MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

PROYECTO MASTER PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO DE POTRERILLOS

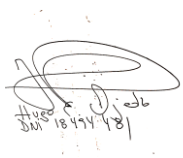
Proponente Potrerillos Resort SA

DEPARTAMENTO LUJÁN DE CUYO

Provincia de Mendoza



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental



Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

INDICE

Introducción 5

1. DATOS GENERALES 5

1.1. Datos Personales del Proponente 5

1.2. Nombre de la Persona Jurídica 5

1.3. Domicilio Real y legal del solicitante responsable profesional 6

2. DENOMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO 6

2.1. ANTECEDENTES 6

3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL 32

3.1. Leyes Provinciales de Aplicación 32

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO (AO, AID, AII) 47

4.1. Localización del proyecto 47

4.2. Delimitación de Área operativa, Área de influencia directa e indirecta 48

5. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES 50

5.1. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras. 50

5.1.1. Tipos existentes de ocupación del suelo 50

5.1.2. Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto: 55

5.1.2.1. Población humana 55

5.1.2.2. Población urbana, rural y rural dispersa 57

5.1.2.3. Salud 60

5.1.2.4. Educación y escolaridad 61

5.1.2.5. Hogares y Vivienda 63

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

5.1.2.6. Nivel de empleo 66
5.1.2.7. Servicios a la población 67
5.1.2.8. Equipamiento comunitario 75
5.1.2.9. Actividades humanas en el AID 80
5.1.2.10. Pueblos originarios 92
5.1.2.11. Actores sociales 94
5.1.2.12. Fauna 98
5.1.2.13. Flora 104
5.1.2.14. Áreas Naturales 123
5.1.2.15. Geología 123
5.1.2.16. Geomorfología 129
5.1.2.17. Suelo 134
5.1.2.18. Riesgos Naturales 135
5.1.2.19. Aire 137
5.1.2.20. Nivel de ruidos 138
5.1.2.23. Hidrogeología 146
5.1.2.24. Clima 150
5.1.2.25. Paisaje 155
5.1.2.26. Patrimonio Arqueológico 159
5.1.2.27. Patrimonio Paleontológico 174
5.2. Conclusiones – características del medio y su interacción con el proyecto 177
5.3. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA 180

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

6. Identificación y Evaluación de los impactos ambientales 181

7. Medidas de Protección Ambiental 219

8. DOCUMENTO SINTESIS 240

8.7. ESTABLECIMIENTOS DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS 248

9. ANEXOS 249

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Introducción

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, por expediente electrónico EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un Master PLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS, ubicado en la Costa Sur, del Departamento de Luján de Cuyo, para ser sometido a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

Considerando la localización del proyecto y la normativa concurrente en el territorio, y teniendo en cuenta las características de fragilidad ambiental que reviste el área de inserción del Master Plan de Desarrollo, se ha elaborado un estudio ambiental que contiene los contenidos establecidos por la legislación vigente, Ley N° 5961, art° 2 al 8°. Se describe la línea de base ambiental, se han considerado sus aspectos relevantes para justificar la valoración asignada a cada impacto identificado. Se incluye, además, el plan de control y vigilancia ambiental de los impactos identificados.

1. DATOS GENERALES

1.1. Datos Personales del Proponente

POTRERILLOS RESORT SA

1.2. Nombre de la Persona Jurídica

Representante de la empresa: HUGO OJEDA

Domicilio: Rivadavia 223, 3º Dto 34 de la Ciudad de Mendoza
Correo Electrónico: hugo.ojeda@hcosa.com.ar
Tel: +54 261 5191893
C.U.I.T: 30 – 71725703 -7

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

1.3. Domicilio Real y legal del solicitante responsable profesional

Coordinación y Elaboración Manifestación General de Impacto Ambiental
Profesional responsable del estudio ambiental

Licenciada en Gestión Ambiental Cynthia Daniela González
Domicilio: Islas Vírgenes 7076 – Chacras de Coria – Luján de Cuyo
Mail: cynthiagonzalez87@gmail.com
Teléfono Móvil: +54 298 4655030

2. DENOMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

2.1. ANTECEDENTES

Concurso de Proyectos Integrales, Desarrollo de Nuevo Polo Turística en el Perilago de Potrerillos (EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT)

El Gobierno de la Provincia, a través de Mendoza Fiduciaria SA, realizó un llamado a concurso para el Desarrollo de un Polo Turístico del Perilago de Potrerillos, es así como Potrerillos Resort SA resultó adjudicataria de 283 has. en la margen sur, denominada Costa Sur, del Perilago de Potrerillos, decreto N° 1187/2022.

Con el objeto de lograr reordenar los usos del suelo y promover el desarrollo recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos, la Provincia optó por adoptar un régimen de participación público-privada con el objetivo de conseguir inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y explotación de la zona del perilago, a través de un *Concurso de Proyectos Integrales, Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos.*

El Gobierno de la Provincia de Mendoza, en su calidad de fiduciante del *FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS,* y Mendoza Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del fideicomiso, en el año 2021, convocaron a la presentación de propuestas para el *DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS en el marco del Concurso Públicos de Proyectos Integrales para la presentación de MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO.* Las propuestas presentadas contemplaron el diseño, desarrollo y ejecución de un Masterplan para la explotación en

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

concesión de nuevo polo turístico, incluido el desarrollo turístico, el desarrollo deportivo y recreativo del perilago del Dique Potrerillos, respetando la zonificación existente y las demás condiciones establecidas en el Decreto Provincial Nº 280/02.

El 04 de Febrero de 2.021, por Acta III Sesión Plenaria Ordinaria, se reúne la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos, a fin de analizar la situación del llamado a Concurso Público en el contexto de pandemia Mundial Covid-19, decidiendo proceder al desistimiento del concurso, procediendo a la publicación de la decisión tomada.

El día 04 de Marzo de 2.021, por Acta IV Sesión Plenaria Ordinaria, se reúne la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos para analizar el nuevo proyecto de la Bases y Condiciones del Concursos con el fin de hacer un nuevo llamado, incorporando nueva legislación mediante la cual se otorga una concesión de 50 años al adjudicatario.

En este marco, se hicieron públicos los pliegos de bases y condiciones generales, particulares y técnicos y sus anexos, conforme a la normativa vigente; realizando la apertura del pliego el día 13 de Agosto de 2021, de las dos únicas ofertas realizadas para el concurso *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTIO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS,* siendo la Comisión Evaluadora del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos el organismo encargado de realizar el análisis y evaluación de las propuestas presentadas en el marco del concurso.

Dicha Comisión Evaluadora sugirió mediante informe de pre-adjudicación, se adjudique parcialmente y de manera conjunta a los proponentes de las dos únicas ofertas realizadas por Potrerillos Resort S.A. y Mendotravel S.R.L, el diseño, desarrollo y ejecución de las propuestas presentadas en el marco del *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS*, conforme a las actividades propuestas, y a las superficies y áreas establecidas en anexo del Decreto N° 1.064/22 modificatorio del Decreto N°280/02, para el área sobre la Costa Sur del Perilago del Embalse Potrerillos. Que en el informe mencionado, la Comisión Evaluadora recomienda la adjudicación a ambos oferentes, de manera parcial, sugiriendo la declaración desierta de la Costa Norte y parte del Triángulo Fiscal (en materia de ideas de proyectos), y sólo se adjudique la Costa Margen Sur (Departamento de Luján de Cuyo), y de manera conjunta, por lo que ha

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

propuesto la adjudicación sectorizada, manteniendo la integralidad de abordaje territorial del Perilago de Potrerillos.

Mediante Acta Plenaria VI, el Comité Técnico, ratificó lo sugerido por la Comisión Evaluadora, sin modificaciones ni objeciones, adjudicándole el diseño, desarrollo y ejecución de la propuesta presentada en el marco del *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL SEDARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS,* en la Costa Sur, a las empresas Potrerillos Resort S.R.L. y Mendoza Travel S.R.L., conforme a las actividades propuestas, las superficies y áreas establecidas en el Decreto N° 1187/22 ; en el mismo decreto se ha declarado desierto para la Costa Norte y Triángulo Fiscal del Embalse Potrerillos.

Es por ello que se desarrolla un Anteproyecto del sector adjudicado, el cual fue aprobado por la Comisión Técnica del FIDAIPP-Fideicomiso Aprovechamiento Integral para el Perilago de Potrerillos, a través del Acta VII, respectivamente. Todas las unidades funcionales/comerciales desarrolladas se encuentran insertas en la Costa Sur, ubicadas en el Departamento de Lujan de Cuyo.

El día 20 de octubre de 2023, con el objetivo de avanzar en el desarrollo de Potrerillos como polo turístico y recreativo, se realiza la convocatoria al *"Concurso de proyectos turísticos, gastronómicos, recreativos y/o deportivos a desarrollar en la costa Norte del Perilago de Potrerillos y triángulo fiscal".*

Contexto local

El Perilago de Potrerillos 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

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.

Breve análisis del sector. La oferta turística

Potrerillos 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.

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 albergues 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

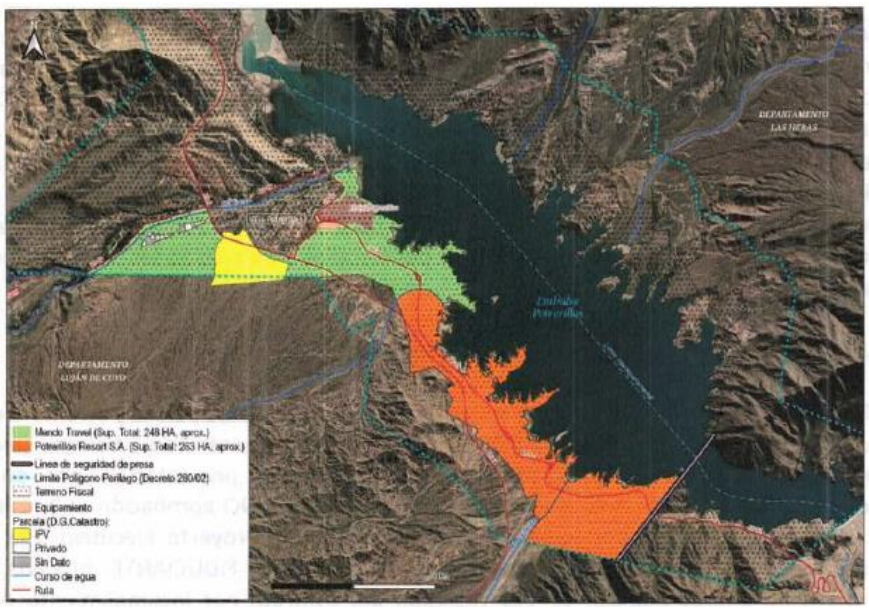


Imagen donde se identifican las áreas adjudicadas por Concurso

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.

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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

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%.

Examen de las alternativas técnicas viables y justificación de la solución adoptada.

A partir de una serie de proyectos planteados como alternativas, se determinó que la ubicación de las distintas unidad funcionales, como así también su superficie y orientación privilegian la vista, así como aspectos de exposición al sol, cercanía en algunos casos al espejo de agua, y acceso al sitio, de manera de lograr una funcionalidad del proyecto y equilibrio ambiental, incorporando al paisaje y sustentabilidad como eje principal.

Las alternativas del proyecto fueron discutidas internamente por el equipo de diseño, seleccionándose la que cumple con una serie de requisitos. Como ejemplo, se definió para todas las unidades, el respeto por el aspecto paisajístico del lugar; otro aspecto que ha sido considerado, es la intangibilidad del resto de las áreas, las que no serán intervenidas, permaneciendo en su estado natural.

Memoria Descriptiva

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 se considera que está infravalorado, perdiendo una valiosa oportunidad de ingresos a la provincia a través del Mercado turístico.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

La estrategia del Ministerio de Turismo, desde el año 2012, ha sido 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.

Se ha desarrollado una primera etapa situada en el Margen Sur del Dique Potrerillos, ocupando aquellos sectores autorizados por el marco legal vigente, priorizando el desarrollo de actividades recreativas, alojamientos y de servicios ordenando los espacios para que todos los tipos de usuarios tengan la posibilidad de disfrutar de los mismos, que se contempla en 2 Fases de Desarrollo, las cuales podrán ser ejecutadas en distintos períodos de tiempo y en función del crecimiento y demanda de las mismas.

Los espacios y sectores corresponden a los incluidos en el polígono del área concesionada a Potrerillos Resort SA, de 283 has. adjudicadas oportunamente por el Gobierno de Mendoza.

La propuesta se diseña en cotas superiores a la 1.381 m, siendo ésta la indicada como cota máxima (Deca milenaria) y la cota 1.375 m la de máximo llenado de embalse. De esta manera, se garantiza la libre circulación por la costa de playa a lo largo de todo el desarrollo.

La propuesta consiste en la conformación de un espacio lúdico recreativo que alcance todos los niveles socioeconómicos demandantes; abarcando distintas tipologías de alojamiento, conformada por espacios de acampe, casillas rodantes y motorhomes, cabañas, hasta hotelería de primer nivel.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

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, se ha desarrollado un Master Plan para el perímetro Costa Sur del Dique Potrerillos, 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 2 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 el objetivo de inversión es la construcción de:

- Parque Acuático
- Glamping
- Área 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.

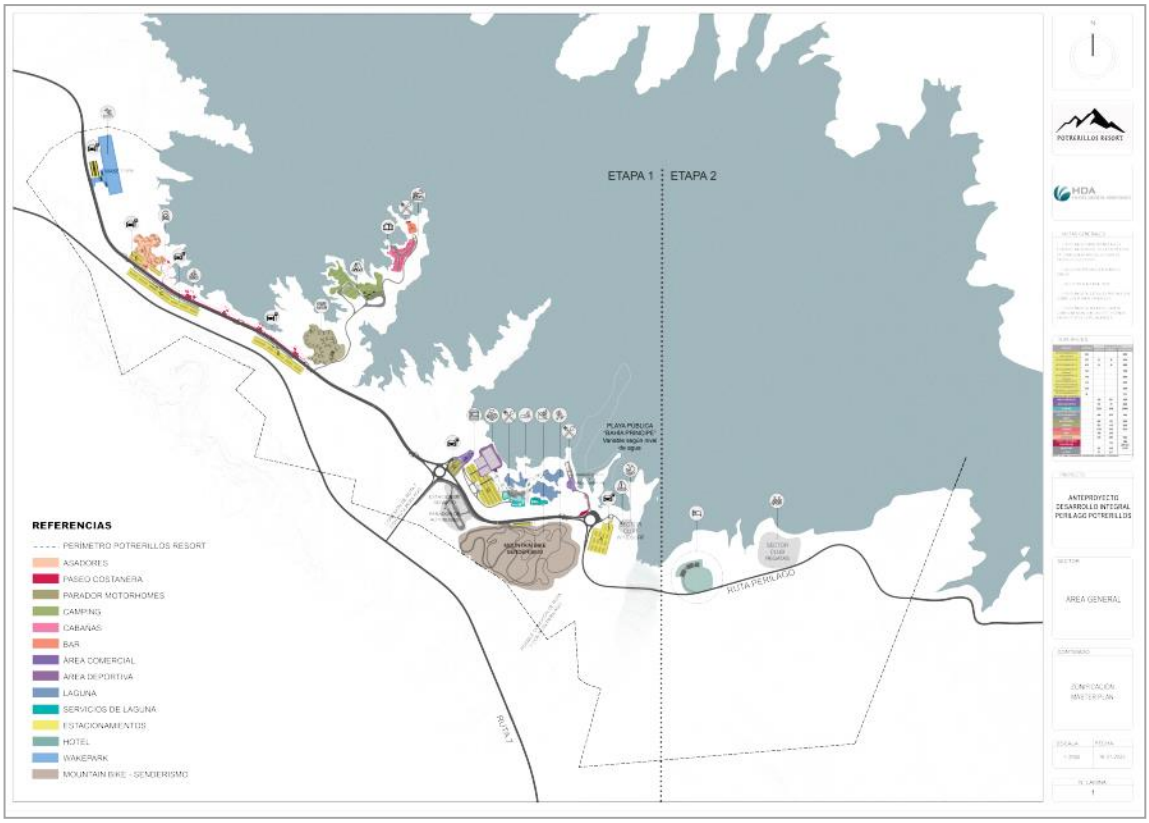
En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de:

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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

LÁMINAS 1 / 2 – ZONIFICACIÓN/PLANIMETRÍA GENERAL



En esta lámina observamos una Planimetría donde se visualizan los distintos sectores propuestos, en su mayoría sobre el margen norte de la Ruta Perilago y a lo largo de aproximadamente 3 km.

Se pueden apreciar los siguientes sectores y sus destinos.

- Sector asadores
- Sector Paseo Costero - Foodtrucks
- Sector Camping - Glamping
- Área MotorHome
- Área carpas
- Área cabañas

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Sector Deportivo
- Sector Comercial
- Sector Parque Acuático – Lagunas.



LÁMINA 3 - SECTOR ASADORES

Es un sector situado en el margen Norte de la Ruta Perilago. Comprende un área aproximada a los 10.000 m2. Se accede desde la misma ruta hacia un sector de estacionamientos con capacidad para 132 vehículos destinado a los usuarios de los asadores. Este sector incluye una administración, depósitos y proveeduría, y dos módulos con servicios sanitarios para clientes, con una superficie cubierta de aprox. 218 m2.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Se proyectan 104 asadores y 24 fogoneros, de distintas dimensiones, todos ellos distribuidos a lo largo de un sendero peatonal, de diseño orgánico, respetando los niveles del terreno natural.

Los asadores y fogoneros tendrán suministro de agua potable, electricidad, iluminación y saneamiento y espacios perforados para garantizar la protección solar a los usuarios.



LÁMINA 4 – ÁREA MOTORHOME

Este sector forma parte del complejo CAMPING. Es de acceso directo desde la Ruta Perilago, sobre el margen norte de la misma, y en una serranía que conforma una península sobre el dique.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Será el único camping preparado para recibir este tipo de demanda turística en la provincia. Tiene capacidad para 50 vehículos de gran y mediano porte; cada sitio estará preparado con agua potable, electricidad, iluminación y dispondrán de un sector para carga de agua potable y descarga de aguas servidas. También de un SUM con asadores, baños y vestuarios, y piscina.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 5.000 m2 y unos 260 m2 construidos cubiertos.



LÁMINA 5 / 6 – ÁREA CAMPING

Este sector se sitúa a continuación del área Motorhome; se accede desde la calle de acceso principal que actúa como eje vertebral y distribuidor a lo largo de la península.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

El sector carpas se diseñó con 100 sitios que pueden ser de uso doble, dispuestos sobre la cara Oeste de la península, ajustándose al nivel natural del terreno y en distintos tipos de terrazas.

El 50% de ellos disponen de lugar para el estacionamiento de vehículos en el mismo sitio, y el 50% restante se aparcan en un sector habilitado junto a la administración. Cuentan con agua potable, electricidad e iluminación. Este sector cuenta con una Administración, Baños y Vestuarios, Proveeduría, estacionamientos propios, SUM, piscina y otros necesarios para el correcto funcionamiento de sus servicios.

Este tiene un área intervenida de aproximadamente 12.000 m2 y unos 470 m2 construidos cubiertos.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

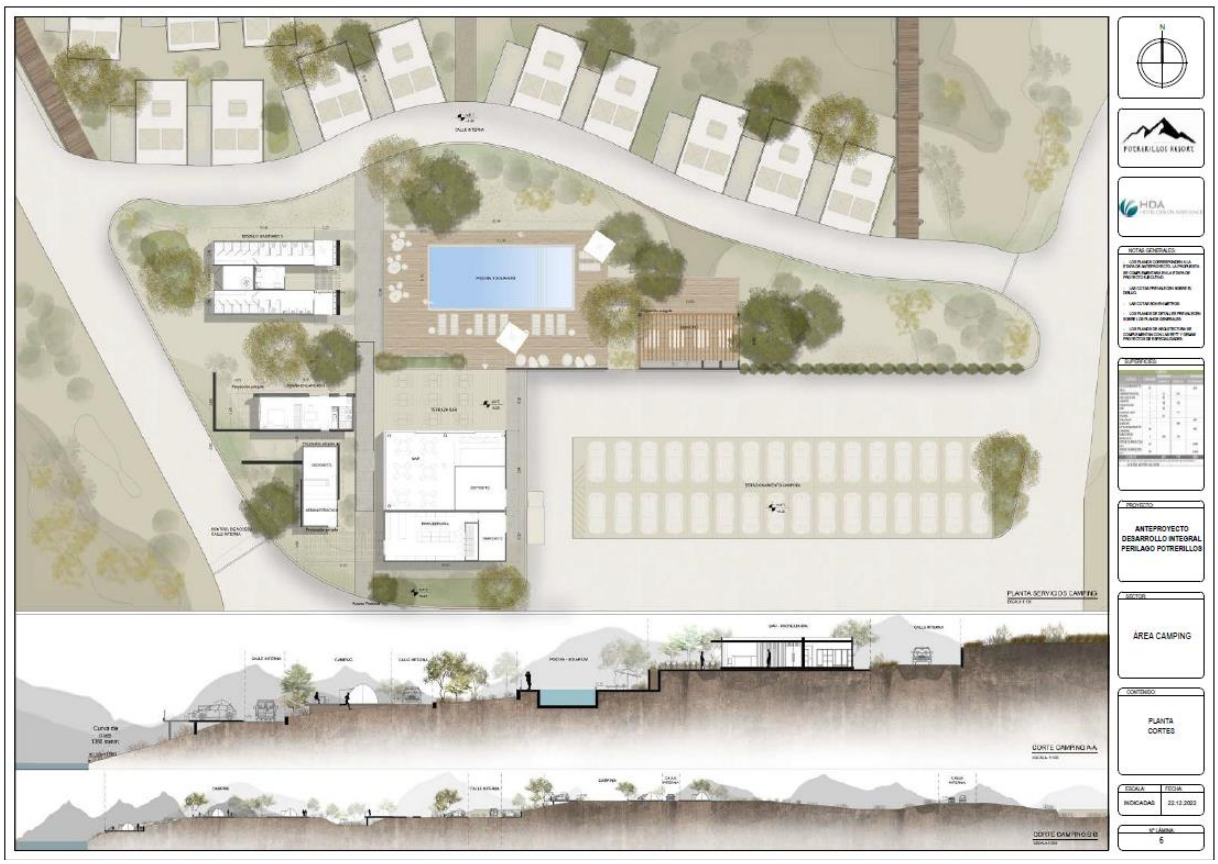


LÁMINA 7 – ÁREA CABAÑAS - GLAMPING

El sector cabañas - glamping está situado en el extremo Noroeste de la península garantizando unas vistas únicas sobre el Dique y hacia la Cordillera.

