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

Memorándum

Número: ME-2019-05089668-APN-GPR#SOFSE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Viernes 25 de Enero de 2019

Referencia: EX-2019-04417422- -APN-SG#SOFSE - Requerimiento de Concesión de Uso para la explotación del local id
entificado con el código SM-RTI-FA-PB-L-200 ubicado en el Hall de la Estación Retiro de la Línea San Martín.

Producido por la Repartición: GPR#SOFSE

A: Sergio Daniel Bruni (GCYL#SOFSE),

Con Copia A: Alvaro Bautista Flores (GCYL#SOFSE), Santiago Peres Kemp (GGDC#SOFSE),

---

De mi mayor consideración:

En el marco de las actuaciones de la referencia, se elabora el siguiente informe técnico mediante el cual se propicia iniciar el trámite administrativo tendiente a realizar el llamado a Licitación para el otorgamiento de la concesión de uso de carácter oneroso para la explotación del Inmueble identificado con el código SM-RTI-FA-PB-L-200 ubicado en el Hall de la Estación Retiro de la Línea San Martín, conforme las consideraciones que se describirán a continuación.

Objeto

La contratación corresponde a la Concesión de uso de carácter oneroso del inmueble citado por un plazo de CIENTO VEINTE (120) meses, prorrogables por VEINTICUATRO (24) meses, y comprenderá la explotación comercial del Inmueble, la ejecución de las obras y tareas para su puesta en valor y funcionamiento, como así también, la seguridad, limpieza y mantenimiento del inmueble afectado durante el período de concesión.

Antecedentes y Marco Normativo

Como primera medida cabe señalar, a título ilustrativo, los antecedentes y marco normativos en los que se encuadra la presente iniciativa:

Por medio de la Ley de Reordenamiento Ferroviario Nº 26.352 de fecha 27 de marzo de 2008, posteriormente modificada por Ley Nº 27.132 (publicada en el B.O. el 21 de mayo de 2015), se crea, mediante su artículo 7°, la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE), la que tiene a su cargo la prestación de los servicios de transporte ferroviario de pasajeros.

Asimismo por el inciso a) del artículo 8° de la citada norma se facultó a esta Sociedad Operadora a asumir por sí, por intermedio de terceros o asociada a terceros la prestación de los servicios ferroviarios de pasajeros, que se le asignen, los que se encuentren concesionados y que por distintas causas reviertan al ESTADO NACIONAL, así como nuevos servicios que se creen; como también a administrar los bienes muebles e inmuebles que le sean asignados por la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO para la prestación del servicio de transporte ferroviario.

Por su parte, conforme el estatuto aprobado por Decreto Nº 752/2008, SOFSE tiene como objeto la prestación de los servicios de transporte ferroviario de pasajeros, en todas sus formas que le sean asignados, incluyendo el mantenimiento del material rodante, para lo cual podrá desarrollar todas las acciones que resulten necesarias o convenientes para la mejor realización de sus funciones, llevando a cabo los actos de administración o disposición que sean precisos para el cumplimiento de las mismas, incluso mediante la participación en sociedades o empresas, nacionales o extranjeras, con sujeción a lo dispuesto en la legislación vigente, y con los alcances establecidos en la Ley Nº 26.352 y sus normas reglamentarias.

Es decir, que esta Sociedad Operadora tiene las atribuciones para realizar, en general, todos los actos jurídicos y operaciones financieras, industriales o comerciales con plena capacidad legal para actuar como persona jurídica, pudiendo realizar toda clase de operaciones cuales quiera sea su carácter legal, incluso de carácter financiero que hagan directa o indirectamente al cumplimiento y logro de su objeto social.

Por Resolución Nº 477 de fecha 3 de junio de 2013, se rescindió el Contrato de Concesión suscripto entre la Empresa TREN DE LA COSTA S.A. y el ex Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, aprobado mediante el Decreto Nº 204 de fecha 11 de febrero de 1993, por incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.13.12, primer párrafo, del Pliego de Bases y Condiciones, asignándose la operación integral de dicho servicio a la Operadora Ferroviaria S.E.

