



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

Memorándum

Número:

Referencia: INFORME TECNICO EXP 2019-04417422-APN-SG#SOFSE LICITACIÓN ABREVIADA NACIONAL N°1/2019. CONCESION DE USO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CODIGO SM-RTI-FA-PB-L-200 UBICADO EN LA ESTACIÓN RETIRO DE LA LINEA SAN MARTÍN

Producido por la Repartición: GGDC#SOFSE

A: Silvestre J Fontana (GGPYCC#SOFSE), Romina Fuertes (GGPYCC#SOFSE),

Con Copia A: Sergio Martin Alvarez (GPR#SOFSE), Lucia Abadie Santos (GGDC#SOFSE),

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. a efectos de exponer la valoración de los aspectos técnicos de la Oferta presentada en el marco de la Licitación Pública Abreviada, **EXP 2019-04417422-APN-SG#SOFSE**.

Participó del proceso licitatorio **UN (1) Oferente**. A continuación habiendo analizado la documentación técnica perteneciente a la Oferta, y **solicitado subsanación**, en relación al **Art. 9 Requisitos a presentar en relación a las Obras y trabajos a realizar, inciso 1, y 4 del PET** se hará un breve resumen de la presentación realizada por el Oferente, por cada uno de los Artículos, requeridos, en el Pliego de Especificaciones Técnicas – PET.

En particular resulta oportuno indicar que se hará mención únicamente a aquellos aspectos de la Oferta que forman parte de la injerencia, de esta Gerencia General de Desarrollo Comercial.

PET – ARTICULO 8° REQUISITOS DE LA OFERTA COMERCIAL A PRESENTAR

Inciso 1: FORMULARIO UNICO Y OFICIAL DE LA OFERTA: Cotización del Canon – Conforme Anexo VI

El Oferente en la Orden **0052-RE2019-42013473-APN-GCYL#SOFSE**, **cotiza el CANON MENSUAL**, en quinientos cuarenta y cuatro mil quinientos pesos (**\$544.500.-**), aclara que el importe de la Oferta **incluye el IVA**.

Cabe destacar que el Oferente presenta en el IF-2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE a Fs. 246 el Flujo de Fondos, para esta posición. En el mismo estima Ingresos, costos operativos y alquiler – Canon -. Se observa en el mismo que la **incidencia del Alquiler,- Canon es del 12% sobre los Ingresos estimados**. El Canon ofertado es más que razonable.

En el Anexo VI, donde se solicita que se mencione el **TOTAL GENERAL DE LA OFERTA**, el Oferente **se equivoca** al hacer el cálculo y **cotiza**, sesenta y cinco millones trescientos cuarenta mil pesos (\$65.340.000.-), **correspondiendo cotizar**, setenta y ocho millones cuatrocientos ocho mil pesos (\$78.408.000.-), el monto proyectado para los DOCE (12) años de la Concesión.

Esta Gerencia considera **no** ser **necesario solicitar subsanación** al respecto, teniendo en consideración el **Art. 130. ERRORES DE COTIZACION del Reglamento de Compras y Contrataciones – RCC.**; donde menciona, *“Si el total cotizado para cada renglón no respondiera al precio unitario, se tomará éste último como precio cotizado...”*

La documentación restante solicitada en el **FORMULARIO UNICO Y OFICIAL DE LA OFERTA, ANEXO VI**, en relación los datos que se detalla a continuación; firma autoriza del Oferente, **CUMPLE**, nombre y cargo del firmante, **CUMPLE**, N° de CUIT de la Sociedad, **CUMPLE**, dirección Localidad, Código Postal, **CUMPLE**, teléfono, **CUMPLE**, correo electrónico, **CUMPLE**.

PET – ARTICULO 8° REQUISITOS DE LA OFERTA COMERCIAL A PRESENTAR

Inciso 2: MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE EXPLOTACION COMERCIAL y

Inciso 3: NOMINA Y DESCRIPCION DETALLADA DE ANTECEDENTES EMPRESARIOS, AREAS DE ACTUACION, PROYECTOS DE SIMILARES CARACTERISTICAS YT UBICACIÓN DE LOS MISMOS.

El Oferente a Fs.226 del IF-2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE, RESPONDE, a lo solicitado en los Incisos 2 y 3 del Art. 8°.

Presenta a DEGASA S.A, siendo la Compañía que va a desarrollar la explotación comercial, mencionando el Inmueble objeto de la concesión.

El Oferente describe que DEGASA S.A *“...es una compañía Argentina que tiene la franquicia de la cadena internacional de comidas rápidas KFC.”*

“KFC es una marca de comidas rápidas de origen norteamericano, dedicada a la venta de pollo frito con acompañamientos y postres que tiene más de 22.000 restaurantes en más de 135 países.”

“DEGASA S.A. opera en Argentina 10 tiendas de la marca KFC y 8 tiendas de la marca Wendys.”

“La operación de las tiendas es 100% propia teniendo desarrollado los procedimientos de operación, entrenamiento, control de alimentos y servicio al cliente cumpliendo con los estándares de la marca a nivel internacional y las reglamentaciones locales.” En respuesta a lo descripción detallada por el Oferente, se considera que **CUMPLE**, con lo solicitado.