Se han diseñado 30 unidades modulables que se distribuyen siguiendo los niveles naturales del terreno. Todas ellas tienen estacionamiento privado.

Su concepto es el conocido como GLAMPING, que son cabañas con servicios hoteleros premium.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Se han diseñado contemplando altos standares de calidad y confort con capacidades de 2 a 4 personas. Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 10.000 m2 y unos 1.800 m2 construidos cubiertos

Sobre el remate de la Península se proyecta un Bar-Restaurante Premium para recibir público interno y/o externo al área de camping.

El sector dispondrá de cocina, bodega, administración, baños públicos y de personal, estacionamientos y área de clientes cubierta y semicubierta a partir de plataformas exteriores en distintos niveles con vistas dominantes sobre el dique, costa norte y cordillera.

Posiblemente el mejor lugar del Complejo turístico.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 1.000 m2 y unos 400 m2 construidos cubiertos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente



LÁMINA 8 – ÁREA DEPORTIVA Y COMERCIAL

Sector situado junto a las rotondas principales de la Ruta Provincial N° 82 de Perilago.

El primero junto a la rotonda de bajada a Playa Príncipe. Estará compuesto por una zona destinada a Foodtrucks, para una oferta gastronómica básica y sencilla y un sector comercial destinado a pequeños comerciantes de la zona, agentes turísticos, artesanos, etc. El objetivo es lograr un espacio ordenado y flexible con posibilidad de aumentar su oferta.

Se ha destinado un espacio para construir un Patio Cervecero.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Este sector tiene previsto un área de estacionamientos para 250 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida.

El otro sector, junto a la rotonda siguiente, próxima al Área deportiva y al acceso al Parque acuático. Tiene el mismo destino y usos que el anterior.

Este sector tiene previsto un área de estacionamientos para 113 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida.

Estos sectores tienen un área intervenida de aproximadamente 1.500 m2 y unos 300 m2 construidos cubiertos.

El Área deportiva contará inicialmente con 2 canchas de fútbol 7, 4 de Paddle y 1 de tenis quick, sector administrativo, SUM, baños y vestuarios.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 5.000 m2 y unos 160 m2 construidos cubiertos.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

LÁMINA 9 / 10 – ÁREA LAGUNA

Sector situado en el margen Norte de la Ruta Perilago, entre la primer y segunda rotonda principales de la misma, y sobre una serranía natural con vistas predominantes de 360° al entorno.

Este sector es el de mayor intervención arquitectónica, y el de mayor relevancia en el Complejo turístico de Poterillos Resort, ya que el mismo alberga las mayores actividades de ocio destinadas a los turistas que visiten Potrerillos.

Se prevé que en este sector concurran 2.500 personas diarias en temporada alta, por lo que su relevancia al turismo en Mendoza es de gran importancia.

El sector tiene un área de estacionamientos con capacidad para 434 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida; 2 dársenas para ascenso y descenso de pasajeros de autobuses turísticos; un gran hall de recepción, área administrativa, área personal, cocina y bodegas, estacionamiento personal, restaurantes, bares, servicios sanitarios y vestuarios, enfermería y otros recintos necesarios para su funcionamiento.

Se diseñan 3 lagunas de 3.500, 5.300 y 3.500 m2 aproximados, situadas en distintos niveles sobre el terreno natural; cada una de ellas estará preparada para recibir distintos tipos de turistas, orientados a un público familiar, jóvenes y adolescentes y otra para un público que demanda servicios premium.

Las lagunas tendrán una profundidad máxima de 1.10 m, de manera que permita su nado sin mayores riesgos físicos; playas artificiales, islas con servicio de bar; juegos acuáticos en la zona de niños, sector para enseñanza de buceo; etc.

La laguna orientada a las familias será la que está en el nivel inferior (+8 m sobre el nivel del dique) y tendrán juegos acuáticos para niños y cercanía a sector de juegos de altura (tirolesas, puentes, miradores, etc.).

La laguna orientada al público joven estará en un nivel intermedio (+12 m sobre el nivel del dique) y tendrá música, palapas, bar, fogones, etc.).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

La laguna orientada al público VIP estará en un nivel superior (+18 mts sobre el nivel del dique) y además de la oferta similar a la laguna para jóvenes, tendrá servicios gastronómicos especiales, masajes y otros servicios premium.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 40.000 m2 y unos 2.500 m2 construidos cubiertos.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente



LÁMINA 11 – PASEO COSTANERA – MÓDULOS SANITARIOS

Se proyecta un paseo peatonal de aproximadamente 1.000 m lineales en paralelo a la Ruta Perilago, con miradores y espacios de descanso.

El paseo se sitúa en la zona con mayor amplitud visual hacia el espejo de agua, Cordillera y la Costa norte.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Tiene a lo largo de su recorrida cuatro sectores con capacidad para 3 o 4 foodtrucks, de manera que se puedan ofrecer distintos tipos de ofertas gastronómicas sencillas a los visitantes.

Este sector es accesible peatonalmente para todo tipo de usuarios, incluso aquellos con movilidad reducida.

Se proyecta una unidad sanitaria para uso público a lo largo de su recorrido.

Se incorpora en esta lámina los Módulos sanitarios tipo que serán utilizados en distintas zonas públicas a lo largo del desarrollo.

Estos módulos incorporan baños para personas con movilidad reducida.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

LÁMINA 12 – ESQUEMA INSTALACIONES LAGUNA

Debido a la relevancia de las lagunas y la importancia del uso y tratamiento de las aguas, se incorpora un modelo preliminar de la ingeniería a adoptar.

Se prevé que cada laguna tenga salas de máquinas independientes, con un sistema de funcionamiento agrupado o por bypass, lo que permita el llenado y vaciado de las lagunas independientes en caso de necesidad.

El esquema básico es la toma de agua del dique, pasar por un sistema de filtrado y depuración primario eliminando fosfatos, algas, sedimentos e incluso una corrección de la dureza si fuese necesario, de manera que el agua de las lagunas posea un proceso de limpieza. Se prevé un proceso de filtrado, desinfección y reutilización del agua cada 6/8 hs; para el mantenimiento del agua se utilizarán filtros regenerativos de alta eficiencia, lo que permite mantener la alta calidad del agua almacenada; ésta se retornará a las lagunas previo filtrado y depuración de aquellos agentes que pueden haberse incorporado en su uso.

Se hace saber que el proceso definitivo será analizado en el Proyecto Ejecutivo y siguiendo recomendaciones e indicaciones del Departamento General de Irrigación de la Provincia de Mendoza.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

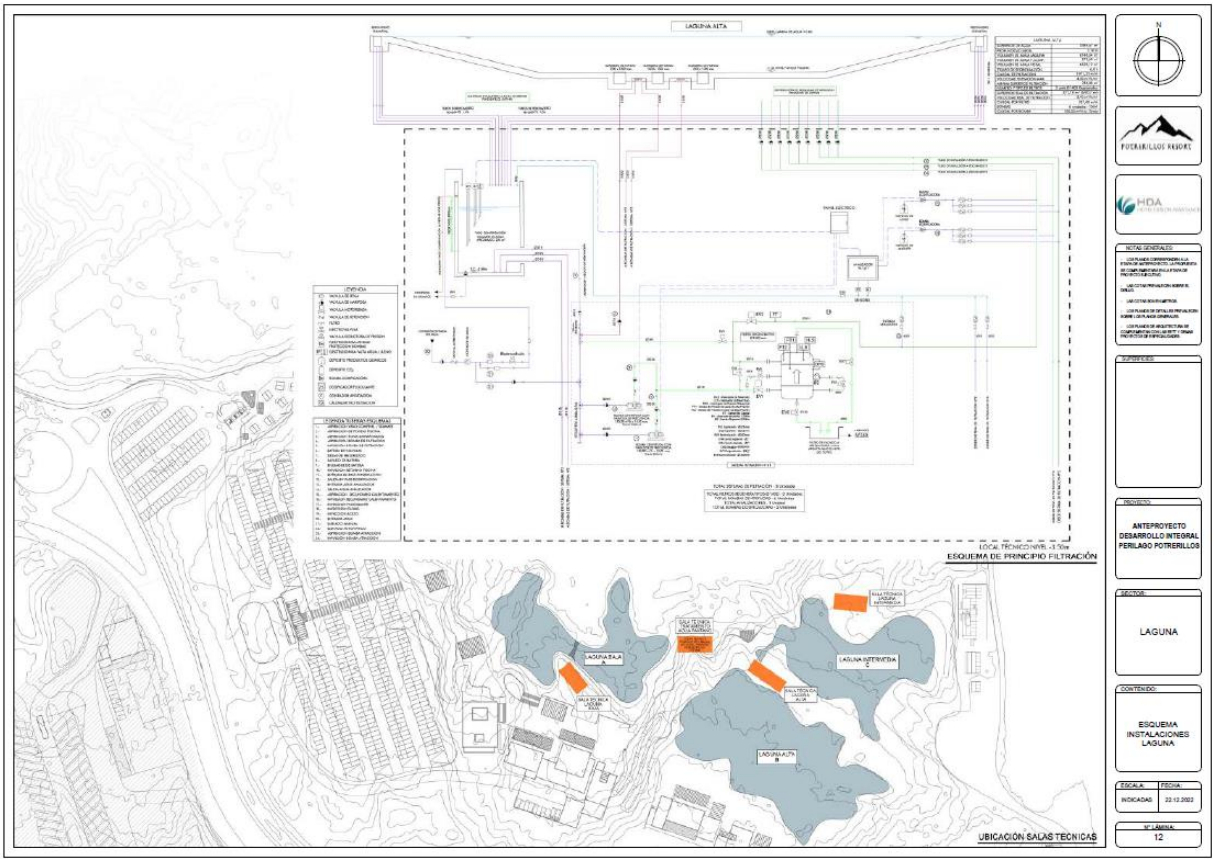


LÁMINA 13 – REDES INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Se hace constar a nivel preliminar los recorridos básicos de la infraestructura demandada por el desarrollo.

Ya se han iniciado las gestiones ante entidades competentes solicitando las prefactibilidades de servicios de agua, cloaca y electricidad.

Básicamente las redes se extienden en paralelo a la Ruta Perilago, a lo largo del desarrollo y acometiendo a cada uno de los sectores de manera puntual.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

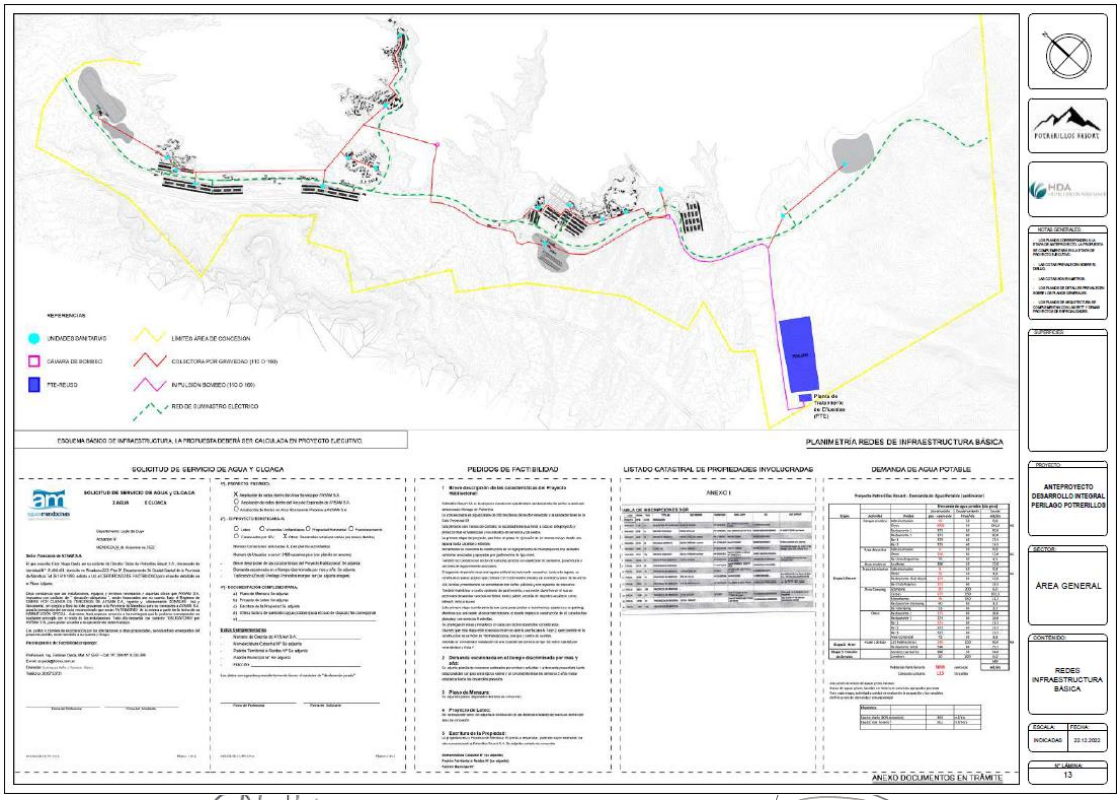
Proponente

Es de gran importancia el sistema de saneamiento, de manera que se garantice el NO filtrado de efluentes a las napas subterráneas. Es por ello que se trabajará con sistemas de bombeos y colectoras hasta una planta de tratamientos de efluentes que se localizará en el sector Sureste del área concesionada.

Para el tratamiento de efluentes en aquellos sectores que el Proyecto ejecutivo indique necesarios, se evaluará la instalación de plantas compactas modulares con principio de barros activados y aireación extendida, que permitirá luego del tratamiento contar con líquidos y sólidos.

Los líquidos pueden utilizarse para riego y los sólidos que serán destinados a compostaje.

El sector cuenta con servicio de recolección de los residuos por parte de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se pretende una recolección ordenada, con separación de residuos en contenedores apropiados para su retiro posterior por parte de la Municipalidad en cada una de las áreas de intervención.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

SECTOR ESTACIONAMIENTOS

Se han proyectado diversos sectores destinados al estacionamiento público distribuidos a lo largo de la Ruta del Perilago, junto a las rotondas principales del sector desarrollado, y estacionamientos de uso privado a los usuarios de distintas actividades. En total el desarrollo contempla 2 grandes bolsas, situadas entre Ruta Perilago y Ruta Nacional N° 7 con 802 plazas de estacionamiento, y posibilidad de incrementar su capacidad; una tercera situada en sector comercial y foodtrucks con capacidad para 113 vehículos; un cuarto sector situado junto a la rotonda de acceso a área comercial y sector gastronómico (Patio Cervecero – Playa Príncipe) con 340 unidades; otro sector junto al parque acuático con capacidad para 434 vehículos y otros vinculados a otros sectores en desarrollo con un total aproximado a 2.000 plazas.

Todas disponen de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

ÁREA ESTACIÓN DE SERVICIO – PARADOR AUTOBUSES

Se indica en la Planimetría (Lámina 1 – 2) un sector destinado a estación de servicio y parador de autobuses. Está situado en un nodo vehicular en el margen sur de la Ruta Perilago (Ruta Provincial N° 82) y con conexión a la Ruta Nacional N° 7.

ÁREA MOUNTAIN BIKE

Se indica en Planimetría (Lamina 1 – 2) un sector destinado a la práctica del Mountain Bike y Senderismo controlado.

Esta área de 25 has estará destinado a la incorporación de distintos recorridos, longitud y niveles de dificultad para la práctica del mountain bike, posibilitando la organización de eventos deportivos de nivel local, nacional e internacional. Se ha diseñado un circuito de 4km a 6km, con el fin de que sea incluido como circuito competitivo.

Asimismo, el sector es propicio para el senderismo de montaña, práctica en crecimiento y evolución en la provincia.

El sector dispondrá de alquiler y reparación de bicicletas, estacionamientos, servicios sanitarios y bar.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

ÁREA WAKEBOARD

Se indica en Planimetría (Lamina 1 – 2) un sector destinado a la práctica del Wakeboard

Esta área de 3 has estará destinada a la incorporación de una pista/laguna de unos 50 x 300 mts, con cable carril y elementos varios para la práctica del wakeboard, posibilitando la organización de eventos deportivos de nivel local, nacional e internacional.

El sector dispondrá de edificio administración, servicios sanitarios y bar.

SOBRE LA ARQUITECTURA

El proyecto se diseñará bajo los parámetros y condiciones especificadas en la propuesta de concurso, siendo la prioridad el respeto del ambiente y el entorno natural.

Los diseños propuestos contemplan el uso de materiales naturales como la piedra del lugar, maderas, chapas oxidadas y/o la combinación de todos ellos.

Salvo excepciones, las edificaciones serán de una planta, procurando algunas de ellas estar semienterradas.

La arquitectura se irá adecuando a los niveles naturales del terreno, generando vistas y panorámicas diferentes en todo su recorrido.

SOBRE EL ACCESO A PLAYA PÚBLICA y OTROS

Como toda actividad e iniciativa privada parte de los servicios ofrecidos en POTRERILLOS RESORT deberán ser abonados por los usuarios. Sin embargo, la propuesta mantiene el acceso libre y público a la playa y otros sectores a lo largo del desarrollo sumando infraestructura de servicios hoy inexistente.

Asimismo, POTRERILLOS RESORT ha mantenido conversaciones con los distintos clubes que desarrollan sus actividades náuticas a orillas del lago, como lo son el kite surf, windsurf, vela y remo. Todos ellos coinciden que los lugares propicios para sus actividades, debido a los vientos dominantes, son los sitios que hoy ocupan. El compromiso es colaborar aportando infraestructura al sector y aumentando la demanda de la práctica a través de los visitantes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

SOBRE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Durante las obras se generarán residuos de tipo domiciliarios, residuos peligrosos, efluentes cloacales, efluentes derivados del lavado de maquinaria, entre otros. Al encontrarse el proyecto en etapa de Masterplan, no se puede precisar cantidades y volúmenes; podrá conocerse en la etapa de proyecto ejecutivo.

Igualmente, se incorpora un Plan de Gestión de Residuos y Programas de Control Ambiental, con el objetivo es establecer el método a aplicar para una Gestión Integral de Residuos de Obra (clasificación, almacenamiento, tratamiento y disposición final) incentivando a disponerlos en forma segura y conforme a la legislación vigente. Se considera la generación y gestión de Residuos de Obra generados durante la construcción y los generados durante la etapa de operación y mantenimiento.

3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL

3.1. Leyes Provinciales de Aplicación

LEY PROVINCIAL Nº 5.961: LEY DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Promulgada el año 1992. Dicha ley tiene por objeto la preservación del ambiente en todo el territorio de la Provincia de Mendoza, a los fines de resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. En dicha ley se menciona que todos los proyectos de obras capaces de modificar el ambiente de la Provincia de Mendoza, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Para ello se indica el procedimiento que debe seguir una Evaluación de Impacto Ambiental para obtener la D.I.A.

Procedimiento de EIA: El procedimiento de EIA, está especificado en el título V, debiéndose elaborar dicho informe en los casos en que se proponga la realización de proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial. Los interesados deberán obtener una DIA que será expedida por la SA y OT, o por las Municipalidades correspondientes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

En el caso que nos convoca, la obra específica es la realización de Proyecto *"Master Plan Perilago Potrerillos – Costa Sur",* Potrerillos, en el Departamento de Luján de Cuyo, el que estará comprendido expresamente en el Anexo I, inciso 14 de la Ley, por lo que deberá someterse a procedimiento de EIA, de la jurisdicción provincial.

LEY GENERAL DE AGUAS DEL AÑO 1884 Y REGLAMENTARIA Nº 322 – DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN

Es la primera norma sancionada respecto la protección del recurso y el uso racional del recurso hídrico, sancionada el 16 de diciembre de 1884, bajo el poder de policía del Departamento General de Irrigación (con excepción de las aguas surgentes y vertientes dentro de la misma heredad).

LEY Nº 6044 – REORDENAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y DE SANEAMIENTO Y LA PROTECCION DE LA CALIDAD DEL AGUA.

La presente ley tiene por objeto el reordenamiento institucional de la prestación de los servicios de provisión de agua potable y de saneamiento y la protección de la calidad de agua en el ámbito provincial de la Provincia de Mendoza. En su art. 2 se establecen los principios de política general y objetivos.

Son de particular importancia las disposiciones del Título IV- de la preservación de la calidad del recurso hídrico. En su artículo 42 establece el orden público ambiental, asimismo en el art. 43 fija pautas de calidad del recurso.

En el art. 44 fija las reglas de competencia para la jurisdicción.

LEY PROVINCIAL Nº 5.917: ADHESIÓN A LA LEY NACIONAL DE RESIDUOS PELIGROSOS

Dicha ley establece como autoridad provincial de aplicación a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Asimismo, se crea el Registro Provincial de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables en la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

LEY PROVINCIAL Nº 5.970: LEY DE RESIDUOS URBANOS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Dicha ley propone como primer objetivo la erradicación de basurales a cielo abierto y los microbasurales en terrenos baldíos, para lo cual solícita que los Municipios instrumenten un régimen integral de tratamiento de residuos urbanos que comprenda las fases de generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos de origen domiciliario, vial, industrial, sanitario y comercial.

La norma propone que los Municipios deben tratar sus residuos urbanos con procesos de:

- ✓ estabilización biológica
- ✓ rellenos sanitarios
- ✓ compostaje con o sin selección de materiales
- ✓ tratamiento de gases

Ley 6.169/94. Ley de Preservación del recurso íctico

Ley 6.972. Creación programa relevamiento ictio-fauna de los ríos, arroyos y lagunas de la Provincia.

Leyes 4.602 y 7.308. Protección de fauna silvestre
Adhiere a la Ley Nacional Nº22.421.

Ley N° 2.088/52. Creación de la Administración Provincial de Bosques y adhiere a la Ley Nacional 13.273 de Riqueza Forestal.