Mediante la Resolución Nº 848 de fecha 14 de agosto de 2013 del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE se le asignó a la sociedad OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE) la prestación de los servicios de transporte ferroviario correspondientes a las Líneas GENERAL ROCA, GENERAL SAN MARTIN y BELGRANO SUR en los términos del artículo 7° de la Ley Nº 26.352, transfiriéndosele el Acuerdo de Operación celebrado con la UNIDAD DE GESTION OPERATIVA FERROVIARIA DE EMERGENCIA SOCIEDAD ANONIMA (UGOFE S.A.), de conformidad con lo previsto en el artículo 8°, inciso a), y artículos concordantes de la Ley Nº 26.352 y su normativa modificatoria y complementaria.

A su vez, por Resolución N° 1083 de fecha 11 de septiembre de 2013, del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE, se asignó a SOFSE la prestación de los servicios del transporte ferroviario correspondiente a las Líneas MITRE y SARMIENTO, en los términos del artículo 7º de la Ley N° 26.352.

Que, por Resolución Nº 1093 de fecha 17 de septiembre de 2013, del entonces Ministerio del Interior y Transporte, se asignó a SOFSE la prestación de los servicios interurbanos de pasajeros en los corredores ferroviarios CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES - Ciudad de CORDOBA (Provincia de CORDOBA); CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES - Ciudad de SAN MIGUEL DE TUCUMAN (Provincia de TUCUMAN), y Ciudad de CORDOBA (Provincia de CORDOBA) - Ciudad de CRUZ DEL EJE (Provincia de CORDOBA).

Por Resolución Nº 1126 del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE de fecha 18 de septiembre de 2013, se asignó a la Operadora Ferroviaria S.E. la prestación de los servicios de transporte ferroviario de pasajeros en el ámbito de la Provincia de ENTRE RIOS, así como el material rodante

respectivo, en los términos del artículo 7° de la Ley Nº 26.352.

Por Resolución N° 1244 del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE de fecha 24 de octubre de 2013, se instruye a la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO para que instrumente las medidas necesarias a los efectos de rescindir el Acuerdo de Operación de los Servicios Ferroviarios Urbanos de Pasajeros - Grupo de Servicios 1 y 2 Líneas SARMIENTO Y MITRE y sus Addendas, en lo atinente a la operación integral, administración y explotación del servicio de transporte ferroviario urbano de pasajeros de la Línea SARMIENTO.

Que por su parte, por la Resolución N° 1342 del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE de fecha 7 de Noviembre de 2013 se asignó a SOFSE la explotación por sí, por intermedio de terceros o asociada a terceros, de los servicios colaterales y complementarios de los servicios de transporte ferroviarios de la totalidad del área operativa de las Líneas GENERAL MITRE, SARMIENTO, **GENERAL SAN MARTIN**, GENERAL ROCA y BELGRANO SUR.

Que conforme a la Resolución Nº 171, de fecha 27 de febrero de 2015 del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRASNPORTE, teniendo en cuenta la mejora notable en la calidad del servicio prestado en la Línea SARMIENTO desde que el propio ESTADO NACIONAL asumió la prestación directa de dicho servicio, a través de la sociedad OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO, se instruyó a la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO para que instrumente las medidas necesarias a los efectos de rescindir los Acuerdos de Operación, suscriptos con fecha 10 de febrero de 2014 con las empresas CORREDORES FERROVIARIOS SOCIEDAD ANÓNIMA y ARGENTREN SOCIEDAD ANÓNIMA, asumiendo de esta manera la operación en forma directa de las Líneas MITRE, **GENERAL SAN MARTÍN**, GENERAL ROCA y BELGRANO SUR.

Con fecha 15 de julio de 2015 fue suscripto, entre SOFSE y ADIFSE, un convenio de cooperación para la explotación de los servicios colaterales y complementarios de los servicios de transporte ferroviarios de la totalidad de las áreas operativas de las Líneas General Mitre, Sarmiento, **GENERAL SAN MARTÍN**, General Roca y Belgrano Sur.

Que, a su vez, mediante la Resolución Nº 517-E de fecha 18 de julio de 2017 del MINISTERIO DE TRANSPORTE, se hizo efectiva la reversión de la concesión integral y de la explotación del Sector Altamirano - Mar del Plata - Miramar, incluyendo la rehabilitación del Sector General Guido – General Madariaga –Vivoratá, otorgada a la PROVINCIA DE BUENOS AIRES en el marco del Decreto N° 70 del 19 de abril de 1993, conforme lo dispuesto por el Decreto N° 1261 del 27 de septiembre del 2004, asignándole los mentados servicios a esta SOFSE, al tiempo que, de conformidad a su artículo 6°, se asignó a la Administración de Infraestructuras Ferroviarias S.E. (en adelante ADIFSE) la administración de la infraestructura, facultándosela junto con SOFSE a realizar la toma de posesión efectiva y a promover todas aquellas acciones que estimara necesarias para garantizar la tutela del patrimonio del ESTADO NACIONAL.

