuestario comprometido, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas

Los recursos públicos requeridos para hacer frente al pago de los TPIs y TPDs deberán ser previstos por la Autoridad Convocante. Anualmente la misma solicitará la inclusión de los recursos en el Presupuesto General de la Administración Nacional de las partidas presupuestarias necesarias para cumplir con los compromisos de recursos públicos correspondientes a ese año.

Se presenta la información pública correspondiente a la Ley de Presupuesto 2019³, referida el presente proyecto:

Año	Máximo impacto fiscal (US\$)
2022	62.959.180
2023	45.065.236
2024	47.853.974
2025	47.978.655
2026	48.105.980
2027	48.236.003
2028	48.368.784
2029	48.504.379
2030	48.642.848
2031	48.784.254
2032	27.942.263
2033	4.718.980
TOTAL	527.160.537

- 6.4 Identificación, asignación y evaluación del riesgo fiscal del Proyecto PPP

La totalidad de los recursos utilizados como fuente de fondeo para el repago de los TPIs y TPDs en este proyecto provienen únicamente del presupuesto de la APN.

El monto anual requerido de recursos públicos deberá incluirse en el Presupuesto de cada ejercicio fiscal.

³https://www.minhacienda.gob.ar/onp/documentos/presutexto/proy2019/ley/pdf/planillas_anexas/capitulo1/obras.xlsx

7 Análisis económico-financiero y presupuestario del Proyecto PPP

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

El análisis económico-financiero del Proyecto PPP 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:

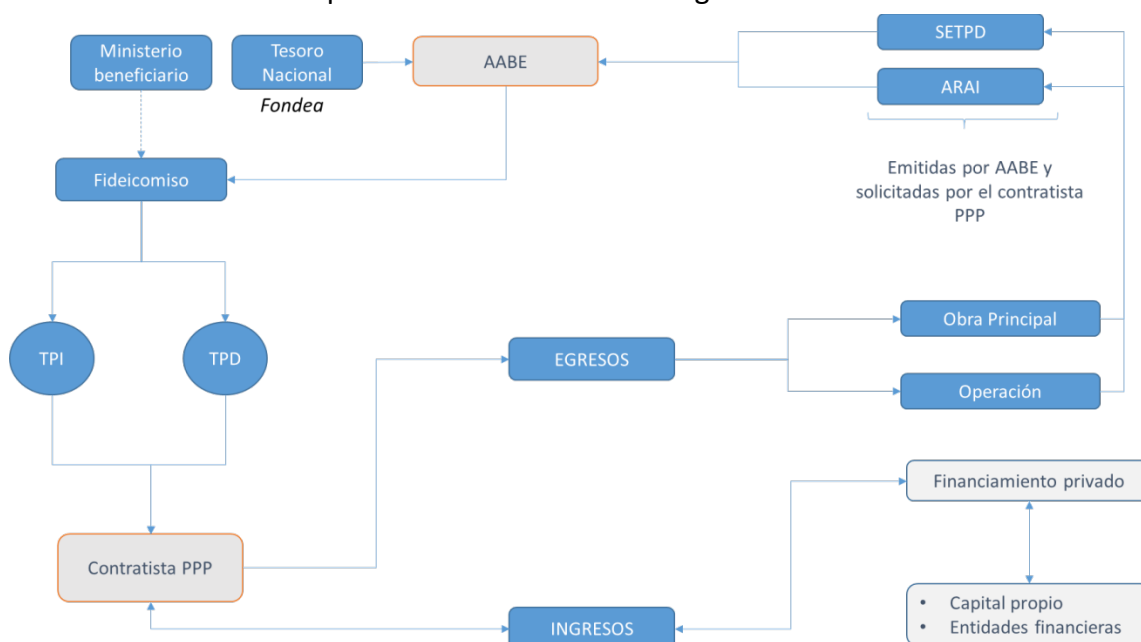


Figura 6: Esquema de financiamiento. (SETPD: Solicitud de Emisión de TPD)

En el esquema propuesto el Contratista PPP recibe sus ingresos a través de dos tipos de contraprestaciones: la contraprestación por inversión y la contraprestación por operación.

El Ente Contratante es el encargado de la emisión de los ARAIs. 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 PPP. Se emitirá un ARAI por mes, siendo el Contratista PPP quién deberá solicitar al Ente Contratante su emisión. Asimismo, trimestralmente, el Contratista solicitará una emisión de TPI. El Ente Contratante instruirá al Fideicomiso PPP para que emita un TPI por el valor de inversión correspondiente a los 3 ARAIs que acompañará con dicha instrucción. Los TPI representan un porcentaje de la contraprestación por obras principales y se emiten por un importe correspondiente al porcentaje de obras principales completadas durante cada 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 orientativo propuesto:

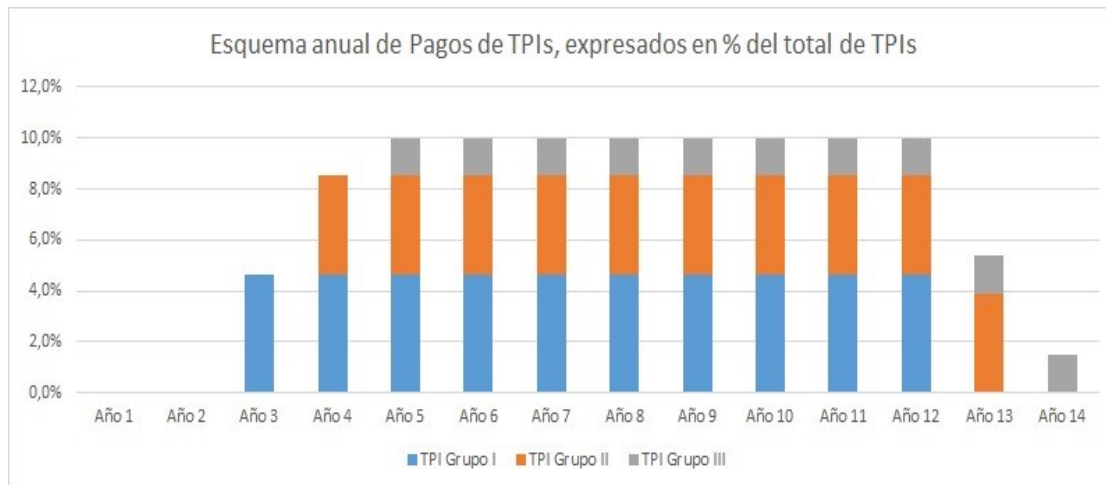


Figura 7: Diagrama de pagos de TPI

Cada TPI contemplará veinte (20) pagos semestrales en dólares, los que comenzarán a efectivizarse a partir de fechas fijas preestablecidas en el Pliego y en el Contrato PPP por un período de diez (10) años.

