

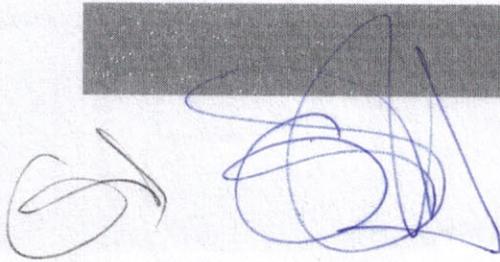
<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	<b>OBRA:</b>	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	<b>SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS</b>	<b>Revisión 00</b>	
		<b>Fecha: 02/2017</b>	
		<b>Página 1 de 10</b>	

## PLIEGO DE BASES DE CONDICIONES PARTICULARES

### SERVICIOS DE CONSULTORIA

CONTRATACION DE SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICIÓN DE UN PLAN DE NEGOCIOS Y DE UN PROGRAMA DE DESARROLLO DE ARQUITECTURA, PARA LOS ESPACIOS COMERCIALES A CREARSE EN SECTORES BAJO ESTACIONES, MAS ENTORNOS INMEDIATOS, ALCANZADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTO.

**LINEA MITRE / SAN MARTIN / BELGRANO SUR**



<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>
	SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS		<i>Revisión 00</i>	
			<i>Fecha: 02/2017</i>	
			<i>Página 2 de 10</i>	



**Objeto:**

La realización de un Plan de desarrollo para presentar a SOFSE, que contenga el análisis y las conclusiones obtenidas, sobre el potencial comercial, la definición de un plan de negocios y de un programa de desarrollo de arquitectura, para los espacios comerciales a crearse en las siguientes estaciones y sus entornos inmediatos, alcanzadas por las obras de viaductos:

- Línea San Martín: Villa Crespo, Paternal y Palermo (incluye cruce de Córdoba y Juan B Justo)
- Línea General Mitre: Lisandro de la Torre y Belgrano C (Incluye traza entre Juramento y Olazabal)
- Línea Belgrano Sur: Saenz y Bs.As (Estación Bs As relocalizada)

Así mismo, el presente trabajo y las conclusiones contenidas en el Informe serán las bases para el desarrollo de los pliegos licitatorios de dichos espacios.

**Justificación:**

El Ministerio de Transporte de la Nación y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires son conscientes de la importancia que tiene para la CABA el desarrollo de las obras de los viaductos de las Líneas San Martín, Mitre y Belgrano Sur.

La obra tendrá como beneficios asociados la mejora de aspectos relacionados tanto con el transporte y la operación ferroviaria como con la integración urbana.

Desde el punto de vista de la operación ferroviaria la obra de viaductos contribuirá al aumento de la frecuencia del servicio, a propiciar una mayor afluencia de pasajeros y aumentar la capacidad de transporte, aumentar la potencialidad de dichos espacios, mejorar la seguridad operativa y mejorar la experiencia de viaje de los pasajeros.

Desde el punto de vista urbano, se suprimirán los pasos a nivel de la traza y se abrirán nuevas calles lo que contribuirá a aumentar la seguridad vial de

<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>			
	OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>		
	<b>SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA          LA DEFINICION DE UN PLAN DE          DESARROLLO DE LOS ESPACIOS          GENERADOS POR LAS OBRAS DE          VIADUCTOS</b>			<i>Revisión 00</i>
				<i>Fecha: 02/2017</i>
		<i>Página 3 de 10</i>		

peatones y automovilistas en la zona y a mejorar la integración de los barrios que hoy están separados por la vía, ya que con la apertura de calles se genera mayor fluidez del tránsito y más seguridad en el espacio público.

Por otra parte, el desarrollo de estos viaductos generará espacios con gran potencial comercial, cuyo aprovechamiento será beneficioso para los habitantes del entorno inmediato que rodea dichas estaciones, los pasajeros, la comunidad y el sistema ferroviario, basado en las premisas del desarrollo comercial y rendimiento económico asociado lo que contribuirá a la reducción del costo operativo del servicio.

Es importante realizar una planificación adecuada de dichos espacios comerciales a los efectos de generar una propuesta acorde a con los objetivos de SOFSE y de la Comunidad.

<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS		<i>Revisión 00</i>
			<i>Fecha: 02/2017</i>
		<i>Página 4 de 10</i>	

**Alcance:**

El trabajo a realizar y las conclusiones a entregar deberán contener la siguiente información:

- 1- Análisis del Entorno, Usuarios y el Mercado de cada punto** (estación y entorno inmediato) para entender las oportunidades y las propias posibilidades a los efectos de definir una oferta concreta para cada caso.

Para ello, en cada punto se deberá definir el segmento target y el área de influencia (local / zonal según el caso), para analizar y cuantificar a los potenciales demandantes / usuarios / visitantes, y para relevar la oferta competitiva y/o sustituta de cada uso / negocio que integre el proyecto final.