Ley N° 4.609/81. Bosque Protector
Declara bosque protector todo el monte espontáneo que vegete en la Provincia de Mendoza, tanto en terrenos del dominio público como el dominio privado y bosque permanente a todo el arbolado que vegete en el territorio de la Provincia en parques, plazas, paseos, calles, caminos, cauces de riego y terrenos del dominio público de la Provincia de Mendoza. Cuando la construcción de obras públicas o la prestación de servicios públicos exija la erradicación de forestales de los bosques especificados, la repartición o empresa que realice la obra o servicio deberá plantar a su cargo igual cantidad de plantas. Previamente se deberá presentar ante la Dirección de Bosques y Parques Provinciales el proyecto de erradicación y nuevas plantaciones.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Ley 8.195/2010. Bosques Nativos

Establece las normas de Ordenamiento de los Bosques Nativos (OBN) de la Provincia de Mendoza, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 6° de la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y en ejercicio del dominio originario de la Provincia sobre sus recursos naturales, en los términos de lo establecido en el Artículo 124° de la Constitución Nacional. Esta ley se ajusta a lo establecido por las Leyes Prov. N° 5961 de Ambiente, N° 8051 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y sus modificatorias.

Ley Nº 6099/93. Prevención y lucha contra incendios en zonas rurales

Declara interés provincial la prevención y lucha contra incendios rurales bajo riego y de secano y crea el programa de prevención de incendios y lucha contra incendios.

Ley Provincial Nº 7.029/2002. Imposición a Propiedades Públicas o Privadas del Territorio que Contengan Cauces Aluvionales

Constituye un camino de servicio a favor de la dirección de hidráulica con restricción administrativa de no construir, no implantar ningún tipo de vegetales o colocar algún obstáculo que impida o limite la libre circulación en ambas márgenes de los cauces, dentro de una franja cuyo ancho será fijado por la dirección de hidráulica, basándose en tener por ancho normal de franja la medida de cuatro (4) metros, más dos (2) veces el ancho del cauce, hasta un máximo de veinticuatro (24) metros. La Dirección de Hidráulica podrá apartarse de los parámetros dispuestos anteriormente, basándose para este fin en estudio técnico debidamente fundado.

Normativa Provincial específica de OT

Ley Nº8 .051/ 09. Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

Tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político administrativo del Estado en todo el territorio provincial entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y

eficientes de ocupación territorial. En su Capítulo 2. Art. 7°, inc. g) define la necesidad de realizar un Plan de OT Especial para los perilagos.

Plan Estratégico de Desarrollo (PED, 2010)

A nivel provincial, una vez aprobada la Ley Nº 8.051/2009, se inicia la elaboración del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza (PED) por parte del Consejo de Estado creado en el año 2010 a tal efecto (Ley N° 8.051. Cap. II, art. Nº 9). Se debatieron los temas que preocupaban a la sociedad, permitiendo establecer una visión estratégica para la Provincia de Mendoza y sentar las bases y lineamientos para la realización del Diagnóstico Territorial de la Provincia que sustenta el PPOT. En el marco de desarrollo del PED se sistematizaron y analizaron antecedentes en materia ambiental y territorial y se desarrolló un proceso participativo a través de talleres, foros y encuestas dando como resultado un Diagnóstico Situacional Preliminar de la Provincia y una jerarquización de problemas.

Esta jerarquización de problemas es la base para la posterior formulación del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT), dando continuidad al proceso de OT iniciado en el año 2006 y al consenso logrado por actores de la sociedad civil, académicos y políticos en la materia.

Ley N° 8999/17: Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

Establece la política territorial para la provincia de Mendoza, fijando planes, programas y proyectos a tal efecto. Constituye el marco en el cual se orienta la política pública y otros instrumentos de ordenamiento territorial que se desarrollarán a partir de sus disposiciones en el corto, mediano y largo plazo (30, 10 años).

Establece como prioridad equilibrar el territorio provincial a través del fortalecimiento de las ciudades y localidades menores, como también, acciones concretas para dinamizar las áreas más deprimidas. Se hace foco en la necesidad de la planificación integrada del hábitat, la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas, la conectividad y accesibilidad para la integración de la provincia propiciando la movilidad sustentable, el desarrollo económico y energético según la vocación del territorio y la gestión integrada de los recursos hídricos.

La estructura del Plan define a partir de los problemas estructurantes que surgen del diagnóstico los objetivos, directrices para el ejecutivo provincial, lineamientos para los municipios, programas estructurantes (subprogramas y proyectos) e instrumentos (de coordinación, de planificación, económicos y de control y gestión) que permiten la gestión del territorio.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Las propuestas que surgen del presente Plan Especial de OT para el Perilago Potrerillos (PEOT-PP) se enmarcan en las definiciones de cada uno de los Programas Estructurantes del Plan Provincial de OT (PPOT). De igual manera los Instrumentos que se definen deben contemplar las consideraciones del Plan Provincial.
Las vinculaciones más relevantes del PEOT-PP se concretan con los siguientes Programas del PPOT:

Programa 7. *"Gestión integrada de los recursos hídricos y el territorio":* tiene como objetivo la preservación del recurso, la eficiencia de su uso y la garantía de su acceso para el consumo humano y las actividades productivas.

Programa 1. *"Coordinación de Políticas Públicas vinculadas al territorio":* coordinar y complementar las acciones de las diferentes instituciones y actores que convergen en el Perilago Potrerillos.

Programa 2. *"Fortalecimiento de nodos y creación de polos para el equilibrio territorial":* se contempla en la etapa prospectiva del presente Plan la planificación integrada de los proyectos de infraestructuras y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo al perfil económico, jerarquía y requerimientos de la población del área de estudio. Los proyectos que resulten del presente programa se incluirán en el *"Programa de Conectividad y Accesibilidad para integrar Mendoza"*, en el *"Programa de Gestión Integrada del Hábitat"* y en el "*Programa de Desarrollo Económico y Energético según la Vocación del Territorio"*.

Programa 4. *"Mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas":* la consideración de amenazas y la conservación de la biodiversidad son tópicos transversales del PEOT-PP tanto en el diagnóstico como en la definición de propuestas.

Programa 6. *"Programa de Desarrollo Económico y Energético según la Vocación del Territorio":* se contempla para las propuestas de este Plan incorporar valor a la actividad tradicional turística y recreativa, generar encadenamientos productivos para promover el empleo genuino fortaleciendo el entramado social.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Marco Legal específico Perilago Potrerillos

Ley Provincial Nº 3.754/71. Autorización Construcción Presa Embalse Potrerillos

Autoriza al Poder Ejecutivo para que proceda a la construcción de una Presa de Embalse, Central Hidroeléctrica y sus obras complementarias en el Río Mendoza, en el lugar que determinen los estudios y proyectos correspondientes. Declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los terrenos necesarios para el emplazamiento del Embalse, Central Hidroeléctrica, sus obras complementarias y para la formación del lago; así como a una franja de hasta un mil metros (1.000 m.) de ancho a contar desde la curva de nivel correspondiente a la cota del camino de coronamiento del muro del Embalse, que abarcará todo el contorno del lago a formarse y toda otra área colindante con ella que el Poder Ejecutivo considere de necesaria afectación de los usos indicados

Ley Provincial Nº 4.688/82. Expropiación de Terrenos para Construcción Presa Potrerillos

Declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los terrenos necesarios para el emplazamiento de la Presa de Embalse, Central Hidroeléctrica, sus obras complementarias y para la formación del lago hasta la curva de nivel correspondiente a la cota de máximo embalse.

Ley Provincial Nº 5.274/87. Realización del Aprovechamiento Integral Río Mendoza, Proyecto Potrerillos

Autoriza al poder ejecutivo para que proceda a la construcción de una presa de embalse, planta potabilizadora de agua central hidroeléctrica y la sistematización del riego y sus obras complementarias en el rio Mendoza, conforme con los estudios realizados y documentación existente en lo que se denomina "Aprovechamiento Integral del Rio Mendoza, Proyecto Potrerillos.

Decreto Provincial Nº 400/97. Creación Comisión Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos

Constituye el Comité de Pre-adjudicación del “Aprovechamiento Integral del Río Mendoza-Proyecto Potrerillos” y en su Art. 4º indica que el Ministerio de Ambiente y Obras públicas en consulta con el Departamento de Irrigación, el Ente Provincial de Aguas y Saneamiento y los Municipios que correspondan a la Cuenca del Río Mendoza dispondrá la contratación de expertos para formular el plan integral de manejo del futuro espejo de agua y Perilago.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Ley Nª 6.498/97. Aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del embalse potrerillos

En su Art. 52 faculta al Poder Ejecutivo, a fin de proyectar el aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos, a otorgar las concesiones previstas en los artículos 38º y 44º inc. 2 de la ley 6.044. También lo faculta a reglamentar el Ordenamiento Territorial y la urbanización de las zonas de influencia del embalse y otorgar concesiones, autorizaciones o permisos vinculados con el uso del embalse y de las tierras del Perilago. A tal efecto, amplia la declaración de utilidad pública sujeta a expropiación efectuada por la ley 5.274, a los terrenos que se encuentren comprendidos hasta mil doscientos (1.200) metros adyacentes a la cota máxima del Embalse Potrerillos; a individualizar las parcelas y efectivizar la expropiación de acuerdo al régimen del decreto Ley Nº 1.475/75 (régimen general de expropiación).

Ley Provincial N° 6.560/97. Aprobación Acuerdo Aprovechamiento Integral Río Mendoza Proyecto Potrerillos

Aprueba el acuerdo para el Aprovechamiento Integral del Rio Mendoza-Proyecto Potrerillos, entre el gobierno de la provincia de Mendoza y el consorcio de Empresas Mendocinas para Potrerillos Sociedad Anónima -C.E.M.P.P.S.A. También define que deberá conformarse un cuerpo técnico para el seguimiento del Desarrollo del Proyecto Potrerillos aprovechamiento integral del rio Mendoza, integrado por representantes del Poder Ejecutivo y las Universidades Tecnológica Nacional y/o Nacional de Cuyo, con la finalidad de mantener informado al Poder Legislativo sobre el estado y avance de la obra.

Decreto Nº1.831/00. Delimitación administrativa poligonal del Perilago

A fin de realizar la delimitación administrativa de las áreas a las que se refiere el Art 52º de la Ley Nº6.498/97 modificatoria del artículo 17º de la Ley Nº5.274 se establece como cota de máximo embalse del lago de Potrerillos la cota unos mil trescientos ochenta y unos metros con ocho centímetros sobre el nivel del mar (1.381,80 m.s.n.m.).

Decreto Provincial Nº 280/2002. Zonificación y Usos del Suelo en Perilago Embalse Potrerillos

Aprueba la zonificación de usos y delimitación de áreas en la zona del Perilago del futuro Embalse Potrerillos definidos en el plano elaborado por la Dirección de Ordenamiento

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Ambiental y Desarrollo Urbano. La Autoridad de Aplicación es el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, a través de las Reparticiones competentes dentro de su ámbito, siendo la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, dependiente de la Subsecretaría de Medio Ambiente del citado Ministerio, quien tendrá a su cargo la supervisión, monitoreo y control de las actividades emergentes de esta norma legal; sin perjuicio de la competencia y jurisdicción que corresponde a otros organismos, tanto del ámbito municipal, provincial como del nacional.
El Ámbito de Aplicación comprende los terrenos dentro del polígono fiscal delimitado por la cota 1381,80m.s.n.m. (cota máxima según Decreto Nº1.831/2000 – Art.º 1) y la franja perimetral de 1.200m. de distancia, según lo establecido por Ley Nº 6.498/97 – Art.º 52.
Este decreto es la norma vigente que regula los usos del suelo del área de estudio el cual resulta del trabajo técnico de un Equipo definido por la Autoridad de Aplicación definida anteriormente.

Decreto Provincial N° 1064/2022. Modificatorio del Decreto N° 280/2002

La presente norma legal modifica algunos artículos específicos y se incorporan pautas de manejo para el perilago de potrerillos, así como nuevos conceptos para la zonificación y lineamientos urbanísticos para el desarrollo, por lo tanto, debe tomarse como norma para el diseño la presente norma legal.

Ley Provincial Nº 7.444/2005. Departamento General Irrigación. Concesión Prioritaria. Usos en Embalse Potrerillos

Define la priorización de concesiones por parte del Departamento General de Irrigación, conforme a lo establecido en la Ley General de Aguas y la Constitución Provincial, del derecho definitivo para uso del agua a los titulares de derechos eventuales empadronados a la fecha de la sanción de la presente ley, a partir de la efectiva puesta en funcionamiento de la obra Embalse Potrerillos y el resultado de la operación de aforo exigida constitucionalmente.

Resolución Nª 06/2011. No enajenación de las tierras públicas del Perilago de Potrerillos

Ley Provincial Nº 9.088/2018. Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos

El Art. 1 faculta al Poder Ejecutivo a desarrollar, aprovechar y explotar la zona de influencia del Embalse Potrerillos delimitada por los Decretos Nº 1.831/00 y 280/02, en el marco de la Ley Nº

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

8.051, quedando autorizado a constituir a tal efecto fideicomisos, consorcios público-privados u otras herramientas adecuadas de contratación a través del régimen de participación público-privado (Ley Nº 8.992), concesiones de la ley 5.507 o combinaciones de ellas, con el objeto de administrar todo lo concerniente al desarrollo, aprovechamiento y explotación a la cual se refiere el presente artículo. Asimismo y a los fines de obtener financiamiento y concretar las obras y proyectos que fuera menester llevar a cabo para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago, el Poder Ejecutivo podrá adoptar los procedimientos y mecanismos previstos en las leyes del párrafo anterior, adaptarlas a las particularidades de cada proyecto o iniciativa y establecer mecanismos públicos y/o privados de financiamiento a tal efecto.

El Art. 2 autoriza al Poder Ejecutivo a realizar los actos administrativos correspondientes sobre los bienes que se encuentran delimitados y afectados al desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos, de acuerdo a la modalidad adoptada para el desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos. Los proyectos autorizados en el marco de la presente Ley, deberán cumplimentar con las condiciones de sustentabilidad ambiental, social y económica tendientes a garantizar la preservación de recursos naturales, culturales, arqueológicos, paleontológicos e históricos para las generaciones actuales y futuras con la aprobación de la declaración de impacto ambiental respectiva previa audiencia pública, garantizando el compre local y contratación de mano de obra local; asimismo deberá establecerse en cada proyecto un mínimo de espacios de acceso público gratuito, que revistan condiciones de uso recreativo y deportivo, permitiendo la circulación libre, con el mantenimiento del beneficiario del proyecto, y contemplar la participación de organizaciones de la sociedad civil, deportivas, sociales y gremiales. Los proyectos deberán contemplar tarifas razonables para el consumidor y diferenciales que garanticen accesibilidad para turismo local mendocino, clubes, asociaciones y entidades sociales. El Poder Ejecutivo deberá informar cuatrimestralmente el estado de situación en función de la aplicación de la presente Ley a ambas Cámaras Legislativas.

El Art. 3 define que el Poder Ejecutivo conformará un Comité Ejecutivo que actuará en su representación y que tendrá por objeto coordinar las actividades de ordenamiento, administración y control del cumplimiento de la presente Ley. La reglamentación establecerá las competencias, la conformación y asegurará el funcionamiento de dicho Comité, garantizando la participación en el mismo de todos los organismos cuyas competencias se vean afectadas, en

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

especial a los Municipios de Luján de Cuyo y Las Heras quienes tienen jurisdicción en ambas márgenes del Lago.

Decreto 1082/2019. Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos

Conforma la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos representada por los Ministerios de Economía, Infraestructura y Energía; Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial; y por Mendoza Fiduciaria S.A. Su función principal es ejercer las competencias del Poder Ejecutivo Provincial en cuanto al desarrollo, administración y explotación de la zona del Perilago de Potrerillos y todas las funciones que le otorga el Contrato de Fideicomiso ratificado por Decreto Nº 840/19 y modificatorio N° 978/19.Previo a la toma de decisiones deberá remitir los temas a tratar al Comité Ejecutivo creado por el Artículo 3º de la Ley Nº9088 y su decreto reglamentario.

Zonificación Perilago Potrerillos-Decreto Nº280/02 modificado por Decreto N° 1064/2022

Para la determinación de los usos del suelo del Perilago de Potrerillos y área de influencia según Decr. Nº 280/02 se identifican 103 terrenos comprendidos entre la línea poligonal del lago y la cota de máximo embalse extraordinaria, incluyendo las tierras fiscales ubicadas en la margen derecha (sur) del Río Mendoza.

Estos terrenos fueron delimitados según las características geomorfológicas y de relieve que se identifican mediante técnicas de interpretación de fotografías aéreas, cartografía y visitas al lugar con especialistas. (Proyecto Potrerillos: Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial - Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo – Aprovechamiento integral del Río Mendoza, Capítulo III: aptitud para la determinación de los usos del suelo, 2002).

Para la clasificación y ponderación final, se manejaron tres variables físicas básicas que se entrecruzaron y posteriormente se relacionan a cada terreno (Fuente: Informe parcial sobre estudio de aptitud de usos del suelo para desarrollo humano en la ribera derecha del embalse de Potrerillos, DOADU, Secretaría de Medio Ambiente, 2008):

Riesgo hidrológico, analizado y evaluado por la Dirección de Hidráulica a partir del sistema de alcantarillado de la Ruta 7, el propio del Camino de Perilago y los cauces aluvionales resultantes;

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Topografía, analizada y evaluada a partir de reconocimiento in situ de la zona y del estudio de niveles realizado por Gester; y

Composición y geología del suelo; considerando los datos aportados por las cartas SEGEMAR para la zona del embalse.

A partir de esta ponderación final se identifica la aptitud natural para receptar actividades principalmente de usos turístico-recreativos.

Ley N° 9294 – Autorización al Poder Ejecutivo a Concesionar las tierras fiscales en la zona de influencia del Embalse Potrerillos, delimitada por los Decretos N° 1831/00, N° 280/02 y N° 1064/2022, por el término de hasta CINCUENTA (50) años, para el desarrollo de emprendimientos turísticos, recreativos y urbanísticos.

PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PERILAGO

Establece las pautas y normas de carácter urbanístico a fin de poder diseñar los espacios en las áreas correspondientes y de acuerdo a la legislación vigente para el perilago y sus zonas aledañas.

DECRETO N° 2.109/94: IMPACTO AMBIENTAL

Este decreto reglamenta la Ley Provincial N° 5.961, en cuanto a los procedimientos de implementación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

Establece cual es la información mínima que se debe presentar ante el Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial, para obtener la respectiva Declaración de Impacto Ambiental (DIA), encontrándose los siguientes ítems a saber (arts. 2 al 8):

- ✓ Descripción del Proyecto
- ✓ Inventario y Descripción
- ✓ Identificación y Valoración de Efectos
- ✓ Previsiones

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- ✓ Documento Síntesis
- ✓ Contenido

Cabe aclarar que el Decreto Nº 2109/94 fue modificado solo en su artículo primero por el De. Nº 605/95, en lo que respecta al ámbito de aplicación de la norma, quedando expresamente incluidos dentro de la obligación de presentar el EIA "los proyectos y acciones efectuados por el Estado Nacional, Provincial y Municipal, por si o por terceras personas, como asimismo todos lo que realicen las personas físicas o jurídicas de derecho privado."

DECRETO N° 809/2013 MODIFICATORIO DEL DECRETO 2109/94

El mencionado decreto modifica el art. 5 del 2109/94, donde establece el análisis de los aspectos territoriales en el marco de la Ley N° 8051 que estable el Ordenamiento Territorial de la Provincia.

DECRETO N° 2625/99: REGLAMENTACION LEY Nº 24051 – RESIDUOS PELIGROSOS

Este decreto establece los procedimientos administrativos técnicos que deberán realizar aquellas personas físicas o jurídicas que efectúen generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos ante la autoridad de aplicación ambiental en este tema, que es la Dirección de Protección Ambiental, dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

A continuación se mencionan a modo de cuadro sinóptico, las principales leyes y decretos aplicables, lo que nos permitirá tener un panorama de la protección del ambiente en general y de los recursos naturales en forma específica1.