Con respecto a la emisión de los TPDs, mensualmente el Contratista PPP solicitará al Ente Contratante la emisión de los TPDs como contraprestación de los servicios brindados. Consecuentemente, el Ente Contratante instruirá al Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional para que emita dicho título por la suma correspondiente.

Cada TPD contemplará un único pago mensual al contado y en pesos a los quince (15) días hábiles de su emisión, igual al monto nominal mensual establecido menos el monto de las sanciones que hayan quedado firmes durante ese periodo de disponibilidad ("Pago por Disponibilidad").

El Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional, a través del cual se administrarán los flujos necesarios para realizar todos los pagos correspondientes al Contrato PPP, se constituirá conforme a lo establecido en la Ley N° 27.328, La Ley N° 27.431 (modificada por la Ley N° 27.467) y el Decreto N° 153/18.

El Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional será un fideicomiso individual que se creará específicamente para emitir los Títulos, administrar los bienes fideicomitados y pagar dichos títulos.

Las partes del contrato del Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional serían el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A., en carácter de organizador y fiduciario, la AABE, en carácter de fiduciante y fideicomisario, el Banco de Valores S.A., en carácter de administrador, y los Beneficiarios. El contrato del Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional se publicará junto con la documentación licitatoria.

El Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional contará con al menos dos (2) cuentas de reserva individuales (una cuenta de reserva de TPI y una cuenta de reserva de TPD) en las cuales se acreditarán fondos para constituir los montos de reservas de TPI y TPD que se utilizarán únicamente para realizar Pagos por Inversión y Pagos por Disponibilidad conforme a lo establecido en el contrato del fideicomiso.

El Fideicomiso PPP Oficinas para el Estado Nacional se fondeará con recursos públicos provenientes del presupuesto de la AABE, conforme a lo establecido en el punto 6.1 de este documento.

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 al Proyecto PPP.

Para el cálculo de la TIR se parte del supuesto 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.

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 los TPIs.
- Contraprestación por Operación, pagaderos mensualmente, en TPDs como contraprestación del Servicio de Operación (Mantenimiento y Limpieza).

Egresos considerados:

- Costo de las obras y operación.

- Gastos de administración.
- Impuestos.
- Gastos financieros.
- Otros Egresos.

El desarrollo de las principales variables consideradas para la hipótesis de modelización se encuentra detallado en el Informe de Valor por Dinero (IF-2019-58217779-APN-DNSIYAC#AABE).

8 Reparto de riesgos entre las partes del Contrato PPP

- 8.1 Definición de la matriz de riesgos del Proyecto PPP, identificando y asignando riesgos entre los sectores público y privado (riesgos retenidos, transferidos y compartidos). Distinción según la etapa del Proyecto PPP

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. A este fin la AABE desarrolló un taller de evaluación de riesgos cuyos resultados que se encuentran plasmados en el IF-2019-56935102-APN-DPYGP#AABE, y el cual sirvió como base para el desarrollo de la matriz de riesgos del Proyecto PPP.

9 Beneficios y externalidades del Proyecto PPP

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

Además de los beneficios de este Proyecto PPP enumerados en el inciso 5.4 precedente, puede mencionarse que el edificio de oficinas será diseñado bajo los más altos estándares de sustentabilidad, de acuerdo con los lineamientos del Manual de

Estándares de Espacios de Trabajo aprobado por la Resolución AABE N° 138 de fecha 16 de abril de 2019, y cumpliendo con la Normativa de Edificio Seguro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁴, otorgando así un ambiente sano y seguro para los empleados de la Administración Pública Nacional que lo ocupen.

La ejecución del presente Proyecto PPP a través de la modalidad PPP permitirá al Estado Nacional obtener 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 APN.

Este Proyecto PPP le permitirá al Estado Nacional 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 PPP redunda no solo en beneficios en cuanto a la posibilidad de ejecutar el Master Plan de Oficinas para el Estado Nacional, sino también en aumento de la eficiencia por centralización de operaciones y eficientización de los servicios prestados. Además, el Proyecto PPP permite contribuir al desarrollo de la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, impulsando así otros proyectos del Estado Nacional circundantes.

Entre los principales beneficios del Proyecto PPP podemos mencionar los espacios de prestación de servicios para el empleado público, como ser, lactario, guardería y vestuarios, terrazas, salón comedor, entre otros.

Lactario:

Las familias de la APN 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.

⁴ DISPOSICIÓN N° 1541/GCABA/DGDYPC/14

- 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 empleadas y empleados, 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 los trabajadores 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. Aproximadamente el 60% de empresas sufre de ausentismo laboral, y gran parte se debe a este motivo.⁵
- 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 los trabajadores o para su hija o hijo, así como las licencias para cuidarla o cuidarlo por enfermedad.

Espacio para bicicletas y vestuarios:

⁵ Estadísticas del Ministerio de Producción y Trabajo <http://www.trabajo.gob.ar/estadisticas/eil/ausentismo.asp>

En los últimos años se ha observado una creciente cantidad de personas que acuden en bicicleta a trabajar, y el caso de los empleados públicos no es la excepción. Entre los beneficios que pueden encontrarse, podrían enumerarse los siguientes:

- 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.
- Ayuda a reducir la contaminación.

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.

Locales Comerciales:

El edificio de oficinas contará en su basamento con espacios para la instalación de locales comerciales, brindando servicios anexos a las actividades allí desarrolladas.

9.2 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 publicó una versión preliminar del Pliego mediante la modalidad del Procedimiento Transparente de Consulta previsto por el Decreto N° 944/2017.

La versión preliminar del Proyecto PPP se sometió a la consideración de Interesados (tal como se los define en el Decreto N° 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 buscó 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.

Con respecto a la estrategia de promoción del Proyecto PPP, la misma se basa en los puntos detallados a continuación:

- Utilización de la base de datos de AABE para enviar un resumen ejecutivo del Proyecto PPP e invitar a posibles interesados.
- Contactos con la Red Federal de Agencias de Inversión con el objetivo de difundir el Proyecto PPP e invitar a posibles interesados del interior del país.

- Organización de charlas informativa en el marco del Proceso Transparente de Consulta para comunicar, en conjunto con el Banco de Inversión y Comercio Exterior y la Subsecretaría de Participación Público-Privada, información referida al Proyecto PPP.

9.3 Análisis del 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 PPP 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 edificio de oficinas 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 PPP es doble: por un lado, una mejor utilización de los recursos públicos, al contar con un organismo centralizado en una única ubicación, con instalaciones en condiciones que requieren bajos costos de operación y mantenimiento para un nivel de servicios acorde; por otro lado, 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 calidad en la atención al ciudadano del organismo que tenga el inmueble asignado.

9.4 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 sus condicionantes estructurales.

