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

Memorándum

Número: ME-2019-11446265-APN-GCYL#SOFSE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Lunes 25 de Febrero de 2019

Referencia: EX-2019-04417422-APN-SG#SOFSE- LICITACIÓN ABREVIADA NACIONAL PARA LA CONCESIÓN DE USO DEL INMUEBLE I
DENTIFICADO CON EL CÓDIGO SM-RTI-FA-PB-L-200 UBICADO EN LA ESTACIÓN RETIRO DE LA LÍNEA SAN MARTÍN

Producido por la Repartición: GCYL#SOFSE

A: Rafael Julio Cesar Sorrentino (SLA#SOFSE),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

I) Antecedentes.-

En virtud de las actuaciones de referencia, se tramita ante esta Gerencia de Compras y Licitaciones la contratación para el otorgamiento de la CONCESIÓN DE USO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO SM-RTI-FA-PB-L-200 UBICADO EN LA ESTACION RETIRO DE LA LÍNEA SAN MARTIN.

En ese sentido, mediante el Informe Técnico formalizado a través del Memorándum ME-2019-05089668-APN-GPR#SOFSE, confeccionado por la Gerencia General de Desarrollo Comercial, se da cuenta acerca de la necesidad de instrumentar el presente procedimiento de contratación y la prioridad que reviste el mismo, en consonancia con lo exigido en el inciso i) del artículo 30 del Reglamento de Compras y Contrataciones (RCC) de la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE).

En cuanto al fundamento normativo que justificaría el marco competencial de la SOFSE para llevar a cabo la concesión de uso, en el citado memorándum se menciona la Ley de Reordenamiento Ferroviario N° 26.352, y las diversas Resoluciones Ministeriales mediante las cuales fueron asignados a la Operadora los servicios de transporte ferroviario de pasajeros.

En cuanto a la competencia específica para impulsar concesiones de uso, la Gerencia General de Desarrollo Comercial expresa que: *"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 cuanto a la fundamentación de la contratación, la Gerencia General de Desarrollo Comercial enuncia que: *"…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, quien adquiere la competencia en materia comercial"*.

En esta inteligencia, la Gerencia General preopinante se sirve de destacar que "*…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"*, indicando que *"…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"*.

A partir de ello, luego de mencionar las contrataciones de obra proyectadas en la Terminal San Martín -a cargo de la ADIFSE y la SOFSE-, la Gerencia General citada postula que *"…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"*.

En este contexto, tras afirmar 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, concluye que en función 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"*.

Asimismo, reseña que "*…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-APNGLSM#SOFSE, la Gerencia no encuentra objeción desde el punto de vista operativo para el desarrollo de la concesión comercial".

Con relación a la actuación de la Áreas Técnicas es conveniente resaltar que la ponderación de cuestiones técnicas "*…debe realizarse de conformidad a los informes de los especialistas en la materia, sin que corresponda entrar a considerar los aspectos técnicos de las cuestiones planteadas…" (Conf. Dictámenes 169:199),* y que en el mismo orden de ideas, también se ha entendido que "*…los informes técnicos en los que encuentran fundamento los actos administrativos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor" (Conf. Dictámenes 200:166; 207:343; 243:549; 261:37; 269:76; 273:217; 278:119 entre muchos otros).*

II) Encuadre.-

A.- Con los antecedentes expuestos, en los términos de las competencias asignadas a esta Gerencia de Compras y Licitaciones en el artículo 36 del RCC, la contratación propiciada será encuadrada bajo las condiciones que se detallan a continuación.

En tal entendimiento, es menester indagar en el marco competencial atribuido a la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO acerca de la posibilidad de llevar adelante este tipo de contrataciones. Al respecto, cabe señalar que la Ley N° 26.352 -con la reforma de la Ley N° 27.132- estableció como competencias específicas de esta Operadora las funciones de "*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"* (artículo 8 inciso b) y "*Mantener la infraestructura ferroviaria que le sea asignada por la Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado"* (artículo 8 inciso e).

A su vez, complementando las disposiciones contenidas en la Ley, el Estatuto de la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO -Anexo II del Decreto N° 752/2008- determina que "*…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"* (Ref. Art. 4, Anexo II Decreto 752/2008). Bajo estos términos, entre las obligaciones y facultades de SOFSE se encuentran las de *"Ejecutar las políticas públicas de transporte ferroviario, prescriptas en general o en particular por las autoridades competentes, en cuanto formen parte de su objeto social"* (artículo 5 inciso 5) y "*Constituir, modificar, transferir o extinguir toda clase de derechos reales, con los límites y alcances de la reglamentación"* (artículo 5 inciso 9).

Por su parte, mediante la Resolución N° 1342 del Ex 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 la LÍNEA GENERAL SAN MARTÍN. Asimismo, en virtud de la Resolución Nº 171, de fecha 27 de febrero de 2015 del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE, se asignó a la SOFSE la operación en forma directa de -en lo que aquí interesa- de la LINEA GENERAL SAN MARTÍN.

En virtud de las competencias aludidas, complementadas con los deberes asumidos por SOFSE de conformidad con la Resoluciones citadas, esta Operadora -sin perjuicio de la opinión de las áreas que intervengan en el procedimiento- se encontraría legitimada para llevar a cabo este tipo de contrataciones

B.- Por otra parte, cabe poner de resalto que -conforme el artículo 2 del Reglamento de Compras y Contrataciones-, el contrato de concesión de uso se encuentra expresamente comprendido dentro de los alcances del mencionado plexo normativo.