Que en dicho marco, mediante Convenios celebrados en fecha 18 de agosto de 2017 y 27 de diciembre de 2017, ADIFSE asignó a SOFSE, bienes inmuebles correspondientes al Corredor Plaza Constitución – Mar del Plata, detallados en sus Anexos, en los términos de la citada Resolución Ministerial N° 517-E/2017.

<u>Concesiones de uso</u>

Conforme surge del Artículo 1.6 del "*Manual de Administración y Gestión de la Gerencia General de Desarrollo Comercial para los inmuebles comerciales y espacios publicitarios, delimitados en áreas de las estaciones y/o zonas operativas de las Líneas Mitre, Belgrano Sur, General Roca, San Martin, Sarmiento, Tren de la Costa y Trenes Regionales*", se faculta a realizar concesiones de uso de inmuebles para destino comercial.

En ese sentido, expresa que la concesión de uso: "*Es un contrato de derecho público, en virtud del cual SOFSE crea a favor de un particular, el concesionario, un derecho real de uso, sobre un bien público de*

dominio público del Estado. El ejercicio de este derecho real de uso se halla sujeto al poder de policía del Estado, otorgado en el interés privado del concesionario. El derecho de uso puede ser de carácter oneroso o gratuito, temporario o permanente, y es de carácter no traslativo de dominio, renunciable por su titular y revocable por la Administración por razones de legitimidad o de oportunidad, mérito o conveniencia".

Por su parte, las Concesiones de uso se regirán por lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado (SOF S.E.) -Conf. el Art. 22.6-. Dicho reglamento de compras y contrataciones, en su "Artículo 2º- CONTRATOS COMPRENDIDOS", determina el ámbito de aplicación obligatoria *"(…) a los contratos de compraventa, de suministros, servicios, obras, locaciones, licencias, consultoría, alquileres, permutas, permisos y* ***concesiones de uso****, adquisición de bienes de capital y bienes de consumo, y a todos aquellos contratos no excluidos expresamente"*.

Fundamentos de la Contratación

Ahora bien, es del caso señalar que esta Gerencia General de Desarrollo Comercial (GGDC), tiene la responsabilidad primaria vinculada a la explotación de espacios comerciales; tarea esta, que lleva adelante con el objeto de optimizar y resguardar los bienes y recursos del Estado Nacional, y consecuentemente, acompañar los desafíos generales en cuanto al mejoramiento y modernización de la red ferroviaria de pasajeros.

Es dable destacar que la competencia en la materia recaía en la ex- Subgerencia de Colaterales, no obstante ello, mediante el Acta de Directorio Nº 124 de fecha 26 de febrero de 2016 fue aprobada la creación de la Gerencia General de Desarrollo Comercial, con la misión de centrar la mirada de la sociedad en la experiencia del pasajero, y de este modo, permitir a la Operadora Ferroviaria focalizar los esfuerzos en la administración eficiente de los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de explotación ferroviaria, mejorando la infraestructura, morfología e imagen de las estaciones y generando mayores recursos económicos por lo que, es esta Gerencia General, quien adquiere la competencia en materia comercial.

En ese sentido, la GGDC tiene entre sus principales objetivos estratégicos la recuperación de los espacios públicos, la optimización de las condiciones de los contratos, la puesta en valor de las estaciones y sus entornos, el mejoramiento del nivel de atención y satisfacción del pasajero, y la administración de los activos del Estado Nacional, poniendo en valor aquellos que SOFSE tiene a su cargo, como así también incrementar el valor del metro cuadrado en Estaciones y Halles de las líneas bajo operación.

En función de ello, nos encontramos constantemente focalizando los esfuerzos en mejorar la experiencia de viaje de los usuarios del servicio ferroviario, entendiendo que no solo se debe buscar brindar un viaje seguro, rápido, cómodo, accesible y en condiciones de eficiencia, igualdad y calidad, sino también que la experiencia del viaje tiene que abarcar todos los servicios accesorios y complementarios que permitan cumplir con las expectativas crecientes de los pasajeros.