En respuesta a lo solicitado en el Art. 8, Inciso 3, a Fs. 225, del IF-2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE, el Oferente presenta una planilla, identificando los locales que a la fecha están operando, dieciocho (18) por zona, denominación de la ubicación, dirección, contratista que ejecuto cada obra, nombre y teléfono de contacto. **CUMPLE** con lo solicitado.

Inciso 4: FLUJO DE FONDOS, según detalle en el **Art.10 - PET**

El Oferente en respuesta a lo solicitado presenta en IF2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE, a Fs. 246, el

Flujo de Fondos, según los indicadores económicos y financieros con el alcance descrito en el Art. 10. Del Pliego de Especificaciones Técnicas – PET. **CUMPLE** con lo solicitado.

PET – ARTICULO 9º REQUISITOS A PRESENTAR EN RELACION A LAS OBRAS Y TRABAJOS A REALIZAR

Inciso 1: Memoria descriptiva de las obras y puesta en valor, remodelación y refuncionalización del Inmueble:

El Oferente presenta a Fs.1 del IF-2019-50226358-APN-GGDC#SOFSE la memoria descriptiva de la operación a desarrollar comercialmente.

Describe lo siguiente; *“Se plantean tres accesos: uno por la Av. Ramos Mejía, otro desde el hall de la estación y un tercero desde la plaza seca captado los principales flujos de circulación peatonal.*

La capacidad de asientos es de aproximadamente para 200 personas en planta baja y planta alta, ubicadas en mesas para dos y cuatro personas, mesas comunitarias altas y bajas, creando zonas diferenciadas con artefactos de iluminación colgantes, y gráficas especialmente destinadas a cada sector.

El sistema de venta/entrega es el de doble mostrador, con separación de ambos mostradores y ubicación diferenciada. El mostrador de Venta se encuentra ubicado cerca de la puerta de acceso al hall y el mostrador de entrega alineado con la cocina. La misma queda a la vista desde el mencionado mostrador. La ubicación del mostrador de venta se plantea con espacio suficiente para la fila y óptimo flujo de clientes hacia el mostrador de entrega. El horario de atención al público se adaptará al de la operación de la estación para captar la mayor cantidad de clientes.

Se proyecta ubicar una ventanilla de venta de postres y menú al paso para llevar (Take away) sobre la plaza seca, con el propósito de captar el gran flujo de público al paso.

La cocina estará equipada con 4 (cuatro) freidoras de pollo y una de papas, una línea de preparación de sándwiches y la isla central de preparación de pedidos. En la planta alta se planea ubicar las áreas de servicio de depósitos y cámaras frigoríficas.

Se plantearán los baños de público en el 1er piso, salvo el de discapacitados.

El Oferente **CUMPLE** con lo solicitado el Art.9, inciso 1.

Inciso 2: Anteproyecto con planta de planta, puesta en valor, remodelación y refuncionalización del INMUEBLE

El Oferente a Fs. 229 a 236 del IF 2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE, presenta un plano de planta, detallado en la misma la operación/ubicación, de los sectores a desarrollar; 1) accesos, 2) salón; 3) take away; 4) cocina, 5) mostrador de pedido; 6) gerencia, 7) baños para discapacitados; 8) acceso a planta alta. En la planta alta identifica; 9) cocina, 10) depósito y cámaras, 11) vestuario, 12) baños, 13) salón, y 14) cuarto de basura.

Además presenta, plano de corte de vista frontal, longitudinal y transversal, perspectivas de planta baja y planta alta. **CUMPLE** con los requisitos solicitados en el inciso 2, del Art.9.

Inciso 3: Render- Croquis – Fotomontaje o imágenes referenciales

El Oferente a Fs. 231 a 236, del IF 2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE presenta corte longitudinal, transversal, vista frontal, vista lateral, perspectivas planta baja, perspectiva planta alta, **CUMPLE** con lo solicitado en el inciso 3, del Art.9.

Inciso 4: Planilla de aperturado de la Inversión Comprometida

El Oferente a Fs. 237 a 242, del IF 2019-48752142-APN-GGDC#SOFSE presenta el aperturado de la Obra Civil. A Fs. 241 presenta un monto de inversión con Incidencia en el rubro instalación de gas, NO corresponde ésta asignación, en virtud que estaba específicamente aclarado en el Anexo III del Pliego de Especificaciones Técnicas, “sin posibilidad de conexión de gas” en el local. Se solicitó subsanación. A Fs. 3 a 12 del IF-2019-50226358-APN-GGDC#SOFSE el Oferente **CUMPLE** con lo solicitado en el inciso 4, del Art. Art.9.

Sobre el particular, cabe aclarar que la firma DEGA S.A . realizó las aclaraciones pertinentes, tomando en consideración las observaciones formuladas por esta Gerencia.

En función de lo expuesto, y en virtud a lo requerido en el Pliego de Especificaciones Técnicas, esta Gerencia analizó y verificó la documentación presentada por la Compañía, entendiendo que cumple con los requisitos estipulados en PET. **La Oferta resulta técnicamente apta.**

Al respecto, se remiten las presentes actuaciones, para su conocimiento e intervención de su competencia.

Saludo a Ud. muy atentamente