En este orden de ideas, es menester destacar que el contrato de concesión de uso -a diferencia de la mayoría de los Contratos comprendidos en el RCC- es una contratación de carácter “atributivo”, a través de la cual, el Ente Licitante le confiere u otorga una ventaja o derecho a un tercero.

Asimismo, se debe advertir que la impronta del RCC -en gran medida- se centra en la regulación de aspectos o tópicos referidos a contrataciones en las cuales SOFSE realiza desembolsos o pagos a quienes se erijan como potenciales contratistas. En tal sentido, los artículos 66 y 67 del RCC estipulan los montos indicativos para la elección del procedimiento -y su respectiva autorización- y para determinar las autoridades para los niveles de adjudicación.

Como se apuntara ut supra, el contrato de concesión tiene una naturaleza sustancialmente diversa a la gama de contrataciones comprendidas en el RCC, puesto que dicha forma contractual no generaría egresos monetarios a la SOFSE, sino ingresos mediante el pago de un canon mensual por parte del concesionario.

Sin perjuicio del silencio del RCC para dar respuesta al encuadre y la determinación de las áreas competentes para autorizar y/o adjudicar esta clase de contratación, no existiría óbice alguno para aplicar -analógicamente- los lineamientos que se estipulan en los mencionados artículos 66 y 67 del RCC.

Para dar cauce a esta cuestión, cabría tomar como referencia el monto del “Canon Base” informado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante el IF-2018-61809758-APN-TTN#MI, el cual en esta oportunidad asciende a la suma de PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL ($44.000.-) mensuales. En este entendimiento, el encuadre de la Concesión de Uso impulsada podría ser efectuado teniendo en consideración el monto total a percibir por esta Operadora durante el período -y su eventual prórroga- fijado en la contratación. Siguiendo tal razonamiento, por tratarse de un monto a percibir que no excede los SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL ($ 7.500.000) podría quedar englobada dentro del marco del procedimiento establecido en el “Modo IV” del RCC.

Sin perjuicio de lo expuesto, debido a los alcances y la extensión temporal que recomienda la Gerencia General de Desarrollo Comercial y que a su vez se han vertido en el plexo normativo de la contratación, resulta necesaria la utilización de un procedimiento de selección que propenda a asegurar los principios de publicidad y concurrencia, en aras de obtener la oferta que resulte más conveniente a los intereses de SOFSE.

A partir de estas consideraciones, en los términos del artículo 40 del RCC, correspondería encuadrar la concesión en el procedimiento de Licitación Abreviada prevista en el Reglamento de Compras y Contrataciones: **“MODO V *Licitación/Concurso Abreviada”***.

C.- En tal sentido, a partir de los lineamientos indicados por las Áreas Técnicas intervinientes, la presente Licitación Abreviada será de Etapa Única Nacional en los términos del artículo 42 del RCC.

Por los motivos expuestos, la publicación se deberá efectuar mediante la utilización de los medios de publicidad y difusión establecidos en los artículos del RCC, para el procedimiento de Licitación Abreviada.

Por la naturaleza y las particularidades que reviste el requerimiento efectuado por la Gerencia General de Desarrollo Comercial, el tipo de contratación a llevarse a cabo será el de Concesión de Uso, tal cual lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones, Título IV “CONTRATOS EN PARTICULAR”, Capítulo I “Concesión de Uso”, regulado por los artículos 216 a 227. Por esta razón, no será parte de la documentación licitatoria el Pliego de Bases y Condiciones Generales de la SOFSE (PBC).

En lo que atañe al Canon base a aplicar -en cumplimiento con el artículo 219 del RCC-, la Gerencia General de Desarrollo Comercial manifiesta que “*…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”.

D.- En virtud de las consideraciones realizadas, el encuadre de la Contratación quedaría graficado de la siguiente manera:

LICITACIÓN ABREVIADA Nº 1/2019

EXP. EX-2019-04417422-APN-SG#SOFSE

OBJETO: “LICITACIÓN ABREVIADA NACIONAL PARA LA CONCESIÓN DE USO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO SM-RTI-FA-PB-L-200 UBICADO EN LA ESTACION RETIRO DE LA LÍNEA SAN MARTIN”

Clase: De Etapa Única Nacional.-

Tipo de contratación: Concesión de Uso.-

E.- Encontrándose satisfechas las requisitorias del Reglamento de Compras y Contrataciones en lo concerniente a los puntos anteriormente reseñados, se informa que han sido incorporados a las actuaciones las Especificaciones Técnicas y el Pliego de Condiciones Particulares, confeccionado este último por la Gerencia de Compras y Licitaciones siguiendo los lineamientos previstos en el PET y realizado en consonancia con el plexo normativo de contrataciones vigente (conf. arts. 83 y 84 del RCC). Los instrumentos mencionados, conformarán la documentación licitatoria que habrá de regir la contratación de marras.

Así las cosas, se remiten las actuaciones a esa Gerencia para que tome conocimiento e intervención en el encuadre de la contratación y en el análisis del Plexo normativo incorporado.

Saludo a Ud. muy atentamente

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.02.25 15:16:39 -03'00'

Sergio Daniel Bruni
Gerente
Gerencia de Compras y Licitaciones
Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.02.25 15:16:40 -03'00'