

“CONCURSO PARA LA PRESENTACION DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS”

INDICE GENERAL

1.	CARTA DE PRESENTACION	pag. 2
2.	GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA	pag. 4
3.	ANEXOS	
	ANEXO I COMPROMISO DE DESARROLLO DE PROYECTO	pag. 7
	ANEXO II DECLARACION JURADA	pag. 9
	ANEXO III DECLARACION JURADA DE ADHESION Y CONOCIMIENTO DE PLIEGOS	pag. 11
	ANEXO IV FORMATO OFICIAL PROPUESTA ECONOMICA	pag. 12
	ANEXO V COMPROMISO DE PERMANENCIA DEL PROYECTO	pag. 13
	ANEXO VI DECLARACION DE INTEGRIDAD	pag. 14
	ANEXO VII DE ESPECIFICACIONES TECNICAS	pag. 16
	ANEXO VIII DECLARACION DE ESTIMACIONES A VALOR REAL DE LAS INVERSIONES	pag. 33
	ANEXO IX DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE ASPECTOS AMBIENTALES	pag. 34
	ANEXO X FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES.	pag. 35
	ANEXO XI FORMULARIO OFICIAL DE PROPUESTA DE PLAZO DE CONCESION	pag. 41
	ANEXO XII CIRCULARES - CONSTANCIA DE VISITA	pag. 42
4.	MEMORIA DESCRIPTIVA	pag. 51
5.	PLAN DE OBRAS E INVERSIONES	pag. 70
6.	DESCRIPCION TECNICA – LAMINAS REPRESENTATIVAS 1 a 19	pag. 74
7.	BENEFICIO ECONOMICO PARA LA PROVINCIA	pag. 95
8.	DOCUMENTACION LEGAL SEGÚN PUNTO 11.3.1	pag. 98
9.	CAP. JURIDICA, ECONOMICA Y TECNICA	pag 119
10.	CAP. ECONOMICA FINANCIERA	pag.121
11.	DETALLE DE INVERSION	pag.125

1- CARTA DE PRESENTACION

Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos

Somos un equipo interdisciplinario con amplia experiencia en el desarrollo de emprendimientos turísticos a nivel nacional e internacional.

Algunos de nosotros desarrollamos nuestras carreras en el exterior y estuvimos ausentes de la provincia durante largo tiempo. Al cabo de los años y al decidir regresar a Mendoza, nos encontramos con que la provincia reúne condiciones sobradas para aumentar el potencial turístico, pero carece de infraestructura de calidad que posibilite y dinamice este crecimiento.

A raíz de esta convocatoria de Gobierno para la creación de un Master Plan en el perilago de Potrerillos, es que hemos decidido presentar esta propuesta ya que estamos convencidos de su alto potencial para el desarrollo integral, enfocado en el turismo local, nacional e internacional, impulsando la infraestructura necesaria para convertirlo en un destino especial.

Nos propusimos incorporar al medio un proyecto con la sustentabilidad que hoy nos enseña el conocimiento adquirido sobre el Turismo, el medio ambiente, la economía y el desarrollo humano, prestando a los turistas un lugar de descanso y recreación, al alcance de todos, donde sumemos espacios y servicios a este destino mendocino.

También procuramos mejorar la experiencia de montaña de quienes nos visitan, con un estándar acorde a su perfil y demanda, con el objetivo de que Potrerillos impulse al turista a prolongar su estadía, beneficiando a toda la comunidad.

Esperamos que nuestra propuesta sea entendida como la posibilidad de generar UN DESTINO de primer nivel, pensado para el disfrute de todos aquellos que viven o visitan nuestra provincia.

2- GARANTIA MANTENIMIENTO OFERTA

3.- ANEXOS - CIRCULARES

ANEXO I

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS COMPROMISO DE DESARROLLO DEL PROYECTO.

Los Oferentes deberán presentar una Carta Compromiso de Desarrollo del Proyecto en los siguientes términos:

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi consideración:

Hugo Ojeda, en mi carácter de Apoderado/Representante Legal de Potrerillos Resort S.A. (en adelante, el OFERENTE), declaro, que en caso de resultar Adjudicatario del Concurso de Proyectos Integrales objeto del presente, me obligo irrevocablemente a:

- a) Presentar ante el “FIDUCIARIO” el Anteproyecto correspondiente a la Conceptualización que integrará la Oferta, en el plazo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la suscripción del Contrato, para su visado por parte del “FiDAIPP”.
- b) Ejecutar y terminar la obra que dicho desarrollo importe en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato.
- c) Iniciar las obras con toda la documentación necesaria debidamente registrada y aprobada por los organismos competentes del Gobierno de la Provincia de Mendoza.
- d) Asumir a exclusivo cargo todas las gestiones, trámites, tasas, derechos, aranceles, etc. que resulten menester a esos efectos, siendo de su exclusiva responsabilidad cumplir con las tramitaciones necesarias ante las autoridades competentes del Gobierno de la Provincia de

Mendoza y de los Municipios correspondientes, sin que la demora en su obtención implique prórroga de plazo alguno.

e) Presentar ante las autoridades pertinentes del Gobierno de la Provincia del correspondiente estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con la normativa vigente.

f) Mantener en adecuado estado de conservación y preservando estéticamente los espacios circundantes a las obras en ejecución.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO II

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS DECLARACIÓN JURADA

Señores

"Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos"

Ref.: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi consideración:

Conforme a lo dispuesto por el Pliego de Condiciones Legales de este llamado, Potrerillos Resort S.A, con domicilio especial en: calle Rivadavia 223, 3º Dto 34 de la Ciudad de Mendoza, Proponente de la Obra de referencia, declara:

- 1) Que para cualquier cuestión administrativa o judicial que se suscite se aceptará la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la 1º Circunscripción de la Provincia de Mendoza, haciendo expresa renuncia al Fuero Federal y a cualquier otro Fuero que con posterioridad al acto de licitación se creare.
- 2) Que deja expresa constancia de conocer el lugar y las condiciones en que se ejecutará el Proyecto de referencia y en un todo de acuerdo a lo que establece el Pliego de Bases y Condiciones del Concurso.
- 3) Que ningún miembro del Proponente se encuentra incluido dentro de las causales de incompatibilidad establecidas en los pliegos del presente llamado.
- 4) Que conoce los Pliegos, Circulares, comunicaciones y demás información que integra los documentos de la presente licitación. Que ha estudiado cuidadosamente el Proyecto presentado en este acto, comprendiendo sin dudas ni excepciones su justo significado y el exacto alcance de todos sus términos. Que ha obtenido todos los informes y tomado los recaudos sobre provisión de materiales, mano

de obra y demás datos y circunstancias que puedan influir en la determinación del Precio de la Propuesta y su ejecución.

5) Número de inscripción en el Código Único de Identificación Tributario (C.U.I.T.): 30 – 71725703 -7

6) Número de Ingresos Brutos: Sociedad en formación.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO III

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

DECLARACIÓN JURADA DE ADHESIÓN Y CONOCIMIENTO DE PLIEGOS DE
LA LICITACIÓN

Mendoza, 13 de Agosto de 2021

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref.: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi consideración:

Por la presente declaro bajo juramento conocer y aceptar el contenido de la documentación del pliego licitatorio de referencia, circulares y toda la documentación de este llamado, y haber tomado conocimiento de la información necesaria sobre todos los elementos para formular la Propuesta en base a los documentos que integran la licitación, con pleno conocimiento de los costos que incidirán en los precios cotizados y recogido en el terreno o donde corresponda la información necesaria sobre todos los elementos indispensables para formular la Propuesta. Acepto los términos, condiciones y demás especificaciones contenidas en dichos pliegos, y renuncio expresamente a oponer cualquier defensa originada en el desconocimiento de pliegos legales y técnicos; planimetrías y documentación gráfica y circulares aclaratorias.

.....
Sello y firma del Representante Legal Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO IV

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

FORMULARIO OFICIAL DE PROPUESTA ECONÓMICA

Mendoza, 13 de Agosto de 2021.

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref. Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi consideración:

El que suscribe ofrece ejecutar proyecto presentado en un todo de acuerdo a las Bases y Condiciones, acorde a la siguiente propuesta:

PROPUESTA ECONÓMICA TOTAL:

\$ 946.881.163,40 (Pesos) Novecientos cuarenta y seis millones, ochocientos ochenta y un mil, ciento sesenta y tres con 40/100)

U\$S 9.315.957,38 (Dólares Americanos) Nueve millones trescientos quince mil novecientos cincuenta y siete con 38/100)

Potreriillos Resort S.A.

Domicilio especial a los efectos de la licitación y contrato en la Provincia de Mendoza: Rivadavia 223 – 3º 34 – Ciudad de Mendoza.

Teléfono +54 9 2615191893

Correo electrónico: hugo.ojeda@hcosa.com.ar

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO V
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

COMPROMISO DE PERMANENCIA EN EL PROYECTO

Mendoza, 13 de Agosto de 2021.

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref. Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi consideración:

Por presente se asume el compromiso de que todo el personal clave para la ejecución del proyecto ofertado, mantendrá su permanencia en obra durante el tiempo de ejecución de los Trabajos. Esta Contratista se compromete a notificar en forma inmediata al Comitente en caso de existir algún caso de ausencia, proponiendo en la misma notificación la correspondiente suplencia, a fin de que el Comitente otorgue su aprobación.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VI
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref.: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De mi mayor consideración:

En carácter de DECLARACIÓN JURADA, manifiesto:

- 1) Que la Sociedad Potrerillos Resort S.A. que represento, en la presente Licitación (en adelante Oferente) actuará con integridad y transparencia.
- 2) Que el Oferente y sus representantes y dependientes se abstendrán -por sí mismos o por medio de terceros- de realizar conductas dirigidas a alterar las evaluaciones de las propuestas, el resultado de los procedimientos u otros aspectos que otorguen condiciones ventajosas a un licitador en relación con los demás participantes. Y se abstendrán de pagar u ofrecer directa o indirectamente sobornos, coimas u otras ventajas impropias, a fin de obtener o mantener el contrato o asegurar una ventaja indebida para el Oferente.
- 3) Que asumimos la obligación de no desarrollar ninguna práctica fraudulenta que implique de cualquier modo vulnerar los principios de igualdad y competencia entre los oferentes y la transparencia del proceso licitatorio. Mediante la presente, asumimos la autoría de la totalidad de la oferta presentada y manifestamos no haber realizado contacto previo con nuestros potenciales competidores con el objeto de acordar o coordinar posturas, ya sean especificaciones técnicas o precios.
- 4) Que de conformidad con la definición de “Beneficiario Final” establecida por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA en el artículo 2, inciso g) de la Resolución N 202/2015, todos los datos relativos a la

identificación de los Socios consignados en el presente son representativos de la totalidad del capital social, y así como también de los socios con derecho a voto.

Socios: Hugo Ojeda, DNI 18.494.481, con domicilio en calle Malvinas 1332, de la localidad de Chacras de Coria, Lujan de Cuyo, Mendoza; Walter Morbidoni, DNI 21.566.269, con domicilio en calle Las Acacias Sur s/n, B° Recoleta, Lote 18 de la localidad de Chacras de Coria, Luján de Cuyo, Mendoza.

- 5) Que toda la información relativa a los miembros del Directorio y de la Comisión de Fiscalización corresponden al personal dedicado a la conducción y fiscalización de los actos sociales y comerciales de la Sociedad.
- 6) Que los recursos que componen el patrimonio del Oferente no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros, delitos cometidos contra la administración pública y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los ingresos que se obtuvieran en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. Para efectos de lo anterior, el contratista autoriza expresamente a la Autoridad de Aplicación, para que consulte los listados de terroristas publicados por la UIF, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, promoverá las acciones contractuales y/o legales que correspondan.
- 7) Que el Oferente se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VII
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

A) DEMANDA TURISTICA

Para realizar un análisis de la demanda turística de Mendoza, los oferentes deberán consultar los estudios realizados al respecto en el siguiente link:

- www.optsmendoza.blogspot.com

B) PLAN DE MANEJO Y GESTIÓN PERILAGO POTRERILLOS.

Debido a nuestro especial interés y compromiso en el éxito de este desarrollo, se realizó un Análisis de Mercado el cual se adjunta, que nos permitió visualizar la realidad de la Oferta y Demanda en los últimos años sobre el Turismo en Mendoza.

Esta herramienta fue vital a la hora de realizar esta propuesta.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANALISIS DE MERCADO

MENDOZA - POTRERILLOS

INDICE

1.- INTRODUCCION

2.- ANTECEDENTES

2.1- Datos Generales

3.- EL TURISMO EN MENDOZA.

3.1 Coyuntura actual.

3.2 Alojamiento Turístico – Evolución 2.002 – 2.017

3.3 Alojamiento Turístico – Distribución

3.4 Alojamiento Turístico – Tipología Hotelera

3.5 Alojamiento Parahotelero – Distribución por Clase

3.6 Ocupación.

3.6.1 Distribución de Ocupación Anual.

3.7 Estadía

3.7.1 Segmentación por visitantes

3.8 Ingreso de Turistas.

3.8.1 Evolución del Ingreso – Años 2.002 a 2.017.

3.8.2 Distribución del Turista en la Provincia.

3.9 Conectividad Aérea

3.10 Congresos

3.11 Enoturismo.

4.- POTRERILLOS

4.1 Antecedentes

5.- EL TURISMO EN POTRERILLOS

6.- OPORTUNIDADES – ASPECTOS POSITIVOS

7.- MARCO LEGAL

ANALISIS DE MERCADO MENDOZA - POTRERILLOS

1.- INTRODUCCION

HOTEL DESIGN ASSISTANCE ha desarrollado un Análisis de Mercado de la Provincia de Mendoza, con el fin de analizar un futuro desarrollo en los márgenes del Perilago de Potrerillos, Mendoza.

El Dique Potrerillos, conforma un enclave privilegiado paisajísticamente, con accesos rápidos y fluidos desde la Capital de Mendoza; sin embargo carece de infraestructura en servicios turísticos de calidad, por lo que entendemos está infravalorado, perdiendo una valiosa oportunidad de ingresos a la provincia a través del Mercado turístico.

El Objetivo es concluir si a partir de este estudio, es viable desarrollar una propuesta que revitalice el sector turístico a partir de un Resort que reúna las características demandadas, abasteciendo un mercado real y en crecimiento, posicionando el Proyecto como un referente en el sector.

2.- ANTECEDENTES

Provincia de Mendoza

2.1 Datos Generales

Capital:	Mendoza
Localización:	Región de Cuyo - Centro Oeste Argentino.
Población:	1.741.610 Hab.
Superficie:	148.827 Km ²

Distancias:	
A Buenos Aires	1.080 km
A Santa Fe	910 km
A Córdoba	690 km
A San Juan	120 km
A San Luis	250 km
A Santiago de Chile	360 km

Centros de Recepción Turística:
Terminal de Omnibus
Aeropuerto Internacional el Plumerillo
Vías Terrestres de conexión Nacional e Internacional.

3.- EL TURISMO EN MENDOZA.

3.1 Coyuntura actual

Durante décadas, el turismo a nivel internacional ha experimentado un crecimiento continuo con una profunda diversificación que ha permitido convertirse en uno de los sectores económicos de más rápido crecimiento en el mundo.

El turismo moderno está estrechamente vinculado al desarrollo de un número creciente de nuevos destinos. Estas dinámicas han convertido al turismo en un motor clave para el progreso socioeconómico a través de los ingresos por exportaciones, la creación de empleo y empresas y el desarrollo de infraestructura.