[1] Información obtenida del Digesto de Legislación Ambiental, Edium, 1.993; Informe Final del Consultor del Subprograma B Sistema de Control Ambiental, Dr. Miguel Arenas y de información recabada.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

AMBIENTE EN GENERAL	• Ley Nº 5.961-Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente. • Decreto Nº 2.109/94- Reglamentario del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. • Decreto Nº 605/95- Competencia ambiental Provincial y Municipal. • Decreto Nº 1939/96- Plan de Acción de Ambiente y Obras Públicas. • Decreto. 1452/2003 – Categorización de Obras de Agua Potable y Saneamiento • Ley N° 9414/2022 – Pautas Manejo Piedemonte • Ley Nº 5.970- Residuos Urbanos. • Ley Nº 5.917- Residuos Peligrosos (adhesión a la ley nacional Nº 24.051)
AGUA	• Ley General de Aguas de 1.884 • Ley Nº 3.559- Reglamento de Actividades Náuticas. • Ley Nº 4.035- Aguas Subterráneas. • Ley Nº 4.036- Aguas Subterráneas. • Ley Nº 6.044- Reordenamiento Institucional de la Prestación de los Servicios de Agua Potable y de Saneamiento y la Protección de la calidad del agua. • Ley Nº 6.076- Complejo Hidroeléctrico "Los Blancos" s/ Río Tunuyán Superior. • Ley Nº 6.132- Explotación y uso de aguas termales en la provincia. • Ley Nº 6.405- Régimen Legal de Inspecciones de Cauces. • Ley Nº 6.399- Ratificación Convenio Agua Potable y Saneamiento. • Resolución 778 del D.G.I.- Control de la Contaminación Hídrica. • Ley Nº 7874 - Abastecimiento de agua para arbolado público
AIRE	• Ley Nº 5.100- Preservación del recurso aire (adhesión a la ley nacional Nº20.284) • Ley Nº 5.667- Declaración de interés provincial el uso de GNC. • Dec. Nº 2.404/89- Reglamentación de la ley Nº 5.100. • Decreto Nº 674/96-Control de la contaminación atmosférica.
SUELO	• Ley Nº 4.597 (adhesión a la ley nacional Nº 22.421 s/ Conservación de suelos. • Ley Nº 4.341- Loteos y fraccionamientos urbanos y suburbanos. • Ley Nº 6.245- Reglamento uso de vehículos todo terreno.
FLORA	• Ley Nº 2.088 y modificatorias- Defensa de la riqueza forestal (adhiere a la ley nacional Nº 13.723) • Ley Nº 2.376- Protección del arbolado público. • Ley Nº 4.406- Bosque Protector. • Ley Nº 4.468- Subsidio Forestal. • Ley Nº 5.753- Plan Forestal Provincial. • Ley Nº 5.733- Inventario Forestal. • Ley Nº 6.099- Plan de Prevención contra incendios rurales. • Ley Nº 6.191- Promoción Forestal Provincial-Programa de inversión superficies de más de 15 ha. • Ley Nº 6.265- Mapa Forestal. • Ley N° 7873 – Arbolado Publico
FAUNA	• Ley Nº 4.386- Prohibición caza fauna silvestre • Dec.-Ley Nº 4.428/80- Pesca. • Dec. - Ley Nº 4.602/81 - Conservación y aprovechamiento de la fauna silvestre (adhesión a la Ley nacional Nº 22.241). • Ley Nº 6.133- Protección fitozoosanitaria. • Ley Nº 6.196- Plan relevamiento recurso ictio-fauna-veda pesca deportiva.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

ORDENAMIENTO TERRITORIAL	• Ley Nº 3.776- Ordenamiento Edilicio. • Ley Nº 4.341- Loteo o fraccionamiento de terrenos. • Ley Nº 6.097- Reordenamiento Territorial y Ambiental. • Ley Nº 6.086- Arraigo de Puesteros. • Ley Nº 6.117- Loteos. • Ley Nº 6.188- Manejo Ecológico del Piedemonte. • Ley N° 9414/2022 – Pautas Manejo de Piedemonte • Ley N° 8051/09 – Ordenamiento Territorial Provincial • Ley N° 8999 – Plan Provincial Ordenamiento Territorial
AREAS PROTEGIDAS	• Ley N° 6045 Manejo de ANP • Ley Nº 5.026- Parque Provincial Tupungato. • Ley Nº 6.116- Límites Parque Provincial Tupungato. • Ley Nº 6.128- Área reserva paisajística Manzano Histórico.
MINERÍA	• Ley Nº 3.790 de Creación de la Dirección General de Minería • Ley Nº 6.090 de adhesión a la Ley nacional Nº 24.196 de Inversiones Mineras; • Ley Nº 6.091 de adhesión a la Ley nacional Nº 24.224 de Reordenamiento Minero; • Ley Nº 6.138 de Aprobación Tratado Interprovincial de Unificación de Legislación Minera de las Provincias del Nuevo Cuyo; • Ley Nº 6.145, de Ratificación Acuerdo Federal Minero del 6-05-93; • Ley Nº 6.459 de Cumplimiento disposiciones de Ley Nacional Nº 24.585: Normas Complementarias en la actividad minera; • Decreto Nº 1.939, que en su art. 17 establece como Autoridad de Aplicación de las normas sobre protección del ambiente en la actividad minera, en forma conjunta, a la Dirección de Minería e Hidrocarburos y Protección Ambiental; • Decreto Nº 4.051/92, de adhesión a los decretos nacionales 815 y 816/92, que establecen respectivamente, la Promoción de Inversiones Extranjeras en actividades mineras y se crea el Banco Único de Datos Geológicos-Minero. • Decreto Nº746/97 de reordenamiento de la Dirección de Minería e Hidrocarburos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO (AO, AID, AII)

4.1. Localización del proyecto

El proyecto *Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos*, se encuentra ubicado en el Distrito Potrerillos, en el Departamento de Luján de Cuyo, a unos 69 km de la Ciudad de Mendoza, sobre la Cordillera de los Andes. En la zona se ubica un embalse que posee un espejo de agua que alcanza unas 1.500 hectáreas de superficie con 14 km de largo y casi 3 de ancho máximo.



FIGURA 1: UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE POTRERILLOS, DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO.

Específicamente el área adjudicada a la empresa Potrerillos Resort., corresponde a terrenos fiscales del estado provincial ubicados en la Costa Sur del Perilago del Embalse Potrerillos, localizándose a una distancia de 1500 metros del Hotel de Potrerillos, tal como se visualiza en la siguiente imagen.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

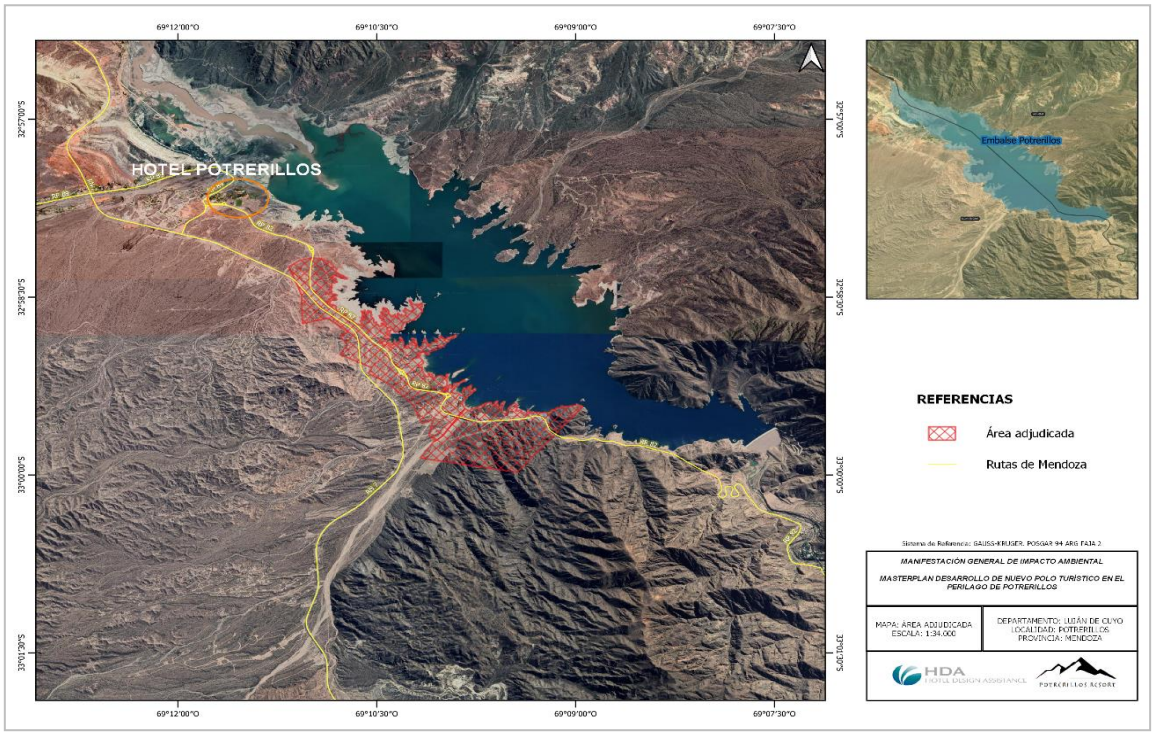


FIGURA 2: UBICACIÓN DEL ÁREA ADJUDICADA CON RESPECTO AL HOTEL POTRERILLOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

4.2. Delimitación de Área operativa, Área de influencia directa e indirecta

En función del análisis de los impactos ambientales, sociales y territoriales del proyecto que podrían generarse durante las etapas de construcción y operación y mantenimientos, se definen tres áreas, a saber: Área Operativa (AO), Área de Influencia Directa (AID) y Área de Influencia Indirecta (AII). El área de Influencia es la extensión del espacio donde se considera pueden manifestarse en forma significativa los impactos de la obra.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

El Área Operativa (AO) es aquella en que se realizan las acciones principales tanto en la etapa de construcción como de operación del proyecto; es donde se concentra la mayor cantidad de impactos producidos de forma inmediata y directa. Para este proyecto, corresponde al área adjudicada, de una superficie de 283,79 ha donde se instalará el obrador, se producirá una circulación permanente de vehículos maquinaria necesaria durante la ejecución de las obras, entre otros. En el caso de la etapa de funcionamiento, estará circunscripto a las distintas unidades funcionales construidas, como así también, accesos vehiculares, peatonales, bicisendas, estacionamientos, paradores de autobús, entre otros, que se vinculan directamente con su entorno.

El Área de Influencia Directa (AID) comprende el entorno inmediato del terreno a intervenir, de incidencia directa, donde se desarrollan las principales actividades que por su dinámica puedan verse modificadas, interferidas, beneficiadas o perjudicadas por la ejecución y/o funcionamiento del proyecto. Dentro de esta área se evalúan la magnitud e intensidad de los posibles impactos para poder definir medidas de prevención y mitigación en el Plan de Manejo. Para el presente proyecto se considera un radio de 1,5 km alrededor del área adjudicada, una superficie de 2691,48 Ha.

Por último, el Área de Influencia Indirecta (AII) comprende una distancia de 100 metros a ambos lados de las rutas N°7, 82, 89 y camino a Vallecitos, extendiéndose a las localidades de Cacheuta, Potrerillos, El Salto, Las Vegas, El Llano y Valle de El Sol, entre otras. En esta área las actividades desarrolladas actualmente pueden verse afectadas o beneficiadas con el proyecto, pero de manera más difusa. En términos sociales, se tienen en cuenta las dinámicas entre los habitantes permanentes, turistas, comerciantes y la relación con los servicios de salud, transporte, educación y seguridad.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

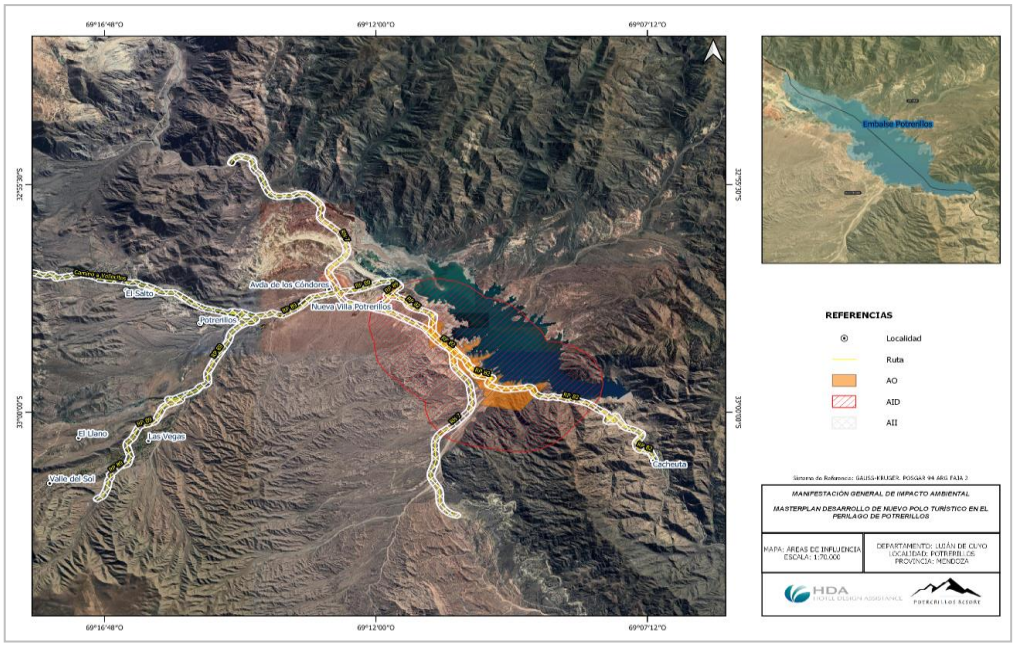


FIGURA 3: ÁREAS DE INFLUENCIA DEL PROYECTO MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

5. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES

5.1. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras.

5.1.1. Tipos existentes de ocupación del suelo

Usos del suelo

De acuerdo con el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT, 2017) el área adjudicada por concurso se encuentra localizada dentro de la Unidad de Integración Territorial (UIT)[2] 4;

[2] Las UIT se basan en las Unidades Ambientales de Referencia (UAR) a las que se les incorporan los aspectos sociales, económicos y territoriales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

esta unidad la constituyen RELIEVES Y AMBIENTES DIFERENCIADOS que atraviesan la parte central de la provincia: precordillera, macizo de San Rafael, huayquerías y mesetas. Específicamente el terreno se ubica en la UIT 4A, donde se localizan puestos muy dispersos, dedicados a la ganadería, áreas de interés minero, turísticos dada su belleza paisajística y de conservación. En estas zonas, con nulo-escaso equipamientos e infraestructuras. En el área del proyecto predominan las Unidades Ambientales de Referencia (UAR) correspondiente al lecho del río, montañas bajas y medias.

De acuerdo a la Clasificación del Territorio de la Provincia de Mendoza, el proyecto se encentra en zona RURAL NO IRRIGADO.

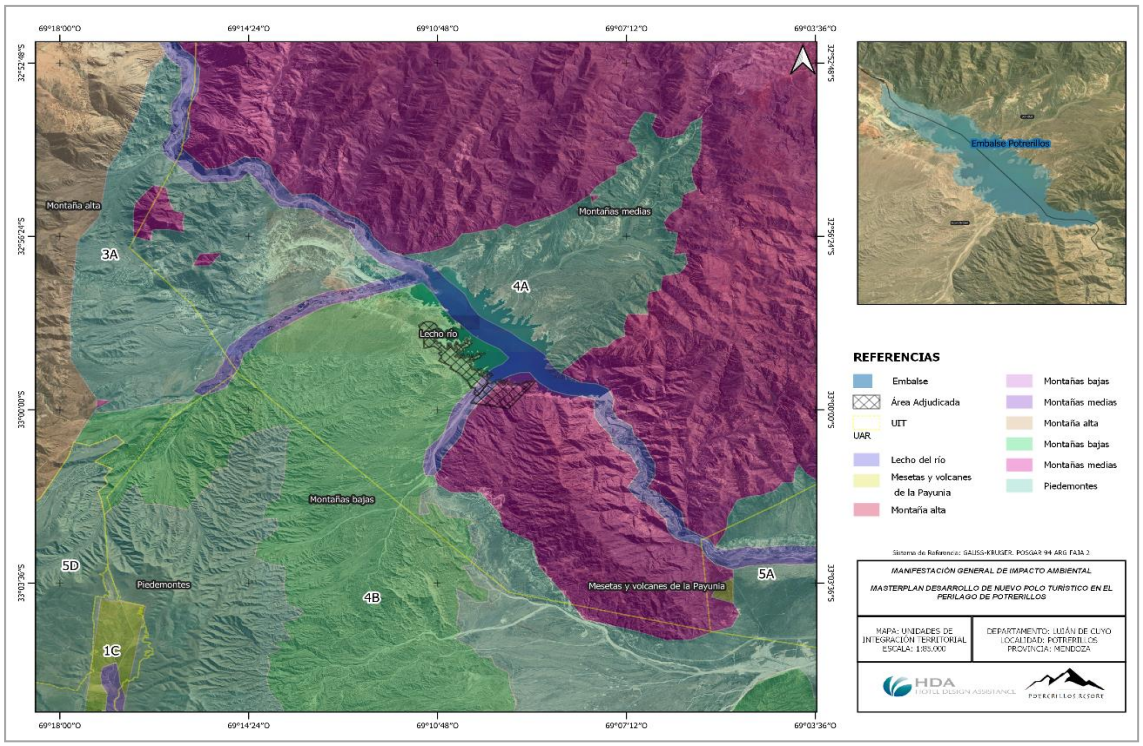


FIGURA 4: UBICACIÓN DEL TERRENO A INTERVENIR EN RELACIÓN A LAS UIT SEGÚN LEY PROVINCIAL Nº 8.999. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Zonificación

De acuerdo al Decreto Nº1.064/22 modificatorio del Decreto Nº 280/02, el terreno adjudicado se ubica en Áreas turístico-recreativas, donde se permite la localización de emprendimientos, infraestructura, servicios y equipamiento para usos vinculados con la hotelería, residencias y actividades recreativo-deportivas compatibles. Específicamente corresponde a *Unidades dependientes*, donde se permite la instalación de alojamientos turísticos, campings, clubes, balnearios, espacios públicos, comercios, gastronomía y embarcaderos.

Se trata de las unidades territoriales ubicadas en la margen sur con mayor accesibilidad, vinculación y servicios ya consolidados. Dentro de estas Unidades, en las áreas colindantes a la Ruta Nacional Nº 7 se prevé el desarrollo del equipamiento y servicios a escala regional para satisfacer las necesidades del Corredor Bioceánico. También se deberá considerar los espacios destinados a usos de equipamientos comunitarios para satisfacer demandas de la actividad turística y local (ej.: sedes institucionales provinciales permanentes, sede municipal, SUM, núcleo de servicios para visitantes, información turística, etc.).

Según el Art.º 5º del Decreto Nº 1.064/22, los terrenos aledaños al área regulada por el presente decreto deberán respetar la zonificación municipal vigente con sus respectivos procedimientos, notificando a la Autoridad de Aplicación de cualquier actividad o proyecto que pueda influir en el área del Perilago del Embalse Potrerillos determinado por la legislación vigente.

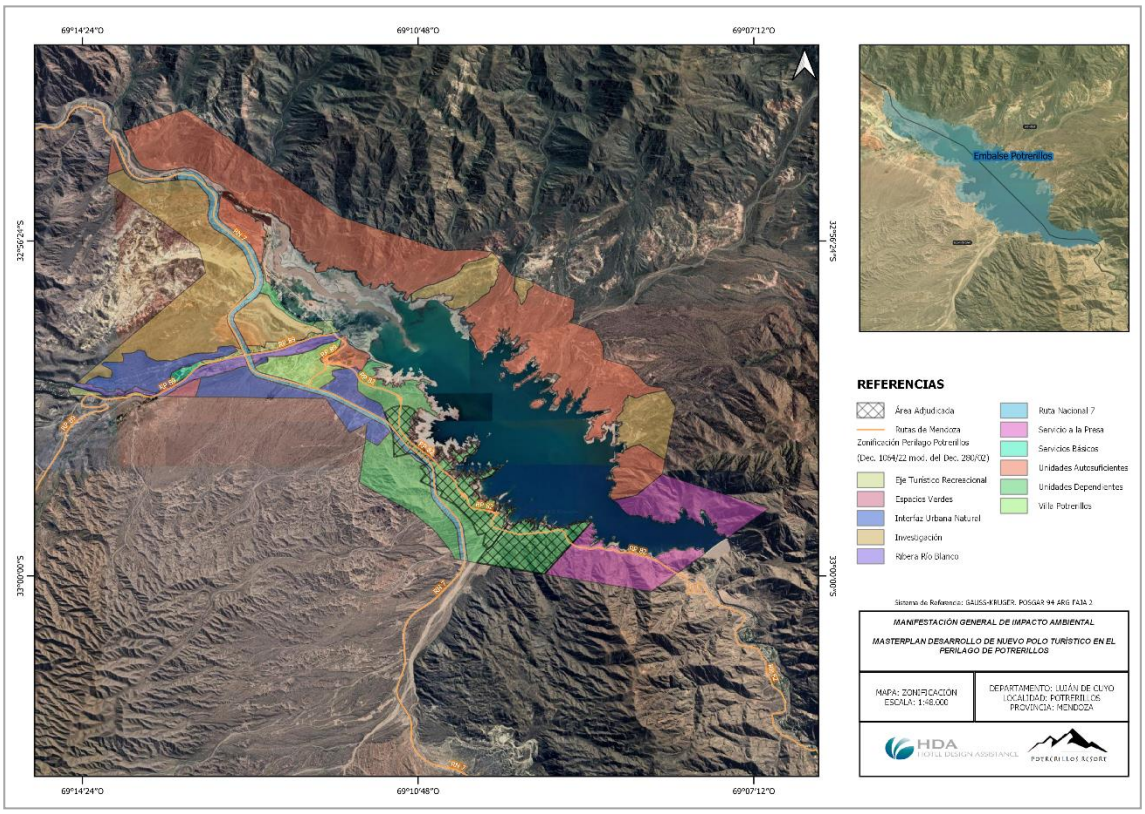


FIGURA 5: ZONIFICACIÓN DEL PERILAGO DEL EMBALSE POTRERILLOS SEGÚN DECRETO 1.064/22. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

Usos del suelo predominante

Los principales usos del suelo actuales en la Villa de Potrerillos responden al uso residencial permanente de la población local en convivencia con usos residenciales de fin de semana y de alquiler junto a comercios de cercanía, servicios turísticos, gastronomía, Centro Cívico (Centro de Salud Nº 34, Comisaría Nº 53, Capilla Santa Teresa de los Andes), Gran Hotel Potrerillos, campings, cabañas y otros.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

En el área adjudicada por concurso, el uso del suelo predominante es el turístico-recreativo; se encuentran en el lugar el Club de Windsurf y escuela dependiente de la Asociación Mendocina de Windsurf (AMW), Subsede Náutica de Club Mendoza Regatas (CMR). Se desarrollan en el lugar deportes náuticos, senderismo, motocross, entre otros; asociado a ellos, se desarrolla emprendimientos gastronómicos de tipo food truck. En la costa del embalse no se encuentran instalaciones permanentes sino algunas ocupaciones por parte de asociaciones deportivas con estructuras móviles. La ejecución del presente proyecto permitirá en esta zona el ordenamiento de las actividades que actualmente se desarrollan en el área.

Es en la Villa Potrerillos y demás caminos de acceso al resto de las villas, donde predomina el uso del suelo comercial de abastecimiento, gastronómico y regionales, acompañando al uso residencial de alquiler temporal de tipo cabañas, posadas, entre otros, tal como se visualiza en el siguiente mapa.

