

ACTA N° 19/2010 DE REUNIÓN ABIERTA DE DIRECTORIO DEL
ORGANISMO REGULADOR DEL SISTEMA NACIONAL DE AEROPUERTOS
(ORSNA).

El día 12 de Octubre de 2010, siendo las 16:30 hs., se reúne en Reunión Abierta en los términos del Anexo VIII del Decreto N° 1172/03, en su Sede de Av. Corrientes N° 441 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Directorio del ORGANISMO REGULADOR DEL SISTEMA NACIONAL DE AEROPUERTOS (ORSNA), con la presencia del Sr. Presidente del Directorio, Brig. My. (r) Horacio OREFICE y, del Sr. Primer Vocal del ORSNA, Ing. Julio Tito MONTAÑA. Asiste a la Reunión el Secretario General, Cr. Patricio DUHALDE. Contándose con el quórum correspondiente, se da comienzo a la Reunión con el propósito de tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. **Expediente 336/10** – Contratación Servicio de Limpieza de la sede del ORSNA, Año 2010/11 – Tratamiento y Resolución.
2. **Expediente 334/10** – Llamado a licitación tendiente a alquilar la sede del ORSNA Años 2010-2012 – Tratamiento y Resolución.

Punto 1 - El Sr. Secretario General somete a consideración del Directorio e informa sobre el Expediente N° 336/10, en el cual tramita el llamado a Licitación Pública destinado a la contratación del Servicio de Limpieza para la sede del ORSNA por el término de UN (1) año, por un monto estimado en la suma de PESOS SEISCIENTOS SESENTA MIL (\$660.000.-), IVA incluido.

Teniendo en cuenta que la contratación actual vence en fecha 15 de diciembre de 2010, la GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y PRESUPUESTO propició el llamado en cuestión elaborando el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas destinado a regir la contratación.

Asimismo la GAP informó la existencia de crédito presupuestario para afrontar el gasto de la contratación en cuestión.

Al tomar intervención el Servicio Jurídico (Dictamen GAJ N° 80/10) concluyó que no tiene objeciones que formular a la contratación propiciada.

Oído lo expuesto y luego de un debate, el Directorio del ORSNA en forma unánime RESUELVE:

1. Autorizar el llamado a Licitación Pública para la contratación del Servicio de Limpieza para la sede del ORGANISMO REGULADOR DEL SISTEMA NACIONAL DE AEROPUERTOS (ORSNA) por el término de UN (1) año, por un monto estimado en la suma de PESOS SEISCIENTOS SESENTA MIL (\$660.000.-), IVA incluido, en el marco de lo dispuesto por el Artículo 30 del Decreto N° 436/00, sus normas complementarias y modificatorias.
2. Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas que como Anexo I se incorpora a la presente Acta.
3. Determinar que el gasto que demande la presente licitación será atendido con los créditos correspondientes al Programa 16, Inciso 3, Partida Principal 3, Partida Parcial 5 para el año 2010 y con los correspondientes al Programa 16, Inciso 3, Partida Principal 3, Partida Parcial 5 para el año 2011.



4. Autorizar al Sr. Presidente y/o al Primer Vocal del Directorio a suscribir el Acto Administrativo pertinente.

Punto 2 - El Sr. Secretario General somete a consideración del Directorio e informa sobre el Expediente N° 334/10, por el que tramita el Llamado a Contratación Directa por Exclusividad del alquiler del inmueble en el cual funciona la sede del ORSNA, en los términos del Artículo 26, apartado g) del Decreto N° 436/00 y del Artículo 25, inciso d), apartado 3, del Decreto N° 1023/01, por un monto estimado en la suma de PESOS SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL VEINTICUATRO (\$6.708.024.-), IVA incluido, por el plazo de TREINTA Y SEIS (36) meses.

La GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y PRESUPUESTO (GAP) (Providencia GAP N° 339/10) informo que el vencimiento del Contrato de Locación del inmueble sede del ORSNA opera en fecha 31 de diciembre del corriente año, destacando la necesidad de llevar a cabo un proceso licitatorio a los fines de realizar una nueva contratación con el mismo objeto.

En forma previa a iniciar los trámites de estilo, el Organismo ofició al ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (ONABE), solicitando que arbitrara los medios necesarios para proporcionar la nómina de los inmuebles que esa entidad administra en condiciones de ser ocupados a partir del 1° de enero de 2011, con una superficie estimada edificada de 2.500 m² (fs. 3). El requerimiento fue satisfecho en fecha 11 de mayo de 2010, mediante Nota A.M.E. N° 318683, informando al ORSNA que "... no se ha ubicado ningún inmueble desafectado que reúna las características del solicitado ...".