La estrategia del Ministerio de Turismo, desde el año 2012, fue consolidar a Mendoza como destino líder, fortalecer la oferta existente y generar desarrollos territoriales sustentables en el tiempo. Esta visión fue volcada, junto al consenso de todos los actores, en el Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable e Innovación Turística – Mendoza 2024, el cual pretende ser una carta de navegación para que la Provincia logre potenciar los beneficios socio-económicos del turismo.

Durante décadas, el turismo a nivel internacional ha experimentado un crecimiento continuo con una profunda diversificación que ha permitido convertirse en uno de los sectores económicos de más rápido crecimiento en el mundo.

El turismo moderno está estrechamente vinculado al desarrollo de un número creciente de nuevos destinos. Estas dinámicas han convertido al turismo en un motor clave para el progreso socioeconómico a través de los ingresos por exportaciones, la creación de empleo y empresas y el desarrollo de infraestructura.

La estrategia del Ministerio de Turismo, desde el año 2012, fue consolidar a Mendoza como destino líder, fortalecer la oferta existente y generar desarrollos territoriales sustentables en el tiempo. Esta visión fue volcada, junto al consenso de todos los actores, en el Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable e Innovación Turística – Mendoza 2024, el cual pretende ser una carta de navegación para que la Provincia logre potenciar los beneficios socio-económicos del turismo.

En este sentido, en el año 2017, han arribado a la Provincia 3.560.664 turistas, cifra histórica que representan un ingreso total para Mendoza.

La llegada de turistas se incrementó un 8% respecto a 2016.

3.2 Alojamiento Turístico – Evolución 2.002 – 2.017

La provincia de Mendoza cuenta, en el año 2017, con 872 establecimientos que ofrecen el servicio de alojamiento turístico. La Provincia ha aumentado su oferta en un 0,5% respecto a 2016.

En el siguiente cuadro se muestra el número de establecimientos por año y su evolución 2.002/2.017.

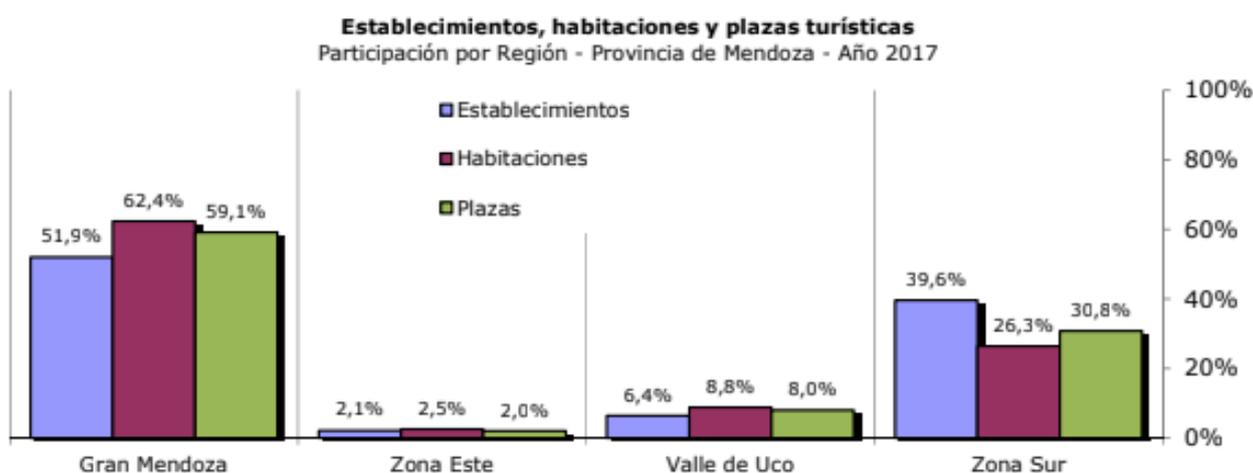
Mendoza posee una oferta en 2.014 de 36.474 plazas distribuidas en 13.469 habitaciones, en oferta Hotelera (todas sus tipologías) y Parahotelera (todas sus tipologías).

Establecimientos, habitaciones y plazas turísticas																	
Provincia de Mendoza - Período 2002 a 2017																	
Año		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Establecimien.	Cant.	339	317	373	573	560	609	645	660	725	754	763	814	839	852	868	872
	Evol.		-6,5%	17,7%	53,6%	-2,3%	8,7%	5,9%	2,3%	9,8%	4,0%	1,2%	6,7%	3,1%	1,5%	1,9%	0,5%
Habitaciones	Cant.	5.330	5.985	6.542	7.354	7.297	7.902	7.673	8.157	9.350	10.138	11.092	11.487	12.867	12.883	13.067	13.469
	Evol.		12,3%	9,3%	12,4%	-0,8%	8,3%	-2,9%	6,3%	14,6%	8,4%	9,4%	3,6%	12,0%	0,1%	1,4%	3,1%
Plazas	Cant.	14.410	16.279	18.405	21.440	21.545	23.038	22.888	24.343	27.193	29.071	31.697	32.898	34.840	35.208	35.759	36.474
	Evol.		13,0%	13,1%	16,5%	0,5%	6,9%	-0,7%	6,4%	11,7%	6,9%	9,0%	3,8%	5,9%	1,1%	1,6%	2,0%

Elaboración Propia

3.3 Alojamiento Turístico – Distribución

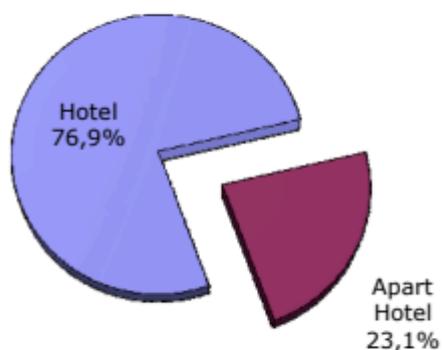
La provincia de Mendoza registra una concentración hotelera en el Gran Mendoza y Zona Sur, donde se establecen el 91,7% de la totalidad de los establecimientos; siendo la Zona Este la de menor incidencia. Mientras, el Valle de Uco aporta el 8% de las plazas ofertadas.



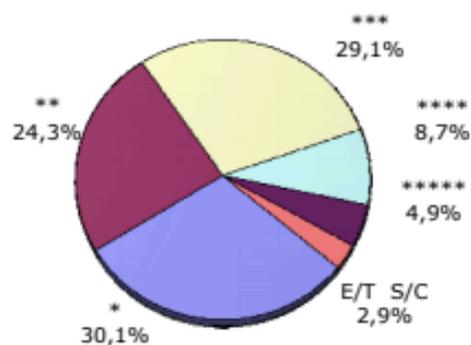
3.4 Alojamiento Turístico – Tipología Hotelera

Cuadro de Distribución de Establecimientos de Tipología Hotelera, en sus distintas categorías.

Establecimientos Hoteleros
Provincia de Mendoza - Año 2017



Hotel por categoría
Provincia de Mendoza - Año 2017

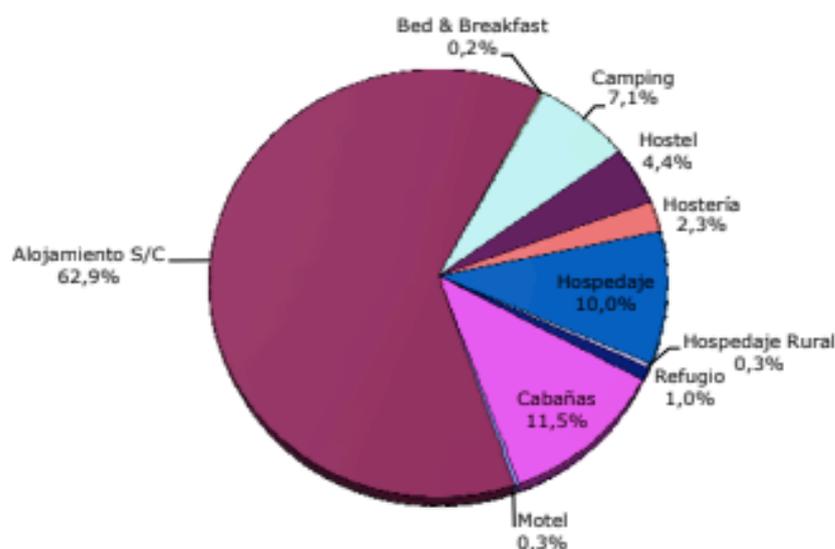


Oferta de Alojamiento Hotelero Provincia de Mendoza - Año 2017												
Establecimientos	135											
Habitaciones	5.077											
Plazas	12.035											
Clase	Hotel						Apart Hotel				Petit Hotel	
Establecimientos	104						32				1	
Habitaciones	4.251						547				9	
Plazas	10.232						1.780				23	
Categoría	*	**	***	****	*****	E/T S/C	*	**	***	E/T S/C	***	
Establecimientos	31	25	30	10	5	3	18	8	5	1	1	
Habitaciones	719	708	1.385	810	830	69	231	136	162	18	9	
Plazas	1.558	1.774	3.419	1.624	1.654	203	751	477	506	46	23	

3.5 Alojamiento Parahotelero – Distribución por Clase

Cuadro de Distribución de Establecimientos Para-hoteleros por clase y en sus distintas categorías.

Para Hotelero por clase
Provincia de Mendoza - Año 2017



Oferta de Alojamiento Para Hotelero Provincia de Mendoza - Año 2017																				
Establecimientos	609																			
Habitaciones	7.846																			
Plazas	22.553																			
Clase	Cabañas				Camping	Hospedaje	Hostel	H. Rural	B&B	Hosteria			Motel	Refugio	Alojam. S/C					
Establecimientos	68				42	60	27	2	1	14			2	7	374					
Habitaciones	458				2.238	705	394	7	3	142			26	18	3.531					
Plazas	1.900				4.656	2.058	1.351	35	10	366			100	134	11.046					
Categoría	*	**	***	****	E/T S/C	*	E/T S/C	Hospedaje	Hostel	H. Rural	B&B	*	**	***	E/T S/C	**	E/T S/C	*	E/T S/C	Alojam. S/C
Establecimientos	30	9	1	2	28	3	40	61	27	2	1	4	3	3	5	1	1	2	4	383
Habitaciones	170	74	7	14	207	20	2.218	709	394	7	3	46	18	53	25	16	10	4	44	2.981
Plazas	777	304	40	28	779	102	4.554	2.068	1.351	35	10	124	36	126	80	80	20	30	104	11.905

Observamos que la asignación de CAMPING y CABAÑAS alcanza aproximadamente el 20% de los alojamientos de este tipo.

Nota: No se obtiene mayores resultados estadísticos de estas tipologías.

3.6 Ocupación

La ocupación promedio en el año 2017 en el Gran Mendoza, por habitaciones, en la tipología hotelera más hostel, fue del 56,1%.

En valores absolutos representa 2.720 habitaciones ocupadas en promedio por día sobre un total de 5.471 disponibles.

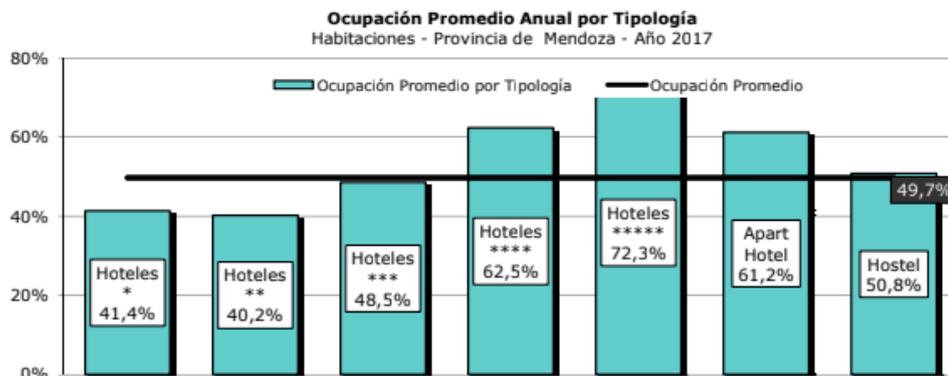
Se observa una demanda alta en los meses de Enero, Febrero, Abril, Julio y Agosto; demanda media en los meses de Marzo, Septiembre y Octubre; y demanda baja en Junio y Diciembre.

Los Hoteles de 4 y 5 Estrellas se destacaron positivamente con valores de ocupación superiores al 60% anual.

Los Hoteles de 3 Estrellas y los Apart Hotel superaron levemente la media anual, mientras que el peor desempeño se observó en los Hoteles de 1 y 2 Estrellas con valores, del 41,4% y 40,2% respectivamente.

Nota:

Para el caso que nos ocupa, en Hoteles 4 Estrellas: el nivel de ocupación promedio anual fue del 62,5%, superando en más de 10 puntos porcentuales a la media anual. Febrero y marzo mostraron valores cercanos al 80% mensual, y en el extremo opuesto se sitúa junio con el 39%.

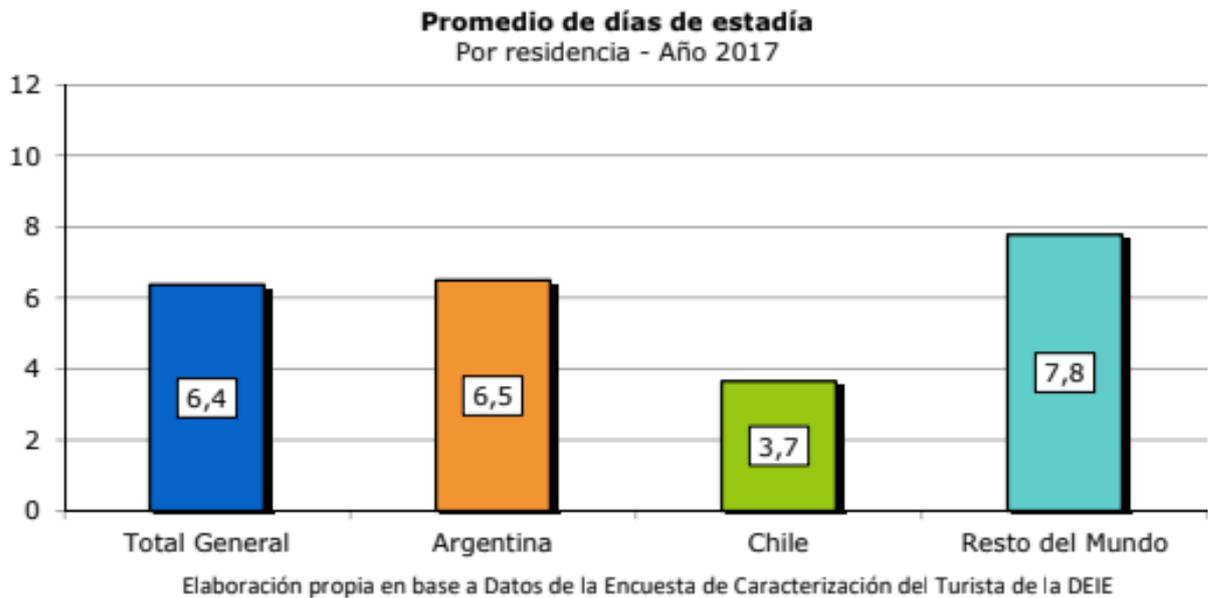


3.6.1 Distribución Anual

Ocupación por Habitaciones - Provincia de Mendoza. 2017									
Año	Mes	Hoteles					Apart Hotel	Hostel	Promedio mensual Provincia
		*	**	***	****	*****			
2017	Enero	49,4%	50,4%	59,2%	76,0%	66,3%	72,5%	47,9%	60,9%
	Febrero	47,4%	51,0%	60,1%	71,0%	68,6%	68,8%	42,9%	57,2%
	Marzo	37,8%	47,9%	55,7%	66,8%	74,3%	58,6%	52,7%	56,8%
	Abril	38,0%	35,7%	51,0%	61,2%	76,7%	65,1%	60,3%	48,1%
	Mayo	28,7%	29,1%	37,4%	50,4%	65,1%	45,6%	38,2%	38,5%
	Junio	30,7%	25,0%	33,3%	47,5%	65,0%	43,4%	47,6%	37,7%
	Julio	58,6%	59,7%	64,6%	69,3%	71,0%	77,3%	56,2%	66,4%
	Agosto	39,9%	33,4%	44,9%	59,9%	63,0%	53,1%	50,4%	48,9%
	Septiembre	41,1%	38,1%	45,6%	64,3%	80,7%	62,5%	44,3%	43,5%
	Octubre	49,1%	46,6%	53,2%	63,4%	77,6%	69,1%	57,0%	51,1%
	Noviembre	46,1%	41,6%	52,9%	70,2%	88,3%	67,1%	59,8%	45,8%
	Diciembre	29,8%	24,0%	35,4%	48,2%	64,3%	51,6%	52,7%	41,9%
Promedio Anual		41,4%	40,2%	49,4%	62,3%	71,7%	61,2%	50,8%	49,7%

3.7 Estadía

La estadía promedio de los turistas en la provincia de Mendoza en 2017 fue de 6,4 días. En el período analizado 2008 a 2017, el valor se ha estabilizado entorno a las 6 jornadas de permanencia en el Destino.