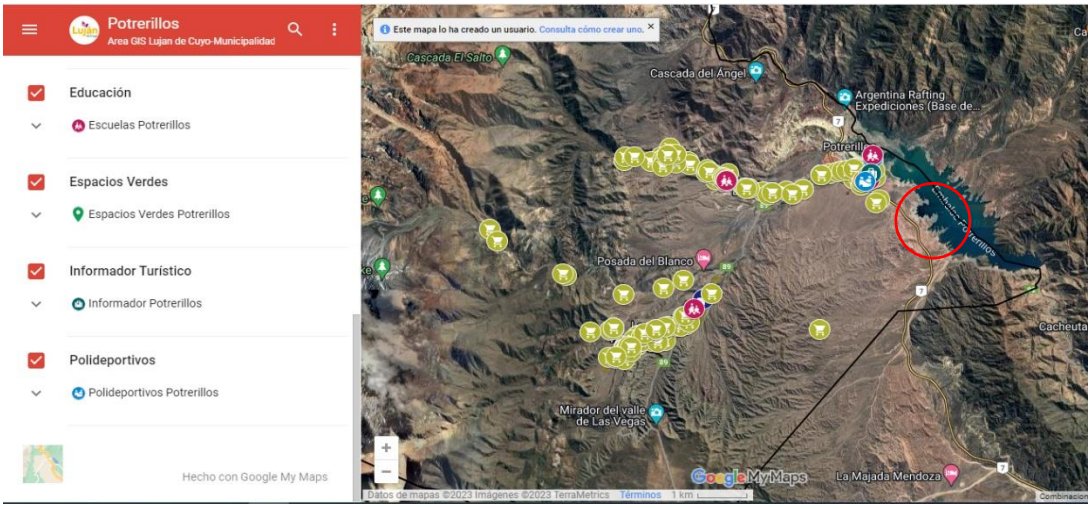


FIGURA 6: USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO. FUENTE: VISOR DE MAPAS – ÁREA GIS MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO, LINK: HTTPS://WWW.GOOGLE.COM/MAPS/D/VIEWER?MID=1S3UNCFE5TD59PJ8ZXBRTS2R8RYKHSVQ9&FEMB=1&LL=-32.96561230648587%2C-69.24636759885274&Z=14

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

La ejecución del proyecto permitirá aportar infraestructura y equipamiento a la zona, faltante en la zona cuya demanda se incrementa año tras año; priorizando el desarrollo de actividades recreativas, de alojamiento y de servicios, contribuyendo al ordenamiento y usos del suelo de parte del perilago, para el disfrute de todo tipo de visitante.

Por otro lado, permitirá dinamizar el comercio y actividades, promoviendo en desarrollo del resto de las Villas de Alto Potrerillos. En anexos, se encuentra el estudio de aceptabilidad social realizado mediante encuestas a comerciantes, residentes y visitantes al Dique Potrerillos.

5.1.2. Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto:

A continuación, se realizará la descripción del sistema ambiental y social junto a las interacciones ambientales claves, a partir de datos recabados e información obtenida de fuentes secundarias, a partir de publicaciones científicas realizadas por organismos de investigación; como así también se ha obtenido información primaria a partir de trabajo de campo, todo ello permite conocer las condiciones del área de influencia directa e indirecta, sin proyecto.

5.1.2.1. Población humana

Tal como lo indica el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del Distrito de Potrerillos (2016), a 45 kilómetros del Gran Mendoza, se encuentra la Villa de Potrerillos, la localidad más poblada de la zona, reinstalada en la desembocadura del río Blanco bajo jurisdicción del Gobierno de la Provincia a partir de la inauguración del Dique Potrerillos en el año 2002, y las villas altas: Chacritas, El Carmelo, Las Carditas, El Salto, Manantiales, Valle del Sol, Las Vegas, Piedras Blancas y los Zorzales. Se desarrollan una tras otra, siguiendo el curso de los Arroyos de las Mulas y del Salto, principales afluentes del río Blanco, servidas por la Ruta Provincial 89 y sus derivaciones: la Av. de Los Cóndores une Potrerillos con Tupungato, por un lado y con el Centro de Esquí Vallecitos, por otro.

Estas villas se asientan sobre una topografía heterogénea marcada por ríos, montañas, valles, nieve, elementos que invitan al reencuentro con la naturaleza. Las condiciones áridas del clima, las variaciones térmicas y las pendientes han favorecido la formación de una depresión

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

sedimentaria relativa, recorrida por un conjunto de pequeños arroyos que conforman una sub-cuenca del río Blanco. Éste último es el colector principal, al que confluyen por la margen derecha el río Seco de la Hollada, que continúa con el nombre de Arroyo de Las Mulas; bordea el área urbanizada conocida como Piedras Blancas, Valle del Sol y Las Vegas; el Arroyo de las Vacas confluye con el anterior. Por la margen izquierda, recibe el aporte del Arroyo El Salto, juntamente con las aguas del Arroyo Los Álamos.

La superficie construida cubierta es baja, con una gran proporción de espacios verdes privados que le dan a la zona características particulares. El espacio destinado a actividades rurales es pequeño, la mayor parte de está constituido por grandes parcelas no irrigadas de montaña, tanto en la zona media como alta.

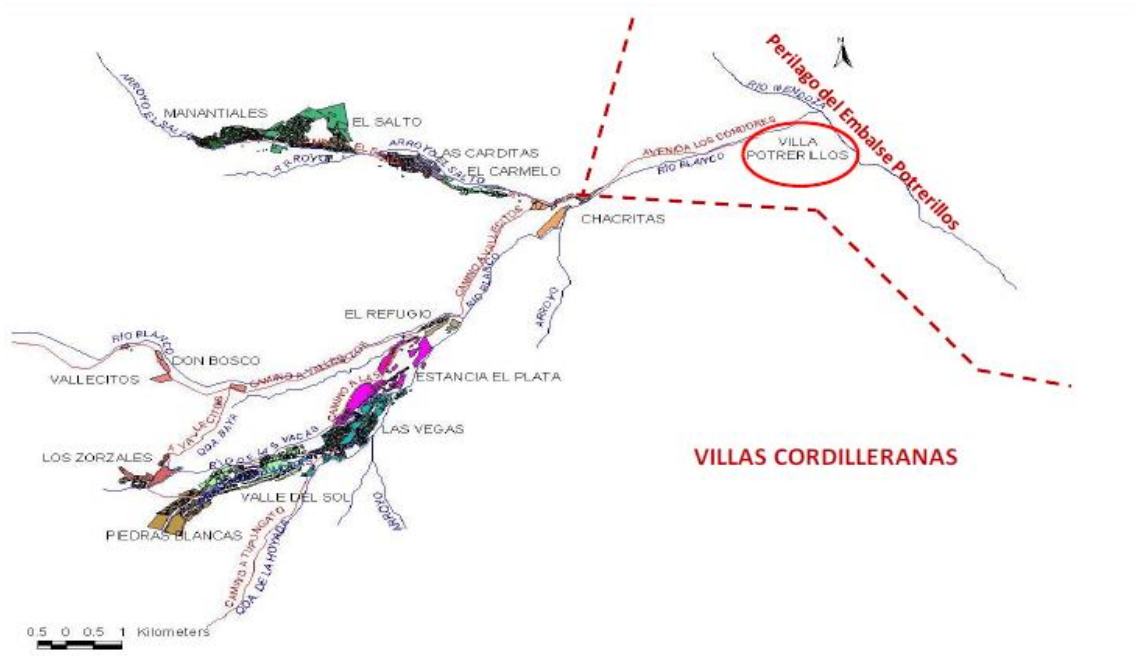


FIGURA 7: DISTRIBUCIÓN DE LAS VILLAS CORDILLERANAS DE ALTO POTRERILLOS. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.2. Población urbana, rural y rural dispersa

En la Provincia de Mendoza, de acuerdo a datos provisionales disponibles del censo poblacional del año 2.022, habitan el 4,26% (2.014.533) de la población total del país.

De acuerdo al CENSO del año 2010, la población en el Departamento de Luján de Cuyo, asciende a unos 119.888 habitantes, lo que representa el 6,89%; Específicamente, en el Distrito de Potrerillos, habitan unas 2.075 personas, representando tan solo el 1,7% de la población del departamento; de acuerdo con el DEIE, para el año 2010, de un total de 1.846 viviendas, el 83% de las mismas corresponden a Rural Agrupado y el 17% restante a Rural Disperso. La población rural está compuesta por puesteros dedicados a ganadería extensiva, que al residir en las villas han sido censados como población urbana. En el cuadro siguiente, se presenta la distribución de la población en el Distrito de Potrerillos.

TABLA 1: VIVIENDAS POR ÁREA, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010

Distrito	Area Urbano-Rural			
	Total	Urbano	Rural agrupado	Rural disperso
Total	**37,943**	**29,689**	**2,465**	**5,789**
Agrelo	**1,899**	675	-	1,224
Cacheuta	**62**	-	37	25
Carrodilla	**7,089**	7,066	-	23
Chacras de Coria	**4,319**	4,319	-	-
Ciudad	**8,296**	8,256	-	40
El Carrizal	**1,670**	1	285	1,384
Industrial	**18**	-	-	18
La Puntilla	**885**	885	-	-
Las Compuertas	**530**	-	383	147
Mayor Drumond	**2,643**	2,632	-	11
Perdriel	**4,079**	2,336	223	1,520
Potrerillos	**1,846**	-	1,537	309
Ugarteche	**1,701**	980	-	721
Vistalba	**2,906**	2,539	-	367

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Según la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE) del Gobierno de Mendoza, en los últimos 15 años se calcula que la población ha aumentado cerca del 30%, debiendo además considerar que la población censada es la que reside permanentemente, donde en al caso de Potrerillos se le debe sumar el impacto de las 4.000 casas de fin de semana y los aproximadamente 40.000 visitantes que puede haber en ciertas fechas especiales (semana del estudiante, semana santa, etc).

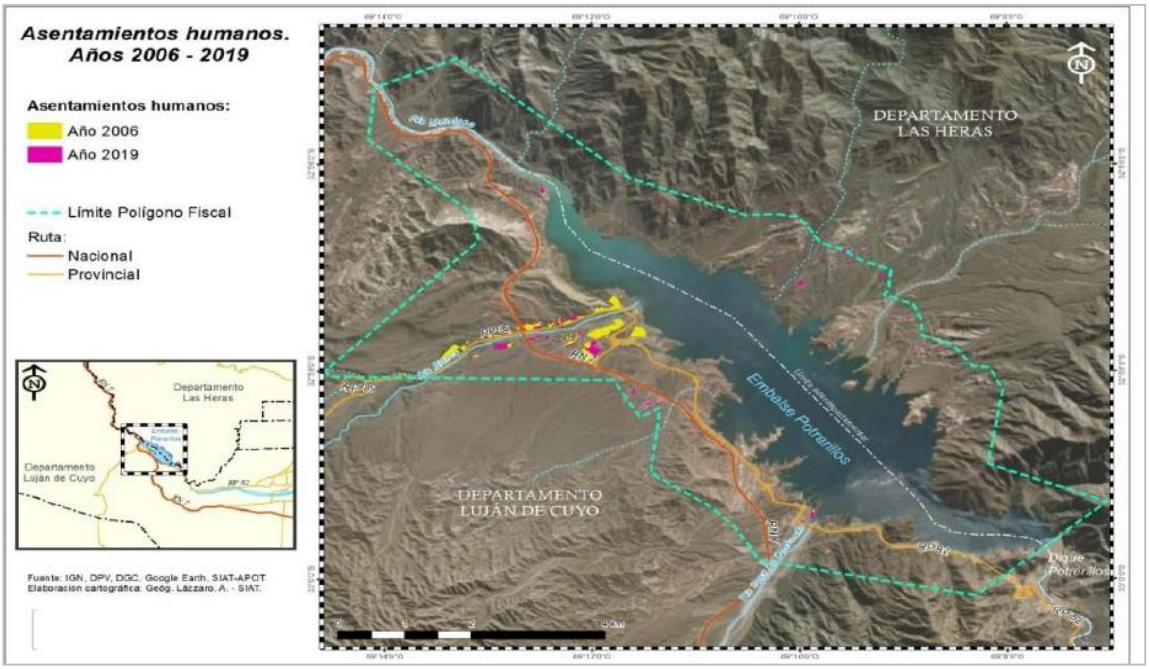


FIGURA 8: CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ENTRE LOS AÑOS 2006 Y 2019. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

En la comunidad de Potrerillos es posible identificar tres grupos diferenciados, a saber: a) habitantes permanentes, tanto tradicionales como nuevos; b) de fin de semana; c) propietarios de cabañas y otros emprendimientos turísticos. Los habitantes permanentes según el censo de 1991 eran 407, trepando a 456 en 1998 (CIFOT) y a 1675 en el 2010, ocupados principalmente en actividades relacionadas con el turismo: mucamas, empleadas domésticas, jardineros, panaderos para habitantes temporarios y turistas, empleados públicos, cría de ganado vacuno en la parte alta de las quebradas y cría de equinos, que en gran parte se alquilan para el

turismo. El mayor número de habitantes se encuentra establecido en el Valle del Arroyo de Las Mulas, siendo éste el que cuenta también con mayor infraestructura para el alojamiento de turistas y cabañas de fin de semana, que son las que predominan. En el Censo 2010 de los 1682 habitantes 899 eran varones y 783 mujeres lo que delata predominio de actividades rurales en la población residente.

Según proyecciones realizadas por la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de la Provincia de Mendoza, Potrerillos tendrá en las próximas décadas un crecimiento explosivo, esperando un crecimiento de la población del 15,5% aproximadamente para el año 2.035.

Sector Norte. Distrito Sierras de Encalada - Departamento de Las Heras

Tradicionalmente, la población de Potrerillos, se asentó en la actual margen sur, y en las zonas de pendientes más bajas. Actualmente la población y actividades turísticas se desarrollan casi exclusivamente en la margen derecha del río Mendoza y hacia el sur; son muy pocas las viviendas, la mayoría de ellas utilizadas los fines de semana que se encuentran en la margen Norte.

En tiempos remotos, el sector norte del valle de Potrerillos tuvo la presencia de actividades de ganadería extensiva, minería y turismo aventura; sin ser un espacio de mucha ocupación, su importancia ecológica es preponderante para toda la precordillera. La presencia de pampas altas, provistas de pastizales y el sinnúmero de pequeñas quebradas aloja ecosistemas variados a muy poca distancia de la Ciudad de Mendoza. En este sector de la precordillera la actividad pastoril ha producido desde hace varias décadas, un impacto ambiental por sobrepastoreo resultando en una modificación sustancial de la cobertura vegetal. Aparte de este hecho, al haberse mantenido alejado del interés de otras actividades económicas, no existen degradaciones muy notables en la geomorfología y son escasos, por ejemplo, los procesos de erosión antrópica.

Como se mencionó anteriormente, esta zona no se encuentra tan desarrollada como la costa sur dado la complejidad en el acceso a la misma producto del relieve abrupto caracterizado por la presencia de variadas quebradas que dan paso a un sinnúmero de arroyos temporarios que desembocan en su mayoría en el embalse y otros tantos en el Piedemonte mendocino; hoy en día para acceder a la Costa Norte, se accede por la ex traza de la RN Nº7 hoy deshabilitada,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

debiendo cruzar por la cola del embalse, a través de un puente del ex F.F.C.C., también deshabilitado; que se encuentra en muy mal estado de conservación. La circulación por esta margen se realiza por una huella o camino no consolidado que bordea la accidentada geografía, hasta conectar con los asentamientos dispersos de la zona. Si bien la presencia del hombre no es tan evidente como lo es en el sector sur, en la última década, se han desarrollado varios emprendimientos dedicados al turismo y casas de fines de semana.

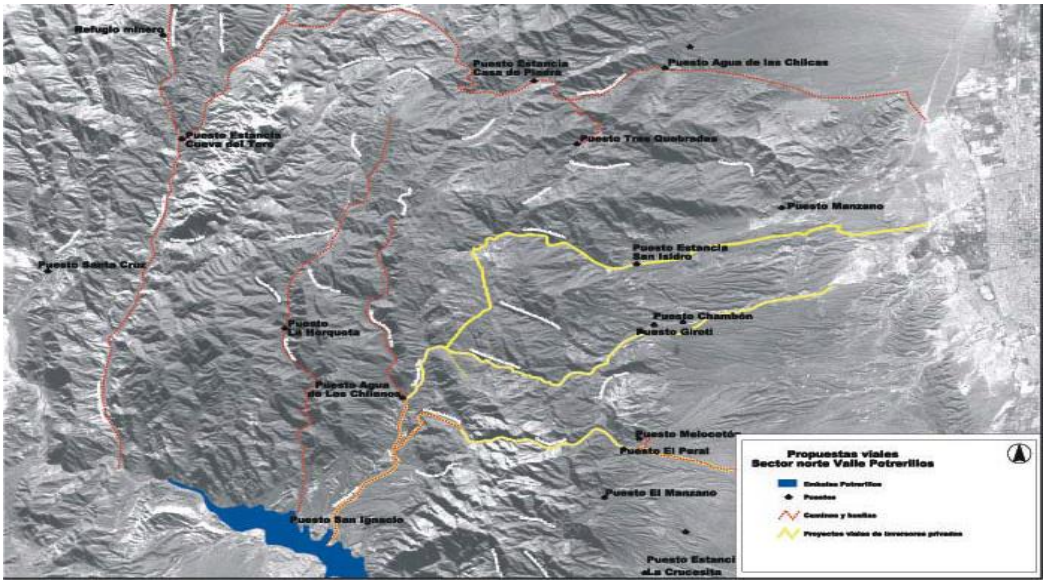


FIGURA 9: VISUALIZACIÓN DE DIVERSOS PUESTOS EN LA COSTA NORTE, DISTRITO SIERRAS DE ENCALADA. FUENTE: VALPREDA, C. Y ELISSONDE, A., 2002.

5.1.2.3. Salud

De acuerdo con el Ministerio de Salud, Desarrollo Social y Deportes, en Potrerillos, se encuentran:

- Centro de Salud N°34 - Potrerillos, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta N°7 km 69. En horarios de Lunes a Viernes de 7 a 10 / Sábados y Domingos de 8 a 20 hs.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Posta de Salud N° 520 – Las Vegas, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta Internacional a Chile. En horarios de Lunes y Martes de 14 a 20 / Viernes de 8 a 14 hs.
- Posta de Salud N° 522 – Las Avispas, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta Internacional a Chile. En días Miércoles de 13:30 a 17 hs.

Se puede concluir que no se encuentra cubierto el servicio de atención de la salud durante las 24hs., ningún día de la semana. Para acceder a un centro con atención las 24hs. debe recorrerse una distancia mínima de 35km. hacia el centro urbano de Luján de Cuyo.

Es importante mencionar que, el Departamento de Luján de Cuyo no dispone de hospital público, y sólo cuenta con postas sanitarias que no alcanzan a cubrir las necesidades de la población, por lo que los usuarios deben asistir a servicios en los departamentos vecinos, a más de 20 km, para tratamientos de mayor complejidad.

5.1.2.4. Educación y escolaridad

En el Distrito de Potrerillos se encuentran tres establecimientos de educación primaria y uno de educación secundaria, a continuación, se detallan los mismos.

- Escuela Maternal Latidos de Montaña Nº J-374.
- Escuela Primaria N° 1-320 Cristóbal Colón ubicado en Alborada s/n Las Vegas.
- Escuela Primaria N° 1-430 Cap. Fragata Carlos Negri ubicado en Ruta 7 km 53.
- Escuela Primaria N° 1-558 Río Blanco ubicado en El Salto.
- Escuela Secundaria Orientada N° 4-176 Valles de Potrerillos, ubicado en Ruta 7 Km 53.
- Instituto “ISTEEC Sede Potrerillos” Nº T-013 - Educación Superior. comparte edificio con la 4-176, 1-430.
- Centro de Capacitación para el Trabajo (C.C.T) N° 6-054. Formación profesional. Funciona en la antigua escuela del Centro Histórico.

En cuanto a la escolaridad, a continuación, se detalla por un lado la condición de asistencia escolar, y por el otro la población de 3 años y más por nivel educativo que cursa o cursó.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

TABLA 2: POBLACIÓN DE 3 AÑOS Y MÁS POR CONDICIÓN DE ASISTENCIA ESCOLAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Condición de asistencia escolar			
	Total	Asiste	Asistió	Nunca asistió
Total	**113,374**	**38,025**	**70,899**	**4,450**
Agrelo	**7,007**	2,448	4,071	488
Cacheuta	**697**	166	491	40
Carrodilla	**22,626**	7,682	14,288	656
Chacras de Coria	**11,896**	4,493	7,268	135
Ciudad	**26,173**	8,029	17,267	877
El Carrizal	**3,899**	1,337	2,278	284
Industrial	**37**	9	23	5
La Puntilla	**2,749**	952	1,764	33
Las Compuertas	**1,272**	414	809	49
Mayor Drumond	**7,785**	2,572	4,948	265
Perdriel	**12,840**	4,074	8,030	736
Potrerillos	**1,953**	642	1,210	101
Ugarteche	**6,097**	2,084	3,433	580
Vistalba	**8,343**	3,123	5,019	201

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

TABLA 3: POBLACIÓN DE 3 AÑOS Y MÁS POR NIVEL EDUCATIVO QUE CURSA O CURSÓ, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Nivel educativo que cursa o cursó									
	Total	Inicial (jardín, preescolar)	Primario	EGB	Secundario	Polimodal	Superior no universitario	Universitario	Post universitario	Educación especial
Total	**108,924**	**4,884**	**40,010**	**9,264**	**24,865**	**6,389**	**6,068**	**15,865**	**1,119**	**460**
Agrelo	**6,519**	337	3,692	558	1,188	418	129	176	2	19
Cacheuta	**657**	2	448	70	95	29	3	10	-	-
Carrodilla	**21,970**	1,037	6,914	1,674	5,877	1,311	1,481	3,355	210	111
Chacras de Coria	**11,761**	592	1,989	1,138	1,943	635	841	4,139	460	24
Ciudad	**25,296**	962	9,076	1,936	6,950	1,309	1,618	3,216	94	135
El Carrizal	**3,615**	194	2,074	424	550	240	54	71	2	6
Industrial	**32**	-	19	3	9	1	-	-	-	-
La Puntilla	**2,716**	113	463	164	493	176	195	1,025	76	11
Las Compuertas	**1,223**	54	575	62	266	77	51	120	13	5
Mayor Drumond	**7,520**	358	2,561	731	1,705	509	422	1,104	81	49
Perdriel	**12,104**	479	6,008	1,210	2,659	748	385	548	23	44
Potrerillos	**1,852**	90	916	100	409	109	83	131	7	7
Ugarteche	**5,517**	284	3,250	564	905	324	88	79	-	23
Vistalba	**8,142**	382	2,025	630	1,816	503	718	1,891	151	26

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

5.1.2.5. Hogares y Vivienda

Es importante destacar que la mayoría de sus construcciones - cabañas y casas sencillas - están destinadas a residencia secundaria de fin de semana que permanecen desocupadas gran parte del año. El patrimonio edilicio es de ocupación temporal y en general de bajo costo. Después del llenado del Dique Potrerillos el incremento del turismo trajo aparejado el crecimiento explosivo de complejos de cabañas, destinadas al turismo de fin de semana.