Es por ello, que desde esta Operadora se están llevando adelante obras de puesta en valor de las terminales y estaciones incluyendo áreas operativas, públicas, de servicios y comerciales, construcción de nuevos accesos y adecuación de los existentes con el fin de incrementar la calidad del servicio ofrecido al pasajero, mejorar las condiciones de seguridad, generar una mejora y unificación de la imagen arquitectónica y resaltar el valor histórico y cultural de aquellos edificios de estaciones emblemáticas, integrándolos con el entorno urbano.

En esa línea, resulta prioritario para esta Operadora, el mejoramiento de las terminales ferroviarias, debido a su caudal de pasajeros, valor patrimonial, su intensa movilidad e importancia en la vida de los pasajeros. En ese sentido, es que desde el año 2016 a la fecha, han sido finalizadas las ESTACIONES TERMINALES Retiro de la línea Mitre y la Estación Once de la Línea Sarmiento, y se están ejecutando tareas en las terminales La Plata y Plaza Constitución de la Línea Roca.

También los espacios comerciales y sectores de servicios que se puedan generar en las estaciones y sus entornos -siempre dentro de las áreas de explotación ferroviaria- se entienden como apoyo a la actividad principal, por lo que esta Operadora Ferroviaria en el marco de sus competencias en la materia y es quien posee el conocimiento de las reales necesidades del sistema en su integralidad, que permita la mejora constante y dinámica de la experiencia de viaje del pasajero.

Ahora bien, es del caso traer a consideración que para el caso particular de la ESTACIÓN TERMINAL RETIRO DE LA LÍNEA SAN MARTÍN, originalmente se encontraba previsto que la ADIF a través de las licitaciones Públicas Nacionales Nº LP 34/2017 y Nº LP 4/2018 - "Puesta en valor y ampliación de la Estación Terminal Retiro – Línea San Martín", se encargara integralmente de la ampliación, mejoramiento y adecuación de la Estación RETIRO de la línea Gral. SAN MARTIN, a fin de mejorar las instalaciones y el servicio al usuario. La ejecución de la misma, -que comprendían obras civiles, obras de vías y señalamiento-, no pudo ejecutarse oportunamente, entre otras cuestiones, por falta de recursos con lo que contaba la Administración Publica.

En virtud de lo ello, el Estado Nacional, a los efectos de poder completar las tareas necesarias para brindarle al pasajero mejores condiciones de seguridad y confort en la terminal Retiro San Martín,se encuentra llevando a cabo diversas obras tendientes a la renovación y refuncionalización de la misma, combinando la ejecución de trabajos a través de esta Operadora Ferroviaria y de la Administración de Infraestructura Ferroviaria (ADIFSE).

En ese sentido, la ADIF en el marco de la Licitación Pública Nacional e Internacional N° 80/16, se encuentra llevando a cabo la obra denominada: "MODERNIZACIÓN, RENOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA PLAYA DE ESTACIÓN RETIRO FERROCARRIL GENERAL MITRE E INTEGRACIÓN CON FERROCARRIL GENERAL SAN MARTÍN".

En lo que respecta a esta OPERADORA FERROVIARIA -a través de la Licitación Publica N°6/2018- se está trabajando en una serie de intervenciones destinadas a mejorar las condiciones edilicias debido a que en la actualidad presenta problemas relativos a las condiciones sanitarias y de seguridad. Entre los principales alcances se pueden mencionar; mejoras estructurales, reemplazo de chapas en cubiertas del Hall; mejoramiento integral de la carpintería existente; reemplazo de vidrios por policarbonatos transparentes; reemplazo de zinguería y pluviales; puesta en valor de cielorrasos, cambio de luminaria por luces LED, mantenimiento de la estructura principal, trabajos de puesta en valor en andenes; recambio de pisos y veredas; puesta en valor de fachadas frontal (aleros) y lateral, estandarización de los frentes internos de locales comerciales de tal manera de unificar su imagen visual; Instalación de solados hápticos (cumpliendo con la Ley 24.314); puesta en valor de dependencias operativas, relocalización de boleterías y del Centro de Atención al Pasajero (CAP); adecuación de instalación eléctrica y sanitarias, entre otros.