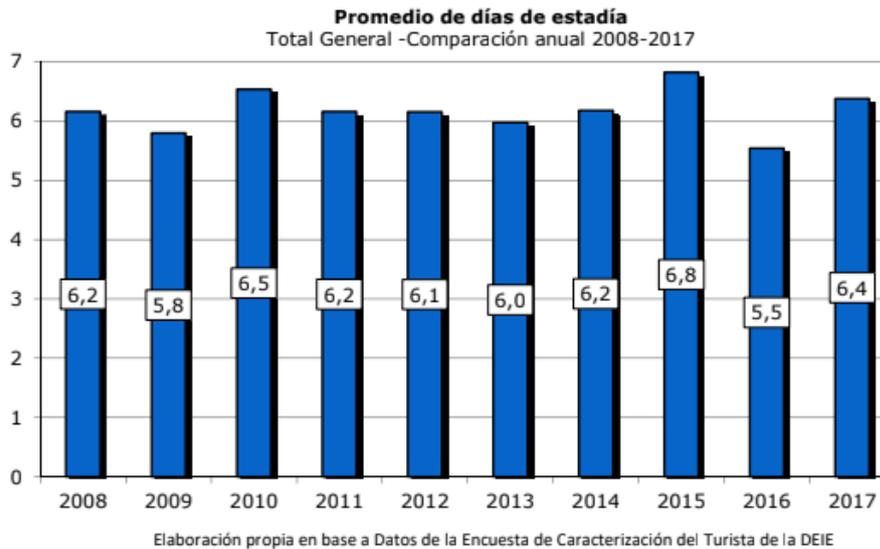


3.7.1 Segmentación por visitantes

Realizando la segmentación por lugar de residencia de los turistas vemos que los argentinos permanecieron en el destino 6,5 días, los chilenos 3,7, y los extranjeros del Resto del Mundo 7,8 jornadas.

A fin de disminuir la dispersión en la estadía promedio en 2014, se observa que el 56% del total de los turistas, el 46% de los chilenos y el 63% de los argentinos permaneció entre 5 y 7 días en el destino. Además, un 39% de los residentes del Resto del Mundo tuvo una estancia de 8 ó más jornadas en la Provincia.

En el período 2008 a 2017 se observa además un aumento en la concentración de turistas que visitan la Provincia entre 5 a 7 días, por lo cual la estadía promedio entorno a los 6 días es una característica de cada vez más turistas.



3.8 Ingreso de Turistas

En la distribución mensual, enero, febrero, marzo, julio, noviembre y diciembre registraron ingresos de turistas por encima del promedio mensual.

Además como sucedió en el cuatrienio previo, enero fue el de mayor ingreso con 533.822 y el mes de junio fue el de menor cantidad de turistas con 178.006.

Siendo la totalidad de los Ingresos de 3.560.664 turistas.

Turistas ingresados a la provincia de Mendoza Por residencia - Año 2017				
Mes	Resto del Mundo	Chilenos	Argentinos	Total*
Enero	77.849	27.727	428.246	533.822
Febrero	48.370	30.749	336.953	416.072
Marzo	39.353	23.247	235.357	297.957
Abril	41.359	21.941	207.918	271.218
Mayo	14.705	10.765	182.985	208.455
Junio	14.502	9.283	154.221	178.006
Julio	24.177	14.351	277.237	315.765
Agosto	19.407	12.249	210.206	241.862
Septiembre	19.913	20.547	204.603	245.063
Octubre	27.462	28.751	221.614	277.827
Noviembre	53.773	20.962	185.327	260.062
Diciembre	66.689	22.496	225.370	314.555
Total	447.559	243.068	2.870.037	3.560.664

3.8.1 Evolución del Ingreso Años 2.015 a 2.018.

Se destaca el Período de Vacaciones comprendido de Diciembre a Febrero incluido.

INGRESO DE TURISTAS A LA PROVINCIA DE MENDOZA Período 2002 a 2018 Observatorio para el Turismo Sostenible de Mendoza					
Año	Período	Datos Mensuales			
		Total General	Argentina	Chile	Resto del Mundo
2015	Enero	392.370	284.011	40.550	67.809
	Febrero	359.937	251.182	46.652	62.103
	Marzo	262.072	197.136	25.201	39.735
	Abril	237.091	183.776	29.730	23.585
	Mayo	232.336	190.306	26.865	15.165
	Junio	180.891	153.913	14.763	12.215
	Julio	301.461	260.528	19.015	21.918
	Agosto	186.866	162.160	11.455	13.251
	Septiembre	208.955	176.505	18.221	14.229
	Octubre	233.822	180.890	32.280	20.652
	Noviembre	250.646	191.648	27.886	31.112
	Diciembre	277.184	199.658	29.060	48.466
2016	Enero	428.478	327.678	33.526	67.274
	Febrero	395.764	293.418	40.163	62.183
	Marzo	303.729	232.977	28.782	41.970
	Abril	208.602	177.722	15.809	15.071
	Mayo	221.094	197.327	11.371	12.396
	Junio	157.482	139.348	8.100	10.034
	Julio	309.214	278.058	13.360	17.796
	Agosto	237.699	205.359	15.095	17.245
	Septiembre	227.190	193.417	19.933	13.840
	Octubre	278.650	220.740	37.494	20.416
	Noviembre	247.170	207.200	19.701	20.269
	Diciembre	282.237	213.780	23.937	44.520
2017	Enero	533.822	428.246	27.727	77.849
	Febrero	416.072	336.953	30.749	48.370
	Marzo	297.957	235.357	23.247	39.353
	Abril	271.218	207.918	21.941	41.359
	Mayo	208.455	182.985	10.765	14.705
	Junio	178.006	154.221	9.283	14.502
	Julio	315.765	277.237	14.351	24.177
	Agosto	241.862	210.206	12.249	19.407
	Septiembre	245.063	204.603	20.547	19.913
	Octubre	277.827	221.614	28.751	27.462
	Noviembre	260.062	185.327	20.962	53.773
	Diciembre	314.555	225.370	22.496	66.689

2018	Enero	586.823	460.190	24.266	102.367
	Febrero	487.907	369.593	31.832	86.482
	Marzo	376.062	294.892	21.593	59.577
	Abril	286.475	243.092	22.520	20.863
	Mayo	238.256	198.043	19.211	21.002
	Junio	184.086	157.438	9.463	17.185
	Julio	388.634	340.356	14.611	33.667
	Agosto	259.335	223.849	11.801	23.685
	Septiembre	233.322	184.019	25.553	23.750
	Octubre	208.353	160.210	26.059	22.084
	Noviembre	229.034	140.758	33.745	54.531
	Diciembre	280.033	186.295	21.860	71.878

3.8.2 Distribución del Turista en la Provincia.

Mediante estos datos podemos conocer los atractivos turísticos de mayor demanda por los visitantes y a partir de ello determinar una oferta complementaria útil para mejorar y/o potenciarla.

Otros lugares visitados* - Por residencia - Año 2017												
Residencia	Ciudad	Alta Montaña	Uspallata	Potrerillos	Cacheuta	Villavicencio	Malargüe	San Rafael	Valle de Uco	Zona Este	Maipú	Otros
Argentina	96%	39%	10%	27%	34%	10%	3%	13%	8%	1%	24%	1%
Europa	97%	50%	8%	15%	29%	9%	2%	14%	9%	0%	44%	2%
Chile	99%	57%	11%	20%	13%	5%	1%	17%	8%	1%	30%	2%
Brasil	96%	19%	4%	20%	40%	7%	5%	13%	4%	1%	30%	2%
Estados Unidos	99%	53%	6%	22%	22%	8%	3%	23%	7%	0%	42%	1%
Todos los orígenes	98%	53%	10%	15%	14%	8%	7%	24%	13%	0%	43%	0%

*Cada encuestado pudo elegir como máximo tres lugares para visitar.

Elaboración propia en base a Datos de la Encuesta de Caracterización del Turista de la DEIE

NOTA: Se observa que la zona de Cacheuta y Potrerillos son sitios atrayentes para los turistas, posicionándose en conjunto en el 3º lugar de visita dentro de la provincia, aún sin poseer infraestructura receptiva adecuada.

3.9 Conectividad Aérea

El objetivo del presente capítulo es analizar la disponibilidad de vuelos aerocomerciales y plazas existentes, que arriban a la Provincia.

Mendoza se conecta a través de vuelos aerocomerciales con o sin escalas (sin cambio de avión) con los siguientes orígenes :

NACIONALES

- Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.
- El Palomar, Provincia de Buenos Aires
- Santa Rosa, Provincia de La Pampa.
- Córdoba.
- Jujuy
- Salta
- Iguazú, Provincia de Misiones
- Comodoro Rivadavia, Provincia de Chubut
- Neuquén
- Rosario – Provincia de Santa Fe.
- Misiones
- Mar del Plata, Provincia de BsAs.
- Bariloche, Provincia de Río Negro.

INTERNACIONALES

- Santiago de Chile. - Chile
- Lima – Perú
- Ciudad de Panamá – Panamá
- San Pablo – Brasil
- Florianópolis – Brasil
- Bogotá - Colombia

Arriban a la provincia, 180 vuelos semanales con un total de 24.438 plazas disponibles.

Lo que da un resultado anual de 9.196 vuelos y 1.255.032 plazas

A partir del 8 de Diciembre 2016, habiendo realizado obras de mejora en la Infraestructura del Aeropuerto “El Plumerillo”, se ha visto una evolución sumamente positiva en cuanto a la oferta aérea y conexiones a nivel nacional e internacional.

A su vez, la política del actual gobierno nacional, de abrir mercados a partir de líneas denominadas Low Cost, prevé en el corto y mediano plazo un importante aumento en el flujo de vistas a Mendoza, lo cual se presenta como una oportunidad para la captación de turismo receptivo.

Líneas Aéreas que aterrizan actualmente en Mendoza

AEROLINEAS ARGENTINAS

AVIANCA*

COPA AIRLINES

FLYBONDI
LATAM
SKY AIRLINES
GOL
ANDES *
NORWEGIAN
JETSMART

NOTAS: En estos momentos se están analizando la apertura de nuevas rutas con las actuales y nuevas líneas aéreas.

*Rutas momentáneamente interrumpidas.

3.10 Congresos

En 2017, se realizaron 402 actividades en Salas para Congresos, Eventos y Exposiciones que atrajeron turistas nacionales e internacionales a la Provincia, lo que representa un 7,7% más que en 2016.

En relación a la distribución espacial de las actividades, la mayor concentración se observó nuevamente en el Gran Mendoza con 352 eventos (de los cuales 331 pertenecen a la Ciudad de Mendoza), lo que representa el 85,2% del total. Le sigue la zona Sur con 42 eventos (de los cuales 18 pertenecen a San Rafael) y un 10,2%; mientras que el Este y el Valle de Uco con 10 y 9 eventos representan el 2,4% y 2,2% respectivamente.

“Cabe mencionar el destacado comportamiento del Turismo de Reuniones, alcanzando en 2014 las 413 actividades en Congresos, Eventos y Exposiciones que atrajeron turistas nacionales e internacionales a la Provincia y representó un 14% más que en 2013. Esto posicionó a la Provincia en segundo lugar en el ranking ICCA (Asociación Internacional de Congresos y Convenciones) y dentro de los cinco destinos más elegidos a nivel nacional.”

3.11 Enoturismo.

La provincia de Mendoza tuvo 125 Bodegas con apertura al turismo en 2013, que en conjunto recibieron 1.021.489 visitas. Visitantes por bodega.

En promedio las bodegas de la provincia de Mendoza recibieron 8.172 visitas en 2013, el resto del País recibió 5.733 y la Argentina en su conjunto 7.265.

BODEGAS MAS REPRESENTATIVAS

ANDELUNA	ATAMISQUE	AZUL
DIAMANDES	CLOS DE LOS 7	FLIA STORTINI
GIMENEZ RILLI	O FOURNIER	PASSIONATE WINE

FREIXENET
LURTON
BOMBAL

SALENTEIN
ANTUCURA
SOPHENIA

MONTEVIEJO
FINCA LA CELIA
OTRAS.

4.- POTRERILLOS

4.1 Antecedentes

Se encuentra 50 km al Oeste de la ciudad capital por la ruta internacional hacia Chile.

Es un paraje vacacional y recreativo de turistas mayoritariamente local y ocasionalmente nacional; conformado por distintas villas con actividad turística: Potrerillos, Las Carditas, El Salto, Las Vegas y Valle del Sol.

El Dique

Situado a orillas de la ruta internacional a Chile y a 30 km al Sudoeste de la ciudad de Mendoza y sobre un área de 900 ha comenzó su construcción en el año 1.999 y finalizó en el año 2.001.

Su objetivo es la captación de agua proveniente del Rio Mendoza, acumulación, control de flujo, generación eléctrica y agua de riego.

Uso Turístico actual

El perímetro del Dique está siendo utilizado como zona recreativa de la población local. El asentamiento perimetral se produce mayoritariamente durante los fines de semana o temporadas vacacionales y se limita a “acampes puntuales” para pasar el día.

Las actividades náuticas con motor y el baño están prohibidos.

Las mayores actividades se realizan en el margen SUR del Embalse.

5.- EL TURISMO EN POTRERILLOS

Breve análisis del sector.

Potreriillos se destaca por sus bellezas naturales y sus paisajes de montañas.

Existen múltiples opciones para recorrer y disfrutar de su geografía; senderismo, paseos en bicicleta, cabalgatas, rafting, pesca, kayak, kite surf, wind surf, navegación a vela, y otras actividades recreativas al aire libre.

La oferta turística

Potreriillos está conformado por una serie de pequeñas villas turísticas que son ocupadas mayoritariamente por turismo local y ocasionalmente nacional durante los fines de semana y períodos vacacionales.

La oferta turística se limita a alberques y/o complejos de cabañas y campings. En cuanto a lo gastronómico se pueden encontrar pequeños restaurantes y puntos de expendio de comidas y proveedurías.

A excepción del Nuevo Hotel Potrerillos, restaurado hace pocos años, la calidad de la infraestructura turística ofertada en la región es bastante precaria.

No existe ningún tipo de regulación o marco normativo de enfoque turístico que visualice en un futuro próximo, modifique la tendencia de la oferta.