En cuanto a la calidad constructiva de las mismas, aproximadamente el 28% posee calidad insuficiente, un 30% calidad básica y el resto, calidad, satisfactoria.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

TABLA 4: VIVIENDAS PARTICULARES POR TIPO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Tipo de vivienda particular									
	Total	Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza en inquilinato	Pieza en hotel familiar o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil	Persona/s viviendo en la calle
Total	**37,867**	**34,858**	**855**	**243**	**1,794**	**60**	**3**	**43**	**8**	**3**
Agrelo	**1,897**	1,806	40	7	28	5	-	10	-	1
Cacheuta	**59**	57	-	2	-	-	-	-	-	-
Carrodilla	**7,082**	6,736	130	5	205	4	-	2	-	-
Chacras de Coria	**4,309**	4,212	35	6	52	-	-	4	-	-
Ciudad	**8,289**	6,675	252	95	1,253	5	2	7	-	-
El Carrizal	**1,666**	1,577	61	22	3	2	-	1	-	-
Industrial	**18**	15	1	2	-	-	-	-	-	-
La Puntilla	**885**	858	-	1	26	-	-	-	-	-
Las Compuertas	**529**	523	4	1	-	-	-	-	1	-
Mayor Drumond	**2,640**	2,499	36	4	95	2	1	2	1	-
Perdriel	**4,073**	3,821	133	14	87	8	-	10	-	-
Potrerillos	**1,817**	1,726	39	48	-	-	-	-	3	1
Ugarteche	**1,701**	1,527	105	20	6	34	-	6	3	-
Vistalba	**2,902**	2,826	19	16	39	-	-	1	-	1

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

TABLA 5: VIVIENDAS COLECTIVAS POR TIPO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Tipo de Vivienda Colectiva										
	Total	Hogar de ancianos	Hogar de Menores	Colegio internado	Campamento / Obrador	Hospital	Prisión	Cuartel	Hogar de religiosos	Hotel turístico	Otros
Total	**76**	**5**	**1**	**-**	**5**	**2**	**3**	**2**	**3**	**43**	**12**
Agrelo	**2**	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-
Cacheuta	**3**	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1
Carrodilla	**7**	1	1	-	-	-	1	-	1	-	3
Chacras de Coria	**10**	1	-	-	-	-	-	1	-	8	-
Ciudad	**7**	1	-	-	1	1	-	-	1	3	-
El Carrizal	**4**	-	-	-	1	1	-	-	-	2	-
Industrial	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Puntilla	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Las Compuertas	**1**	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayor Drumond	**3**	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Perdriel	**6**	-	-	-	1	-	-	1	-	1	3
Potrerillos	**29**	-	-	-	-	-	-	-	1	26	2
Ugarteche	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vistalba	**4**	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

El Distrito Potrerillos ha tenido un aumento de la superficie construida pasando de una superficie total del 306.952 m^2 construidos (30.7ha.) en 2006, a 473.497 m^2 construidos (47.4ha.) en 2019, implicando aproximadamente, un incremento del 55%. La causa de este aumento es seguramente la consolidación de la actividad turística y la inversión en vivienda de fin de semana impulsada desde el llenado del embalse.

En lo que respecta a las NBI, en general, el Departamento de Luján de Cuyo se encuentra por debajo de la media provincial; por su parte, el Distrito Potrerillos representa un 1,7% del total departamental, donde aproximadamente un 11% de los hogares, presenta al menos un indicador de NBI. En el siguiente cuadro se presentan los hogares por presencia de al menos un indicador de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).

TABLA 6: HOGARES POR PRESENCIA DE AL MENOS UN INDICADOR DE NBI, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Al menos un indicador de NBI		
	Total	Hogares sin NBI	Hogares con NBI
Total	**32,233**	**30,042**	**2,191**
Agrelo	**1,805**	1,563	242
Cacheuta	**17**	14	3
Carrodilla	**6,380**	6,145	235
Chacras de Coria	**3,519**	3,446	73
Ciudad	**7,917**	7,460	457
El Carrizal	**1,048**	859	189
Industrial	**11**	7	4
La Puntilla	**821**	809	12
Las Compuertas	**377**	352	25
Mayor Drumond	**2,257**	2,145	112
Perdriel	**3,489**	3,142	347
Potrerillos	**562**	498	64
Ugarteche	**1,628**	1,255	373
Vistalba	**2,402**	2,347	55

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.6. Nivel de empleo

En el siguiente cuadro se presenta la condición de actividad, (ocupado, desocupado e inactivo) discriminado en los distritos del Departamento de Luján de Cuyo. Se observa que el 65,8% de la población de Potrerillos, se encuentra ocupado, el 4% desocupado y el 30,1% inactivo.

TABLA 7: POBLACIÓN DE 14 AÑOS Y MÁS POR CONDICIÓN DE ACTIVIDAD, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Condición de actividad			
	Total	Ocupado	Desocupado	Inactivo
Total	**88,299**	**53,687**	**3,650**	**30,962**
Agrelo	**5,136**	2,921	242	1,973
Cacheuta	**45**	17	1	27
Carrodilla	**17,931**	10,983	955	5,993
Chacras de Coria	**9,358**	6,271	233	2,854
Ciudad	**21,321**	12,491	980	7,850
El Carrizal	**2,860**	1,800	70	990
Industrial	**27**	23	-	4
La Puntilla	**2,319**	1,457	59	803
Las Compuertas	**985**	589	40	356
Mayor Drumond	**6,194**	3,762	239	2,193
Perdriel	**9,833**	5,497	417	3,919
Potrerillos	**1,402**	923	57	422
Ugarteche	**4,427**	2,676	102	1,649
Vistalba	**6,461**	4,277	255	1,929

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

La calidad de vida de los pobladores puede mejorar en la medida que logren incorporarse a la actividad turística-recreativa que atraerá la ejecución del presente proyecto y aumentar así sus ingresos; pero también puede empeorar al no poder competir con grandes inversionistas en la

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

misma actividad, al generarse fricciones con nuevos usos del suelo o potenciarse el mercado inmobiliario en forma especulativa.

5.1.2.7. Servicios a la población

La presencia de variadas instituciones públicas y privadas, de carácter administrativo, de seguridad, educativo, recreativo turístico, culturales, sociales y religiosos, como así también de comercios hacen de la Villa Potrerillos y sus inmediaciones un lugar de gran peso dentro del circuito funcional que comanda, como así también dentro del espacio mayor del Corredor Bioceánico Andino. La Villa es considerada el centro de servicios para toda el área, siendo un Centro Polifuncional Secundario, cumpliendo las siguientes funciones:

- De administración: presencia de representaciones del Gobierno Nacional o Provincial, como Registro Civil y agencias de administración de los servicios públicos (Aguas y Saneamiento Mendoza S.A., Empresa Distribuidora de Energía Mza S.A., Dirección Provincial de Vialidad, Departamento General de Irrigación).

- A la comunidad: instituciones públicas y privadas como escuelas primaria y secundaria, centro de salud, policía, patrulla fija de gendarmería nacional, delegación de bomberos, hogar de ancianos de la Dirección de Ancianidad - de Protección Ambiental como Dirección de Bosques y Recursos Naturales, forestación y vivero.

- Sociales: tales como organizaciones comunales (uniones vecinales, sindicatos, mutuales), centros de culto (templos evangélicos, parroquias o capillas), centro artesanal, cultural y biblioteca (en la antigua Estación del Ferrocarril), Centro Tradicionalista, Club Juvenil de Potrerillos, cancha de futbol.

- De comunicaciones: correo, teléfonos públicos y más de 40 líneas privadas, antena satelital (TDH), repetidoras de televisión abierta y por cable, internet.

- Recreativo turísticos: infraestructura para la atención del turismo (hoteles u hosterías, restaurantes, cabañas para alquiler, campings) y empresas para turismo aventura (rafting, cabalgatas, trekking y expediciones).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

- Comercios: despensas y sandwicherías, minimarket, proveedurías generales, panaderías, kioscos, viveros, corralón, centros dedicados a la producción exhibición y venta de artesanías para abastecer a mendocinos y turistas.

- Relacionadas con el transporte: estaciones de servicio, talleres mecánicos y gomerías; transporte colectivo de pasajeros con frecuencia diaria y a diversos horarios.

Agua y Saneamiento

La Villa Nueva de Potrerillos tiene su propia planta potabilizadora (capacidad de tratamiento de 1.10 m^3/s) operada por AYSAM que se ubica sobre la Av. Los Cóndores a orillas del río Blanco, distribuyendo el servicio aguas abajo sirviendo al Centro Histórico, la Nueva Villa Potrerillos y por RN N° 7 hacia el AMM; en el caso del resto de las Villas Cordilleranas la red de agua, que en la mayoría de los casos abastece las construcciones, transporta agua de riego con un tratamiento primario (decantación), que es tomada por el Departamento General de Irrigación a partir de vegas y vertientes en la parte superior de las quebradas; luego es conducida por acequias y red de cañerías. Asimismo, el área comprendida entre la RN Nº7 y la margen sur (Lujan de Cuyo) del Perilago no cuenta con red de distribución de agua potable y así mismo sucede con el Área de la margen norte (Las Heras).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente



FIGURA 10: RED DE AGUA POTABLE EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

A continuación, se presentan los datos suministrados por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2.010. En el siguiente cuadro, se detalla la procedencia del agua para beber y cocinar.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

TABLA 8: HOGARES POR PROCEDENCIA DEL AGUA PARA BEBER Y COCINAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Procedencia del agua para beber y cocinar						
	Total	Red pública	Perforación con bomba a motor	Perforación con bomba manual	Pozo	Transporte por cisterna	Agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia
Total	**32,233**	**28,539**	**1,634**	**35**	**1,124**	**729**	**172**
Agrelo	**1,805**	922	423	6	237	209	8
Cacheuta	**17**	-	-	-	-	10	7
Carrodilla	**6,380**	6,342	12	3	14	5	4
Chacras de Coria	**3,519**	3,489	10	1	7	10	2
Ciudad	**7,917**	7,836	5	1	5	68	2
El Carrizal	**1,048**	169	351	8	303	207	10
Industrial	**11**	2	-	-	2	7	-
La Puntilla	**821**	820	-	-	-	-	1
Las Compuertas	**377**	355	5	-	1	8	8
Mayor Drumond	**2,257**	2,241	4	-	5	3	4
Perdriel	**3,489**	2,784	357	1	283	53	11
Potrerillos	**562**	375	9	7	23	45	103
Ugarteche	**1,628**	1,126	244	5	169	79	5
Vistalba	**2,402**	2,078	214	3	75	25	7

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

En ese contexto, los déficits son muy importantes en el Valle del Arroyo las Mulas-Vacas que tiene el mayor número de viviendas particulares y de cabañas para turistas; también en las Villas de Las Vegas que ha sido de las primeras en ser loteadas y es a su vez la más urbanizada y la que tiene la más alta densidad de ocupación permanente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

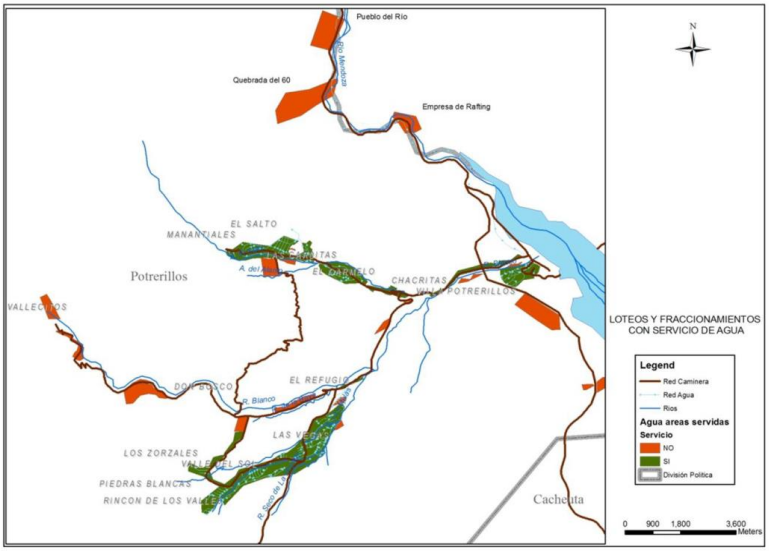


FIGURA 11: LOTEOS Y FRACCIONAMIENTOS CON SERVICIO DE AGUA. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.



FIGURA 12: RED CLOACAL Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CON DISPOSICIÓN EN ACRE. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Por otra parte, la Villa de Potrerillos cuenta con una planta de tratamiento de aguas servidas que no llega a tratar los efluentes cloacales de toda la población; la misma se encuentra operado por OSAGUAS SA, en convenio de asistencia técnica con la Fundación Universidad Nacional de Cuyo y el Gobierno de la Provincia de Mendoza, ubicándose al Oeste de la RN N°7. El resto del servicio es cubierto por los mismos habitantes con pozos sépticos y biodigestores en el mejor de los casos. La falta de tratamiento de las aguas servidas – salvo en el caso de la Villa de Potrerillos- es un problema de suma importancia no solo para la zona, sino también para la preservación de las aguas del Embalse que abastece al Gran Mendoza.

A continuación, se detallan los principales sistemas de tratamiento.

TABLA 9: HOGARES POR TIPO DE DESAGÜE DEL INODORO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Desagüe del inodoro				
	Total	A red pública (cloaca)	A cámara séptica y pozo ciego	Sólo a pozo ciego	A hoyo, excavación en la tierra, etc.
Total	**31,543**	**17,976**	**7,031**	**6,349**	**187**
Agrelo	**1,727**	41	790	848	48
Cacheuta	**15**	-	3	9	3
Carrodilla	**6,326**	5,772	291	256	7
Chacras de Coria	**3,488**	1,464	1,423	599	2
Ciudad	**7,785**	6,792	320	660	13
El Carrizal	**945**	28	394	492	31
Industrial	**10**	2	-	8	-
La Puntilla	**820**	630	126	64	-
Las Compuertas	**369**	13	165	183	8
Mayor Drumond	**2,230**	1,733	264	230	3
Perdriel	**3,369**	569	1,437	1,353	10
Potrerillos	**540**	106	156	266	12
Ugarteche	**1,532**	63	624	797	48
Vistalba	**2,387**	763	1,038	584	2

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Energía

En lo que respecta al servicio energético, se acuerdo con datos de EDEMSA, la zona dispone del distribuidor Potrerillos JN8202 con una potencia instalada en la zona asciende a 6.086 KVA.; la misma se extiende a través de la RP N°89 Av. Los Cóndores a todos los asentamientos poblacionales del distrito.
Es importante mencionar que la Provincia de Mendoza ha encarado la realización de un electroducto de 13.2 en la zona de Perilago hasta el Hotel de Potrerillos para abastecer el área.

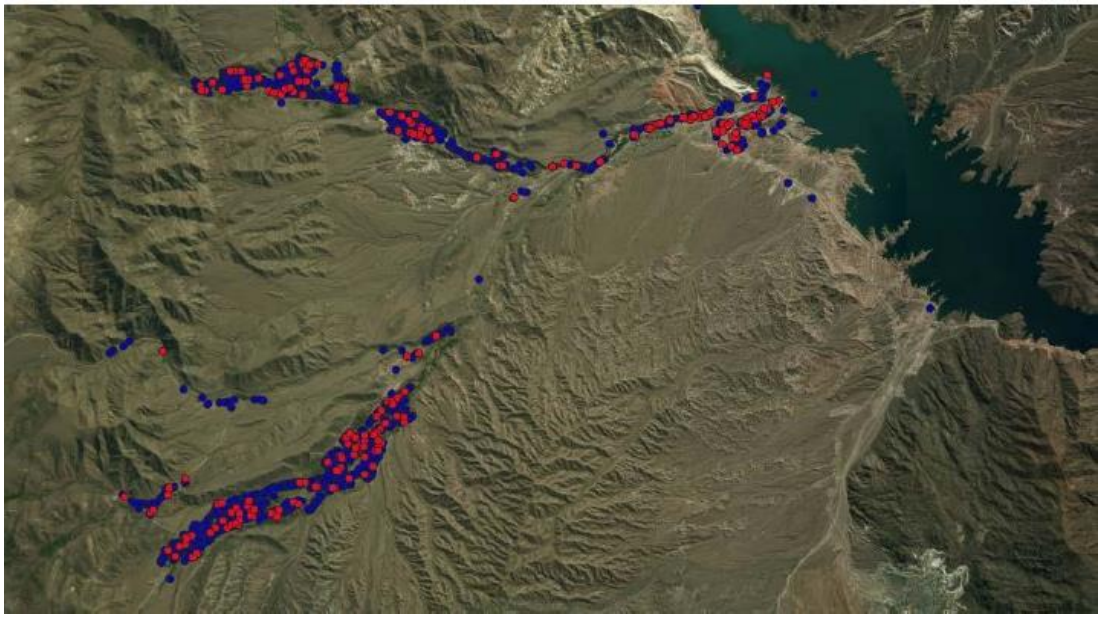


FIGURA 13: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

La zona de estudio viene teniendo un crecimiento en la cantidad de clientes, tal como se observa en el siguiente cuadro.

Por otra parte, el distrito de Potrerillos no cuenta con servicio de gas natural, por lo cual se emplea como fuente alternativa principalmente para cocinar el gas envasado. A continuación, se detallan los tipos de combustible utilizados principalmente para cocinar.

Crecimiento de Usuarios

Fecha	Usuarios
01/01/2.019	2.515
01/01/2.018	2.472
01/01/2.017	2.470
01/01/2.016	2.457
01/01/2.015	2.405

Referencias: Usuarios en situación comercial correcta
Fuente: EDEMSA

TABLA 10: HOGARES POR COMBUSTIBLE USADO PRINCIPALMENTE PARA COCINAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Combustible usado principalmente para cocinar							
	Total	Gas de red	Gas a granel (zeppelin)	Gas en tubo	Gas en garrafa	Electricidad	Leña o carbón	Otro
Total	**32,233**	**22,916**	**88**	**561**	**8,487**	**86**	**76**	**19**
Agrelo	**1,805**	830	9	26	923	2	13	2
Cacheuta	**17**	-	-	1	16	-	-	-
Carrodilla	**6,380**	5,662	2	54	648	12	-	2
Chacras de Coria	**3,519**	3,070	13	62	349	22	1	2
Ciudad	**7,917**	6,412	3	73	1,404	13	8	4
El Carrizal	**1,048**	90	6	29	897	4	21	1
Industrial	**11**	2	2	-	7	-	-	-
La Puntilla	**821**	744	1	8	65	2	1	-
Las Compuertas	**377**	85	3	28	258	3	-	-
Mayor Drumond	**2,257**	1,653	6	58	529	7	2	2
Perdriel	**3,489**	2,004	12	81	1,373	4	11	4
Potrerillos	**562**	15	20	64	453	6	4	-
Ugarteche	**1,628**	371	5	22	1,214	2	14	-
Vistalba	**2,402**	1,978	6	55	351	9	1	2

- Dato igual a cero
Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.8. Equipamiento comunitario

El equipamiento comercial, gastronómico y de turismo se localiza principalmente en la Villa de Potrerillos y en la Av. Los Cóndores (Ruta Provincial N°89), donde se encuentran numerosas cabañas, hostels y postas que ofrecen alojamiento; también se encuentran una serie de emprendimientos gastronómicos y lugares de esparcimiento. En la villa, se encuentra estación de servicio, Delegación Municipal de Potrerillos, Registro Civil, comisaría N°53, centro de salud N° 34, banco, informador turístico, centro integrador comunitario y bomberos.

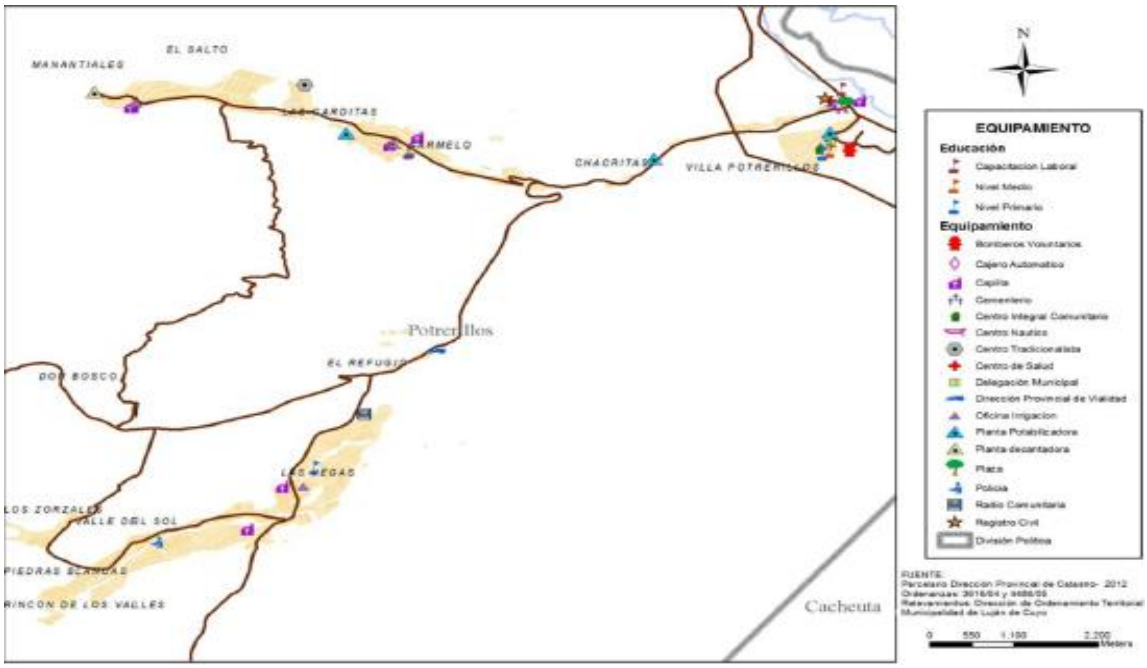


FIGURA 14: DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO EN LAS VILAS DE ALTO POTRERILLO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

De acuerdo con el PMOT Distrito Potrerillos (2016), el equipamiento de estas zonas fue dimensionado para servir a un reducido grupo de pobladores en crecimiento; luego del llenado del embalse aumenta la demanda turística, los eventos deportivos y la práctica de deportes

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

aventura y la localización de nuevas viviendas, por lo que los equipamientos se saturan y resultan insuficientes.