Asimismo, en lo que respecta a los aspectos comerciales del Hall, se buscará desarrollar un nuevo diseño comercial en el Hall de la Estación. El mismo consistirá en la unificación de la imagen arquitectónica y la distribución de nuevos locales comerciales de distintos usos y con mayores superficies a los anteriormente existentes. Con ello, se buscará alcanzar el reordenamiento de los locales comerciales, desde el punto de vista de su funcionamiento y prestaciones, ya que implica la modificación de una estructura asentada y adoptada por los usuarios, cuya falta de funcionalidad hace necesario un replanteo global. Se propondrá establecer como usos principales los rubros gastronómicos y de servicios que en su conjunto constituirán puntos estratégicos, jerarquizando un sector cuyo caudal de pasajeros y personas en tránsito es de gran volumen.

Ahora bien, considerando que los recursos con los que cuenta el Estado Nacional son limitados e insuficientes para completar el proyecto de la Estación Retiro San Martín en su integridad, esta Operadora debe desarrollar instrumentos, y llevar a cabo acciones y mecanismos administrativos, a través de los cuales puedan trasladarse parte de los costos de las obras a los futuros permisionarios de los locales comerciales

En ese sentido, y en el entendimiento de la sinergia que genera la interacción del sector privado con el

Estado Nacional, se entiende pertinente que sean los privados quienes mediante el otorgamiento de una concesión de uso, realicen una propuesta de desarrollo comercial en el Inmueble identificado con el código SM-RTI-FA-PB-L-200, realicen las inversiones necesarias para su mejoramiento y puesta en valor -previa aprobación técnica por parte de SOFSE-, y como contrapartida se otorgue la concesión para la administración y explotación comercial del Inmueble por el plazo de CIENTO VEINTE (120) meses, prorrogables por VEINTICUATRO (24) meses, y se establezca el pago de un canon conveniente para el Estado Nacional.

Características del Inmueble

El inmueble a ser concesionado se encuentra ubicado dentro de la Comuna 1, en el Barrio de Retiro, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, dentro del Hall de la Estación Retiro de la Línea San Martín, sobre la Av. Doctor José María Ramos Mejía entre la calle Padre Carlos Mugica y la calle 14.

El mismo cuenta con una superficie cubierta actual desarrollada en dos niveles que en su total alcanzan aproximadamente QUINIENTOS UNO CON CUARENTA METROS CUADRADOS (501,40 m²).

El INMUEBLE posee acceso desde tres sectores: desde el interior del Hall de la Estación, desde la calle Padre Carlos Mugica y desde la Av. Doctor José María Ramos Mejía.

Para mayor ilustración de las características del INMUBLE en el PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (PET) que se acompaña a la presente, se mostrarán planos, detalles constructivos, fotos y la implantación del inmueble objeto del proceso de concesión que se propicia.

Con esta metodología de contratación se busca evitar que el Estado Nacional sea quien aporte los recursos correspondientes para la ejecución de las obras, y, asimismo, brinde contratos con mayor previsibilidad que garantice las inversiones necesarias, permita el ingreso de empresas con mayor capacidad económica, y por otra parte se fijen obligaciones claras que puedan ser debidamente controladas por parte de esta Operadora Ferroviaria a lo largo de todo el período de concesión.

En otro orden de ideas es importante señalar que el proceso de licitación se regirá conforme lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones de esta Operadora Ferroviaria, lo que garantizará los principios generales de promoción de la concurrencia de interesados y de la competencia entre oferentes; transparencia en los procedimientos; publicidad y difusión de las actuaciones; e igualdad de tratamiento para los oferentes e interesados.

Bajo el proceso de licitación que se impulsa, se busca que el concesionario elegido sea el resultante de la mejor alternativa de desarrollo para los intereses de Trenes Argentinos.

Beneficios para los Usuarios del Sistema Ferroviario

El desarrollo del proyecto traerá aparejado diversos beneficios tanto para los usuarios del sistema ferroviario y peatones que circulan, como para la zona de implantación del Inmueble, la cual se verá revalorizada a través de mejoras estéticas del lugar y de la oferta comercial que se ofrezca. Entre los principales beneficios pueden destacarse:

-Mejora de servicios ofrecidos: se buscará alcanzar el reordenamiento de locales comerciales, desde el punto de vista de su funcionamiento y prestaciones, buscando mejorar la experiencia de viaje de los pasajeros en el sentido de contar con mejor y mayores ofertas comerciales.

-Mayor comodidad: el desarrollo comercial deberá estar diseñado de manera tal que todos puedan acceder con facilidad a la estación.