Asimismo, se deberá estimar el orden de magnitud de cada segmento mercado para predimensionar la oferta del emprendimiento a dicho tamaño actual y proyectado, y para lograr que la complementación de usos / negocios genere sinergias positivas para todo el emprendimiento.

- 2- En base al entorno competitivo y a las propias capacidades definidas en las etapas anteriores, deberá elaborarse un Programa de Desarrollo y Factibilidad Arquitectónica** y sus componentes para cada punto.

El objeto de esta etapa del trabajo deberá ser, en cada caso, la de elaborar una propuesta conceptual en donde los diferentes productos ofrecidos estén en concordancia con las posibilidades de posicionamiento del proyecto propuesto, a valores que justifiquen realizar la inversión prevista para cada caso.

Como resultado de esta etapa del trabajo, se deberá elaborar un Programa de Desarrollo en el cual deberá incluir la superficie a ser proyectada en cada estación.

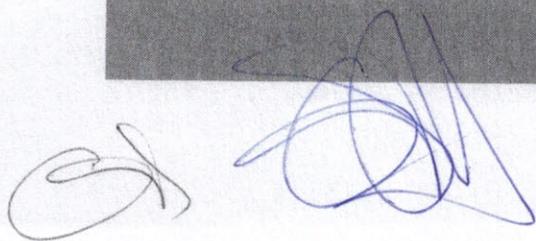
Las conclusiones finales de esta etapa deberán acompañarse con la siguiente información, como parte del análisis de factibilidad arquitectónica:

<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	<b>OBRA:</b>	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	<b>SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS</b>		<b>Revisión 00</b>
			<b>Fecha: 02/2017</b>
		<b>Página 5 de 10</b>	

- Análisis de posibilidades de las áreas liberadas bajo nuevas estaciones de trenes.
- Estudio de programas de necesidades.
- Verificación espacial de los análisis comerciales.
- Detección y estudios de potencialidad de tierras y zonas adyacentes.
- Croquis de análisis arquitectónicos.
- Realización de esquemas funcionales conceptuales.
- Planillas de superficies.
- Volumetrías.
- Plantas de layout generales de cada una de puntos de intervención.
- Cortes de layout generales.
- 1 render de cada edificio de intervención
- Para el trabajo se tendrá en cuenta los proyectos de viaductos, tomando como base los planos entregados por SOFSE, información a complementar con visitas a los lugares.

**3- Evaluación Económico Financiera** – Para cada punto deberá demostrarse la rentabilidad del negocio, el nivel de inversión requerido, los costos de operación y la rentabilidad esperada para cada desarrollo analizado.

Con el objetivo de maximizar la rentabilidad de cada proyecto, de acotar sus riesgos y de estructurarlos financieramente de acuerdo a las posibilidades y requerimientos de SOFSE y del mercado, se deberá realizar un análisis económico financiero que permita obtener los principales



<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>			
	OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>		
	SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS			<i>Revisión 00</i>
				<i>Fecha: 02/2017</i>
		<i>Página 6 de 10</i>		

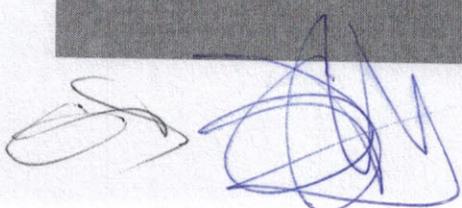
indicadores para poder compararlos con otras alternativas de inversión, para ajustar el proyecto preliminar y para poder ser presentados total o parcialmente a terceros.

Esto implicará la elaboración de un modelo de negocio de cada proyecto, distribuyendo en el tiempo tanto los ingresos como la inversión necesaria, el pago de un canon / alquiler por la explotación, los gastos de construcción, puesta en marcha, comercialización, operación, honorarios, impuestos, previsiones, etc. para obtener los indicadores relevantes del negocio (TIR; VAN; Máxima Exposición Acumulada; Período de Repago; Margen, etc.).

- 4- En base al trabajo realizado, se entregara una propuesta a SOFSE acerca del **contenido económico y financiero de los pliegos de licitación.**

Se solicita una propuesta con los principales términos económico y financieros en relación con los pliegos licitatorios para la posible concesión (o equivalente): niveles razonables de contraprestación (canon, alquileres, valor mínimo asegurado, etc.), formas de cobro, actualizaciones, montos y responsables de las inversiones necesarias, plazos de concesión (o equivalente), criterios de calificación de los oferentes y otras cuestiones que permitan alinear los intereses de las partes.

- 5- Los consultores deberán elaborar un informe final conteniendo la totalidad del trabajo realizado y las conclusiones obtenidas, el cual incluirá una presentación a SOFSE.



<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS		<i>Revisión 00</i>
			<i>Fecha: 02/2017</i>
		<i>Página 7 de 10</i>	

### Certificación y entrega de productos

El período previsto para los servicios de consultorias, será de 3 meses corridos.

