

“ACTA DE OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES A LOS PROYECTOS DE PLIEGOS RELACIONADOS A LA CONCESIÓN DE USO DEL COMPLEJO EDIFICIO UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA ESTACIÓN SAN ISIDRO – TREN DE LA COSTA”

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los DIECIOCHO días del mes Diciembre de 2018 siendo las 09:00 hs., se hacen presentes en la sede de la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE), Sergio Alvarez –Gerente de Proyectos, Lucas Del Boca – Asesor Legal de la Gerencia de Compras y Contrataciones, Jorge Colla – Responsable de Desarrollo de Proyectos, con el fin de celebrar la Reunión Informativa N° 1 referente a la **CONVOCATORIA PARA RECIBIR OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES A LOS PROYECTOS DE PLIEGOS SOBRE PLIEGOS RELACIONADOS A LA CONCESIÓN DE USO DEL COMPLEJO EDIFICIO UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA ESTACIÓN SAN ISIDRO – TREN DE LA COSTA**

De acuerdo a las acreditaciones efectuadas por el personal de SOFSE, se encuentran presenciando el presente Acto las siguientes personas: Daniel San Martín en representación de la empresa IASA, Marcelo Rey Fortes en representación de GNV Propiedades, Facundo García en representación de la empresa FPC Seguridad SRL, Jorge Prida en representación de la empresa Terminales Terrestres SA, Andrés Campos en representación de la empresa Newcom LCS, Marcelo Chane en representación de la empresa Del Parque Shopping, Alejandra Baduell en representación de la empresa Grupo Monarca.

1.- Comienza el acto el Arq. Sergio Alvarez – Gerente de Proyectos - dando la bienvenida a esta primera instancia de observaciones a los proyectos de pliego elaborados por esta operadora. En una segunda instancia, toma la palabra el Arq. Jorge Colla presentando el alcance de las especificaciones técnicas de la concesión. Por último, toma la palabra el Dr. Lucas Del Boca, quien pone en conocimiento de los participantes el modo y el orden en el cual se va a desarrollar la jornada.

En referencia a ello, se manifiesta que el objetivo del Data Room que motiva la presente convocatoria tiene por objetivo **RECIBIR OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES A LOS PROYECTOS DE PLIEGOS SOBRE LA CONCESIÓN DE USO DEL COMPLEJO EDIFICIO UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA ESTACIÓN SAN ISIDRO – TREN DE LA COSTA.**

En tal sentido, se tratarán las cuestiones operativas que se vinculan con el objeto de la Contratación y los aspectos básicos del Plexo Normativo (Pliego de Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas). Se informa que el día viernes se encontrará disponible en la página web de SOFSE la presentación y las respuestas puntuales a cada una de las preguntas.

De acuerdo a lo expuesto, en virtud de las facultades de dirección asumidas por SOFSE, a los efectos de mantener el orden y decoro, la prosecución de la Reunión se celebrará bajo el siguiente esquema de actividades:

A.- Transcripción y tratamiento de las consultas remitidas con antelación a la Jornada.

B.- Tratamiento por parte de la Subgerencia de Contratos

C.- Espacio de Consultas: En esta instancia, los interesados expondrán sus consultas respetando el orden de prelación que les fuera asignado al momento efectuarse las acreditaciones, etapa en la cual, se le asignará a cada interesado un cartón con el número que corresponda.

El mecanismo para efectuar las consultas se llevará a cabo de la siguiente manera:

I.- El interesado con el Cartón que corresponda al número "1", tendrá la potestad de dar inicio al Espacio de Consultas.

II.- Podrán efectuarse DOS (2) consultas por turno.

III.- Concluido el tratamiento de las consultas por parte de las Áreas de SOFSE participantes de la Reunión, se le dará la posibilidad de efectuar consultas al interesado que posea el cartón con el número siguiente.

IV.- Una vez que finalice el turno asignado según el orden de prelación de cada interesado, la posibilidad de exponer consultas regresará al Interesado que posea el Cartón número "1".

V.- Los representantes de SOFSE tienen la prerrogativa de tomar la palabra e intervenir en cualquier momento de esta etapa.

VI.- Se aclara que, de conformidad con lo previsto en el "Reglamento DATA-ROOM", las consultas de los participantes en relación a la contratación del asunto no serán vinculantes, pudiendo la SOFSE receptoras o descartarlas según su pertinencia. Asimismo, en consonancia con lo establecido en el Reglamento, considerando la complejidad de las consultas elevadas y de la necesidad de darle un tratamiento profundizado, SOFSE se reserva la potestad de emitir con posterioridad a la Reunión circulares aclaratorias o modificatorias, según corresponda.