Por lo tanto se concluye que:

6.- ANALISIS DAFO

OPORTUNIDADES – ASPECTOS POSITIVOS

Cercanía a la Ciudad
Accesibilidad rápida y fluida.
Aumento turismo Nacional - Extranjero.
Entorno paisajístico
Promoción de nuevas actividades recreativas.
Falta de Infraestructura turística de calidad.
Competencia Inexistente, con la excepción del Hotel Potrerillos.
Coyuntura legal propicia
Apoyo y Fomento del Gobierno al Turismo.
Cambios de paradigma en la demanda turística.

DEFICIENCIAS – ASPECTOS NEGATIVOS

Posicionamiento a mediano Plazo.
Falta de cultura turística de calidad.
Retorno de Inversión medio/largo plazo.
Importante desembolso de Inversión en Etapa Inicial.
Topografía dificultosa
Ausencia de Infraestructura.
Infraestructura precaria.
Oferta de baja calidad.
Mercado deprimido por ese motivo.

FUENTES CONSULTADAS

- DEIE MENDOZA
- SECRETARIA DE TURISMO MENDOZA
- INDEC
- OPTS MENDOZA

NOTA IMPORTANTE:

Este análisis de mercado fue realizado en época previa a la pandemia COVID 19. Los indicadores actuales no son referenciales ya que lo consideramos coyuntural y temporal.

Tenemos la certeza que el Turismo en la Nación y Provincia volverá a parámetros prepandemia o incluso mejorados.

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO VIII
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
DECLARACIÓN DE ESTIMACIONES A VALOR REAL DE LAS INVERSIONES

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref.: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De nuestra mayor consideración:

En carácter de DECLARACIÓN JURADA, manifestamos que:

1. Todas nuestras estimaciones de valor de las inversiones a realizar, han sido efectuadas en base a valores reales de mercado, eliminando el impacto del Impuesto al Valor Agregado que pudiese corresponder.
2. Tomamos conocimiento que tales estimaciones de valores efectuadas en nuestra propuesta económica, serán consideradas como indicativas, al momento de realizar el Fideicomiso el contralor y seguimiento de las inversiones comprometidas en el contrato de concesión.

Firma del representante legal

Firma del representante técnico

ANEXO IX
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ASPECTOS AMBIENTALES

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref.: Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De nuestra mayor consideración:

En carácter de DECLARACIÓN JURADA, manifestamos que, en el anteproyecto y proyecto ejecutivo, daremos cumplimiento a los siguientes aspectos ambientales:

1. Eliminar y tratar los líquidos cloacales, garantizando evitar la contaminación de las napas acuíferas subterráneas o del espejo del agua del Dique, quedando prohibidos los pozos absorbentes.
2. Hacer uso de energías alternativas, eólicas, solares u otras y rehusar, reciclar o reutilizar los recursos naturales disponibles.
3. Diseñar una arquitectura bioclimática y armonizar los materiales a utilizar con los naturales existentes, respetando las condiciones desérticas del paisaje natural con flora nativa.

Sin perjuicio del compromiso asumido precedentemente, daremos cumplimiento, en la fase de anteproyecto y proyecto ejecutivo, a todas las normativas de carácter ambiental que dispone la legislación vigente.

Firma del representante legal

Firma del representante técnico

ANEXO X
 PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
 FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
HUGO OJEDA			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: Varios			
Responsable de gestión y desarrollo de proyectos múltiples.			
COSTA ESMERALDA CARDON MIRAMAR LINKS ESTANCIA SMITHFIELD ESTANCIA ESTRELLA FEDERAL VENICE – Ciudad Navegable SANTA BARBARA. OTROS.			
Ubicación del antecedente. Varios			
Desde	1.987	Hasta	2.021
Gabo Naz gabo@cardone.com.ar Mateo Salinas msalinas@eidico.com.ar Roger Zaldivar zaldivarroger@gmail.com			
Información adicional relevante.			
Universidad de Buenos Aires (UBA) Contador Publico Nacional 1985/1991. Argentina Universidad Austral - IAE – MBA Dirección y Negocios – 2001/2001. Argentina Universidad Di Tella – Postrgrado Real State – 2.008. Argentina 25 años de experiencia en el Desarrollo de Emprendimientos Urbanísticos de todo tipo a nivel nacional.			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
WALTER MORBIDONI			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
<p>Formé parte del equipo de proyectos durante los años 1.997 a 2.000 de la Cadena Occidental Hoteles & Resort. En el año 2.006 fui convocado siendo Director fundador de HDA como responsable del diseño, proyecto, control presupuestario y control y supervisión de Obras en todos los establecimientos que formaban parte de la compañía.</p> <p>En el año 2.003 funde HDA, estudio de arquitectura especializado en el diseño y proyectos de emprendimientos turísticos, desarrollando proyectos para Inversores privados y operadores hoteleros de diverso origen y destino.</p> <p>Actualmente enfocado en LATAM con proyectos en Chile, Argentina, Perú</p>			
Ubicación del antecedente. España, México, R.Dominicana, Aruba, Costa Rica, Marruecos, Chile, Perú, Argentina, otros			
Desde	1.997	Hasta	2.021
<p>Jose Ramos – jramos@amerian.com</p> <p>Rafael Cardone – Rafael.cardone@cimenta.es</p> <p>Javier Perez – javier@pedroortizprojects.com</p> <p>Gabriel Felip. gfelip@amresorts.com</p> <p>Justo Granda justo.granda@sanjoseperu.pe</p>			
Información adicional relevante			
<p>Universidad de Mendoza (UM) Arquitecto. 1989/1995. Argentina</p> <p>Universidad Politécnica de Madri (UPM) Master en Gestión y Dirección de Empresas hoteleras. 1996/1997 (UPM) España.</p> <p>25 años de experiencia en el diseño y desarrollo de proyectos turísticos.</p>			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
JOSE GABRIEL VEIGA			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
<p>Director por más de 15 años para NH Hoteles en Argentina, Chile y Uruguay.</p> <p>Director Consultor para Horwath HTL (Lider Mundial en consultoría turística y Ocio)</p> <p>Director BEE Experiencias</p>			
Ubicación del antecedente. Varios			
Desde	2000	Hasta	2021
<p>Jose Perez Barquero j.perez@aldanapartners.com</p> <p>Patricio Baeza patricio.baeza@gryphus.cl</p> <p>Sergio Bascuñan Sergio.bascuñan@crowe.cl</p>			
Información adicional relevante			
<p>Premiado en el año 2.002 como Mejor Gestor ejecutivo de NH.</p> <p>UADE – Universidad Argentina de la Empresa. Programa Desarrollo de Directores. 2007/2008 Argentina.</p> <p>Universidad Ort – Finanzas. 2002/2003. Uruguay</p> <p>UPV – Universidad Politécnica de Valencia. Licenciado en Dirección y Gestión Hotelera Internacional. 2001-2003</p> <p>ICP- Instituto de Capacitación Profesional – Técnico en Hotelería. 2000/2001. Uruguay.</p> <p>20 años de experiencia en operación y gestión de desarrollos turísticos</p>			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
GUSTAVO ZABALA			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
BEE Experiences Huentata Servicios Turísticos			
Ubicación del antecedente. Varios			
Desde	2000	Hasta	2021
Raymond Schefer tucushefer@gmail.com Federico de la Reta fededelareta@gmail.com Jorge Ripa jorge@estudioripa.com.ar			
Información adicional relevante			
ADEN BUSINESS SCHOOL – MBA Empresa, gestión y Marketing. 2008/2014. Argentina Universidad Aconcagua – Licenciatura en Administración de empresas turísticas. 2000/2002 – Argentina Escuela Internacional de Turismo, Hotelería y Gastronomía. Técnico en Turismo. 1997/2000. Argentina. 20 años de experiencia en Comercialización y marketing turístico.			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
MANUEL ALFONSO ROSAS			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
<p>Director General de HIDROINGENIA ESPAÑA, empresa especialista en el diseño, construcción y mantenimiento de instalaciones acuáticas vinculadas al Ocio, tales como piscinas, lagunas recreativas, spa, parques acuáticos, etc.</p>			
Ubicación del antecedente. España, Mexico, R.Dominicana, Francia, Bahrein, Dinamarca, Argelia, Marruecos, otros			
Desde	2007	Hasta	2021
Dirk Doehler dirkdoehler@hotmail.com Eduardo Buzon ebi@buva.es			
Información adicional relevante Empresa española con más de 30 años en el mercado internacional, Volumen de ventas superior a los 20 MM de Euros.			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
RUBEN GORDANO			
Antecedente en general		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
<p>Experto en infraestructura de aguas y saneamientos.</p> <p>Operador del Sistema de agua potable y tratamiento de efluentes de la Potrerillos durante 10 años.</p> <p>Actualmente a cargo de los Proyectos medioambientales del Proyecto AZUFRE en Malargue.</p>			
Ubicación del antecedente. Mendoza			
Desde	1984	Hasta	2021
Información adicional relevante.			

ANEXO XI

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

FORMULARIO OFICIAL DE PROPUESTA DE PLAZO DE LA CONCESIÓN

Mendoza, 13 de Agosto de 2021.

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref. Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

De nuestra consideración:

Los que suscriben ofrecen ejecutar el proyecto presentado en nuestra propuesta, en un todo de acuerdo a las Bases y Condiciones, en un plazo de 24 MESES , a contar desde el día de la firma del contrato de concesión.

Firma del representante legal

Firma del representante técnico

ANEXO XII

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS
CIRCULARES - CONSTANCIA DE VISITA

Mendoza, 13 de Agosto de 2021.

Señores

“Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos”

Ref. Perilago Potrerillos

Concurso de Proyectos Integrales

Firma del representante legal

Firma del representante técnico

ACTA V SESIÓN PLENARIA ORDINARIA
08 DE JUNIO DEL 2021
COMISIÓN TÉCNICA DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y
APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS

En la Sala de Reuniones del 4º piso de Casa de Gobierno (ala Oeste), ubicada en calle Peltier N° 351 Capital de Provincia de Mendoza, el día 08 de junio del 2021, siendo las 11.00 hs se reúne en Sesión Ordinaria la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago De Potrerillos-----

Listado de presentes por institución representada, según firmas en el registro de asistencias:-----

COMISIÓN TÉCNICA DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS: Por la **Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial:** Lic. Humberto Daniel Míngorance; por el **Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública:** Jorge Andrés Simoni; por el **Ministerio de Economía y Energía:** Marcelo Fabián Vieyra; por el **Ministerio de Cultura y Turismo:** Mariano Alguacil; por el **Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia:** Héctor Osvaldo Smud, y por **Mendoza Fiduciaria S.A.:** Hernán Gustavo Norando-----

Se reúnen en Comisión para analizar la prórroga de la fecha de presentación de las ofertas dispuesta en el artículo 12.1.- de las BASES Y CONDICIONES que rigen para el **CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES**, para la **“PRESENTACIÓN DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS”**.

En efecto, según lo señalado en la cláusula 12.1 de las Bases y Condiciones del Concurso de Proyectos Integrales, las ofertas pueden presentarse hasta el día 23 de julio de 2021 a las 11 hs, en la sede de Mendoza Fiduciaria. Por otra parte, la cláusula 5.5 de Publicidad de las citadas bases, establece que deberá convocarse a los oferentes en un plazo no menor a 60 (sesenta) días hábiles. Sin embargo en virtud de las restricciones adoptadas en la Provincia de Mendoza con motivo de la pandemia que dispusieran la vuelta a la fase 1 entre los días 22 al 30 de mayo de 2021, se sancionó el Decreto Provincial N° 671, del día 21 de mayo del corriente año, por el que se declararon inhábiles los días 26, 27 y 28 de mayo de 2021, fundándose este en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 334/2021 de Presidencia de la Nación. Así mismo se declaró inhábil el día 24 de mayo, por Decreto Nacional N° 947/2020. Por lo que se advierte una disminución en los días hábiles previos a la presentación de las ofertas. Tales razones (declaración de inhabilidad de los días con motivo de la Pandemia de COVID), constituyen fuerza mayor, y por lo tanto una circunstancia imprevisible y como tal ajena a esta Comisión.

Por lo tanto, **ESTA COMISIÓN RESUELVE:**

- 1.- Dejar sin efecto la fecha del 23 de Julio prevista en la cláusula 12.1. de las BASES Y CONDICIONES que rigen para el **CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES**,
ACTA-2021-03424700-GDEMZA-MGTYJ



Cdor. **HERNAN NORANDO**
Gerente General
MENDOZA FIDUCIARIA S.A.

Página 1 de 2

para la "PRESENTACIÓN DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS";

2.- Fijar como NUEVA FECHA de presentación de las ofertas el día 13 de Agosto del corriente año 2021 hasta las Once (11) horas.

3.- Instruir a Mendoza Fiduciaria S.A. como fiduciaria del Fideicomiso, proceda a publicar la nueva fecha en los mismos medios que se publicó el concurso original.

4.- Delegar en la Fiduciaria, la posibilidad de establecer nuevas prórrogas a la fecha antes fijada, mediante Circular a publicarse del modo en que corresponda dar a publicidad las circulares. Ello ante la Emergencia Sanitaria del país, y ante eventuales declaraciones de días inhábiles o disposición de posibles días de confinamiento.

No habiendo más temas que tratar, siendo las 12, se cierra el Acto, firmando los miembros de la Comisión de conformidad.



Cdloc. **HERNAN NORANDO**
Gerente General
MENDOZA FIDUCIARIA S.A.

ACTA-2021-03424700-GDEMZA-MGTYJ
ACTA-2021-03433359-GDEMZA-SAYOT

Página 2 de 2

Página 2 de 3



Gobierno de la Provincia de Mendoza

Hoja Adicional de Firmas
Acta Importada Firma Conjunta

Número: ACTA-2021-03424700-GDEMZA-MGTYJ

Mendoza, Jueves 10 de Junio de 2021

Referencia: Acta V. Comisión Técnica Fideicomiso Perilago de Potrerillos

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by MINGORANCE Humberto Daniel
Date: 2021.06.09 13:15:43 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Humberto Mingorance
Secretario
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by SIMONI Jorge Andres
Date: 2021.06.09 13:25:10 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Jorge Andres Simoni
Subsecretario
Subsecretaría de Obras Públicas - MIPIP
Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública

Digitally signed by VIEYRA Marcelo Fabian
Date: 2021.06.09 13:49:24 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Marcelo Vieyra
Dirección General de Administración
Dirección General de Administración
Ministerio de Economía y Energía

Digitally signed by GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA
DN: cn=GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Dirección General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=CERT 30861130028
Date: 2021.06.10 06:44:51 -0500
Mariano Aiguacil
Director Ejecutivo
Ente Autárquico de Turismo Mendoza
Ministerio de Cultura y Turismo

Digitally signed by GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA
DN: cn=GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Dirección General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=CERT 30861130028
Date: 2021.06.10 09:10:38 -0500
Hector Smad
Coordinador de Gabinete
Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia
Gestión Documental Electrónica

Cdo. HECTOR SMAD
Gerente General
MENDOZA FIDUCIARIA S.A.

Digitally signed by GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA
DN: cn=GDE GOENEA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Dirección General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=CERT 30861130028
Date: 2021.06.10 09:10:38 -0500

ACTA-2021-03424700-GDEMZA-SAYOT



Gobierno de la Provincia de Mendoza

Hoja Adicional de Firmas
Acta firma ológrafa

Número: ACTA-2021-03433359-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Jueves 10 de Junio de 2021

Referencia: Acta V. Sesión Plenaria Comisión Técnica

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 página/s.