Tal como se mencionó anteriormente, existe una falta de equipamiento turístico-recreativo adecuado que permita el aprovechamiento óptimo del recurso agua. Es sabido que más personas visitan frecuentemente el lugar y desarrollan distintas actividades; algunas impactan fuertemente en las condiciones naturales como la práctica de motocross, otras han dado lugar a algunas inversiones, pero de poca magnitud.

El proyecto incorpora en su propuesta equipamiento relacionado con la recreación, esparcimiento, que apuesta a una mayor accesibilidad a dichos servicios tanto a visitantes como a los pobladores de las Altas Villas de Potrerillo, y a una población fluctuante que recorra la zona. Estos equipamientos estarán acompañados por comercios, servicios gastronómicos y espacios verdes públicos equipados.

Espacios verdes

A pesar que las Villas cuentan con espacios públicos destinados a plazas, en la mayoría de los casos éstos se encuentran sin equipar y sin diseño como tales: figuran como baldíos; esta situación genera un reclamo permanente por parte de los vecinos ya que faltan lugares de encuentro y de esparcimiento para la población.

Medios de transporte. Ciclovía

En cuanto a medios de transporte, cubren la zona, los servicios de media distancia ofrecidos por las empresas Andesmar y Buttini (G400), con un tiempo de llegada, desde la Ciudad de Mendoza de una hora y quince minutos aproximadamente. Este servicio conecta a las villas de montaña de la localidad de Potrerillos con los principales centros urbanos del AMM, a través de la RN Nº7 y RP Nº82.

Por otra parte, la Villa de Potrerillos, cuenta con una ciclovía, a la vera del Embalse Potrerillos, recorriendo aproximadamente 4,3 km de la costa Sur del embalse, ofreciendo una excelente vista del paisaje del lugar.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente



FIGURA 15: TRANSPORTE PÚBLICO DE MEDIA DISTANCIA G400, LÍNEAS 401, 402, 405, 406. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

Seguridad

La Policía de Mendoza y Gendarmería Nacional es responsable de la seguridad de la población y de parte del Corredor Andino con destacamentos en la Villa Potrerillos; realizan también rescates de alta montaña. De ellos depende el Cuerpo de Bomberos, sumándose la Policía Vial Municipal, que cumple funciones específicas de control de tránsito.

Accesibilidad y Movilidad

El proyecto cuenta con una ubicación estratégica para el desarrollo turístico al contar con una accesibilidad vial, Corredor Bioceánico (Ruta Nacional Nº7) el principal eje de comunicación y vía de transporte para la actividad económica y comercial de la provincia.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Las localidades cordilleranas se conectan por RP Nº 82 con los principales centros urbanos del AMM, siendo esta la principal vía de comunicación para el turismo local y para los pobladores. También es la principal vía de acceso a servicios administrativos, de salud, educación etc. Por ser utilizada con intensidad los fines de semana, su eficiencia se ve afectada por la gran afluencia de vehículos particulares.

El Perilago forma parte del conjunto de localidades compuesto por Potrerillos, El Salto, Las Vegas, Cacheuta, Blanco Encalada, Las Compuertas, Uspallata, Polvareda, Punta de Vaca, Los Penitentes, Puente del Inca y Las Cuevas, se desarrolla todo el circuito turístico de alta montaña de la Provincia de Mendoza. Todas estas localidades tienen importancia intrínseca por las actividades turísticas que se desarrollan en ellas y no así por emitir servicios fuera del sistema de localidades que componen; no obstante, las localidades que se encuentran emplazadas a lo largo de la Ruta Provincial N°82 y Ruta Nacional N°7, conformanlo que se denomina “Corredor Andino”, zona estratégica de bienes y personas entre los países que conforman el Mercosur y paso obligado hacía los mercados orientales.

Por otra parte, a través de la Ruta Provincial N°89, Potrerillos se conecta hacia el sur-oeste, con el departamento de Tupungato y Tunuyán, atravesando otras villas de montaña como Las Vegas y El Salto; este circuito tiene un tránsito local, como así también turístico que se intensifica los fines de semana.

A la margen sur del Perilago, correspondiente al departamento de Lujan de Cuyo se accede y circula por la denominada ruta Perilago, que se conecta mediante el túnel Cacheuta, con la RP Nº82, en buen estado de conservación. Este camino de Perilago, prolongación de la RP Nº 82, se conecta finalmente con RN Nº7, en el derivador de ingreso a la Villa Potrerillos. El proyecto prevé la conexión de la Ruta Nacional Nº 7 con la Ruta Provincial Nº82, a la altura del Mirador de Potrerillos, permitiendo así la circulación entre ambas vías.

Comunicaciones

De acuerdo a datos obtenidos del SIAT, la zona cuenta con servicio de fibra óptica y se encuentran instaladas siete antenas de telecomunicaciones, de las empresas AMX Argentina S.A. (4), Telefónica Móviles Argentina S.A. (2) y una correspondiente a la Municipalidad de Luján de Cuyo (1), tal como se visualiza en la siguiente imagen.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

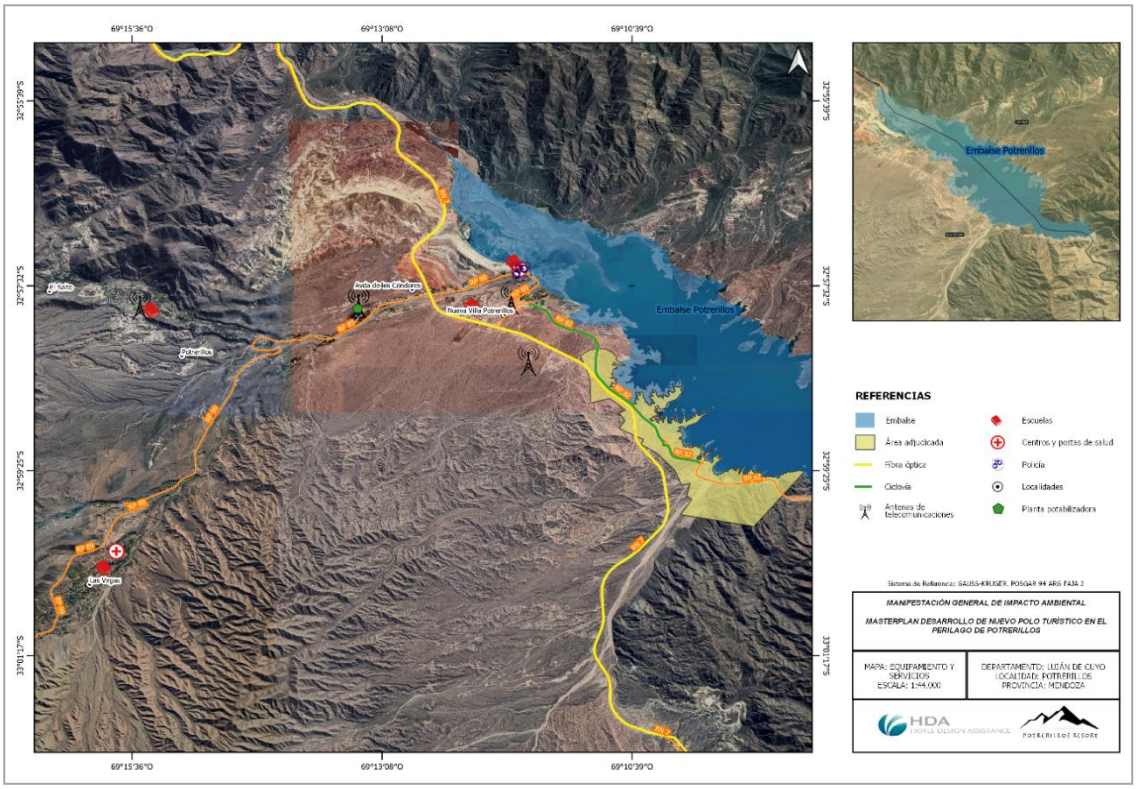


FIGURA 16: MAPA DE DISTRIBUCIÓN DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

En síntesis, y según en la Tabla siguiente, se observa que hay un insuficiente acceso a los servicios básicos y equipamiento en el distrito de Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

TABLA 11: ESTADO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

VARIABLES / UNIDADES DE ANÁLISIS	INFRAESTRUCTURA	EQUIPAMIENTO	AREA IRRIGADA	PARCELARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	UNIDADES TERRITORIALES
COTA 1380	Red agua de riego tendido eléctrico en partes	Insuficiente	SI	Secano sujeto a expropiación	Muy baja densidad	Secano sujeto a expropiación
RIO MENDOZA RN 7	Inexistente en la margen Luján de Cuyo, salvo empresas de rafting	insuficiente	No	Secano, grandes propiedades frentistas	Muy baja densidad	Secano sujeto a expropiación
RUTA PROVINCIAL 89	Red agua de riego, en partes inexistente. Tendido eléctrico en partes	Insuficiente	En partes	Rural y urbano en sectores	Muy baja densidad	Fraccionamientos en secano
AV. LOS CÓNDORES	Red agua de riego; Tendido eléctrico	Insuficiente	SI	Urbano	Densidad media en margen derecha del Río Blanco Precaria y muy baja en Río Blanco	Urbano
CENTRO CÍVICO	Red agua de riego Tendido eléctrico	Policía, escuela, centro de salud cajero automático, registro civil, plaza, iglesia Energía Mendoza.	Si	Urbano	Alta densidad	Urbano
VILLA POTRERILLOS	Red agua potable, tendido eléctrico, tratamiento de aguas servidas	Delegación municipal , escuelas, bomberos, CIC	Si	Urbano	Densidad media	Urbano

5.1.2.9. Actividades humanas en el AID

Todo el valle se puede entender como una cuenca hidrográfica en la que se practican actividades tan variadas como ganadería extensiva (equinos y bovinos) desarrollada por puesteros en la parte alta de las quebradas en clara competencia con la fauna autóctona, guanacos, pumas, zorros, y gran variedad de roedores; predomina el régimen de veranada – invernada y los puesteros tienen su residencia en las Villas, no en el campo, situación que a

veces facilita la complementación de estas actividades con otras actividades y servicios vinculados al turismo. Pero en general, dificultan las relaciones entre vecinos, molestos por la presencia de caballos y otros animales en los jardines de las viviendas.

También se desarrollan actividades mineras y de turismo; siendo ésta última la principal actividad de la zona. De acuerdo con el PMOT (2016) las villas están sufriendo un acelerado proceso de cambio, acentuándose su función turística; se observa una fuerte especulación de tierras, acelerado crecimiento de las construcciones destinadas al hospedaje e incremento de la población permanente, atraída por la expectativa de oportunidades y fuentes de trabajo. Presenta una alta presión antrópica y alta vulnerabilidad de los ecosistemas.

En las primeras décadas de este siglo las Estancias del Plata y Salto y los pobladores de la villa Potrerillos y Las Chacritas ocupan los mejores terrenos del área; la ganadería en la Estancia del Plata era favorecida por la existencia de extensas vegas que actualmente están muy alteradas debido inicialmente a la práctica de esa actividad y actualmente al avance descontrolado de la urbanización. Dos importantes razones llevaron al abandono de la vida rural: la falta de agua y la expansión de la actividad recreativa. No obstante ello, es importante destacar que quedan algunas actividades ganaderas que se suman a las villas y que se resisten a desaparecer. Más bien estas actividades intentan adaptarse a la incipiente vida urbana; pero en realidad solo contribuyen a crear conflictos, porque en la mayoría de los casos pretenden mantener corrales para los animales como si estuvieran a campo abierto. Esto genera por supuesto olores desagradables, ruidos molestos, etc. que alteran la vida dentro de las villas, aun cuando los animales suelen ser alquilados para paseos de los turistas que las frecuentan.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

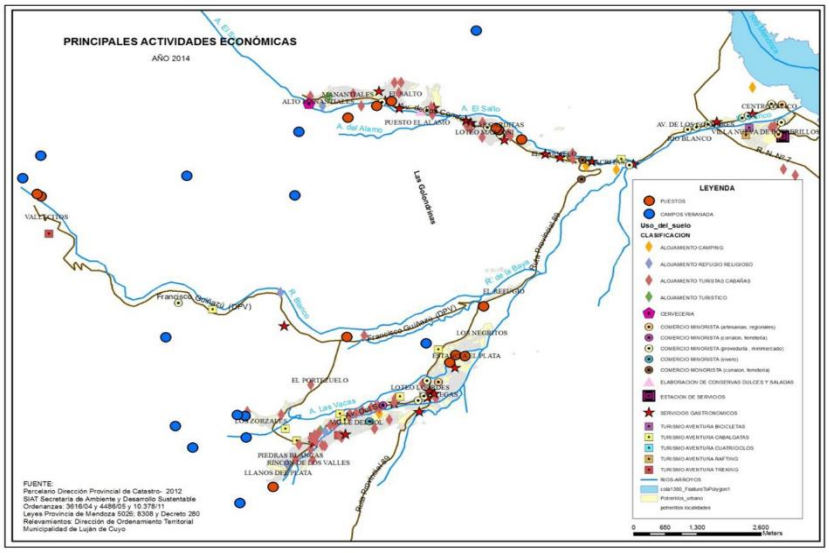


FIGURA 17: USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS. 2016.

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 se encuentra 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.

Desde el año 2012, la estrategia del Ministerio de Turismo ha sido consolidar a Mendoza como destino líder, fortalecer la oferta existente y generar desarrollos territoriales sustentables en el tiempo; dicha visión se encuentra volcada en el *Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable e Innovación Turística – Mendoza 2024*, el cual pretende ser una guía para que la Provincia logre potenciar los beneficios socio-económicos del turismo.

De acuerdo a datos del sector turístico, en el año 2.017 han arribado a la Provincia un total de 3.560.664 turistas, cifra que se ha incrementado en un 8% respecto al año 2016, siendo la misma una cifra histórica traducida en ingresos económicos para la provincia;

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

aproximadamente el 80,60% de los turistas que ingresaron a Mendoza, arribaron de otras provincias de la Argentina, el 12,56% de diversos países del extranjero y tan sólo un 6,83% de Chile.

En cuanto a la distribución anual, de acuerdo a datos estadísticos, se observa una demanda alta en los meses de Enero, Febrero, Abril, Julio y Agosto; una demanda media en los meses de Marzo, Septiembre y Octubre; y demanda baja en Junio y Diciembre.

En lo que respecta al servicio de alojamiento turístico, para el año 2017, la provincia contaba con alrededor de 872 establecimientos oferentes del servicio de alojamiento; 13.469 habitaciones en oferta hotelera (todas sus tipologías) y para-hotelera (en todas sus tipologías). En esta línea, se indica que la mayor concentración hotelera se encuentra en el Gran Mendoza y Zona Sur de la provincia, donde se establecen el 91,7% de la totalidad de los establecimientos, mientras que el Valle de Uco concentra tan sólo el 8% de las plazas ofertadas y la Zona Este, la oferta apenas asciende al 2%.

En la tabla N°12 se observa la distribución de establecimientos de tipología hotelera, en sus distintas categorías, mientras que la figura N°6 se indica la distribución de establecimientos para-hoteleros por clase y en sus distintas categorías.

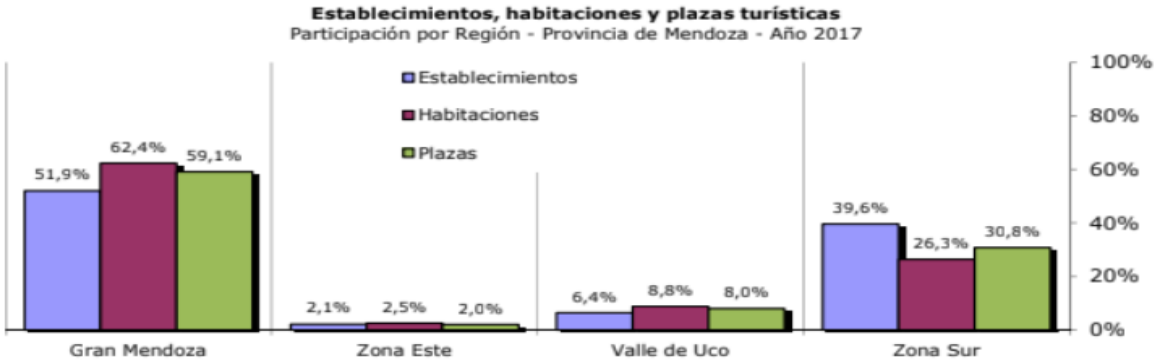


FIGURA 18: ESTABLECIMIENTOS, HABITACIONES Y PLAZAS TURÍSTICAS DISTRIBUIDOS POR ZONAS, EN LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

TABLA 12: ESTABLECIMIENTO, HABITACIONES Y PLAZAS TURÍSTICAS.
FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

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%

TABLA 13: OFERTA DE ALOJAMIENTO HOTELERO EN LA PROVINCIA DE MENDOZA.
FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Distribución del Turista en la Provincia

A continuación, se muestran datos estadísticos de la distribución de los turistas en la provincia de Mendoza.

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

Turismo en Potrerillos

Desde el punto de vista de la disposición de la red vial, hay dos ejes articuladores de este espacio, uno de ellos es la ruta nacional N° 7, que permite la conexión con el oasis Norte hacia el Este y con Chile, pasando por Uspallata y localidades menores hacia el Oeste, el segundo eje es la ruta N° 89 que permite la conexión con el oasis del Valle de Uco hacia el Sur, por la Pampa de la Carrera.

Desde el llenado del embalse, este valle intermontano, constituye uno de los principales centros turísticos de mayor importancia del área de alta montaña mendocina para el descanso o la recreación, conformado por distintas villas con actividad turística: Potrerillos, Las Vegas, El Salto, El Carmelo, Piedras Blancas, Los Zorzales, Refugio Don Bosco, Valle del Sol, Alto Manantiales, Chacritas, Las Carditas, El Refugio, Vallecitos, entre otros; ubicadas en los valles de los ríos que descienden del Cordón del Plata, las villas tienen características paisajísticas especiales para el desarrollo del turismo, actividad que a partir de la construcción del Dique Potrerillos, se ha visto incrementada en forma explosiva, convirtiéndose en la principal de la zona. Potrerillos constituye parte del circuito turístico de alta montaña junto a las localidades de Uspallata, Puente del Inca, Polvaredas, Punta de Vacas y Las Cuevas. Asociado al turismo, a fin de atender a las demandas del sector, se desarrollan una serie de comercios minoristas de uso diario, artesanías y de artículos regionales.

En los últimos años se ha experimentado un crecimiento de hospedajes turísticos así como el aumento de población permanente debido a las expectativas de nuevas fuentes de trabajo. Este crecimiento no se ha visto acompañado por una planificación que contemple las nuevas demandas en infraestructuras, servicios y equipamientos, así como pautas de ocupación del suelo y constructivas que generen un impacto positivo en el paisaje.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

TABLA 15: OFERTA DE ALOJAMIENTO PARA -HOTELERO EN LA PROVINCIA DE MENDOZA.

FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

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	Hostería				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

TABLA 14: LUGARES VISITADOS POR LOS TURISTAS QUE ELIGEN VACACIONAR EN LA PROVINCIA DE MENDOZA.

FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

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%

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Si bien no es muy elevada la cantidad de población permanente, la misma se ve incrementada fuertemente durante los fines de semana o época de vacaciones por la afluencia de numerosas personas, procedentes en general del Gran Mendoza, aunque también de turistas provenientes de otras zonas del país o de la vecina república de Chile, provocando una saturación de la capacidad de carga del espacio recreativo existente, incrementándose así la demanda de servicios gastronómicos, recreativos, deportivos e inmobiliario. Es un paraje también elegido por los jóvenes quienes, ávidos de naturaleza y vida rústica, acampan y practican varios deportes; 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. en la zona.

Existen dos espacios que se comportan de manera diferenciada, uno hacia el sur del embalse, totalmente integrado a la región por una importante red vial, siendo utilizado como zona recreativa de la población local, mayoritariamente durante los fines de semana o temporadas vacacionales y se limita a *"acampes puntuales"* para pasar el día; y el otro se localiza al norte del embalse, en este momento marginado sin gran afluencia de visitantes debido a que el principal acceso resulta de difícil acceso que permita la articulación del mismo con el resto de la región, como así también, debido a su geomorfología, no cuenta con muchos lugares accesibles al dique.

La oferta turística en la Costa Sur se limita a albergues 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.

En términos generales, puede indicarse que la zona cuenta con grandes oportunidades, entre las que se destacan:

- Ubicación estratégica en la traza del Corredor Andino. El Perilago de Potrerillos se localiza colindante con los principales ejes de comunicación vial de carácter regional, nacional e internacional, lo que lo convierte en un potencial polo de desarrollo.
- Cercanía a la Ciudad de Mendoza.
- Accesibilidad rápida y fluida.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Atractivo paisajístico natural para el desarrollo turístico.
- Entorno natural como principal atractivo turístico. Con una vista privilegiada de la montaña, alejada de los ruidos de la urbe y cercana al imponente dique, Potrerillos se ha convertido en una localidad que atrae tanto a nuevos residentes como a turistas.
- Promoción de nuevas actividades recreativas.
- Disponibilidad de tierras fiscales para orientar el desarrollo.
- Disponibilidad de tierras para su aprovechamiento mediante articulaciones público-privadas.
- 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.

Entre las limitaciones, se detalla:

- Falta de infraestructura y servicios turísticos de calidad.
- Falta de capacidad de inversión por parte del Estado para concretar la ejecución de infraestructura y servicios para el desarrollo del Perilago.
- Topografía con condicionantes naturales y limitaciones para el uso y ocupación del suelo.