La certificación será según el siguiente detalle, contra la presentación de un informe detallado, divididos en las siguientes etapas:

#### **1- Trabajos a entregar en la Etapa 1 : Avance 25%, duración 1 mes.**

- Informe sobre los puntos principales acordados de objetivos y aspectos operativos del trabajo.
- Informe sobre la recolección de datos, y ordenamiento de la información solicitada tanto a SOFSE, como a distintos organismos, para la realización del trabajo.
- Análisis del Entorno y del Mercado de cada punto:
  - Visita a los puntos / Relevamiento Fotográfico.
  - Identificación (en caso de existir) de posibles inmuebles complementarios.
  - Planos detallados de los puntos indicando principales calles y arterias de circulación, así como los principales puntos de interés.
  - Identificación de los motores de atracción de la zona.
  - Información de mercado inmobiliario comercial relevante en los puntos : Valores de Alquiler / Vacancia / Principales Cadenas Presentes.



<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	<b>OBRA:</b>	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	<b>SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA          LA DEFINICION DE UN PLAN DE          DESARROLLO DE LOS ESPACIOS          GENERADOS POR LAS OBRAS DE          VIADUCTOS</b>		<b>Revisión 00</b>
			<b>Fecha: 02/2017</b>
		<b>Página 8 de 10</b>	



- El resto de los puntos abarcados en análisis de entorno y mercado, en entregara la versión preliminar.

**2- Trabajos a entregar en la Etapa 2 : Avance 40%, duración 1 mes.**

- Análisis del Entorno y del Mercado de cada punto.
- Programa de Desarrollo y Factibilidad Arquitectónica:
  - Visita y verificación de posibilidades de las áreas liberadas bajo las nuevas estaciones.
  - Identificación preliminar de usos posibles.
  - Distribución Preliminar de Superficies.
  - El resto de los puntos abarcados en el programa de desarrollo y factibilidad arquitectónica se debera entregar la versión preliminar.
- Evaluación Económico Financiera:
  - Definición de un modelo / esquema comparable de análisis económico.
  - Identificación y relevamiento de las principales assumptions a incluir en el análisis económico.
  - El resto de los puntos incluidos en: evaluación económico financiero, de seberan entregar la versión preliminar.

<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	OBRA:	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	<i>Revisión 00</i>
	SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA LA DEFINICION DE UN PLAN DE DESARROLLO DE LOS ESPACIOS GENERADOS POR LAS OBRAS DE VIADUCTOS		<i>Fecha: 02/2017</i>
			<i>Página 9 de 10</i>

### 3- Trabajos a entregar en la Etapa 3: Avance 35%, duración 1 mes

- Programa de Desarrollo y Factibilidad Arquitectónica (versión definitiva)
- Evaluación Económico Financiera (versión definitiva)
- Contenidos Económico Financieros de los Pliegos de Licitación (versión definitiva)
- Desarrollo de Conclusiones y Presentación de Resultados (versión definitiva)

Nota: el trabajo deberá ser entregado en soporte magnético y tres juegos en papel, de toda la documentación que implica la presente contratación.

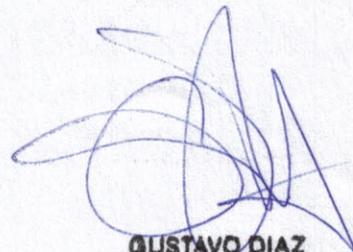
#### Antecedentes del Equipo de Trabajo

Los oferentes deberán indicar los antecedentes en los siguientes temas técnicos requeridos:

- Estudios técnicos y/o comerciales para la puesta en valor de inmuebles, espacios públicos, comerciales, etc.
- Estudio de análisis y propuestas de mejora de proyectos inmobiliarios y de infraestructura.
- Estudios de factibilidad técnica y comercial de proyectos inmobiliarios;
- Planificación de trabajos de mejora y/o refuncionalización de espacios e inmuebles.
- Solución arquitectónica de proyectos inmobiliarios comerciales.
- Estudios de factibilidad de negocio, principales indicadores del negocio.
- Estudios de mercado inmobiliario comercial (valores por zona, por tipo de inmueble, vacancia, etc.).

<b>TRENES ARGENTINOS</b> <b>OPERACIONES</b>	<b>GERENCIA MERCADERO</b> <b>SUBGERENCIA DE ARQUITECTURA</b>		
	<b>OBRA:</b>	<b>GGDC-GM-ET-001</b>	
	<b>SERVICIOS DE CONSULTORIAS PARA          LA DEFINICION DE UN PLAN DE          DESARROLLO DE LOS ESPACIOS          GENERADOS POR LAS OBRAS DE          VIADUCTOS</b>	<b>Revisión 00</b>	
		<b>Fecha: 02/2017</b>	
		<b>Página 10 de 10</b>	

Se debera presenta a modo de declaración jurada un listado completo de antecedentes.



**GUSTAVO DIAZ**  
**Gerente Mercader**  
**Operadora Ferroviaria S.E.**