Digitado por: GED GDEMZA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA
DIR. GENERAL GDEMZA - Gestión Documental Electrónica MENDOZA, para el Subcomité de Seguimiento y Control,
de la Dirección General de Formación y Capacitación, por el Subcomité GED GDEMZA
CMA: 2021-06-10 11:49:31 - 00:00

María Luciana Rodríguez
Lic. en Ciencias Políticas
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitado por: GED GDEMZA - Gestión Documental Electrónica
MENDOZA
DIR. GENERAL GDEMZA - Gestión Documental Electrónica
MENDOZA, para el Subcomité de Seguimiento y Control,
de la Dirección General de Formación y Capacitación,
por el Subcomité GED GDEMZA
CMA: 2021-06-10 11:49:31 - 00:00

Mendoza, 07 de Julio de 2021

CIRCULAR N° 2/2021

**CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES PRESENTACION DE MASTERPLAN
ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DEL
NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS**

**Tema: DIA Y HORA PARA LA VISITA A LA ZONA QUE SE EMPLAZARÁ EL
PROYECTO Y SUS ALREDEDORES.-**

Teniendo en cuenta que la visita al área donde se emplazará el proyecto es una condición necesaria y obligatoria para la presentación de las ofertas de acuerdo a lo que establece la cláusula 8 de las Bases y Condiciones del concurso que textualmente dice:

Previo a la presentación de la Oferta, los interesados deberán realizar una visita en la zona en la que se emplazará el proyecto y sus alrededores, a fin de tener un conocimiento acabado de las características del área y de las obras e instalaciones existentes, así como también de las obras en ejecución y/o programadas, de las condiciones climáticas, de las condiciones del lugar, de la naturaleza y cantidad de los materiales y trabajos requeridos para el desarrollo del proyecto, de los accesos al lugar, de las instalaciones que pudiere necesitar y todo otro dato de interés. ... El Oferente será el único responsable de obtener toda la información necesaria y relevante con respecto a los riesgos, contingencias y otras circunstancias que pudieran afectar o influir en la presentación de su Oferta. La constancia de visita a la zona en la que se emplazará el proyecto será documentada por el "FIDUCIARIO", mediante la intervención de un profesional a designarse. Dicha visita podrá realizarse hasta veinte (20) días hábiles antes de la fecha prevista para la Presentación y Apertura de las Ofertas. ...

Teniendo en cuenta que la fecha prevista para la Apertura de Ofertas es el día 13 de agosto de 2021, y que han existido gran cantidad de consultas respecto de la Visita de Obra, en acuerdo con el Fiduciante, se ha estimado conveniente fijar día y hora para la visita que prevé la norma antes citada, para que concurren todos los interesados.

Por lo expuesto se comunica todos los interesados que se ha fijado como DIA DE VISITA: el QUINCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (15-07-2021), a las DIEZ HORAS (10:00 hs.), siendo el lugar de encuentro LA ESTACION DE SERVICIOS (YPF) de la Villa de Potrerillos.


SANTIAGO CARDULLO
Apoderado


Egor. HERNAN NORANDO
Apoderado

25 de Mayo 1078, Ciudad de Mendoza – Tel. 0261-4253636

**"CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES PRESENTACION DE MASTERPLAN
ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DEL NUEVO
POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS"**

CONSTANCIA DE VISITA AL AREA

El día Quince de Julio de Dos Mil Veintiuno (15/07/2021), siendo las Diez (10) Horas, los representantes de Mendoza Fiduciaria S.A. (fiduciaria del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos), Sres. SANTIAGO MARIA CARDOZO, D.N.I. 17781182, y LUCIANA MORALES, D.N.I. 32193890; de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 8° de los Pliegos de Bases y Condiciones para el "CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES PRESENTACION DE MASTERPLAN ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS", y de la Circular N° 2/2021 emitida por el Presidente de Mendoza Fiduciaria S.A., Fiduciaria del FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS (FIDAIPP), nos constituimos en el punto de encuentro ahí fijado: "Estación de Servicio YPF de la Villa de Potrerillos"; con la presencia de: Sr. JORGE SIMONI D.N.I. 27057080, por el Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública de la Provincia; Sr. MARIANO ALGUACIL D.N.I. 20816182, por el Ministerio de Cultura y Turismo de la Provincia; Sra. LUCIANA RODRIGUEZ D.N.I. 32750855, por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia; Sra. SILVIA LICEDA D.N.I. 22059529, por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial; VERONICA DINCA D.N.I. 23367356, también por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial; y NADIA RAPALLI D.N.I. 31282496, también por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial. En dicho lugar se encuentran TRES personas que manifiestan estar interesados en ser parte de la visita al área del Perilago, y se identifican como HUGO OJEDA, D.N.I. N° 18.494.481 y WALTER MORRISONI D.N.I. 21566269, quienes expresan que asisten en representación de un conjunto de empresas interesadas en el concurso antes mencionado, cuya formación jurídica se determinará al momento de presentar su propuesta; y el Sr. GERMAN REGALLINI, D.N.I. 25035383, quien expresa que asiste en representación de MENDO TRAVEL S.A., empresa interesada en el presente proceso, aunque al igual que los anteriores no está aún definido si se presentará esta, o un conjunto de empresas adoptando la forma jurídica que resulte conveniente. Acto seguido se procedió a un intercambio de

opiniones relativas al Master Plan esperado en términos de cordialidad y se procede a la visita del Perilago objeto del Concurso. Con lo cual se da por terminado el acto, haciéndole saber a los interesados que siendo públicos los lugares por los que se ha realizado esta Visita, la misma no exime a los interesados en el concurso en realizar por sus propios medios las visitas y relevamientos que estimen convenientes para la elaboración de sus propuestas. No siendo para más, y a las 12:00 horas, se da por terminado el Acto. Los interesados podrán obtener esta Acta o copia fiel de la misma a partir del Miércoles 21 de Julio de 2021, en la sede de Mendoza Fiduciaria S.A. sita en calle 25 de Mayo 1078 de la ciudad de Mendoza, o bien solicitarla vía mail a las direcciones publicadas en las Bases que rigen este proceso.



SANTIAGO CARDOZO
Apostorado



LUCIANA MORALES
Operaciones
MENDOZA FIDUCIARIA S.A.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

Hoja Adicional de Firmas
Acta Importada Firma Conjunta

Número: ACTA-2021-04664097-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Lunes 2 de Agosto de 2021

Referencia: Visita al Área. Concurso Potrerillos

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.08.02 10:31:11 -0500

Mariano Algaacil
Director Ejecutivo
Ente Autónomo de Turismo Mendoza
Ministerio de Cultura y Turismo

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.07.22 12:11:11 -0500

Jorge Andres Simoni
Subsecretario
Subsecretaría de Obras Públicas - MIPEP
Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.08.02 10:40:49 -0500

Silvia Noemi Licada
Profesional
Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.08.02 10:34:11 -0500

María Verónica D'Inca
Vocal de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.08.02 10:34:01 -0500

NADIA RAPALI
Vocal de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=30213221NDZ - Gestion Documental Electronica MENDOZA, ou=Administración de Gobierno Público y Justicia,
ou=División General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=302132213221NDZ
Date: 2021.08.02 10:31:55 -0500

María Luciana Rodríguez
Lic. en Ciencias Políticas
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by 30213221NDZ - Gestion Documental Electronica

4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos

MEMORIA DE PROYECTO

POTRERILLOS RESORT



PROPUESTA DE MASTER PLAN

1. OBJETIVO (Ver D.Técnica Láminas 01 – 02 – 03)

Estamos frente a la posibilidad de convertir al Dique Potrerillos en un destino turístico de alcance nacional e internacional.

Actualmente, la ciudad de Mendoza carece de infraestructura turístico recreativo que permita a los locales o visitantes a disfrutar de las bondades del Dique Potrerillos y su entorno.

Nuestra propuesta es la de conformar un espacio lúdico recreativo que alcance todos los niveles socioeconómicos demandantes; abarcando distintas tipologías de alojamiento, conformada por espacios de acampada, casillas rodantes y motorhomes, cabañas, hasta hotelería de primer nivel.

Asimismo todas ellas soportadas por una serie de actividades recreativas que podrán ser disfrutadas por el turista local, nacional o internacional, con estadías diarias o prolongadas, conformando de esta manera un polo de atracción turística único, que sea referente en todo el país.

Para ello, hemos desarrollado un Master Plan para el perímetro del Dique Potrerillos, que se contempla en 3 Fases de Desarrollo, las cuales podrán ser ejecutadas en distintos períodos de tiempo y en función del crecimiento y demanda de las mismas.

La intención no es otra que generar un documento marco, que independientemente del desarrollador final, pueda ser una guía constructiva, con un lenguaje arquitectónico común garantizando la continuidad visual de éste y de los emprendimientos futuros.

En esta propuesta, como se ha indicado, se han definido 3 Fases de Desarrollo que son:

FASE 1: Se propone el desarrollo del Margen Sur del Perilago, aprovechando el circuito turístico y vial existente.

En esta Fase nuestro objetivo de inversión es la construcción de:

- Parque Acuático
- Glamping
- Area Deportiva
- Club Náutico
- Otros descriptos en este documento.

FASE 2: Se propone el desarrollo de otros sectores del Margen Sur del Perilago que debido a su actividad y tipología requieren un destino consolidado y mayor inversión.

En esta Fase nuestro objetivo de inversión es la construcción de:

- Hotel 4 o 5*
- Spa – Centro Wellness
- Centro de Eventos.

FASE 3: Se propone el desarrollo e impulso del Margen Norte del Perilago. Para ello será necesaria la conexión y mejora de infraestructura vial entre ambos márgenes.

Consideramos que este sector es ideal para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas vinculadas al medio ambiente y entornos naturales,

con servicios limitados, impulsando el Ecoturismo, cada vez mas demandado a nivel mundial.

FASE 1. MARGEN SUR

Desarrollamos una primera fase situada en el Margen Sur del Dique Potrerillos, ocupando aquellos sectores autorizados por el marco legal vigente, priorizando el desarrollo de actividades recreativas, alojativas y de servicios ordenando los espacios para que todos los tipos de usuarios tengan la posibilidad de disfrutar de los mismos.

Los sectores a Utilizar en nuestra propuesta corresponden a las asignadas según el Decreto N° 280-02 bajo los usos identificados como UNIDADES TURISTICAS DEPENDIENTES y los códigos 250, 251, 252, 253, 288, 290, 310, 313 y 314.

ZONAS DE UNIDADES DEPENDIENTES – ZUD –

“Son las destinadas a la Instalación de hoteles, cabañas, campings, clubes náuticos, balnearios, espacios forestados y embarcaderos que necesitan estar complementados funcionalmente con un centro de servicios.”

Coeficientes de construcción

Los coeficientes de construcción tipificados para las ZONAS DE UNIDADES DEPENDIENTES son las siguientes:

Fraccionamiento Mínimo	Lote Mínimo	Retiro Mínimo	H Máxima	FOT	FOS	FIS
3 ha	1.000 m2	3 m2	8 m2	0,40	0,20	0,3

2.- CONDICIONES MORFOLOGICAS – GEOGRAFIAS – TECNICAS (Ver D.Técnica Láminas 04 – 05 - 06 – 07 – 08 – 09 – 10)

Con especial interés se analizan las condiciones morfológicas, climáticas y ambientales del sector para desarrollar una propuesta conceptual que se asemeje al ambiente natural, de manera que la intervención sea amigable con el entorno, mantenga sus características mediante un impacto visual reducido.

APTITUD Y USO DE SUELO

Hemos analizado el documento sobre Aptitud de Uso de Suelo para Uso Humano en la ribera del dique Potrerillos desarrollado por la Secretaría de Medio Ambiente el cual identifica y cataloga las zonas según sus riesgos Hidrológicos, Topográficos y Geología de las áreas del perilago.

Por el mismo se identifica que el sector desarrollado en nuestro Master Plan se asienta sobre los polígonos 7, 8, 9, 11, 16 en grado de Aptitud 1 y el 23 en grado de Aptitud 2; haciéndolos viables para el desarrollo de las actividades y usos propuestos.

A saber:

Grado de Aptitud 1: Terrenos aptos para el desarrollo de actividades humanas, con importantes condicionantes en lo referido a calidad portante del suelo y topografía.

Grado de Aptitud 2: Terrenos aptos para el desarrollo de actividades humanas, con mínimas condicionantes referidas a calidad del suelo y topografía.

Se evita el uso e implantación de alguna actividad sobre aquellos sectores denominados de Riesgo Aluvional identificados en el documento mencionado.

SUSTENTABILIDAD Y TECNICAS CONSTRUCTIVAS

El Objetivo no es solo desarrollar estos espacios lúdicos, sino también ordenar lo existente, garantizando su sustentabilidad a lo largo del tiempo.

Se respetarán los cauces naturales, se potenciará el uso de la vegetación existente, y el uso de recursos y técnicas constructivas a partir de elementos propios del entorno.

Nuestra arquitectura será de baja altura y se ajustará a la topografía existente, promoviendo y exaltando el entorno natural como motor de nuestro proyecto.

Se utilizarán gaviones de piedra en muros de contención y muros exteriores en las distintas edificaciones; el recurso de cubiertas ajardinadas con especies del lugar; el uso de las arcillas del lugar que

mediante técnicas tradicionales de construcción darán lugar a muros de adobe o tierra apisonada.

Estos métodos significa generar una "*identidad propia*" a través del uso de los recursos naturales y de todos los beneficios que ello confiere.

Existirán sectores para la recepción y clasificación de residuos generados por los usuarios. Los mismos serán separados en orgánicos, inorgánicos, vidrios y derivados del papel para luego ser recolectados por los distintos operadores y derivados a su destino final.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA

Los residuos cloacales serán controlados y tratados bajo sistemas inocuos para el medio ambiente.

Se coordinará con las Entidades Oficiales que correspondan la implantación de un sistema de recogida cloacal que se conectará con la Red que sirve a la Villa Potrerillos, la cual se analizará la posibilidad de su ampliación.

Se propondrá Sistemas de Depuración y Reutilización de Aguas grises para posterior riego de las áreas verdes.

Se adjunta informe

Proyecto de Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos

Sistema Sanitario – Propuesta

1 Introducción

Esta propuesta sienta las bases para el planteo de alternativas, proyecto ejecutivo, la ejecución de obras, el mantenimiento, la operación y la administración de un sistema sanitario en el marco de una propuesta para el diseño, desarrollo y la ejecución de un Masterplan para la explotación en concesión de nuevo polo turístico que incluya, además del desarrollo turístico, el desarrollo deportivo y recreativo del perilago del Dique Potrerillos

Los componentes generales del sistema sanitarios son:

- Captación, tratamiento, conducción y distribución de agua potable
- Captación, conducción, tratamiento y disposición final de efluentes cloacales

Para cada componente se plantearán alternativas cuya adecuada elección debe cumplir con requisitos legales, técnicos, económicos y ambientales en general complejos y cuyo abordaje requerirá de un equipo de trabajo que interactúe con los organismos involucrados ente los que se pueden citar:

- AYSAM
- EPAS
- Municipalidad de Luján de Cuyo - Aguas Luján
- Departamento General de Irrigación

2 Agua potable

A partir del conocimiento del equipo de trabajo tanto del servicio de agua potable de la zona como del tratamiento de efluentes es que se pueden plantear una serie de alternativas de suministro entre las que se pueden contar:

- Ampliación de área de concesión AYSAM
- Ampliación de área de concesión Aguas Luján
- Nuevo operador en régimen especial
- Suministro en bloque a partir de entrega en otro punto
- Etc.

Sin duda uno de los principales aspectos a tener en cuenta es el importante costo de las obras contrastada con el régimen tarifario vigente. Resolver este aspecto es sumamente importante.

