



METRO S.A.

DIVISIÓN DE NEGOCIOS

TERMINOS DE REFERENCIA

**LICITACIÓN PÚBLICA ARRIENDO LOCAL N°06 EN ESTACIÓN PAJARITOS, LÍNEA 1,
PARA LA INSTALACIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL.**



INDICE GENERAL

1. OBJETIVO	3
2. ESPACIO LICITADO	3
2.1. Estación Pajaritos	3
2.2. Local N°6	3
3. FICHA TÉCNICA DEL ESPACIO	4
4. PROCESO DE EVALUACIÓN TÉCNICA	4
4.1 Experiencia de los Proponentes	5
4.2 Proyección de Venta	5
4.3 Layout de Local a Implementar	6
4.4 Imagen objetivo / Render de Local	6
4.5 Presentación del Cuadro de carga eléctrica de alumbrado y enchufes	6
5. REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN	6
5.1. Personal Clave	7
5.2. Proyecto Aprobado	7
5.3. Habilitación y Cursos de Personal de Obra	8
6. OTRAS CONSIDERACIONES DE LA IMPLEMENTACIÓN	8
6.1 Consideraciones de la Obra	8
6.2 Consideraciones durante la Operación	8
6.3 Consideraciones Varias	9



1. OBJETIVO

La Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A, a través de una licitación pública, pretende adjudicar a una empresa, el arrendamiento del Local N°6, ubicado en estación Pajaritos de Línea 1 de Metro, para la instalación de un local comercial, según sea las definiciones de Metro y dentro de los alcances del presente documento de Términos y Referencias.

2. ESPACIO LICITADO

2.1. Estación Pajaritos

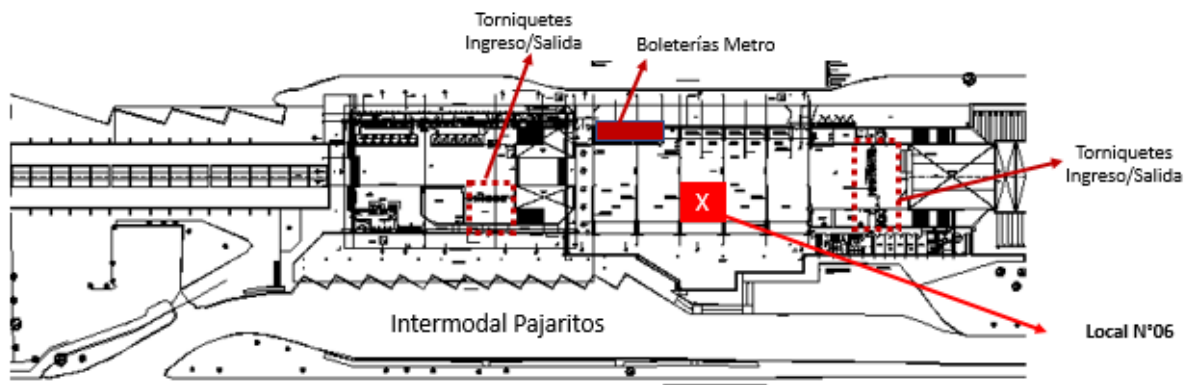
Estación ubicada en Av. General Bonilla 5900, comuna Lo Prado, en la estación Pajaritos de la Línea 1 del Metro de Santiago. En esta estación también se encuentra ubicada la Estación de Intercambio Modal Pajaritos (EIM Pajaritos), que cuenta con buses que realizan servicios hacia el Aeropuerto, Curacaví y la Región de Valparaíso.

La afluencia de la estación promedio durante el 2022 fue de 777.964 pasajeros al mes. Entre enero y junio 2023, la afluencia promedio fue de 884.291, y durante junio 2023 la afluencia promedio día hábil fue de 36.434 pasajeros al día. El detalle mensual se puede revisar en el "Anexo N°1 - Afluencia Estación Pajaritos"

Respecto a EIM Pajaritos, el promedio de salidas de buses durante el 2022 fue de 12.881 buses al mes. Entre enero y junio 2023, el promedio fue de 17.593 buses al mes.

2.2. Local N°6

En el pasillo central de la estación Pajaritos, de Línea 1 de Metro de Santiago, se encuentra ubicado el Local N°06 de una superficie total de 97,7 m².