Consecuentemente, la GAP solicitó a las distintas Gerencias que informen respecto de los requerimientos mínimos e ideales de infraestructura y equipamiento exigidos para el correcto funcionamiento del ORSNA, como así también que inversiones se realizaron en el edificio, el costo que se generaría al tener que realizar dichos trabajos en un nuevo edificio, el material o equipamiento que podría ser pasible de traslado y cuánta de dicha inversión se perdería.

EL DEPARTAMENTO DE SISTEMAS Y TECNOLOGÍA INFORMÁTICA DEL ORSNA (MEMO DSIT N° 15/10) expresa que:

- a) la red actualmente instalada cuenta con CIENTO CINCUENTA (150) puestos, los que son utilizados para realizar las tareas diarias (administrativas, técnicas, etc.) en el normal funcionamiento del mismo.
- b) La red actual es de última generación, certificada y cumple con todos los requisitos técnicos necesarios para el correcto funcionamiento del ORSNA.
- c) Antes del último cambio de alfombras se reubicaron, eliminaron y agregaron más periscopios, optimizando y ajustándolos a las necesidades de los usuarios y manteniendo los espacios libres, como así también se eliminó gran parte de los cables históricos en los pisoductos.

Con relación a los futuros inconvenientes en caso de realizar la mudanza, el citado Departamento señala:

1. para la instalación de una nueva red se debe en principio realizar un relevamiento del lugar del cual se desprende lo siguiente:
 - los tiempos necesarios para desarrollar los estudios previos de armado de pliego, todo el proceso licitatorio de compra y la obra de armado e instalación, certificación y puesta en marcha de la red.
 - el backbone o tendido vertical de fibra óptica, entre todos los pisos, ya que está directamente relacionado con la cantidad de niveles a utilizar,



- en el caso de que el futuro edificio tenga pisoducto habrá que realizar una evaluación de las características y capacidades existentes para poder realizar el correcto desarrollo del tendido horizontal de la red.
- Con respecto a la electrónica de red, se considera que es un CIEN POR CIENTO (100%) utilizable si el futuro edificio tiene similitudes en la cantidad de pisos que hoy se utilizan.
- De la red actualmente instalada, la cantidad de elementos que se pueden trasladar a otro edificio es mínima, quedando la inversión realizada en el edificio que actualmente ocupa el Organismo.
- Debe contemplarse asimismo el tiempo necesario y costos del traslado de todos los servicios de telefonía, internet y vínculos punto a punto con los que hoy cuenta este Organismo.

La GERENCIA DE EJECUCIÓN Y CONTROL DE LA INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA (GECIA) (Memo GECIA N° 209/10) informa que el edificio que actualmente ocupa el ORSNA, con las modificaciones introducidas a lo largo de 11 años, constituye la opción más adecuada para el cumplimiento de las funciones del Organismo.

La GERENCIA DE REGULACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA Y CONTROL DE CALIDAD (GREFyCC) (GREFyCC N° 26/2010) acompaña un informe del mercado inmobiliario del rubro, que condensa información colectada entre consultoras inmobiliarias de reconocido prestigio (Buenos Aires Research & Forecast Report – Colliers Internacional; Mercado de Oficinas de Buenos Aires – L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios) y del INDEC, señalando que los precios a nivel general tendieron a subir un ONCE COMA DOS POR CIENTO (11,2%) en dólares, luego de dos períodos de evolución negativa y que las oficinas de categoría A+ y las A incrementaron el valor promedio de alquiler entre DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIDÓS COMA CUATRO (22,4) y DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTICUATRO COMA NUEVE (24,9) el metro cuadrado con máximos de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y TRES COMA TRES (33,3) y, en la zona del microcentro, en la cual está emplazada la sede del ORSNA, el metro cuadrado alcanza valores de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIUNO COMA CINCO (21,5).

La GERENCIA DE PLANIFICACIÓN FEDERAL Y SEGURIDAD AEROPORTUARIA (GPFySA) (MEMO GPFySA N° 161/10) informa que la estructura edilicia no presenta inconvenientes en lo relacionado con la seguridad, poseyendo un sistema de extinción de incendios basado en matafuegos portátiles conforme al riesgo, con una escalera apropiada y TRES (3) ascensores con puertas ciegas, DOS (2) de los cuales comunican con las cocheras, las que están separadas con un núcleo de ascensores por una puerta metálica. En el ámbito relacionado con los espacios de los puestos de trabajo, los mismos no entorpecerán una normal evacuación, dado que en todas las plantas ocupadas por el Organismo, la disposición mobiliaria está perfectamente delineando los pasillos de la circulación.

La Comisión conformada a fin de realizar un relevamiento del mercado inmobiliario concluyó que la realidad del mercado inmobiliario es la escasez de ofertas de edificios con las características como las que necesita el ORSNA a valores razonables de mercado; con relación al costo del m2, el nuevo valor del próximo contrato ascenderá en promedio de los TRES (3) años de contrato a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES VEINTE CON DIECINUEVE CENTAVOS (US\$ 20,19.-) (conforme lo cotizado por la firma AZURRA NEGOCIOS

J 4 J

INMOBILIARIOS) convirtiendo a la actual sede del Organismo, como la mejor opción.