3 Efluentes cloacales

De igual manera que en el punto anterior, el conocimiento del equipo de trabajo es especialmente importante en este aspecto.

El actual tratamiento de efluentes del área de concesión de la Villa Potrerillos es muy eficiente y es un modelo a seguir.

A partir de la necesidad de una nueva colectora, entre las alternativas de resolución de los efluentes cloacales se pueden plantear:

- Nueva Planta de Tratamiento de Efluentes y reuso asociado
- Ampliación Planta de Tratamiento de Efluentes existente
- Tratamientos individuales y vuelco a colectora
- Planteos de tratamientos diferenciados (aguas negras y grises, reuso y vuelco)
- Etc.

De igual manera que en el punto anterior, tanto los costes de obras como de tratamiento, tarifa, mantenimiento y operación serán componentes a tener en cuenta en la selección de la mejor alternativa a implementar.

4 Plan de Trabajo

Las tareas necesarias para cumplimentar el objetivo son:

- Relevamiento de instalaciones existentes y nuevas áreas, proyectos potenciales
- Planteo de alternativas
- Reuniones de consulta con los involucrados
- Elección de la más conveniente, justificación
- Desarrollo de las alternativas elegidas, documentación técnica y legal
- Manual de operación y mantenimiento, capacitación

Estas actividades lo son tanto para suministro de agua como para efluentes cloacales.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que juzguen necesaria. Saludamos a Uds. cordialmente.



.....
Rubén Rijavec
Ingeniero Civil
Especialista en Ing. Ambiental
rubenrijavec@gmail.com
(0261) 416-1994



.....
José Gorbano
Ingeniero Electricista
Especialista en Ing. Ambiental
jgorbano@gmail.com
(0261) 4182763

La infraestructura eléctrica, cableado de corrientes débiles, será por canalizaciones subterráneas, con accesos y bocas de registros controladas según demanda de los futuros proyectos. Se analizará la incorporación de una red de señal de wifi que mejore las prestaciones del servicio actual, el cual es muy limitado.

Se estudiará un Sistema de Iluminación vial peatonal y vehicular por medio de paneles fotovoltaicos integrados a los elementos.

Se mantendrá un área de protección de 10 mts a partir de la cota máxima de 1.381 mts para garantizar el uso público.

Clima - Temporalidad

El sector de Potrerillos no es ajeno a la temporalidad que se plantea en la demanda turística de la provincia, con dos períodos de alta demanda y ocupación establecidos en verano e invierno y períodos de baja o media intensidad el resto del año.

El Desarrollo propuesto tiene un claro perfil recreativo condicionado por la temporada estival y vacacional, por lo que está directamente vinculado a la climatología, que garantiza ocupaciones altas en esos períodos. Sin embargo, el objetivo es potenciar las actividades deportivas, alojamiento y gastronómicas para que sean disfrutadas durante todo el año.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	19.7	18.6	15.7	12.3	8.6	6.2	5.4	6.6	9.3	12.7	16.2	18.8
Temperatura min. (°C)	11.4	10.3	7.5	4.3	1.3	-0.6	-1.6	-0.8	1.8	5.1	7.9	10.6
Temperatura máx. (°C)	28.1	26.9	23.9	20.3	15.9	13	12.5	14.1	16.9	20.4	24.5	27.1
Temperatura media (°F)	67.5	65.5	60.3	54.1	47.5	43.2	41.7	43.9	48.7	54.9	61.2	65.8
Temperatura min. (°F)	52.5	50.5	45.5	39.7	34.3	30.9	29.1	30.6	35.2	41.2	46.2	51.1
Temperatura máx. (°F)	82.6	80.4	75.0	68.5	60.6	55.4	54.5	57.4	62.4	68.7	76.1	80.8
Precipitación (mm)	30	26	24	17	19	11	18	21	19	29	24	17

3. DATOS GENERALES MASTER PLAN. (Ver D.Técnica Láminas 11 – 12)

Superficie Estimada Terreno: 90 Ha. (A definir en Proyecto Ejecutivo)

USOS Y ACTIVIDADES PROPUESTAS

En Fase de Inversión 1	Unidad UTD
<ul style="list-style-type: none">• PARQUE ACUATICO	288
<ul style="list-style-type: none">• GLAMPING	290/310/313/314
<ul style="list-style-type: none">• AREA DEPORTIVA	288
<ul style="list-style-type: none">• CLUB NAUTICO	251/252/253
<ul style="list-style-type: none">• ASADORES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	250

En Fase de Inversión 2	Unidad UTD
<ul style="list-style-type: none">• HOTEL 4-5*	251/252/253
<ul style="list-style-type: none">• SPA	251/252/253

Nota: Las unidades (UTD) han sido simplificadas siendo todo el sector una única UNIDAD DEPENDIENTE orientadas al Uso y emplazamiento de actividades recreativas, ocio, turismo y otras similares.

3.1 EL PARQUE ACUATICO. (Ver D.Técnica Láminas 13 - 14)

Es el elemento diferenciador y motor del Resort.

El Objetivo es la ejecución de una piscina de 15.000 m² de lámina de agua que permita la natación en ciertos sectores, y supla la carencia de espejos de agua seguros en la provincia de Mendoza.

Unidad operativa independiente y complementaria.

Se contempla:

- | | |
|--|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Laguna artificial | Playa artificial |
| <ul style="list-style-type: none">• Restaurantes (3-4) | Bares (4) |
| <ul style="list-style-type: none">• Parque Acuático | Servicio de Baños y Vestuarios |
| <ul style="list-style-type: none">• Area Infantil | Actividades recreativas varias |
| <ul style="list-style-type: none">• Puesto regionales y artesanos* | Proveeduría |
| <ul style="list-style-type: none">• Asadores* | Aparcamientos* |
| <ul style="list-style-type: none">• Talleres* | Anfiteatro natural. |

Nota*: Además de las actividades lúdicas propias generadas en el entorno del Parque Acuático, este sector también contempla el ordenamiento de actividades que a día de hoy están descontroladas, atentando a la estabilidad del medio ambiente y seguridad de los usuarios.

Asadores: los asados son parte de nuestra cultura y tradición, pero actualmente se realizan sin ningún tipo de control, con altas posibilidades de provocar incendios, siendo además generador de residuos de todo tipo. En nuestra propuesta, acondicionaremos un sector mediante la construcción de parrillas para poder realizar esta actividad sin riesgos al medio ambiente y/o usuarios.

Se construirán áreas de servicios públicos.

Aparcamientos: la falta de espacios y control sobre los mismos provoca inconvenientes en las temporadas de mayor afluencia. Dispondremos de sitios preparados para contener y ordenar la demanda de los mismos.

Se construirán aparcaderos de autobuses de para la subida y bajada de pasajeros de la red de transporte público.

Destinaremos de un sector para talleres, orientados a la impulsión e incentivo de micro emprendimientos de productos artesanales locales tales como cerámicos, tejidos, comestibles y otros orientados al consumo de los visitantes.

Se procurará un anfiteatro destinado a eventos al aire libre, tales como recitales, funciones de teatro, presentaciones de gimnasia y otras que motiven a la estancia y esparcimiento de los turistas.

ASPECTOS GENERALES

ACTIVIDADES:	Lúdicas vinculadas al agua.
MERCADO:	Vacacional
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	80.000 m ² * Parque Acuático 50.000 m ² Asadores 50.000 m ² Aparcamientos
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.500/2.000 m ² 15.000 m ² lamina de agua
INVERSION:	6.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	30 - 40 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año (Excepto Laguna)

FASE DE INVERSION: 1

NOTAS:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.2 EL GLAMPING. (Ver D.Técnica Lámina 15)

El concepto “Glamping” es una combinación de palabras y conceptos que se define el “camping con Glamour”, con la intención de ofrecer servicios de alta calidad adaptados a la demanda de los amantes del camping.

Unidad operativa independiente y complementaria.

En Argentina, el camping es conocido de manera habitual como un servicio alojativo económico.

El Objetivo de esta propuesta es cambiar ese pensamiento, ofreciendo un establecimiento de nivel para los amantes de la naturaleza.

Se ofrecerá conexiones y servicios de electricidad, agua potable, colectores cloacales en casillas y motorhomes, garantizando una prestación de servicios de los más altos estándares.

Está conformado por distintos lo siguientes servicios como ser:

- Salón Social y Restaurante.
- Servicio de Baños y Vestuarios
- Zona recreativa
- Proveeduría
- Zona carpas; Zona Casillas y Motor Home, Zona Cabañas.
- Piscina
-

ASPECTOS GENERALES

ACTIVIDADES:	Sector Carpas – Casillas – Cabañas.
MERCADO:	Vacacional
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	150.000 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.000 m ²
INVERSION:	2.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	20 – 30 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año

FASE DE INVERSION: 1

NOTA:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.3 La ZONA DEPORTIVA (Ver D.Técnica Lámina 16)

El Resort necesita como complemento una zona de actividades recreativas y deportivas de uso común.

Unidad operativa independiente y complementaria.

Se contempla entre otros.

- | | | |
|----------------|----------------|-------------|
| • Tenis | Paddle | Fútbol |
| • Beach Volley | Mountain Bike* | Senderismo* |

Notas:

Se propondrán rutas controladas para distintos tipos de nivel y/o dificultad. Todas ellas serán coordinadas con Organizaciones que nuclean estas actividades.

Su amplitud y recorrido no se limitará a la Zona Deportiva, sino que involucra todo el Desarrollo propuesto en esta Fase.

ASPECTOS GENERALES

ACTIVIDADES:	Deportivas al aire libre
MERCADO:	Vacacional
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	50.000 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	200 m ²
SUPERFICIE DEPORTIVA:	Canchas de tenis – 2 ud Canchas de Paddle – 3 ud Canchas Futbol 5 – 3 ud
INVERSION:	1.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	5 - 10 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año.
FASE DE INVERSION:	1

NOTA:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.4 EL CLUB NAUTICO. (Ver D.Técnica Lámina 17)

Funciona como un elemento complementario e independiente al establecimiento hotelero.

El Objetivo de este servicio es la captación del turista y locales que demandan servicios y practicas de deportes náuticos.

Deberá contemplar distintos tipos de servicios como ser:

- Salón Social
- Guardería elementos deportivos. (Kayak, tablas windsurf, Remo, Vela, otros)
- Clases de deportes náuticos.
- Excursiones al dique.
- Pesca
- Buceo
- Otros

Notas:

La propuesta se coordinará y desarrollará a partir de las distintas demandas que puedan surgir de las Organizaciones y/o Asociaciones que nuclean al deporte náutico de la provincia, de manera tal que la misma cubra las expectativas y potencie el desarrollo de estos deportes.

ASPECTOS GENERALES

SERVICIOS:	Bar – guarderia – clases - excursiones
MERCADO:	Vacacional
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	10.000 m2*
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	500 m2*
INVERSION:	370.000 usd*
MANO DE OBRA DIRECTA:	10 - 15 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año.

FASE DE INVERSION: 1

NOTAS:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.5 EL HOTEL (Ver D.Técnica Lámina 18)

El Objetivo es la construcción de un establecimiento hotelero, de categoría 4*o 5* con un N° de habitaciones cercanos a las 150 uds. y servicios que sean atractivos para la llegada de un Operador Hotelero de primer nivel.

La propuesta arquitectónica incluirá una oferta de servicios que permita la recepción de un cliente vacacional y de clientes corporativos, por lo que además de los atractivos naturales del sector, se añadirán los amenities necesarios que demandan las empresas para la capacitación de directivos, presentación de productos, seminarios, etc. como así también la de preparación de Bodas y Banquetes.

ASPECTOS GENERALES

CATEGORÍA:	4/5 Estrellas
Nº DE HABITACIONES:	100 - 150 uds. (Según Operador)*
SERVICIOS:	Los Propios Centro de Convenciones. Business Center.
MERCADO:	Vacacional – Corporativo.
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	30.000 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	6.000/10.000 m ²
INVERSION:	12/18.000.000 USD
MANO DE OBRA DIRECTA:	60 – 90 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año.

FASE DE INVERSION: 2

NOTA:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES HOTELEROS Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.6 EL SPA (Ver D. Técnica Lámina 18)

El SPA funciona como un elemento complementario e independiente al establecimiento Hotelero.

La oferta SPA aumenta el atractivo de las actividades del Resort y en consecuencia de turistas.

Deberá contemplar distintos tipos de servicios como ser:

- Masajes (en sus variantes)
- Baño Sauna y Baño Turco.
- Ducha fría, Hidromasajes
- Vinoterapia, Chocolaterapia, etc.
- Sector Relax
- Otros

Nota: Cabe destacar que la oferta actual de SPA y Centro Termal situada en Cacheuta es un claro ejemplo del atractivo de este tipo de oferta, debido a su comprobada demanda permanente durante todo el año.

ASPECTOS GENERALES

SERVICIOS:	Tratamientos varios
MERCADO:	Vacacional
ORIGEN:	local – nacional - internacional
SUPERFICIE TERRENO:	5.000 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.200 m ²
INVERSION:	2.500.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	15 - 20 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año.

FASE DE INVERSION: 2

NOTA:

* VALORES ESTIMADOS A DEFINIR CON OPERADORES Y PROYECTO EJECUTIVO.

* AREAS DE INTERVENCION ESTIMADAS Y DEPENDIENTES DE TOPOGRAFIA.

3.7 AREAS DE DESARROLLO FUTURO Y OTROS A CONSIDERAR (Ver D.Técnica Lamina 19)

Entendemos por la importancia de Potrerillos, que existen otras actividades a ser contempladas para afianzar su desarrollo en un futuro próximo. Todas ellas relacionadas a actividades recreativas, deportivas, lúdicas e incluso gastronómicas con especial foco en el turismo.

a.- EL MARGEN NORTE del Perilago, una vez la infraestructura vial y de servicios llegue al sector, se presenta como una gran oportunidad de desarrollo para el Ecoturismo, emprendimientos con alto compromiso ambiental, como son los GLAMPING o similares.

b.- EL MIRADOR SUR, situado a la salida del recientemente inaugurado Túnel Potrerillos, se emplaza por situación y vistas como un sector propicio para el Desarrollo de Actividades Gastronómicas Nómades – (Food Trucks)

c.- DEPORTES NAUTICOS, actualmente, se practican actividades náuticas varias, siendo el kite surf, windsurf las más demandadas y en menor medida, la vela. Todos ellos se practican en sectores diferenciados del Dique, debido al tipo de deporte y sus riesgos.

Se conoce que hay un sector ideal para la practica del remo, lo cual podría situar al Dique como referente para este deporte a nivel nacional.

Entendemos necesario potenciar dichos deportes abasteciendo las necesidades que requieran y en los sectores propicios para su práctica.

Podrá ser factible en la medida que la Provincia construya la infraestructura vial que posibilite la conexión entre ambos márgenes.

3.8 SOBRE LOS RRHH.

Nuestra propuesta se presenta como una oportunidad de Desarrollo Humano para los habitantes de la Villa Potrerillos y alrededores.

Se estima en la Primera Fase de Inversión una demanda entre 100 a 150 empleos directos que fluctuará por la temporalidad de los servicios.

Asimismo, creemos en la posibilidad de desarrollar sinergias con las distintas Escuelas de Turismo, Gastronomía, Deportes Náuticos, y otros generando talleres de capacitación para el futuro personal del complejo.

El Objetivo es la generación de profesionales del turismo adaptados a las nuevas demandas del mercado fomentando el desarrollo personal y humano de los habitantes de la villa.

También, como se ha indicado en nuestra propuesta, incorporaremos sectores de talleres para la capacitación de oficios dedicados a la producción y comercialización de productos regionales orientados al turista.