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 del Estado Nacional 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. Para el 2017 se estimaba una población de 238.809 habitantes en la Comuna 4⁶. Los habitantes de esta comuna serán los beneficiarios directos de los nuevos comercios y servicios, producto del nuevo edificio.

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 Comuna en la que se implementará el Proyecto PPP, pues el Proyecto PPP 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 PPP 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 Dirección General de Estadísticas y Censos de Ministerio de Hacienda de GCBA. https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2018/10/anuario_estadistico_2017.pdf

9.5 Identificación de grupos perjudicados por el Proyecto PPP que eventualmente pudieran oponerse al Proyecto PPP 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, 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 Autónoma de Buenos Aires, contribuyendo con una mejora en la seguridad y actividad económica.

9.6 Aplicación de mecanismos de solidaridad intrageneracional, intergeneracional e interregional en la financiación del Proyecto PPP.

El presente Proyecto PPP, 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 a la operación y logística, así como también una enorme concientización del cuidado del medio ambiente y uso 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 zonal, tal como fue explicitado a lo largo del informe, el Proyecto PPP conlleva un beneficio para la Comuna 4, principalmente generando la presencia del Estado Nacional 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.

Esto, además, permitirá la relocalización de los organismos públicos beneficiarios 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.

10 Impacto del Proyecto PPP en la generación de empleo

10.1 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 genera 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 que resulte adjudicataria del Proyecto PPP, así como también, personal de soporte técnico y administrativo, tanto en obra como en oficinas.

La inversión en construcción impacta también sobre la economía mediante los eslabonamientos hacia atrás, vía la demanda que realiza el sector hacia los proveedores de insumos y mediante la generación de empleo directo e indirecto. Además, una mayor inversión en construcción afecta positivamente a la actividad económica en general a través de otro efecto indirecto: el consumo inducido gracias a los mayores ingresos laborales que obtienen los trabajadores involucrados en las obras.

Un punto importante a ser tenido en cuenta es que en el cálculo del empleo directo generado por la inversión en construcción se incluye:

- Empleo asalariado formal demandado por las empresas constructoras
- Subcontratistas de obra (por ej. Instalaciones sanitarias, electricidad, etc.) que facturan como monotributistas.
- Cuentapropistas no constituidos en sociedad.
- Autoconstrucción de viviendas, cuya mano de obra propia no recibe necesariamente una remuneración.
- Construcción y/o refacción de estructuras no residenciales por cuenta propia realizada por empresas no constructoras con su propia mano de obra.
- Otras tipologías de empleo no asalariado.

Proyección de generación de Empleo Directo e Indirecto

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
DIRECTOS																														
Mano de obra directa de la construcción	500	500	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de obra directa de limpieza, operacion y mantenimiento	0	0	0	50	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Property Management			0	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Profesionales / Administrativos	100	100	100	100	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Total directos	600	600	600	675	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
INDIRECTOS																														
Proveedores de construcción	420	420	420	472.5	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Consumo inducido por oficinas	0	1	2	3	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Proveedores de bienes para demanda de consumo	180	180	180	202.5	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Total indirectos	600	601	602	678	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Total empleos	1200	1201	1202	1353	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360

Figura 8: Proyección de generación de empleo



Figura 9: Histograma de Proyección de generación de empleo

Por otro lado, el aumento de la circulación de personas 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.

10.2 Previsión sobre planes y programas de capacitación para los trabajadores

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

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

11.1 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 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.

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 (Anexo I).

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.

12 Otras consideraciones relevantes del Proyecto PPP

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

A continuación se procede a sintetizar el conjunto de normas que configuran el marco normativo del Proyecto PPP:

- Ley N° 27.328 de Contratos de Participación Público-Privada y su Decreto Reglamentario N° 118/17, con sus modificatorias y complementarias.

- Ley N° 27.431 y Ley N° 27.467 de Presupuestos de Gastos y Recursos de la Administración Nacional.
- Decreto N° 153/18 reglamentario de Fideicomiso PPP y Acuerdo y Reglamento Marco del Fideicomiso PPP aprobado el 18 de julio de 2018.
- Decreto N° 944/2017 aprobatorio de la reglamentación del procedimiento transparente de consulta previsto en el artículo 14 de la Ley N° 27.328.
- Ley N° 27.437 de Compre Argentino y Desarrollo de Proveedores y modificatorias complementarias, en virtud del cual se instituyó *Programa Nacional de Desarrollo de Proveedores*.
- Ley N° 24.314 de Sistema de Protección Integral de Discapacitados, Decreto Reglamentario 914/1997 y modificatorias complementarias.
- Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 962, de Accesibilidad física para todos (modificatoria del Código de Edificación).
- 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 y su Decreto Reglamentario N° 2670/2015.
- Ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 1.854 de 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° 2.246/GCABA/DGDYPC/11, sobre la obligación para los edificios radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de contar con elementos de protección personal contra incendios.
- Disposición D.G.F.O. y C.N° 283/995 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre presurización de escaleras.
- Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79 y ss.
- Norma IRAM 3.501, sobre instalaciones fijas 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-2019-138-APN-AABE#JGM o la vigente al momento de la contratación.
- Toda otra normativa nacional o local complementaria.

12.2 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 AABE 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 Autoridad Convocante, la AABE ha proporcionado 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 brindaron 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 y servicio de operación.

De esta 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.



Figura 10: Organigrama de AABE

12.3 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 Inmueble 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.

13 Aspectos socio ambientales del Proyecto PPP

Por medio de la Disposición DGEVA N° 118 de fecha 16 de enero de 2019 (DI-2019-118-DGEVA), se obtuvo el Certificado de No Necesidad de Recomposición Ambiental

(CNNRA) de acuerdo al artículo 6º de la Resolución N° RESOL-2013-326-APRA y 4º de su Anexo I.

Asimismo, con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, en la Disposición se establecen como condicionante a cumplir en el futuro: a) Se deberán preservar todos los pozos de monitoreo de agua subterránea (freática) existentes en el predio; b) Se deberá realizar la repetición de los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses de notificada la mencionada Disposición. Las determinaciones analíticas deberán ser realizadas por un laboratorio inscripto en la Nómima de Laboratorios de Determinaciones Ambientales, conforme Resolución N° RESOL-2018-455-APRA; c) Toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo deberá ser sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor >95); d) En caso de realizarse actividades u obras que involucren la necesidad de extracción de suelo y/o agua subterránea fuera del área intervenida y/o de producirse cambios en las condiciones ambientales o de uso; se deberán desarrollar las correspondientes gestiones y acciones conforme a la Resolución N° RESOL-2013-326-APRA y el artículo 28 de la Ley N° 2.214.