Con el objeto de determinar el eventual costo de una mudanza, se solicitó presupuesto a la Empresa Transportes ATLAS, la que presentó una cotización de PESOS CIENTO SETENTA MIL (\$170.000.-).

La Empresa AZZURRA NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.R.L., propietaria del bien inmueble actualmente alquilado por el Organismo, presentó una propuesta locativa que asciende a PESOS DOSCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO (\$202.668.-) mensuales, el cual, teniendo en cuenta las bonificaciones planteadas por las inversiones realizadas se reduce para el primer año a PESOS CIENTO SETENTA MIL (\$170.000) y para el segundo año a PESOS CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO (\$ 186.334), resultando consecuentemente el valor por m2 inferior al que surge del mercado inmobiliario relevado.

Concluye la GAP que el único edificio que reúne las características apropiadas y resulta conveniente alquilar es el que actualmente ocupa el Organismo en Av. Corrientes 441/47, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, impulsando una licitación encuadrada en "Contratación Directa por Exclusividad" en los términos del Artículo 25, inciso d) apartado 3, del Decreto N° 1023/01 y el Artículo 26, apartado g), del Reglamento aprobado por Decreto N° 436/00.

Para arribar a esta conclusión la GAP ponderó que:

- el valor locativo ofrecido por la firma AZZURRA S.R.L. se encuentra dentro de los parámetros de mercado y de lo informado por el órgano con especialidad en la materia: El Tribunal de Tasaciones de la Nación.
- el costo de la mudanza es relevante pero mucho más lo son los inconvenientes que conlleva la misma, entre ellas la afectación del normal funcionamiento del Organismo.
- la conectividad técnica en orden a la gestión de la Administración Pública cuyos órganos rectores están conectados a través del Sistema Local Unificado y otros sistemas (vg. MCC).
- el cambio de edificio puede generar otro tipo de gastos respecto de los proveedores, dado que podrían cambiar las bases y condiciones de las contrataciones.
- los mayores gastos de instalación en un nuevo emplazamiento, ya que trasladarse a otro edificio implicaría ejecutar obras de infraestructura que ya fueron realizadas en éste edificio y a las cuales se hace profusa referencia en el marco de este expediente.

Asimismo se requirió al TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN la fijación del valor locativo mensual (Nota GAP N° 421), quien lo fijó en la suma de \$ 190.000 libre de tasas, gravámenes, contribuciones, no incluyendo el I.V.A. ni demás impuestos, al 16 de septiembre de 2010 (Nota TT 2988/10).

Al tomar intervención el Servicio Jurídico (Dictamen GAJ N° 339/10) concluyó que no tiene objeciones que formular a la contratación propiciada y al Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas que la rigen.

Oído lo expuesto y luego de un debate, el Directorio del ORSNA en forma unánime RESUELVE:

1. Autorizar el Llamado a Contratación Directa por Exclusividad en los términos del Artículo 26, apartado g) del Decreto N° 436/00 y del Artículo 25, inciso d), apartado 3, del Decreto N° 1023/01, destinada a la contratación del alquiler del

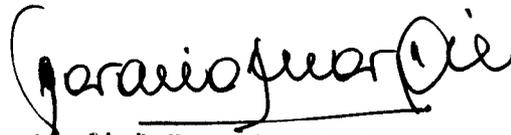


inmueble en el cual funciona la sede del ORGANISMO REGULADOR DEL SISTEMA NACIONAL DE AEROPUERTOS (ORSNA), por un monto estimado en la suma de PESOS SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL VEINTICUATRO (\$ 6.708.024.-), IVA incluido.

2. Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las Especificaciones Técnicas el que como Anexo II se incorpora a la presente Acta, y que juntamente con el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Resolución del MINISTERIO DE ECONOMÍA N° 834/2000 forman parte de la documentación licitatoria de la presente contratación.
3. Disponer que el gasto que demande la presente contratación será contemplado en el Anteproyecto de Presupuesto plurianual 2011-2013 que apruebe el HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN.
4. Autorizar al Sr. Presidente y/o al Primer Vocal del Directorio a suscribir el Acto Administrativo pertinente.

A las 17:30 horas y no siendo para más, se dá por finalizada la reunión.

Ing. JULIO TITO MONTAÑA
1º VOCAL
ORGANISMO REGULADOR DEL SISTEMA
NACIONAL DE AEROPUERTOS
O.R.S.N.A.


Brigadier Mayor (R) HORACIO A. OREFICE
PRESIDENTE
Organismo Regulador del Sistema
Nacional de Aeropuertos
ORSNA