-Iluminación: estará previsto la incorporación de mayor iluminación con equipamientos de última

tecnología en materia de iluminación, logrando de esta manera un importante fortalecimiento de la seguridad y visibilidad nocturna con alta eficiencia y bajos costos de mantenimiento.

Beneficios para SOFSE

-Incremento en la recaudación en concepto de canon de explotación: una vez que el proyecto se ponga en funcionamiento, esta Operadora comenzará a percibir el cobro del respectivo canon por la explotación del lugar. Esto contribuirá al incremento en la recaudación que permita paliar los costos operativos de la compañía.

-Mejora en el patrimonio: una vez finalizado el periodo establecido, los bienes construido, mejorados, refuncionalizados y mantenidos en las condiciones pactadas serán reestablecidos a la administración pública para la continuidad del uso correspondiente. Es decir, que, vencido el plazo, todas las mejoras edilicias, tecnológicas, o de cualquier tipo que el concesionario introduzca en los bienes afectados al cumplimiento del contrato, quedarán incorporadas al patrimonio de la SOFSE y/o del ESTADO NACIONAL.

- Ahorro de costos por parte de SOFSE para las obras de remodelación y puesta en valor, ya que estará a cargo del concesionario.

-Revalorizar la zona: con el proyecto en funcionamiento se verá revalorizada toda la zona lo que indefectiblemente repercutirá en la mejora de la experiencia de viaje de los pasajeros.

Usos propuestos

Se propone como rubro a desarrollar en el Inmueble el de GASTRONÓMICO CON COCCIÓN, conforme las consideraciones establecidas por la Gerencia Comercial mediante ME-2019-03297236-APN-GC#SOFSE.

Obras y trabajos a ejecutar por el concesionario

El INMUEBLE se entregará al CONCESIONARIO con un nuevo cerramiento general – estructural. El mismo respetará la arquitectura histórica de la Estación, devolviéndole el valor al monumento y ajustándose a los requerimientos de la nueva actividad a desarrollar.

El INMUEBLE tiene la característica de brindar el perímetro libre en todo su desarrollo, tanto al exterior, brindando vidriera a la Av. Dr Ramos Mejia y Calle Padre Mugica y al interior del hall de la estación, generando la posibilidad de brindarle al usuario circulación cruzada a través del INMUEBLE.

La estructura, el cerramiento metálico y la readecuación de vanos del perímetro completo del INMUEBLE será ejecutado por SOFSE. El mismo respetará la materialidad del edificio histórico adecuándose a los parámetros acordados con la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos.

En lo que respecta a las obras necesarias para la recuperación, puesta en valor, remodelación y refuncionalización del interior del INMUEBLE, el CONCESIONARIO podrá diseñar y ejecutar el proyecto comercial que brinde el mejor resultado a su actividad dentro de los parámetros permitidos por SOFSE.

El único sector del perímetro que se le permitirá al CONCESIONARIO intervenir, es dentro de los vanos de carpinterías, según la necesidad del Diseño Comercial del INMUEBLE, siempre y cuando se respeten los vanos asignados y las características constructivas descriptas por SOFSE. Las tareas que dan consecuencia a esta libre elección de tipologías de cerramientos vidriados, más la provisión de cortinas metálicas- galvanizadas microperforadas de seguridad serán CARGOS que SOFSE le trasmite al CONCESIONARIO.

SOFSE dejará sobre la fachada de frente a Av. Doctor José María Ramos Mejía una Cámara de Inspección Cloacal la cual prestará servicio a la instalación del INMUEBLE. Todo proyecto sanitario deberá conectase

a la misma, previa autorizacion de esta operadora.

Asimismo, sobre la misma línea se dejará una acometida de agua de red. La presión actual del suministro es de baja caudal. SOFSE dejara a libre elección la posibilidad de que el CONCESIONARIO pueda solicitar una nueva acometida al proveedor der servicio. Se aclara que correrán por cuenta del CONCESIONARIO todos los trámites y gastos generados por la solicitud del mismo.

La sala de medidores o sala da gabinetes que brindará el espacio de conexión al servicio eléctrico proporcionado por EDESUR estará ubicada aproximadamente a 66 metros lineales del INMUEBLE. SOFSE brindara la canalización por bandeja porta cable que le permitirá al CONCESIONARIO generar la conexión y brindarle al INMUEBLE el suministro necesario según el consumo eléctrico requerido para su propuesta comercial. Los costos de la conexión desde la sala de gabinete hasta la acometida al local son CARGOS que SOFSE le trasfiere al CONCESIONARIO. Si a criterio del profesional que ejecute la conexión, la canalización provista por SOFSE debe modificarse, el costo de la tarea correrá por cargo del CONCESIONARIO.