3.- En los términos del Anexo I "Reglamento Data Room", se transcriben las consultas remitidas a la dirección de correo licitaciones@sofse.gob.ar:

4.- A continuación, se transcriben las cuestiones tratadas en el "Espacio de Consultas":

Turno primero

Interesado 1:

SUGERENCIA 1: Comenzar a pagar el canon luego del período de obra, a partir del inicio de la explotación comercial.

SUGERENCIA 2: Analizar el VPM para reducirlo, ya que para la evaluación es muy alta.

Interesado 2:

SUGERENCIA: El variable establecido atenta contra el proyecto. Se sugiere reducir el VPM.

CONSULTA 1: El formato del acta que se está labrando, ¿va a tener respuesta o soluciones negativas o positivas?

RESPUESTA: En este momento se toman las sugerencias y luego se analizan para hacer las modificaciones pertinentes. La idea es subir hoy a internet las actas con las preguntas y respuestas del data room.

CONSULTA 2: Plazos: el permiso de obra puede demorar un tiempo, ¿los plazos de obra se computan desde la aprobación municipal? ¿Los 20 años de plazo desde que momento corren?

RESPUESTA: El plazo se computa desde la aprobación del proyecto ejecutivo definitivo. El plazo de 20 años comenzará a correr desde la firma del acta de entrega. Se analizará la posibilidad de contemplar los tiempos de aprobación municipal.

Interesado 3:

CONSULTA 1: Alquileres durante el período de obra. ¿Qué porcentaje representa del canon de los alquileres vigentes?

RESPUESTA: Los montos de los contratos vigentes a ceder serán explicitarán en el plexo normativo final.

SUGERENCIA: Analizar el variable para entender si lo pueden bajar.

Interesado 4:

CONSULTA 1: ¿Son los 12.000 m2 de ABL son los que tributan municipalmente?

RESPUESTA: Hace referencia al área locativa, la pregunta sobre el impuesto al ABL lo tomamos.

CONSULTA 2: El predio ¿está habilitado con independencia de los rubros? ¿O cada local va a tener que hacer su habilitación individual.

RESPUESTA: Eso depende del proyecto que se plantee. Hoy cada establecimiento tiene su habilitación independiente.

Interesado 6:

CONSULTA 1: ¿Se pueden tener estadísticas de la afluencia de público? ¿Y proyección de flujo?. La tecnología que deberá implementarse en el paso a nivel, ¿va a estar especificada?

RESPUESTA: Se aclarará en el pliego definitivo.

CONSULTA 2: La seguridad del predio, ¿a cargo de quien estará? ¿Y la seguridad de vías?

RESPUESTA: La seguridad del predio estará a cargo del concesionario. La misma está especificada en el plexo normativo. En lo que respecta a los sectores operativos de estaciones, vías y paso nivel quedará a cargo de SOFSE. La estación no entra en la concesión.

CONSULTA 3: En cuanto a los contratos vigentes, ¿se puede obtener la información del contrato?

RESPUESTA: Los cánones los vamos a incorporar al pliego

Interesado 7:

SUGERENCIA v1: Adhiere al inconveniente que surge del porcentaje del 24,5% del VPM.

SUGERENCIA 2: En el ámbito municipal, se puede tener cierta previsibilidad de los usos habilitados o habilitarse. Entender cómo se desarrollara el área circundante a fin de analizar la viabilidad económica considerando la competitividad.

SUGERENCIA 3: A nivel provincial, afecta el tema de los rubros que se pueden explotar. Tratar de hacerlos más previsible.

CONSULTA 1: En materia de impuesto inmobiliario, está exento?

RESPUESTA: El concesionario se hace cargo de todos los impuestos establecidos en el plexo normativo.

Interesado 3:

CONSULTA 1: Existe algún área para Protección Histórica?

RESPUESTA: La vieja estación está protegida conforme al pliego de especificaciones técnicas punto 25.2.13. Se detallará con mayor profundidad en el plexo normativo definitivo.

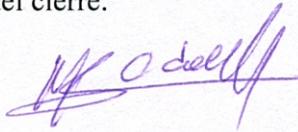
Interesado 6:

CONSULTA 1: Seguro de caución ¿se pide aparte una garantía bancaria?

RESPUESTA: Están detallados en el anexo del PCP.

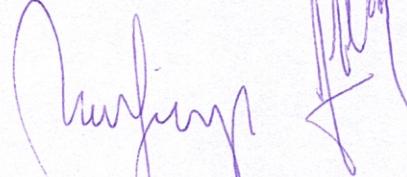
Sin más, siendo las 10:30 horas se da por finalizada la reunión, firmando los participantes que se hallan presentes al momento del cierre.

Lucas del Boca



Lucas del Boca
Noucom LCS SA

Juan José San Martín



TRENES ARGENTINOS OPERACIONES S.A.



SERGIO AWANER
SOFSE



SERGIO AWANER
DEL PARQUE