13.1 Características del Proyecto PPP y estado de definición de su diseño

13.1.1 Indicar si el Proyecto PPP se encuentra definido a nivel de Anteproyecto, Proyecto Básico, Proyecto Definitivo o Ejecutivo, indicando etapas previas cumplidas (ej. pre-factibilidad) o etapas posteriores a desarrollar (ej. proyecto ejecutivo) y en este caso quien será el responsable (ej. Contratista PPP, Autoridad Convocante o Ente Contratante)

Si bien la AABE realizó un anteproyecto interno para estimar costos y realizar los presentes informes, queda a cargo del privado el diseño del anteproyecto y el proyecto ejecutivo.

13.1.2 Indicar las alternativas del Proyecto PPP evaluadas (localización, tecnología, materiales, etc.) y los estudios ambientales que lo respaldan, en caso que corresponda.

Respecto de las alternativas evaluadas, las mismas se hayan descriptas en el informe de justificación de este Proyecto PPP, IF-2019-57340241-APN-DNSIYAC#AABE.

13.1.3 Realizar una descripción técnica del Proyecto PPP (si no se realiza en el punto Aspectos Generales del Dictamen) y sus principales actividades asociadas de interés desde el punto de vista ambiental (ej. canteras, movimientos de suelos, etc.)

El presente punto fue descripto en los apartados anteriores de este informe. Se remite a sus efectos al apartado 3 y al apartado 5.

13.1.4 Indicar si el Proyecto PPP involucra generación, almacenamiento, transporte o disposición final de residuos peligrosos o manejo de sustancias peligrosas. Especificar las gestiones a realizar

El Proyecto PPP puede dividirse en dos (2) etapas muy marcadas: la etapa de construcción y la etapa de operación. En cada etapa, la potencial generación de residuos y su gestión será distinta.

Etapas de Construcción

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. Se espera que las cantidades generadas de estos residuos sea inferior a veinte (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 dos (2) años.

Los residuos peligrosos se llevarán para su tratamiento y disposición final mediante un operador que cuente con las habilitaciones correspondientes.

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 831/93 a través del Sistema de Inscripción Nacional. Los Operadores y transportistas que realicen el transporte, tratamiento y disposición final también deberán estar habilitados por la Secretaría de Gobierno de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación.

Etapas de operación

Superada la etapa de construcción, a lo largo de toda la etapa de operación y mantenimiento deberá mantenerse la gestión adecuada de residuos acorde a la legislación correspondiente y a los lineamientos aprobados por el Contratista PPP.

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 N°19.587 y su reglamentación.

13.1.5 Indicar si el Proyecto PPP involucra gestión de residuos (exceptuados los peligrosos informados en el ítem anterior). 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 tratamiento dentro del marco normativo vigente en la materia. Se debe priorizar siempre la minimización de residuos, maximizar la reutilización o el reciclado y, por último, reducir en la mayor medida posible, la cantidad de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) destinados a la disposición final en relleno sanitario.

Deberá considerarse la valorización de residuos orgánicos con sistemas de compostaje, digestores anaeróbicos (biodigestores) u otras tecnologías que sean aprobadas por el contratista en el proyecto ejecutivo.

El plan de gestión de residuos debe contemplar un sistema de segregación de residuos con recipientes diferenciados y rotulados en cada uno de los puntos de generación.

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

Como se ha estipulado para este Proyecto PPP, se realizarán controles periódicos del sistema de gestión de residuos, con mediciones del volumen de cada tipo de residuos, su modo y costo de disposición final, entre otros indicadores, con el objeto de implementar correcciones y mantener el ejercicio de mejora continua.

13.1.6 Indicar si el Proyecto PPP involucra generación de efluentes, ruidos, vibraciones, radiaciones, etc. Especificar las gestiones a realizar

En caso de tener que descargar efluentes líquidos provenientes de la depresión de napas u otras condiciones particulares, la operación deberá ser aprobada por la autoridad competente en la materia.

El Proyecto PPP debe cumplir con los requisitos enunciados en la Ley N° 1.540/04 GCABA, reglamentada por el Decreto N° 740/07 GCABA, y las modificaciones introducidas por la Resolución N° 44-APRA-2008, con el objeto de prevenir, controlar y corregir, la contaminación acústica que afecta tanto a la salud de las personas como al ambiente, protegiéndolos contra ruidos y vibraciones provenientes de fuentes fijas y móviles, así como regular las actuaciones específicas en materia de ruido y vibraciones en el ámbito de competencia.

El Contratista PPP deberá reducir los niveles de ruidos y vibraciones de todas los equipos, maquinarias y vehículos utilizados que superen los máximos permisibles o que en su conjunto superen lo establecido por la normativa ambiental y laboral.

Especialmente durante la etapa de construcción, se debe considerar el impacto de las distintas actividades susceptibles de generar ruidos y vibraciones molestas, para realizarlos 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.

13.1.7 Indicar si el Proyecto PPP se encuentra contemplado dentro de las medidas de la Contribución Nacional (el listado de medidas se encuentra disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/evaluacion-ambiental/proyectos-de-participacion-publico-privada>) en caso afirmativo, brindar información de la estimación de emisiones/reducciones del mismo, la metodología de cálculo utilizada y si está previsto su monitoreo

Se considera que el Proyecto PPP tiene potencialmente muchos puntos de contacto con las propuestas de reducción de emisiones propiciadas por el Poder Ejecutivo, sin perjuicio de lo cual 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, sino que 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. Dentro del plan de Gestión Ambiental deberá incluirse 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 deberán contemplarse en esta obra son las siguientes:

M102ab Energía MINEM Corte con biocombustibles: La totalidad del transporte y maquinaria utilizado 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 PPP, 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. 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 la demanda química de oxígeno (DQO) y realizar formulaciones de enmiendas orgánicas o compostaje para fertilizantes Medida en estudio.

13.1.8 En relación a la adaptación al Cambio Climático, indicar si el diseño del Proyecto PPP 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/>)

La información generada por el SIMARCC 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.

El sistema referido 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.

Se tendrán en cuenta en el diseño del Proyecto PPP 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.

13.2 Localización y caracterización del medio receptor

13.2.1 Indicar la ubicación del Proyecto PPP, describir sus aspectos relevantes y/o justificación. Incluir un mapa con el emplazamiento del Proyecto PPP en todos sus componentes y las características del medio receptor

El área de implantación del Proyecto PPP 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 de la Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) en materia hidrográfica.

Desde el punto de vista urbano, este sector de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resulta una zona de desarrollo muy particular y estratégica.

Se encuentra a 2,5 kilómetros de la Estación 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, incluso mucho más que la población permanente.