NOTAS Y CONSIDERACIONES GENERALES.

- La Inversión es ESTIMADA y se definirá una vez se desarrollen todos los proyectos que posibiliten su construcción y licitación.
- El Proyecto es flexible y podrá verse modificado en función de las demandas de los clientes.
- Nuestra propuesta es una demostración de los alcances que este Master Plan podrá definir en un proyecto posterior.
- La superficie construida por sectores podrán verse modificadas en función a las necesidades operativas de las distintas áreas aquí enumeradas y al interés del Inversor en priorizar algún sector en particular.

4. LEGISLACIÓN

4.1 LEGISLACIÓN VIGENTE INHERENTE AL PROYECTO POTRERILLOS

- Decreto Nacional N° 239/1999- Creación Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP).
- Decreto Provincial N° 1831/2000- Cota de máximo del embalse.
- Decreto Provincial N° 400/1997.- Creación Comisión Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos
- Ley Provincial N° 7444- Departamento General de Irrigación. Concesión Prioritaria. Usos en Embalse Potrerillos.
- Ley Provincial N° 7029- Imposición a Propiedades Públicas o Privadas del Territorio que Contengan Cauces Aluvionales.
- Ley Provincial N° 6560- Aprobación Acuerdo Aprovechamiento Integral Río Mendoza- Proyecto Potrerillos.
- Ley Provincial N° 5274- Realización del Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos.
- Ley Provincial 9294 - Autoriza a la Provincia a Concesionar por 50 años
- Decreto Provincial N° 280/2002- Zonificación y Usos del Suelo en Perilago Embalse Potrerillos. Decreto Provincial N° 1831.- Establecimiento de Cota Máxima Embalse Potrerillos.
- Ley Provincial N° 3754- Autorización Construcción Presa Embalse Potrerillos.
- Ley Provincial N° 9088-Faculta al Poder Ejecutivo a desarrollar, aprovechar y explotar la zona de influencia del Embalse Potrerillos.
- Decreto de ratificación del contrato de fideicomiso N° 840/2019 y N° 978/2019.
- Ley Provincial N° 5507- Concesión de obras y servicios públicos, y su reglamentación.
- Resolución N° 175 de 1999 del Honorable Tribunal Administrativo (DGI) de Creación del Fondo para la Financiación de Obras Complementarias al Proyecto Potrerillos.

4.2 LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DE AGUAS VIGENTE

- Ley Provincial N°5961- Ley Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y su reglamentación.
- Ley Provincial N° 8051- Ley de Ordenamiento Territorial y su reglamentación.
- Ley Provincial N° 8999-PlanProvincial de Ordenamiento Territorial.
- Resolución N° 944 de 2006 del Honorable Tribunal Administrativo (DGI)
- Resolución N° 778 de 1996 del Honorable Tribunal Administrativo (DGI) Reglamento General para el Control de la Contaminación Hídrica.
- Resolución N° 1010/2017 referida a la administración eficiente del

recurso hídrico en emergencia.

4.3 LEGISLACIÓN INHERENTE A LA CONFORMACIÓN DE FIDEICOMISOS

- Art. N° 1666 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación

Y todas aquellas de aplicación no contenidas en este documento.

5.- PLAN DE OBRAS E INVERSIONES.

Como se ha descrito en la Memoria anterior, se propone un Plan de Actuación en dos Fases de Desarrollo, que será determinado por los Plazos de Concesión del Gobierno.

PRIMER FASE

INICIO SEGUN PLIEGO Y CONTRATO.

LAGUNA

ACTIVIDADES:	Lúdicas vinculadas al agua.
SUPERFICIE TERRENO:	80.000 m2* Parque Acuático 90.000 m2 Asadores 100.000 m2 Aparcamientos
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.500/2.000 m2 15.000 m2 lamina de agua
INVERSION:	6.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	30 - 40 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año (Excepto Laguna)

GLAMPING

ACTIVIDADES:	Sector Carpas – Casillas - Cabañas
SUPERFICIE TERRENO:	150.000 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.000 m2
INVERSION:	2.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	20 – 30 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año

CENTRO DEPORTIVO

ACTIVIDADES:	Deportivas al aire libre
SUPERFICIE TERRENO:	50.000 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	200 m2
SUPERFICIE DEPORTIVA:	Canchas de tenis – 2 ud Canchas de Paddle – 3 ud Canchas Futbol 5 – 3 ud
INVERSION:	1.000.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA:	5 - 10 personas.
TEMPORALIDAD:	Todo el Año.

CLUB NAUTICO

SERVICIOS:	Bar – guarderia – clases - excursiones
SUPERFICIE TERRENO:	10.000 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	500 m2
INVERSION:	370.000 usd

MANO DE OBRA DIRECTA: 10 - 15 personas.
TEMPORALIDAD: Todo el Año.

SEGUNDA FASE

HOTEL

CATEGORÍA: 4/5 Estrellas
Nº DE HABITACIONES: 100 - 150 uds. (Según Operador)*
SERVICIOS: Los Propios
Centro de Convenciones.
Business Center.
SUPERFICIE TERRENO: 30.000 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6.000/10.000 m²
INVERSION: 12/18.000.000 USD
MANO DE OBRA DIRECTA: 40 – 60 personas.
TEMPORALIDAD: Todo el Año.

SPA

SERVICIOS: Tratamientos varios
SUPERFICIE TERRENO: 5.000 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.200 m²
INVERSION: 2.500.000 usd
MANO DE OBRA DIRECTA: 15 - 20 personas.
TEMPORALIDAD: Todo el Año

TERCER FASE

EN CASO QUE LA PROVINCIA HABILITE LA CONEXIÓN VIAL ENTRE LA COSTA NORTE Y COSTA SUR SE ANALIZARA LA PUESTA EN MARCHA DEL DESARROLLO PERILAGO NORTE.

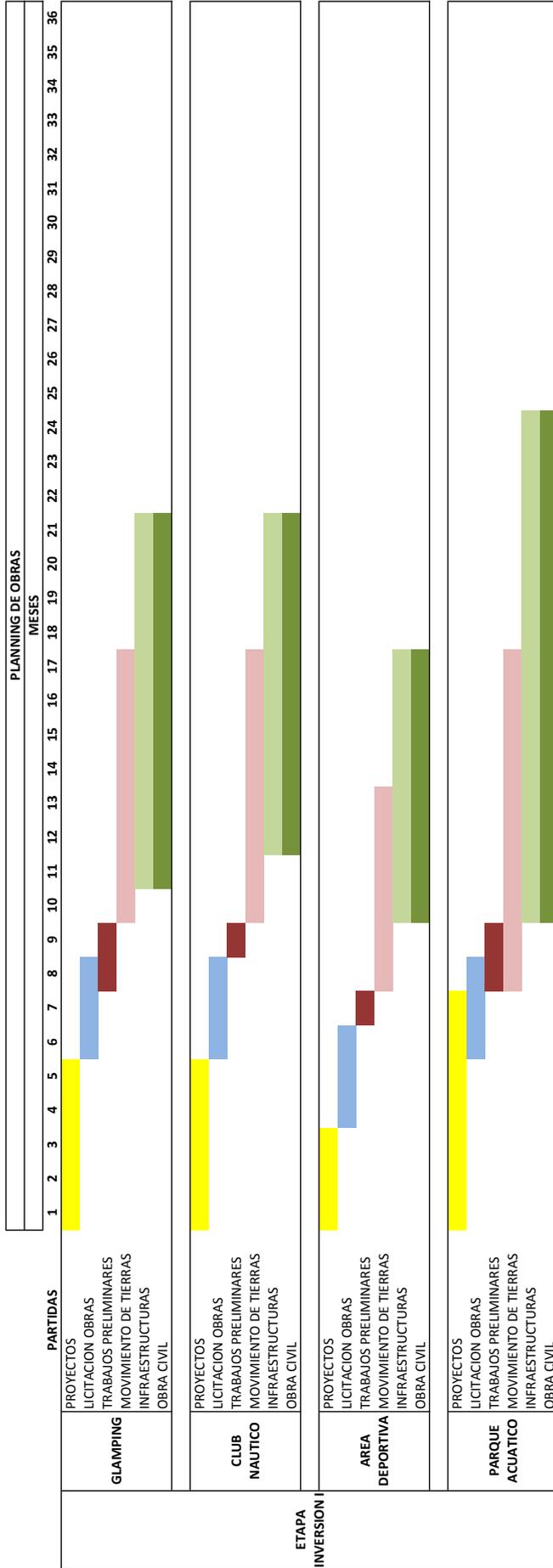
NOTAS:

- Son superficies estimadas y se definirán en el Proyecto Ejecutivo.
- La Inversión es estimada y se definirán en el Proyecto Ejecutivo.
- La Mano de Obra ese estimada y se definirá en el Proceso de Operación y puesta en Marcha.

CARTA GANTT.

Se estima un período máximo de 24 meses una vez aprobado el Proyecto Ejecutivo por las autoridades competentes.

PROYECTO: POTRERILLOS RESORT
 UBICACIÓN: MENDOZA - ARGENTINA



Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos

6.- DESCRIPCION TECNICA.

Es nuestro Objetivo demostrar a través de esta herramienta gráfica el alcance de nuestra propuesta de Máster Plan, identificando en las siguientes láminas:

1. Antecedentes
2. Zonificación Uso de Suelo. Decreto N°280/02 – Otros.
3. Zonas a intervenir.
4. Factores Medioambientales.
5. Tipologías, Materiales y Técnicas constructivas.
6. Paisajismo.
7. Detalles constructivos.
8. Cerramientos
9. Recursos energéticos.
10. Infraestructura
11. Memoria de proyecto.
12. Areas intervenidas.
13. Parque Acuático.
14. Aparcamientos – Parrillas.
15. Glamping.
16. Area Deportiva.
17. Club Nautico.
18. Hotel – Spa
19. Desarrollos a Futuro.

Lamina 1

Lamina 2

Lamina 3

Lamina 4

Lamina 5

Lamina 6

Lamina 7

Lamina 8

Lamina 9

Lamina 10

Lamina 11

Lamina 12

Lamina 13

Lamina 14

Lamina 15

Lamina 16

Lamina 17

Lamina 18

Lamina 19

7.- BENEFICIO ECONOMICO PARA LA PROVINCIA.

La Provincia de Mendoza, es considerada FIDUCIANTE BENEFICIARIA de este Proyecto y se destina un Beneficio Económico del 1% (uno por ciento) sobre los Ingresos directos de la totalidad del complejo.

Asimismo se deberán sumar los Ingresos derivados del pago del Impuesto a los Ingresos Brutos e IVA.

Se adjunta Cuadro estimado de Ingresos hacia la Provincia proyectados a 50 años.

AÑOS	INGRESOS ESTIMADOS	CANON PVCIA	AÑOS	INGRESOS ESTIMADOS	CANON PVCIA
		1%			1%
1	4.060.625,00	40.551,47	26	14.462.614,22	96.820,05
2	4.669.718,75	46.634,19	27	14.462.614,22	96.820,05
3	5.183.387,81	51.763,95	28	14.462.614,22	96.820,05
4	5.753.560,47	57.457,99	29	14.462.614,22	96.820,05
5	6.386.452,12	63.778,36	30	14.462.614,22	96.820,05
6	7.088.961,86	70.793,98	31	14.462.614,22	96.820,05
7	7.868.747,66	78.581,32	32	14.462.614,22	96.820,05
8	8.734.309,90	87.225,27	33	14.462.614,22	96.820,05
9	9.695.083,99	96.820,05	34	14.462.614,22	96.820,05
10	10.761.543,23	96.820,05	35	14.462.614,22	96.820,05
11	11.084.389,53	96.820,05	36	14.462.614,22	96.820,05
12	11.416.921,22	96.820,05	37	14.462.614,22	96.820,05
13	11.759.428,85	96.820,05	38	14.462.614,22	96.820,05
14	12.112.211,72	96.820,05	39	14.462.614,22	96.820,05
15	12.475.578,07	96.820,05	40	14.462.614,22	96.820,05
16	12.849.845,41	96.820,05	41	14.462.614,22	96.820,05
17	13.235.340,77	96.820,05	42	14.462.614,22	96.820,05
18	13.632.401,00	96.820,05	43	14.462.614,22	96.820,05
19	14.041.373,03	96.820,05	44	14.462.614,22	96.820,05
20	14.462.614,22	96.820,05	45	14.462.614,22	96.820,05
21	14.462.614,22	96.820,05	46	14.462.614,22	96.820,05
22	14.462.614,22	96.820,05	47	14.462.614,22	96.820,05
23	14.462.614,22	96.820,05	48	14.462.614,22	96.820,05
24	14.462.614,22	96.820,05	49	14.462.614,22	96.820,05
25	14.462.614,22	96.820,05	50	14.462.614,22	96.820,05
	269.585.565,72	2.142.727,37		289.252.284,40	2.420.501,21

INGRESOS PROVINCIA EN 50
AÑOS

4.563.228,58

PROMEDIO ANUAL

91.264,57

Hay que contemplar que los alcances y beneficios económicos de este desarrollo se proyectan de amplio alcance, ya que involucra a beneficiarios de Obra de Mano Directa, Indirecta, Proveedores de Insumos y Servicios, Agencias de viaje, Restauración, Mantenimiento, etc. los cuales a su vez deberán afrontar el pago de los impuestos correspondientes, engrosando los ingresos destinados a la provincia derivados del Proyecto.

8.- DOCUMENTACION LEGAL.

Se adjunta documentación de Constancia de constitución de Sociedad POTRERILLOS RESORT S.A. La misma ha sido conformada para la presentación de este Master Plan.

9.- CAPACIDAD JURIDICA, ECONOMICA Y TECNICA.

RESPONSABLES TECNICOS Y GESTORES DEL PROYECTO

La viabilidad de un negocio se corresponde no solo con la existencia de un mercado que lo demande, sino también con los responsables de su desarrollo y posterior gestión.

Para este proyecto vinculamos a profesionales del sector con amplia experiencia en el Desarrollo y puesta en marcha de emprendimientos turísticos de gran envergadura a nivel nacional como internacional.

Conformamos un equipo multidisciplinar de profesionales técnicos, administrativos y financieros que garanticen el éxito de su diseño, ejecución de los proyectos y su construcción y un equipo de gestión para su posterior operación.

DIRECTOR TECNICO y DE PROYECTOS

Arq. Walter Morbidoni. Director General HDA

Director de Proyectos para cadenas hoteleras internacionales, a cargo del análisis de inversión, diseño y ejecución de obras de grandes proyectos turísticos en España, Centroamérica y Sudamérica.

DIRECTOR DE DESARROLLO

Hugo Ojeda

Consultor de Inversiones y Desarrollos inmobiliarios.

Gerente de Proyectos.

Costa Esmeralda. Pinamar.

Cardón Miramar Links. Miramar

Venice Ciudad Navegable. Tigre.

EIDICO, Grupo Cardón, TGLT.

Zaldivar,

Otros a nivel nacional.

Nos acompañan en este Desarrollo profesionales de probada y amplia experiencia en el sector turístico. Se indican en las fichas del Anexo X.

10.- CAPACIDAD ECONOMICA FINANCIERA

Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos

SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICA

NATURALEZA DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso financiero es un instrumento que le permite al inversor participar de un proyecto o de un cobro futuro determinado a través de una colocación de deuda o una participación de capital.

De esta forma, comprando valores representativos de deuda de un fideicomiso, el inversor le presta dinero al fideicomiso con el fin de adelantar fondos a un proyecto o a un flujo futuro de pagos. Durante el período de vigencia y hasta el vencimiento del título, el inversor va recibiendo la devolución del dinero aportado más una tasa de interés pactada.