En este espacio, el Arrendatario deberá instalar un local comercial y cualquier permiso requerido para operar el local comercial, será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario.

3. FICHA TÉCNICA DEL ESPACIO

En el **Anexo N°02** los proponentes podrán encontrar la información técnica del local comercial disponible en una ficha, la cual contiene la siguiente información:

- Plano de emplazamiento.
- Capacidad eléctrica y sanitaria.
- Características generales.
- Observaciones generales a considerar.

El proponente adjudicado no podrá demoler ni modificar los elementos estructurales existentes, por lo que deberá habilitar el local considerando sólo ajustes y/o modificaciones de los elementos no estructurales para establecer un programa arquitectónico con la nueva distribución que se ajuste o requiera, mejorando lo existe, con la finalidad de garantizar una buena atención al público.

4. PROCESO DE EVALUACIÓN TÉCNICA

La evaluación técnica considerará la evaluación de los siguientes puntos:



4.1 Experiencia de los Proponentes.

Cada proponente deberá indicar el rubro que desea implementar en el Local N°06 de estación Pajaritos, y listar los locales que tengan implementados y operando de dicho rubro. El listado debe ser enviado en formato Excel, y deberá contener la siguiente información:

- Dirección (calle, número, comuna, región); y
- Antigüedad de operación de cada local.

Este listado, cómo máximo, deberá contener la información de 20 locales. Adicionalmente, los proponentes deberán entregar 1 carta de alguno de sus arrendadores, la cual deberá acreditar el tiempo que llevan arrendando el local. En caso de que el espacio que utilicen no sea arrendado, deberán enviar algún documento que acredite la propiedad del inmueble, o la autorización que tenga para utilizar el mismo, y la antigüedad del local.

Es importante destacar que Metro incentivará la participación de oferentes que operen rubros que actualmente no estén desarrollados en la estación Pajaritos. Hoy día los rubros que están implementados son fast food, panadería y pastelería, cafetería, giros, remesas y encomiendas, comida al paso, servicios de transporte de pasajeros, farmacia y perfumería.

Metro se reserva el derecho de no calificar un rubro o actividades que no se ajuste a la normativa legal que le sea aplicable.

4.2 Proyección de Venta.

Cada proponente deberá enviar la estimación de ventas mensuales que tendría el local en caso de resultar adjudicados. Esta información debe ser enviada en dos partes:

- a) Proyección de Ventas Totales: Los proponentes deberán enviar el detalle de las proyecciones de ventas mensuales para los primeros 3 años de operación. Esta información debe ser enviada en formato Excel, con el detalle de las ventas mensuales expresadas en UF y deberán ser completadas en el respectivo anexo indicado en las Bases de Licitación.
- b) Proyección de Ventas - Por Categoría: Los proponentes deberán enviar el detalle de las proyecciones de ventas mensuales por categoría para los primeros 6 meses de operación. Esta información debe ser enviada en formato Excel, con el detalle de las ventas mensuales, por categorías, expresadas en UF. Adicionalmente, se deberá detallar o ejemplificar los productos que pertenecen a cada categoría. Como máximo, se permitirán 10 categorías, las que deberán ser completadas en el respectivo anexo indicado en las Bases de Licitación.



4.3 Layout de Local a Implementar.

Cada proponente deberá enviar el layout que se implementará en local y deberá ser enviado en formato pdf y dwg. Es importante, que el diseño de layout contemple los equipos y muebles que se instalarán.

4.4 Imagen objetivo / Render de Local.

Cada proponente deberá enviar desarrollar la imagen objetivo o render del local, el que deberá ser enviado, al menos, en formato jpg o pdf.

4.5 Presentación del Cuadro de carga eléctrica de alumbrado y enchufes.

Cada propone deberá enviar el cuadro de carga de alumbrado y enchufes del proyecto a implementar, en base a la normativa eléctrica chilena. El cuadro de carga deberá considerar:

- a. El detalle por cargas, separadas por tipo de consumo: Tablero de Distribución de Alumbrado (TDA), Tablero de Distribución de Fuerza (TDF), Tablero de Distribución Clima y todos aquellos que el proponente instalará.
- b. Un cuadro resumen de carga, que indique los totales por tipo de consumo.
- c. Que la información del cuadro de cargas sea coherente con la suma de los totales y con el cuadro resumen de carga.
- d. Que los equipos que se detallen en el cuadro de cargas estén identificados ó referenciados en el layout que se solicita en el punto “c” mencionado anteriormente.

5. REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN

Para la habilitación y operación del Local, el proponente que resulte adjudicado deberá considerar y cumplir con las exigencias dispuestas en:

- Anexo N°3 “Manual Diseño Metro”.
- Anexo N°4 “Reglamento Eléctrico Comercial”.
- Cualquier Normativa Vigente que aplique para el rubro que se desea implementar.



5.1. Personal Clave

Metro ha definido que el “Personal Clave” para la dirección de los Trabajos involucrados en la licitación, por parte de la Arrendataria, debe ser al menos el siguiente:

- a) Administrador del Contrato.
- b) Encargado de la Operación.
- c) Jefe de Proyecto de Implementación.

Los requisitos de los cargos indicados precedentemente son los siguientes:

- a) **Administrador del Contrato:** Persona encargada de la relación comercial con Metro, durante toda la vigencia del contrato.
- b) **Encargado de la Operación:** Persona encargada de administrar los procesos operacionales del negocio.
- c) **Jefe de Proyecto de Implementación:** Profesional con experiencia en implementación de locales comerciales, que coordine a los siguientes especialistas que deberán integrar el equipo de implementación que deberá presentar los proyectos técnicos, realizar su montaje, pruebas y puesta en servicio:
 - Especialista Arquitectura e Iluminación.
 - Especialista Sistema Eléctrico.
 - Especialista Sistema Comunicaciones.
 - Especialista Sanitario.
 - Equipo a cargo de ejecutar la Implementación de Arquitectura e Iluminación, Sistemas Eléctrico y de Comunicaciones.

5.2. Proyecto Aprobado

El proponente que resulte adjudicado deberá desarrollar y entregar los planos de Arquitectura, Especificaciones Técnicas y las respectivas especialidades para la futura habilitación del local, lo cual estará sujeto a la revisión y aprobación de Metro.

Una vez aprobado, el proponente adjudicado estará en condiciones de iniciar con el proceso de habilitación, siempre y cuando el contrato de arrendamiento ya esté firmado por ambas partes y la boleta de garantía sea recepcionada en conformidad por Metro.



5.3. Habilitación y Cursos de Personal de Obra

El proponente que resulte adjudicado deberá considerar que el personal que ejecute la obra requerirá de ciertos cursos antes de iniciar con el proceso de habilitación. Esta información se especifica en el Anexo N°05 - Habilitación y Cursos de Personal de Obra.

6. OTRAS CONSIDERACIONES DE LA IMPLEMENTACIÓN

El proponente que resulte adjudicado deberá considerar los siguientes puntos:

6.1 Consideraciones de la Obra

- a) Entrega de Proyecto Final: El proponente que resulte adjudicado tendrá un plazo de 28 días corridos para desarrollar los proyectos requeridos, contados desde que se realice la reunión inicial de “Kick Off” en conjunto con el arquitecto de Metro.
- b) Construcción Proyecto: Una vez autorizado por Metro, los proponentes adjudicados tendrán 45 días para la construcción del local. Este proceso, será supervisado por Metro, quien podrá solicitar ajustes en caso de desviaciones a lo estipulado en los Anexos. Todos los trabajos que sean al exterior del cierre del local o que sean ruidosos o con olores molestos, **deberán ser siempre realizados fuera del horario de operación de Metro**. El resto, y previa autorización de Metro, podrán ser ejecutados en el horario de operación.
- c) Horario de Construcción:
 - Nocturno (entre las 23:30 y las 5:00): Para ingreso de materiales y equipos, faenas que generen olores, ruidos molestos y polvo.
 - Diurno (entre 09:00 y 21:00): Solo previa autorización de Metro, y para el desarrollo de faenas que no intervengan el funcionamiento de la estación y siempre al interior del local.

En caso que no se respeten estas indicaciones, personal de Metro podrá pedir la paralización de la obra y aplicar las multas establecidas en los contratos.

6.2 Consideraciones durante la Operación

- a) Entrega mensual de las Ventas: Todos los meses, las ventas deberá ser ingresadas en un portal de Metro y dentro del plazo establecido por contrato.



6.3 Consideraciones Varias

Permisos: Es responsabilidad de los proponentes adjudicados gestionar los permisos requeridos para la operación de sus locales.