Canon Locativo Mensual

El CANON LOCATIVO MENSUAL constituirá el importe que mensualmente deberá abonar el Concesionario a SOFSE por el uso y explotación del Inmueble que integra la presente Contratación, de acuerdo a las pautas que establece el Pliego y ajustada a las respectivas ofertas.

El mismo resultará de la comparación que se efectué entre el CANON CORRIENTE y el VALOR PORCENTUAL MENSUAL, debiendo el concesionario abonar el importe que resulte mayor de la comparación entre ambos valores.

En línea con lo manifestado precedentemente, se aclara que el CANON CORRIENTE será el cotizado por el concesionario en la oferta económica, bajo los lineamientos de la planilla de cotización anexa al PET.

A tal fin, se establece como CANON BASE INICIAL del CANON CORRIENTE la suma de PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL ($ 44.000), conforme la tasación brindada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en su Dictamen de Valor identificado como IF-2018-61809758-APN-TTN#MI. A partir de dicho valor, los oferentes competirán presentando sus propuestas, las cuales no podrán ser inferiores al monto base fijado por SOFSE.

Sobre la base del CANON CORRIENTE se realizará una actualización semestral por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia el 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme el Artículo 82ª de la Ley Nº 27.431, de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2018, y el Artículo 5º inciso c del Decreto Nº 146/2017).

El VALOR PORCENTUAL MENSUAL (VPM) es definido como el valor económico en PESOS equivalente al Porcentual de la facturación neta y que por cualquier concepto, arroje mensualmente en el libro ventas del CONCESIONARIO como resultado de su explotación Comercial objeto del presente y conforme las especificaciones establecidas en el PET.

En tal sentido, el VALOR PORCENTUAL MENSUAL, será el equivalente al SEIS PORCIENTO (6%) de las ventas NETAS mensuales obtenidas (netas del impuesto al Valor Agregado y demás gravámenes), por el CONCESIONARIO en el espacio objeto de la Concesión, correspondiente al mes en el cual fueran percibidos los respectivos ingresos. Dicho porcentaje surge del ME-2019-03297236-APN-GC#SOFSE.

Plazo de concesión

En función del análisis realizado a través del IF-2019-04667700-APN-GPR#SOFSE, se estima conveniente otorgar un plazo de concesión de CIENTO VEINTE (120) meses, prorrogables por VEINTICUATRO (24)

meses. Se considera un plazo razonable en razón de las inversiones que deberán ser afrontadas y del tiempo que demandará el recupero de la misma.

Consideraciones finales

Es importante señalar que previo a la confección del Pliego de Especificaciones Técnicas, a través del ME-2019-01315538-APN-GPR#SOFSE se solicitó a la Gerencia de la Línea San Martín se informe aquellas cuestiones que hagan a la Seguridad Operacional u otras áreas de incumbencia a fin de realizar las previsiones correspondientes. En ese sentido, a través del Memo ME-2019-02844236-APN-GLSM#SOFSE, la Gerencia de no encuentra objeción desde el punto de vista operativo para el desarrollo de la concesión comercial.

En función de las consideraciones expuestas a lo largo del presente informe, la iniciativa busca contribuir a las mejoras y transformaciones que actualmente se están desarrollando en el sistema ferroviario, tomando como eje principal al pasajero y su experiencia de viaje, dotando de mayor y mejores niveles de prestación de servicios, estaciones con la seguridad adecuada, mejores condiciones edilicias y todas aquellas cuestiones adicionales que permitan que el público usuario elija el ferrocarril ante otro medio de transporte.

Por lo tanto, se remite la presente para que, en caso de compartir criterios, proceda a la continuidad del trámite administrativo que dé inicio al proceso de licitación correspondiente, adjuntando como Anexo el PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (PET) que deberán servir de base para la confección de los Pliegos de Condiciones Particulares.

Saludo a Ud. muy atentamente

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.01.25 17:40:43 -03'00'

Sergio Martin Alvarez
Gerente
Gerencia de Proyectos
Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.01.25 17:40:46 -03'00'