Con respecto a los edificios cercanos cabe destacar, en primer lugar, la cercanía inmediata con el estadio Tomás Adolfo Ducó de Club Atlético Huracán, que a fines del año 2007 fue declarado Patrimonio Histórico y de Protección Estructural de la Ciudad⁷ 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, pudiendo albergar alrededor de cuarenta y ocho mil (48.000) espectadores.⁸

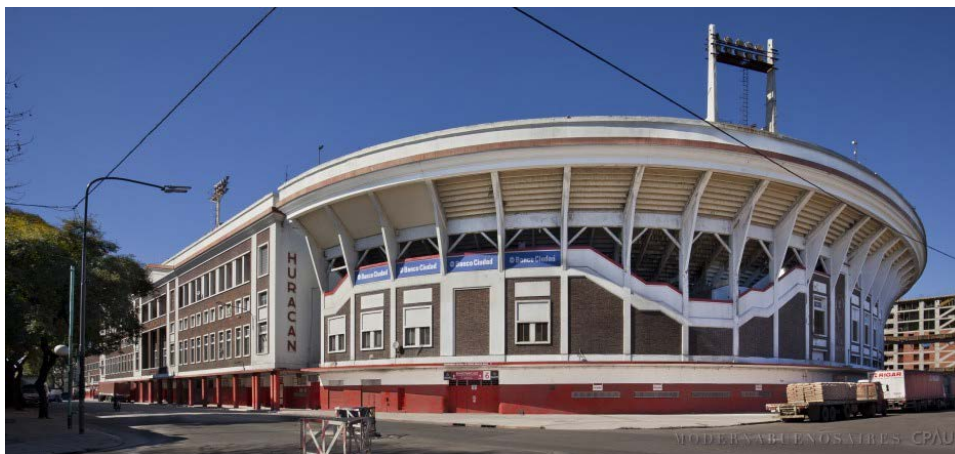


Figura 11: Estadio de Huracán Tomás Adolfo Ducó.

Tal como se ha dicho, directamente lindante con el predio se encuentra el Club Atlético Huracán y su estadio Tomás Adolfo Ducó. Asimismo, dentro del mismo predio del Club funciona la Escuela Primaria Común N°25 "Marcos Paz", y, a medida que se amplía la distancia, dentro de un radio de dos (2) kilómetros a la redonda se encuentran el Hospital General de Agudos J.M. Penna, el Hospital Médico Policial Churruca, el Hospital de Infecciones Javier Muñiz, el Hospital Materno Infantil Ramón 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 Malbrán, el Museo Naval Tomás Espora, la Escuela Infantil N° 7 y el Estadio Claudio Fabian Tapia.

⁷ Expediente N°62548-2005 - 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.

⁸ 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 Parque Patricios ha ido creciendo en los últimos años con la instalación de nuevos negocios y el desarrollo del distrito tecnológico, que ya suma doscientas veinticuatro (224) empresas. En 2015 se inauguró la nueva sede de la Jefatura de Gobierno Porteño con trece mil (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.

Así también, se destaca la inminente inauguración del Plan Pro.Cre.Ar de la Estación Buenos Aires, con más de dos mil trescientas (2.300) viviendas. Este Proyecto PPP completará el área y apuntará a un modelo de ciudad compacta, con usos mixturados que generen usuario a todas las horas del día dando una mayor seguridad.

No lejos de allí se emplaza uno de los asentamientos precarios más grandes y con mayor población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: la villa 21 –24 NHT Zavaleta. Dicha villa 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 sesenta y cinco (65) hectáreas y que la habitan alrededor de cincuenta mil (50.000) personas.

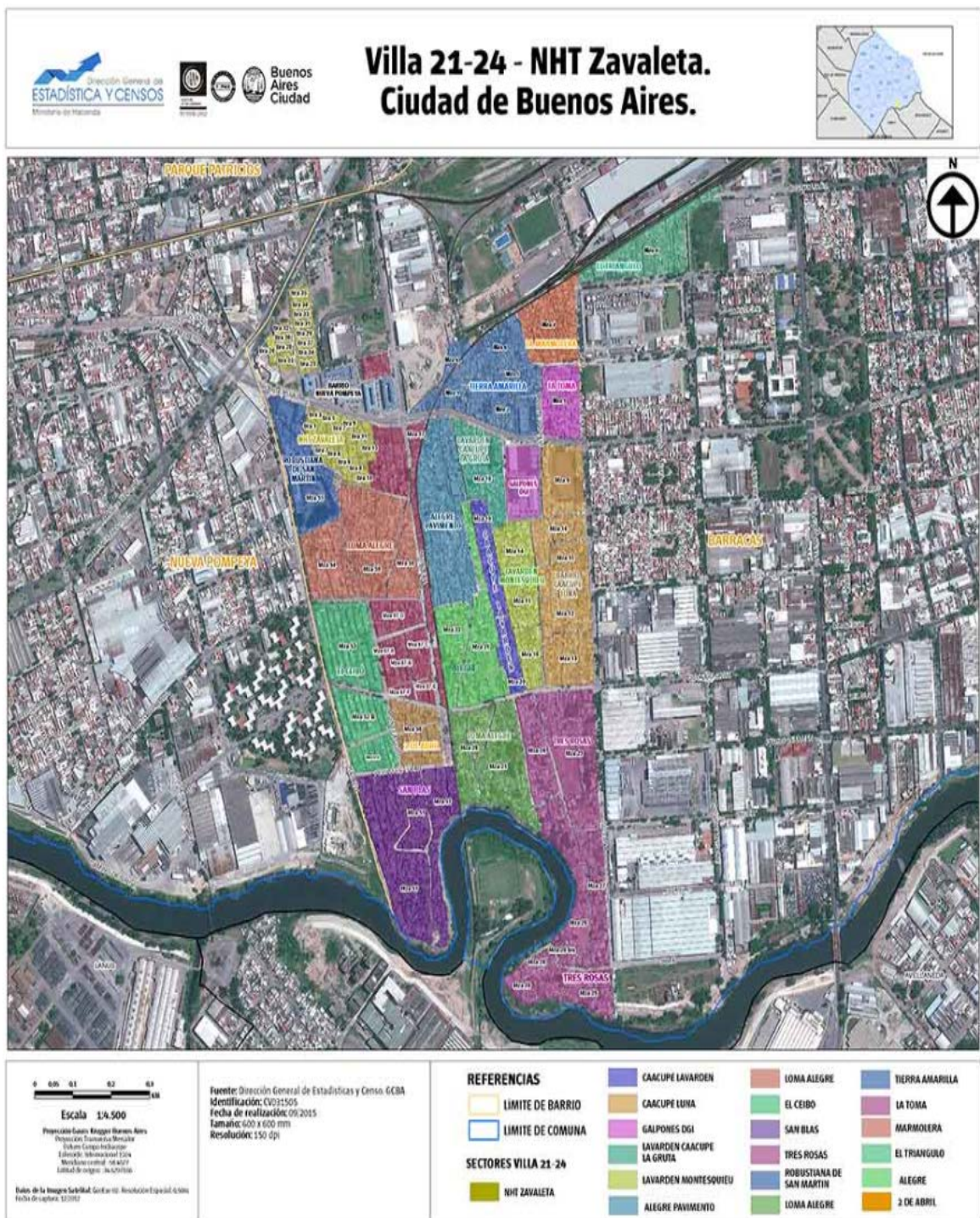


Figura 12: Villa 21-24 – NHT Zavaleta⁹

Las vías de comunicación y accesibilidad al predio son las siguientes:

- En subterráneo, a través de la Línea H, estación Caseros, ubicada en la esquina de las calles Av. Caseros y Av. Jujuy.