Si el inversor quiere asumir un riesgo mayor y participar de las ganancias del proyecto, puede invertir en certificados de participación del fideicomiso. Con este título el inversor asume el riesgo del proyecto pero participa también de sus ganancias.

La característica del fideicomiso es que se constituye a partir de un patrimonio separado de la compañía que lo genera. De esta forma, una empresa puede poner en marcha un proyecto a través de un fideicomiso y sus acreedores presentes o futuros no pueden reclamar derechos sobre los bienes del fideicomiso. Esto constituye una ventaja para el inversor ya que participa de un proyecto, sin asumir el riesgo de la empresa que lo genera.

Dentro de los fideicomisos, los financieros son aquellos que se encuentran listados en un mercado. A diferencia del resto, estos fideicomisos dividen su capital en los valores representativos de deuda y los certificados de participación antes mencionados.

Cabe señalar que el fiduciario (Administrador) de estos fideicomisos debe ser un fiduciario inscripto como tal ante la Comisión Nacional de Valores (CNV).

En la actualidad existen en el mercado fideicomisos financieros sobre proyectos productivos, exportaciones de materias primas, cuotas de bienes de consumo, construcciones de obra pública, créditos hipotecarios, etc. Todos ellos permiten a los inversores participar en interesantes proyectos a corto o largo plazo ganando una tasa de interés competitivas en el mercado.

Ventajas

- Acceso a rendimientos de proyectos para los cuales se necesitaría mucho capital si se deseara participar individualmente.
- Constitución de un patrimonio fideicomitado; es decir, un patrimonio de afectación que es distinto del patrimonio del fiduciante y del fiduciario, no pudiendo ser atacado por los acreedores de ambos.
- Diversos tipos de títulos según el perfil del inversor. Existen títulos con diversas condiciones de emisión que abarcan: plazos, subordinación, garantías, tasas y tipos de proyectos diferentes. Esto le permite al inversor encontrar el mejor título para su estructura de riesgos.
- Los títulos que surgen de un fideicomiso pueden tener una calificación de riesgo que sirve de guía a la hora de analizar la relación entre rendimiento y riesgo de la inversión.

Ganancias

El inversor que compró valores representativos de deuda gana un interés de acuerdo con las condiciones de emisión.

El título se puede vender antes de su vencimiento en el mercado, siempre y cuando exista liquidez para ese instrumento en ese momento. La ganancia en este último caso estará dada por el interés cobrado hasta el momento menos o más la diferencia en el precio de venta del título.

Aquel inversor que posea certificados de participación obtendrá ganancias de las utilidades que reparta el título en función de los resultados finales del fideicomiso.

FIDEICOMISO FINANCIERO PUBLICO A CONSTITUIRSE EN CASO DE ADJUDICACION

Nos proponemos constituir un fideicomiso financiero con oferta pública colocando diferentes clases de títulos específicos en el mercado de valores de Argentina, y así fondear el proyecto: permitiendo que muchos inversores participen del mismo, algunos a través de la adquisición de valores representativos de deuda y otros con una participación de capital.

Esta figura jurídica, de la mano de una compañía fiduciaria regulada por la Comisión Nacional de Valores, totalmente ajena al desarrollo y al negocio, le brindara una total transparencia al proyecto y un mayor control del mismo por parte de los inversores. El fiduciario estará obligado

a presentar balances trimestrales y exigir al desarrollador informes mensuales sobre la evolución del proyecto.

De esta forma, comprando valores representativos de deuda de un fideicomiso, el inversor le prestará dinero al fideicomiso con el fin de adelantar fondos a un proyecto o a un flujo futuro de pagos. Durante el período de vigencia y hasta el vencimiento del título, el inversor va recibiendo la devolución del dinero aportado más una tasa de interés lograda en la colocación de los valores de deuda.

Si el inversor quiere asumir un riesgo mayor, podrá participar de las ganancias del proyecto transformándose en "socio" del mismo, y para esto se emitirá una serie de certificados de participación del fideicomiso. Con este título el inversor asume el riesgo del proyecto y participa de sus ganancias.

La característica del fideicomiso es que se constituye a partir de un patrimonio separado de la compañía que desarrolla el proyecto. De esta forma, proponemos poner en marcha el proyecto Potrerillos.

Para llevar adelante estas tareas, estamos proponiendo a las siguientes empresas las que cuentan con amplia trayectoria en el mercado: 1) ARG Capital S.A. como estructurador del fideicomiso, 2) CFA Compañía Fiduciaria Americana SA, como Fiduciario con número de registro 10, y Arpenta Valores SA, (AlyC con registro número 107), todos regulados por la Comisión Nacional de Valores .

Para verificar antecedentes de las mismas consultar las siguientes páginas web: www.argcapital.com , www.cfafiduciaria.com y www.arpenta.com.ar

11.- DETALLE DE INVERSION.

A continuación se describen los alcances de Inversión de las distintas Areas del Proyecto para la PRIMER FASE DE DESARROLLO.

NOTAS: La moneda utilizada para este análisis es el Dólar Americana.

El Análisis expresa cifras de ingresos y costos estimados a partir del tercer año de actividad, una vez consolidado el Complejo.

Realizamos una estimación de ocupación en relación al turista potencial del Mercado Local y al Turista Vacacional/Temporal que visita nuestra provincia en la Temporada Estival, contemplada de Diciembre a Febrero inclusive.

TURISMO LOCAL - PERMANENTE		CENSO 2010	DISTANCIA	
USUARIOS POTENCIALES	MENDOZA CIUDAD	154.255	35 km	
	GODOY CRUZ	191.903	30 km	
	LUJAN DE CUYO	119.888	20 km	
	LAS HERAS	203.666	40 km	
	GUAYMALLEN	283.803	40 km	
	MAIPU	172.232	25 km	
	TOTAL GRAN MENDOZA	1.125.747		
	TEMPORADA			
		1.125.747	90 Dias	0,15%
	ESTIMADO DIARIO TURISMO LOCAL	1.689		
	TURISMO TEMPORAL			
		2015/16	2016/17	2017/18
	DICIEMBRE	277.184	382.237	314.555
	ENERO	428.478	533.822	586.823
FEBRERO	395.764	416.072	487.907	
TOTAL TEMPORAL	1.101.426	1.332.131	1.389.285	
PROMEDIO	1.274.281			
TEMPORADA				
	1.274.281	90 Dias	0,15%	
ESTIMADO DIARIO TURISMO TEMPORAL	1.911			
ESTIMADO TOTAL DIARIO	3.600			

Nuestro análisis arroja un Potencial Estimado de Usuarios diarios de 3.600 personas al Complejo Turístico.

Del total estimamos un 80% se concentrarán en el sector del Parque Acuático y el 20% restante en un derrame hacia los otros sectores del Complejo.

PARQUE ACUATICO

Ocupación

OCUPACION	USUARIOS					
	SECTOR	UDS	USUARIOS/DIA	DIAS AÑO	USO	TOTAL ANUAL
	LAGUNA	1	2.880	365	25,00%	262.800
	APARCAMIENTOS	1	1.000	365	25,00%	91.250
	BARES		864	365	25,00%	78.840
	RESTAURANTES		576	365	25,00%	52.560
				* 10 Horas/Día		
	TOTAL USUARIOS ESTIMADOS					485.450

NOTAS	Laguna	3 usuarios/auto
	Bares	30% Total Laguna
	Resto	20% Total Laguna

Inversión

	UDS		INVERSION	
	m2	Uds	COSTO USD	TOTAL
OBRAS				
PISCINA PRINCIPAL	15.000		220,00	3.300.000,00
PAISAJISMO	30.000		12,00	360.000,00
APARCAMIENTOS LAGUNA	30.000		10,00	300.000,00
APARCAMIENTOS ASADORES	50.000		10,00	500.000,00
ASADORES	1.000		200,00	200.000,00
SERVICIOS PUBLICOS		8	15.000,00	120.000,00
BAR		5	20.000,00	100.000,00
RESTAURANTE		2	230.000,00	460.000,00
ADMINISTRACION		1	30.000,00	30.000,00
CERCO SEGURIDAD		1	200.000,00	200.000,00
PARQUE ACUATICO		1	250.000,00	250.000,00
CLUB NAUTICO		1	375.957,38	375.957,38
TERRENO		1	0,00	0,00
TOTAL OBRAS				6.195.957,38

Ingresos

INGRESOS	INGRESOS					
	SECTOR	USUARIOS	USD	DIAS AÑO	% USO	TOTAL
	LAGUNA	2.880	4	365	25,00%	1.051.200,00
	APARCAMIENTOS LAGUNA	1000	4	365	25,00%	365.000,00
	APARCAMIENTOS ASADORES	2000	4	365	25,00%	730.000,00
	ASADORES	200	8	365	25,00%	146.000,00
	BAR	864	2	365	25,00%	157.680,00
	RESTAURANTE	576	12	365	25,00%	630.720,00
	TOTAL INGRESOS ESTIMADOS					3.080.600,00

Costos

PERSONAL - MANTENIMIENTO - INSUMOS	COSTOS PERSONAL - MANTENIMIENTO - INSUMOS						
	SECTOR	Personal	Otros	COSTO USD	MESES	TOTAL	
	PISCINEROS	8		500	6	24.000,00	
	CUIDA COCHES	10		400	6	24.000,00	
	LIMPIEZA SERVICIOS	20		400	6	48.000,00	
	JARDINEROS	20		400	6	48.000,00	
	CUIDADORES/SALVAVIDAS	15		500	4	30.000,00	
	CAMAREROS BAR	35		400	6	84.000,00	
	CAMAREROS RESTAURANTE.	20		400	6	48.000,00	
	COCINEROS	6		800	6	28.800,00	
	ADMINISTRATIVOS	12		600	12	86.400,00	
	MANTENIMIENTO	6		500	12	36.000,00	
	ENERGIA		1		3,00%	92.418,00	
	MANTENIMIENTO		1		5,00%	154.030,00	
	TOTAL COSTOS PERSONAL & MANTENIMIENTO					703.648,00	
	INSUMO BARES	864		1,5	365	25,00%	118.260,00
	INSUMO RESTO	576		7	365	25,00%	367.920,00
	OTROS	1					50.000,00
	TOTAL INSUMOS					536.180,00	
	TOTAL COSTOS PERSONAL - MANTENIMIENTO - INSUMOS					1.238.828,00	

GLAMPING

Ocupación

OCUPACION	OCUPACION					
	SECTOR	USUARIOS	UNIDADES	DIAS AÑO	% USO	TOTAL
OCUPACION	AREA CARPAS	500	Clientes	365	35,00%	63.875
	APARCAMIENTOS	150	Coches	365	35,00%	20.440
	AREA CABAÑAS	20	Unidades	365	35,00%	10.220
	TOTAL					94.535
	BAR		Clientes		20,00%	12.775
	RESTAURANTE		Clientes		15,00%	9.581
TOTAL OCUPACION ESTIMADOS						22.356
NOTA	Bar 20% Area Carpas Restaurante 15% Area Carpas 4 Usuarios/Cabaña					

Inversión

OBRAS	UDS		INVERSION		
	SECTOR	Uds	M2	COSTO USD	TOTAL
OBRAS	PISCINA PRINCIPAL		300	150,00	75.000,00
	AREA CARPAS		50.000	20,00	1.000.000,00
	AREA CABAÑAS	20		30.000,00	600.000,00
	SERVICIOS PUBLICOS	6		30.000,00	180.000,00
	BAR	2		20.000,00	40.000,00
	RESTAURANTE	1		200.000,00	200.000,00
	ADMINISTRACION	1		30.000,00	30.000,00
	TERRENO	1			0,00
TOTAL OBRAS					2.125.000,00

Ingresos

INGRESOS	SECTOR	US/UDS	USD	DIAS AÑO	% USO	TOTAL
	INGRESOS	AREA CARPAS	500	3	365	35,00%
APARCAMIENTOS		150	10	365	35,00%	191.625,00
AREA CABAÑAS		8	200	365	35,00%	204.400,00
BAR		12.775	3			38.325,00
RESTAURANTE		9.581	12			114.972,00
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS						740.947,00

Costos

COSTOS MANTENIMIENTO				
SECTOR	Otros	COSTO USD	MESES	TOTAL
MANTENIMIENTO		400	12	33.600,00
ADMINISTRATIVOS		600	12	36.000,00
ENERGIA	1			50.000,00
OTROS	1			20.000,00
TOTAL				187.600,00
INSUMO BARES	12.775	1,5		19.162,00
INSUMO RESTO	9.581	6		57.486,00
TOTAL				76.648,00
TOTAL COSTOS ESTIMADOS				264.248,00

AREA DEPORTIVA

Ocupación

SECTOR	UDS	U/DIA	HORAS AÑO	USUARIOS		
				USO	HORAS	ANUAL
CANCHA PADDLE	3	4	3.650	10,00%	1095	4.380
CANCHA DE TENIS	2	3	3.650	10,00%	730	2.190
FUTBOL 5	4	10	3.650	25,00%	3650	36.500
FUTBOL 11	1	22	3.650	10,00%	365	8.030
			* 10 Horas/Día			
TOTAL USUARIOS ESTIMADOS					5.840	51.100

NOTA

Tenis Promedio Individual/Dobles

Inversión

SECTOR	UDS	INVERSION	
		COSTO USD	TOTAL
OBRAS			
PADDLE	3	25.000,00	75.000,00
TENNIS	2	30.000,00	60.000,00
FUTBOL 5	4	120.000,00	480.000,00
FUTBOL 11	1	250.000,00	250.000,00
BAR	1	30.000,00	30.000,00
ADMINISTRACION/SERVICIOS	1	100.000,00	100.000,00
TERRENO	1		0,00
TOTAL OBRAS			995.000,00

Ingresos

	UDS			INGRESOS			
	SECTOR	Uds	Usuarios	USD	HORAS AÑO	% USO	TOTAL
INGRESOS	PADDLE	3		10	3.650	10,00%	10.950,00
	TENNIS	2		20	3.650	10,00%	14.600,00
	FUTBOL 5	4		30	3.650	25,00%	109.500,00
	FUTBOL 11	1		60	3.650	10,00%	21.900,00
	BAR		51.100	3	1	50,00%	76.650,00
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS							233.600,00

NOTA

Usuarios: Considera 1 unidad de Uso

Ingresos: Alquiler por 1 hora de Uso

Costos

	COSTOS PERSONAL - MANTENIMIENTO - INSUMOS					
	SECTOR	EMPLEOS/OTROS	COSTO USD	MESES	TOTAL	
PERSONAL INSUMOS	LIMPIEZA SERVICIOS	2	500	6	6.000,00	
	CAMAREROS BAR	2	600	6	7.200,00	
	ADMINISTRATIVOS	2	800	6	9.600,00	
	ENERGIA	1			3,00% 7.008,00	
	MANTENIMIENTO	1			5,00% 11.680,00	
	SUBTOTAL COSTOS PERSONAL & MANTENIMIENTO					41.488,00
	INSUMO BARES	51.100	1,5	1	50,00%	38.325,00
OTROS	1				10.000,00	
SUBTOTAL INSUMOS					48.325,00	
TOTAL COSTOS PERSONAL - MANTENIMIENTO - INSUMOS					89.813,00	

INVERSION ESTIMADA - Fase de Desarrollo 1

PARQUE ACUATICO	6.195.957,38 USD
GLAMPING	2.115.000,00 USD
AREA DEPORTIVA	995.000,00 USD
INVERSION ESTIMADA FASE DE DESARROLLO 1	9.315.957,38 USD

El Total de Inversión previsto para la Fase de Desarrollo 1 es de nueve millones trescientos quince mil novecientos cincuenta y siete con 38/100 dólares americanos.