⁹ Fuente: <http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=53776> - Publicado por Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Banco de Mapas.

- En tren, a través de la Línea Belgrano Sur, Estación Buenos Aires.
- En colectivo, a través de las Líneas 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 y 6.

El predio está delimitado por las calles Amancio Alcorta, Luna, Miravé 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 veintiún (21) metros de altura, y E1 Comercial Mayorista, con edificios de hasta treinta y ocho (38) metros de altura. Posee una alta densidad de transporte público de pasajeros y es una zona reservada a una industria específica (en el caso del Club Atlético Huracán) que ha llegado a albergar hasta cuarenta mil (40.000) espectadores en conciertos de rock.

La calle Miravé (límite sur del predio) divide a los barrios Parque Patricios y Barracas, y marca el inicio de un terreno perteneciente al predio ferroviario de la Estación Buenos Aires de la Línea 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 Sáenz, debido a las obras de construcción del viaducto que llevaría los trenes hasta la Terminal Constitución.¹⁰

¹⁰ 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.

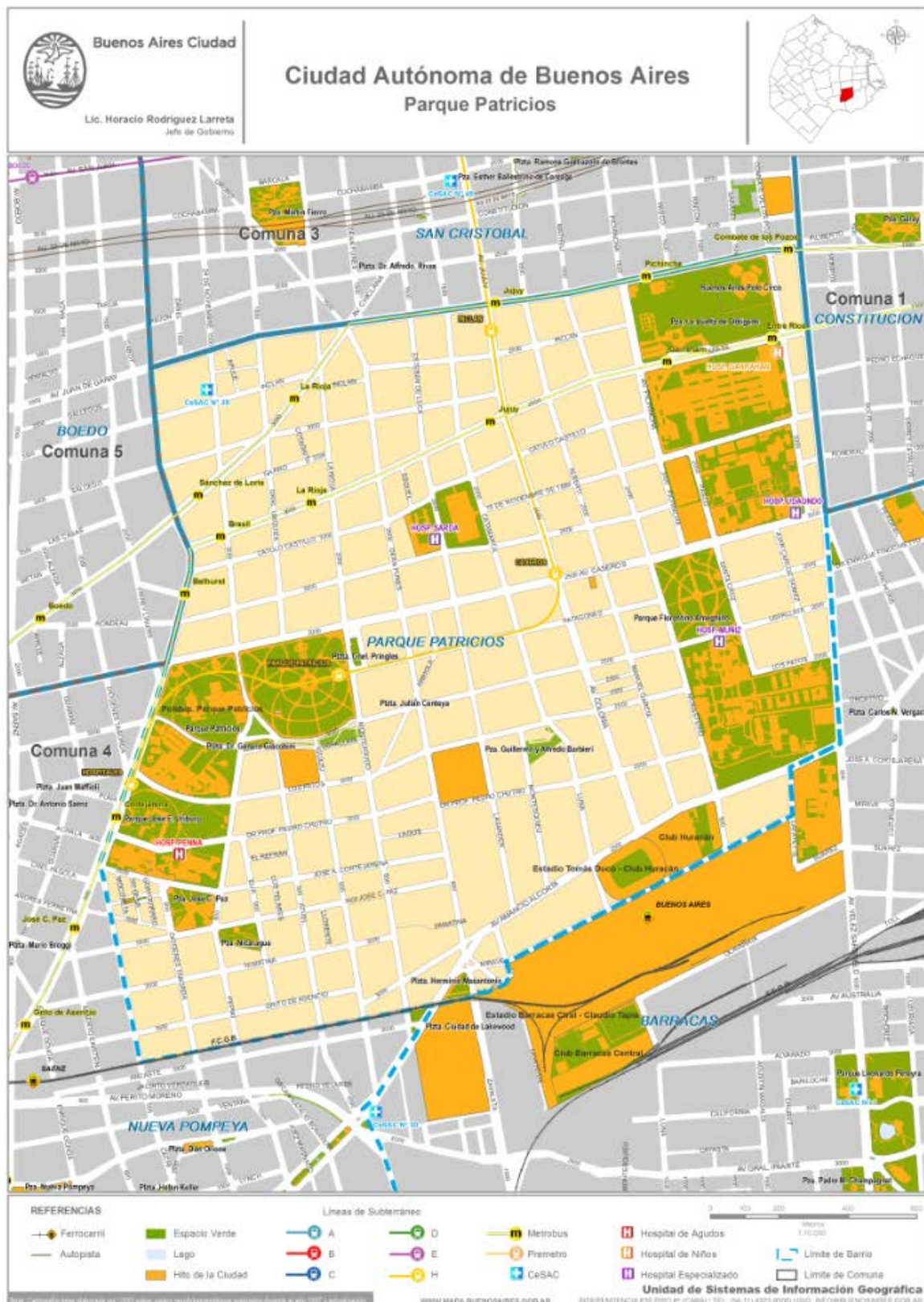


Figura 13: Parque Patricios¹¹.

¹¹ Fuente: <http://www.buenosaires.gob.ar/laciudad/barrios/parque-patricios11>.

Habrá que tener en cuenta el impacto acumulativo de esta obra vial y ferroviaria en la consideración del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto PPP.

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.

13.2.2 Identificar los componentes o procesos sensibles en el medio receptor del Proyecto PPP, presentando aquellos que se encuentran en el sitio que ocupar  el Proyecto PPP de manera diferenciada de aquellos que se encuentran en su entorno (en este caso indicar distancia o vinculación)

Como se detalló anteriormente, el Proyecto PPP se ubica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, generando un impacto social positivo en la zona, y se prevé que tenga un impacto ambiental mínimo en medio receptor, debido a las características del Proyecto PPP, las características del medio y considerando que se seguir  la normativa ambiental vigente.

13.2.3  reas de conservación conforme las tipologías incluidas en la Estrategia Nacional sobre la Biodiversidad para 2016-2020, Anexo I de la Res. M yDS N  151/17, Eje 1, sub-Eje 3
(<https://www.argentina.gob.ar/ambiente/biodiversidad/estrategianacional>)

Argentina es uno de los países con mayor número de ecorregiones del mundo. Cuenta con 18 ecorregiones: 15 continentales, 2 marinas y 1 en la Antártida. Estas albergan una gran diversidad de especies que entre todos debemos cuidar.

La conversión de ecosistemas naturales a tierras agropecuarias, la deforestación y las malas prácticas de manejo ganadero, la introducción de especies exóticas invasoras, el tráfico ilegal y el cambio climático constituyen las causas principales de la pérdida de biodiversidad.

La Estrategia Nacional de Biodiversidad y Plan de Acción 2016-2020 es una política de Estado que define las acciones principales para promover un mayor conocimiento y valoración de nuestros bienes comunes y de los servicios ecosistémicos que estos prestan. La conservación, uso sustentable y la distribución de sus beneficios en forma equitativa son los objetivos principales de la Estrategia.

Compuesta por veintiún (21) metas nacionales que reflejan los criterios de construcción, la Estrategia promueve la incorporación de la conservación de la

biodiversidad y su uso racional en todas las políticas públicas, para avanzar en el ordenamiento ambiental del territorio y lograr un desarrollo humano sustentable.

El Proyecto PPP será desarrollado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de la eco región pampeana. La modificación antrópica, producto de la implantación y desarrollo de la Ciudad, hace que las características particulares de la eco región pampeana se vean modificadas en la zona, aunque el Proyecto PPP en sí tenga un impacto mínimo a inexistente.

El área de implantación del Proyecto PPP 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, y tampoco hay sitios de valor arqueológico o paleontológico.

13.2.4 Bosque nativo, Ley N° 26.331 y complementarias. Para una primera identificación, visualizar los OTBN de todo el país (visualizador de mapas <http://mapas.ambiente.gob.ar/>) ; y para datos estadísticos y gráficos (<http://bosques.ambiente.gob.ar/geomaps#heading1>)

En el área de prevista para el desarrollo del Proyecto PPP no hay presencia de bosques nativos.

13.2.5 Glaciares y ambiente periglaciario, Ley N° 26.639 y complementarias. Para una primera identificación, utilizar el inventario nacional de glaciares (<https://www.argentina.gob.ar/ambiente/agua/glaciares>)

El Proyecto PPP que se llevará a cabo no ocupará zona de glaciares ni ambiente de periglaciario, sino que se prevé en zona urbana.

13.2.6 Cursos y cuerpos de agua superficiales y subterráneos. Descripción de la hidrología y la hidrogeología del medio receptor. Antecedentes de estudios de calidad de agua en el área. Planicies de inundación

Dentro del predio no existen cursos de agua superficiales. El predio se encuentra en el límite del barrio Parque Patricios, en la Comuna 4, lindando con el barrio de Barracas. Ambos barrios, como ya se dijo, pertenecen a la cuenca Matanza-Riachuelo, motivo por el cual se encuentran bajo la órbita y jurisdicción de la Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) en materia hidrográfica.

El sistema hidrológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se modificó fuertemente, canalizando ríos y arroyos con sistemas pluviales para evitar inundaciones, sistemas de redes cloacales para recolección de efluentes cloacales e industriales y redes de agua potable. Todas estas modificaciones de la hidrología natural de la Ciudad permiten el desarrollo del Proyecto PPP de forma segura y evitando modificaciones adicionales en la zona debido al Proyecto PPP.

13.2.7 Humedales permanentes o transitorios

El término humedales se refiere a una amplia variedad de hábitats interiores, costeros y marinos que comparten ciertas características. Generalmente se los identifica como áreas que se inundan temporariamente, donde el agua subterránea aflora en la superficie o en suelos de baja permeabilidad cubiertos por agua poco profunda. Todos los humedales comparten una propiedad primordial: el agua juega un rol fundamental en la determinación de su estructura y funciones ecológicas. Existen muchas definiciones del término humedal, algunas basadas en criterios principalmente ecológicos y otras más orientadas a cuestiones vinculadas a su manejo. La Convención sobre los Humedales los define en forma amplia como “las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros”. En esta definición quedan incluidos todos los ambientes acuáticos continentales y la zona costera marina.

La Argentina posee seis (6) grandes regiones de humedales: Cuenca del Plata, Chaco, Pampas, Patagonia, Puna y Zona Costera Patagónica.

La Cuenca del Plata es la principal cuenca hídrica del país. Se desarrolla en un territorio predominantemente llano, de clima benigno y suelos fértiles. Reúne la mayor concentración humana e industrial del continente, incluyendo las principales ciudades de Brasil y Argentina. También importantes áreas de desarrollo agrícola. Se caracteriza por sus grandes ríos, como el Paraná, con su vasta llanura de inundación, en donde se encuentran una gran variedad de humedales, como lagunas, esteros, pantanos, bañados y madrejones. El río tiene un período de aguas bajas en invierno, y otro de crecientes en primavera y verano, durante el cual se inundan amplias zonas, cubriendo islas y tierras aledañas. Al bajar las aguas quedan lagunas aisladas donde se desarrollan vegetación y fauna, en particular muchos peces que penetran en los primeros estadios de su vida, buscando refugio y alimentación.

Los principales humedales identificados para esta región son la cuenca del río Riachuelo, el sistema del Iberá, el río Uruguay, el río Paraná, el río Paraguay, el río Iguazú y sus cataratas, el delta del río Paraná y el Río de la Plata.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se modificó la hidrología de la zona y el Proyecto PPP se implanta dentro de la ciudad, con todas las modificaciones ya existentes, sin generar una alteración adicional.

13.2.8 Especies endémicas, migratorias, en peligro de extinción, etc.

El Proyecto PPP no presenta riesgo para especies endémicas, migratorias o en peligro de extinción ya que no representa modificaciones de la zona en la que se encuentra ni impactos significativos en el área. Es importante remarcar que se debe considerar toda la normativa que promueva la preservación y cuidado de la flora y fauna de la región.

13.2.9 Fenómenos naturales como inundaciones, incendios, sismos, erosión, deslizamientos

La región pampeana es una zona geológicamente estable ya que hay algunas fricciones entre las fallas periféricas y casi inactivas de los escudos de Brasilia y Patagonia. En algunos casos muy aislados pueden llegar replicas débiles de las fricciones de la placa de Nazca ante la placa del Sur de América.

Los sismos en la región donde se ubica el Proyecto PPP son poco frecuentes y de muy baja intensidad.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires está dentro de la zona sísmica catalogada como Zona 0, con peligrosidad sísmica muy reducida y una aceleración máxima del suelo de 0,04g, según lo establece el Instituto Nacional de Prevención Sísmica (INPRES).

13.2.10 Sitios de interés histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, religioso, estético u otro tipo de interés cultural

No se han identificado sitios con estas características en el predio donde se emplazará el Proyecto PPP, pero sí se consideran algunos factores de la zona. Esta información esta detallada a lo largo de todo el documento.

13.2.11 Territorios de pueblos originarios y sus comunidades. Necesidad de relocalización de población y/o realización de expropiaciones o servidumbres

Para el desarrollo del Proyecto PPP no es necesaria la relocalización de población, ni la realización de expropiaciones o constitución de servidumbres. Tampoco se encuentran pueblos originarios dentro del predio que será afectado al Proyecto PPP.

13.2.12 Usos y actividades en el área del Proyecto PPP o su entorno (por ejemplo, industrias, servicios, comercios, riego, asentamientos poblacionales)

Una descripción de la zona y el entorno donde se emplaza el Proyecto PPP se detalla en otros puntos del documento.

13.3 Estudios ambientales a cargo del Contratista PPP

Toda la documentación y estudios ambientales que estarán a cargo del Contratista PPP estarán detallados en los pliegos y contratos del Proyecto PPP. Sin embargo, es importante destacar que será responsabilidad del Contratista PPP realizar el Estudio de Impacto Ambiental para la obtención de la declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental según la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el Plan de Gestión Ambiental u otros estudios específicos que serán revisados y aprobado por el Ente Contratante.

13.4 **Buenas prácticas de diseño y de gestión:** Indicar las buenas prácticas ambientales de diseño que deberán ser consideradas por el Contratista, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos que deberán ser implementadas por la Contratista PPP (incluyendo descripción de las mismas en caso que la AC lo tuviera definido o previsto)

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 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 los 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 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 empleados 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 el 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 de 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 Tomás Adolfo Duco y su declaración como Patrimonio Arquitectónico y Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 Construcción, los efluentes cloacales deberán ser colectados en cisterna y retirar periódicamente para su gestión por medio de tratador habilitado.

En la Etapa de Operación, 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 Agua y Saneamientos Argentinos S.A. (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 AySA, ubicada fuera del predio.

Deberá solicitarse autorización a 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, por lo cual se deberá realizar la inscripción en el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Aceites Vegetales Usados y darle la gestión prevista.

VII. Sitios contaminados

La AABE realizó en diciembre de 2018 un estudio de suelos para verificar la presencia de tanques de almacenamiento de hidrocarburos. El mismo se presentó ante APRA, obteniendo el Certificado de No Necesidad de Recomposición Ambiental en enero 2019 por medio de Disp. N° 2019-118 DGEVA. En la misma se solicita realización de monitoreo de control de agua subterránea a los doce (12) meses de su recepción.

Quedará a cargo del Contratista PPP, eventualmente, el monitoreo periódico de suelos y aguas subterráneas que establezca la Autoridad de Aplicación.

VIII. Control de roedores y vectores

Se deberá cumplir con la Ley N° 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

Autónoma 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 N° 19.587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sus decretos reglamentarios y disposiciones complementarias, incluidas aquellas dictadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 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 construcción.

13.5 Participación pública: Indicar las instancias de participación pública realizadas y/o a realizar conforme lo previsto en el marco normativo sectorial y local en función del tipo de proyecto

Según lo establecido en la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 N° 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).

13.6 Verificación de cumplimiento: Indicar los mecanismos previstos para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Contratista en materia de gestión ambiental (control y/o sanciones previstas; ej. a través de una inspección de obra, certificación de la gestión ambiental como parte de la certificación de obra)

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.

En los documentos de la licitación del Proyecto PPP se incorporarán sanciones relativas a los incumplimientos contractuales en materia de sustentabilidad y medio ambiente.

13.7 Cartografía: Se debe presentar la cartografía digital en sistema de referencia geodésico y de proyección geográfica WGS84 (EPSG 4326), y en formato KML o SHP o servicios WMS/WFS. La escala de trabajo está definida en base a la extensión de cada proyecto en el territorio

Los pliegos de especificaciones técnicas tendrán el detalle completo de la ubicación del predio y su sistema de referencia geodésica y geográfica, con los documentos que den soporte a la misma.

13.8 Matriz de Riesgo

En la matriz de riesgos del Proyecto PPP se consideraron aquellos riesgos principales que tienen un potencial impacto en el Proyecto PPP. La matriz es parte del presente Dictamen.

14 Informe Técnico de Consideraciones Ambientales elaborado por la Secretaría de Gobierno de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación o la autoridad ambiental nacional que en su futuro la reemplace.

Como anexo al presente Dictamen se incluye el Informe Técnico de Consideraciones Ambientales elaborado por la Secretaría de Gobierno de Ambiente y Desarrollo Sustentable (identificado con el IF-2019-00803489-APN-SECCYMA#SGP) relacionado al Proyecto PPP. Las recomendaciones de dicho informe deben ser consideradas para la elaboración y ejecución del Proyecto PPP.

ANEXO I

ESTIMACIÓN DE MATERIALES E INSUMOS PRINCIPALES

Plazo estimado de obra: 36 meses

Superficie computable: 60.000m²

Superficie de alfombra: 44.000 m²

Materiales y Equipamiento

Hormigón	22.800 m ³
Acero (Barras y otros)	2.964 ton
Ladrillo hueco 18cm	368.919 unidades
Cemento Albañilería	630.000 Bolsas de 30 Kg
Arena	5.430 m ³
Pintura	8.225 litros
Madera de Obra	7.600 m ²
Piso Técnico y Alfombra	44.000 m ²
Cielorraso de Oficina	44.000 m ²
Pisos Cerámicos/Porcelanato/Baldosones	10.450 m ²
Revestimientos cerámicos	8.350 m ²
Mármoles y Granitos	1.400 m ²
Puertas metálicas y de madera	180 u
Herrería de obra (perfilería de acero)	2.500 Kg
Carpinterías de fachada (Incluye cristales)	8.300 m ²
Luminarias	7.000 unidades
Ascensores	15 unidades

Maquinaria e insumos a emplear

3 Grúas Torre de pluma de 35m.	36 meses
Montacargas p/ personal y materiales	2 unidades
Plumines capacidad 1000Kg	8 unidades
Retroexcavadoras con pala	4 unidades
Minicargador de balde 1m ³	3 unidades
Viajes Camión volcador de 12m ³	4.000 viajes
Balde tolva 1m ³	3 unidades
Hormigonera 1m ³	10 unidades
Químicos varios para Construcción	40.000 litros

Potencias y Servicios del Edificio

Toneladas de Refrigeración	18.000 TR
Potencia Eléctrica	3 MW
Consumo diario de agua	84 m ³ /día

Otros

Volúmen tanque de incendio	80 m ³
----------------------------	-------------------



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Dictamen art. 13 Ley N° 27.328 PPP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 63 pagina/s.