En el siguiente cuadro, se detalla una estimación de ocupación en relación al turista potencial del Mercado Local y al Turista Vacacional/Temporal que visita la provincia en la Temporada Estival, contemplada de Diciembre a Febrero inclusive.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

*T*ABLA 16: ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN EN RELACIÓN AL TURISMO POTENCIAL DEL TURISMO LOCAL Y TURISMO EN ÉPOCA ESTIVAL. FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

USUARIOS POTENCIALES					
	TURISMO LOCAL - PERMANENTE				**CENSO 2010**	**DISTANCIA**
	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%	**151.976**	
	ESTIMADO DIARIO TURISMO LOCAL				**1.689**	
	TURISMO TEMPORAL	**2015/16**	**2016/17**	**2017/18**	**PROMEDIO**
	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**	**1.274.281**
	TEMPORADA				
	1.274.281	90 Dias		0,15%	**172.028**
	ESTIMADO DIARIO TURISMO TEMPORAL				**1.911**
	ESTIMADO TOTAL DIARIO				**3.600**

Del análisis realizado, se desprende que el potencial de usuarios diarios estimado asciende a 3.600 personas al nuevo complejo turístico. Asimismo, se estima que un 80% se concentrarán en el sector del Parque Acuático y el restante 20%, en el resto de los sectores del complejo.

En cuanto a la ocupación anual para esta primera etapa, por sector se estima:

- Parque acuático: 485.450 usuarios.
- Glamping: 22.356 usuarios
- Área deportiva: 51.100 usuarios

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

De acuerdo con el Plan de Manejo del Perilago (2009), indica que toda promoción turística a llevarse a cabo, debe respetarse la preexistencia cultural y patrimonial del lugar, potenciándola y complementándola al máximo con las nuevas oportunidades con las nuevas oportunidades que se generen; para ello es necesario impulsar formas de concientización para el desarrollo del turismo ecológico, donde se destaque la riqueza paisajística de la cuenca del Cordón del Plata y las quebradas que desembocan en la margen norte del río Mendoza, que poseen un gran atractivo desde el punto de vista geomorfológico, geológico y, también, de su flora y fauna. Para aprovechar esto, debería hacerse una demarcación de los sitios de interés, con información ambiental sobre formaciones geológicas del área, flora y fauna y la infraestructura necesaria, como refugios de estilo rústico, sendas con la señalización adecuada y demarcación de sitios de acampada. El desarrollo del turismo cultural, deberá contemplar los valores arqueológicos y paleontológicos existentes, teniendo en cuenta la riqueza de los mismos. Del mismo modo deberá destacar y rescatar la historia del lugar y sus formas de organización comunitaria.

En Potrerillos, priman los valores tradicionales de cuidado de la naturaleza y la tranquilidad y respeto por la cultura folklórica, los que se ven amenazados por el crecimiento de otras modalidades de turismo. Es importante destacar que el desarrollo del actual proyecto, se presenta como un fenómeno explosivo que tendrá indudablemente impactos directos e indirectos en un área más grande que la del mismo lago. La necesidad de considerar no sólo los aspectos constructivos de la obra sino aquellos relacionados a la planificación de los usos del perilago y su zona de influencia, por tratarse de un ecosistema de efectos multiplicadores que puede generar impactos positivos pero también negativos en el medio ambiente.

Dentro de los sitios de interés turístico-recreativo se destacan:

Sitios de Interés Turístico	*Descripción*
Centro histórico "Villa de Potrerillos"	Policía. Centro de Salud. Registro Civil. Oficina de Turismo
Gran Hotel Potrerillos	Estadía en el sitio
Embalse Potrerillos y miradores	Ruta Nacional N° 7, Potrerillos Ruta perilago-miradores

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Miradores de Las Vegas, Valle del Sol, Vallecitos, El Salto y Los Zorzales.	Paisajes naturales
Granja del Cerro	Granja orgánica y juegos infantiles. Valle del Sol. Potrerillos
Las Vegas	Paisaje inspirador junto a Valle del Sol, Vallecitos, El Salto y Los Zorzales
Circuito Ecológico Las Vegas	Paseo ecológico
Pinar de Cerro	Paseo y ventas de plantas de gran variedad. Valle del Sol. Potrerillos
Biblioteca y Centro Artesanal	Excursiones arqueológicas
Valle del Plata	Centro de esquí. Vallecitos. Potrerillos
Cascada del Salto	Excursiones: paredes para escalar y rapel
El Salto	Trekking y cabalgatas
Capilla de la Medalla Milagrosa	Turismo religioso

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.10. Pueblos originarios

En Argentina viven diferentes pueblos indígenas, que se encuentran distribuidos a lo largo y a lo ancho de todo el territorio nacional. Históricamente, han vivido en espacios rurales; sin embargo, desde hace ya varias décadas, muchas familias han tenido que migrar a las ciudades, por motivos económicos, laborales, escolares o a causa del avance del despojo territorial, por ello dejar de pertenecer a sus pueblos o comunidades, con los cuales mantienen un vínculo constante y permanentemente se encuentran volviendo al territorio.

De acuerdo con Valpreda y Elissonde (2002), a diferencias de otras zonas andinas, en la actual cordillera mendocina no viven descendientes de los grupos aborígenes que la habitaron históricamente; con cada etapa histórica, las pautas de ocupación del espacio variaron en función de los grupos humanos que fueron poblando sucesivamente la zona de montaña.

"Las culturas aborígenes que poblaron esta región fueron culturas andinas, que centraban su organización espacial, sus actividades económicas, su arte, sus creencias, su conciencia, en este vasto espacio. La montaña les brindaba todo lo que necesitaban y así construyeron un gran imperio como el Inca. Por esta razón, los valles... se encontraban por aquellos años muchos mejor organizados e integrados a sistemas regionales mayores. Con la llegada de los españoles, la cordillera pasó de ser un medio de vida y fuente de recursos a ser un obstáculo para nuevos objetivos y pautas de organización espacial. Nosotros no somos más que los herederos de esta visión pampeana poco amiga de las montañas".

Las comunicaciones dependían directamente de las necesidades de cada grupo humano. Como se muestra en la siguiente carta los aborígenes locales se desplazaban principalmente en sentido norte – sur, a través del Camino del Inca y por el Valle de Uspallata – Calingasta. Estos valles longitudinales fueron los espacios beneficiados por la organización general de las comunicaciones pre-hispánicas.

Una vez llegados y asentados los españoles, la dirección preponderante cambió al sentido este – oeste, para permitir el tránsito entre la Capitanía General de Chile y Mendoza, Tucumán y Buenos Aires, utilizándose la ruta por Villavicencio y Paramillos, incluso hasta tiempos recientes. Surgieron así nuevos asentamientos y los tambos aborígenes fueron reemplazados por postas en forma de refugios de montaña, localmente denominados *"Casuchas del Rey".*

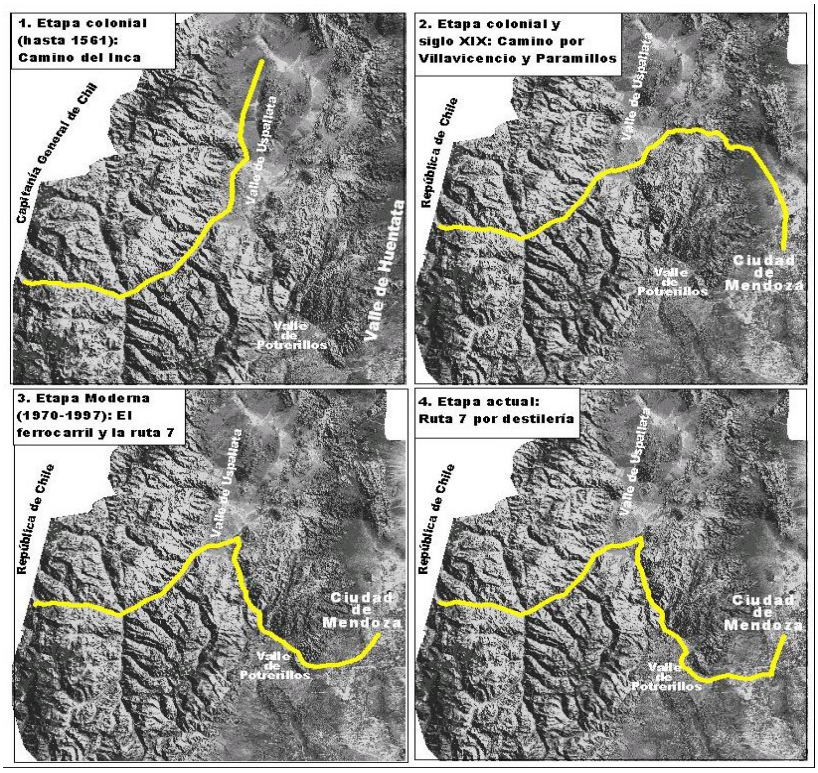


FIGURA 19: DESPLAZAMIENTO DE LOS PUEBLOS ORIGINARIOS EN DISTINTOS PERIODOS DE TIEMPO. FUENTE: VALPREDA Y ELISSONDE (2002).

En conclusión, de acuerdo al mapa de pueblos originarios elaborado por el Instituto Nacional de Asuntos Indígenas (INAI), con información del Registro Nacional de Comunidades Indígenas (Re.Na.C.I.) y el Programa Relevamiento Territorial de Comunidades Indígenas (Re.Te.C.I.), en la zona de Cuyo se encuentran cuatro comunidades de Pueblos Originarios registradas, a saber:

- Ranquel
- Mapuche
- Huarpe
- Diaguita

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

En el área de estudio no hay presencia de pueblos originarios que pudieran verse afectados debido a la construcción, funcionamiento y/o cierre del Proyecto en evaluación. Los más cercanos son las comunidades Mapuche y Ranquel.

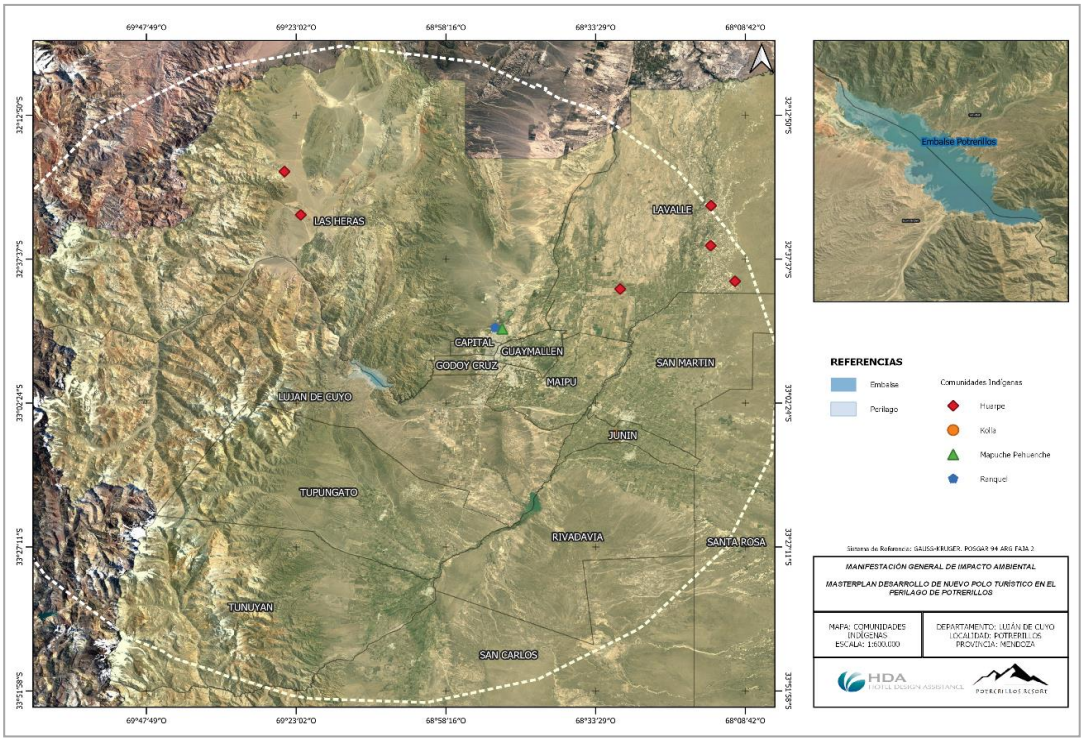


FIGURA 20: COMUNIDADES INDÍGENAS EN UN RADIO DE 100 KM DEL PERILAGO EMBALSE POTRERILLOS.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

5.1.2.11. Actores sociales

ACTOR INVOLUCRADO		INCUMBENCIAS	MARCO LEGAL Y NORMATIVO
Gubernamentales Provinciales	Agencia Provincial de	Formulación del Plan Especial de OT del Perilago de Potrerillos. Control y preservación de las	Ley N° 8051/09 Ley N° 8999/17

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	Ordenamiento Territorial - SAYOT	condiciones del ambiente. Supervisión, monitoreo y control de las actividades emergentes de la zonificación aprobada. Plan de participación público-privada para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos. Comisión Técnica del Fideicomiso.	Ley N° 5961/92 Ley N° 6.498/97 Decreto N° 280/02 Decreto N° 1082/19
	Unidad de Evaluaciones Ambientales - SAYOT	Autoridad de Aplicación de la Ley de Ambiente	Ley N 5961/92 y Decretos Reglamentarios
	Dirección de Recursos Naturales - SAYOT	Protección de Flora y Fauna Control y fiscalización de las actividades náuticas Control y preservación de los recursos naturales renovables	Leyes Provincial Nº 6.045, 6.169, 6.972, 4.602, 7.308, 4.609, 6.099
	Tierras Fiscales - SAYOT	Administración del procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra.	Ley Provincial N° 4.688, 6.498 y Res. 06/11
	Dirección General de Catastro y Dirección General de Rentas - ATM	Organismo con competencia exclusiva e indelegable en la ejecución de la política tributaria de la Provincia de Mendoza Administración y actualización del catastro territorial en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos	Ley N° 8.521/13 Ley de ATM
	Departamento General de Irrigación	Gestión del recurso hídrico conjuntamente con las organizaciones de usuarios del sector productivo y responsables del abastecimiento poblacional. Inspección de cauces cuenca del rio	Ley de Aguas año 1884 Ley Nº 6045/96 Administración de cauces Ley Provincial N°

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

		Mendoza. Define la priorización de concesiones.	7.444/05
	SAYOT MINISTERIO DE ECONOMÍA MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y ENERGÍA MENDOZA FIDUCIARIA SA	Participación en la Comisión Técnica del Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del PP. Su función principal es ejercer las competencias del Poder Ejecutivo Provincial en cuanto al desarrollo, administración y explotación de la zona del Perilago de Potrerillos y todas las funciones que le otorga el Contrato de Fideicomiso ratificado por Decreto Nº 840/19 y modificatorio N° 978/19.	Decreto N° 1082/19
	Dirección de Hidráulica	Delimitación, mantenimiento y control de cauces eventuales y permanentes	Ley Provincial Nº 7.029/02
	Dirección de Patrimonio Cultural y Museos	Relevamiento, declaratoria y protección de bienes de interés patrimonial.	Ley Provincial Nº 6034 y Decr. 1882/2009
	Dirección Nacional de Vialidad/ Dirección Provincial de Vialidad	Mantenimiento de las rutas presentes en la zonas	Normativa general aplicable
	Ente Mendoza Turismo	Programas de desarrollo de actividades turísticas y complementarias. Autorización y reglamentación de las actividades turísticas.	Ley Nº 8845/16 Planes específicos en el área
	Organismos de Seguridad Pública	Velar por la seguridad de la población y turistas	-
	AYSAM	Operación de servicios de provisión de agua y cloaca.	Ley N° 8.213/10, constitución de Agua y Saneamiento Mendoza Sociedad Anónima. Plan estratégico AySAM-SAPEN
	EPAS	Regulación, control y policía del servicio de agua y cloacas	Normativa general aplicable

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	EPRE	Regulación, control y policía del servicio eléctrico	Normativa general aplicable
	EDEMSA	Suministro y la comercialización de la energía eléctrica	Ley Provincial N° 6.498/97
Organismos Gubernamentales Municipales	Municipalidad de Luján de Cuyo	Conforma el Comité Ejecutivo con participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos Planificación municipal del área de influencia directa e indirecta del Perilago.	Ley Provincial Nº 9.088/2018 PMOT Luján de Cuyo, 2019
	Municipalidad de Las Heras	Conforma el Comité Ejecutivo con participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos Planificación municipal del área de influencia directa e indirecta del Perilago.	Ley Provincial Nº 9.088/2018 PMOT Las Heras, 2020
Organismos Privados	Inversores Empresas de servicios e insumos Empresas constructoras Consultoras	Participan en los llamados a licitación pública para la ejecución del proyecto. Ejecutan los requerimientos establecidos en los pliegos.	-
Organizaciones No Gubernamentales con fines de lucro	Emprendimientos comerciales Club y Asociaciones deportivas Cámara de Comercio Cámara de Turismo	Participación en el desarrollo del Perilago	-

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Organizaciones No Gubernamentales sin fines de lucro	Asociación de pobladores locales Organizaciones ambientalistas Biblioteca Popular y museo	Detectan problemas, denunciando y movilizando a los organismos de aplicación y competentes.	-
Turistas		Demanda permanente de infraestructura y servicios Uso del lugar	-

5.1.2.12. Fauna

La información utilizada tanto en este apartado como el de flora, proviene del informe de impacto sobre la fauna elaborado para la MGIA Dique Potrerillos, publicaciones disponibles, PMOT de Luján de Cuyo y de visualizaciones realizadas en campo.

La mayor parte de la fauna terrestre en el área de estudio puede asignarse a las Provincias Biogeográficas del Monte y Prepuneña; ambas se caracterizan por una baja proporción de especies endémicas. En esta porción del Monte, con una considerable influencia prepuneña, las comunidades animales son relativamente más ricas en mamíferos, la mayoría de los cuales tienen hábitos cavícolas. Los vertebrados más representativos son la mara (*Dolichotis patagonum*), el cuis chico (*Microcavia australis*), el zorro colorado (*Pseudalopex culpaeus*), el puma (*Puma concolor*), el guanaco (*Lama guanicoe*), el choique (*Pterocnemia pennata*), la martineta común (*Eudromia elegans*), el loro barranquero (*Cyanoliseus patagonus*), varios paseriformes (*canasteros Asthenes spp., calandrias Mimus spp., yales y comesebos Phrygilus spp*.), la yarará (*Bothrops sp*.), y las lagartijas (*Liolaemus spp*.) ; todas estas especies han sido consideradas de preocupación menor según la IUCN.

Entre los invertebrados la presencia de insectos herbívoros, polinizadores, predadores y detritívoros. No se conocen casos de insectos endémicos de Potrerillos y los que hay presentes también lo están en otras áreas de la Precordillera. El área a intervenir afectará ciertas especies, provocando la disminución de la población y el desplazamiento de individuos de mayor tamaño.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

El estudio realizado en campo previo a las obras del Embalse Potrerillos, indica que no se ha constatado la presencia de adultos o estados inmaduros de simúlidos; además se realizaron encuestas a los pobladores y no hay registros de picaduras de estos insectos en el lugar. Motivo de ello podría deberse a que no existen las condiciones ecológicas favorables para el desarrollo de los mismos como por ejemplo, aguas claras y límpidas, alto contenido en oxígeno disuelto y alta heliofanía; condiciones ecológicas que se han mantenido con la construcción del embalse. Por otra parte, la obra sí ha favorecido las condiciones ecológicas para la cría y el establecimiento de mosquitos (culícidos), al ser un espejo amplio de agua léntico con abundante materia orgánica en fondo.

En lo que respecta a especies de anfibios y reptiles, los mismos son de distribución amplia en las zonas áridas del oeste y/o centro del país, no conociéndose el estatus poblacional de las mismas; pueden verse afectadas por la ejecución de las obras las siguientes especies registradas en la zona:

Anfibios

Bufo arenarum	sapo común
Bufo spinulosus	sapo andino
Ceratophrys cranwelli	escuerzo chaqueño
Leptodactylus bufonius	
Pleurodema nebulosa	ranita del Monte

Todas estas especies han sido consideradas de preocupación menor según la IUCN.

Reptiles

Los reptiles son característicos elementos de la fauna de las regiones áridas y semiáridas, y revisten gran importancia en la composición y dinámica de las comunidades bióticas. Presentan adaptaciones que les permiten sobrevivir mejor en ambientes desérticos, lo que se evidencia en su significativa riqueza específica.

Bothrops neuwiedi diporus	yarará cola blanca	No se encuentra en la lista de la IUCN

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Bothrops ammodytoides	yarará ñata	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Boiruna maculata		Idem
Cnemidophorus longicaudus	juanita	Idem
Homonota horrida		Idem
Liolaemus darwinii		Idem
Lystrophis semicinctus	falsa coral	Idem
Micrurus pyrrhocryptus	coral	Idem
Philodryas trilineatus		No se encuentra en la lista de la IUCN
Pseudotomodon trigonatus	falsa yarará	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Teius teyou	lagartija verde	Idem
Salvator rufescens	lagarto colorado	Idem

En cuanto a la fauna íctica, las características ecológicas del lugar determinan que en general, las especies existentes presentan una distribución geográfica local o muy restringida, situación que favorece la existencia de endemismos. Igualmente, los ecosistemas acuáticos originales se vieron modificados por la introducción de especies exóticas como los salmónidos (trucha arco iris, trucha de arroyo y trucha marrón) y los aterínidos (pejerrey y carpa común), que presentan una agresividad mayor a la de los predadores nativos y una mayor capacidad de colonizar nuevos ambientes, afectando la dinámica poblacional de las especies nativas. Puede mencionarse las siguientes especies autóctonas de la Provincia de Mendoza:

Percichthys trutta	trucha criolla
Diplomistes viedmensis	bagre otuno (especie amenazada)
Hatcheria macraei	pique cuyano (especie vulnerable)
Trychomycterus boyle/borelli	bagre de torrente (especie vulnerable)
Trychomycterus heterodontum	bagre del torrente mendocino (especie amenazada)
Trychomycterus mendozencis	bagre del torrente

Con relación a los mamíferos, se destaca la que se encuentra poca información de base acerca de la composición de especies del lugar; se estima que el desarrollo turístico amenazaría a la población de Ctenomys mendocinus (tuco-tuco). En relación a los grandes mamíferos (zorros y guanacos), su gran movilidad hace que no se vean afectadas; si deberá regularse el uso del área adyacente, ya que el uso de vehículos 4x4 y motocross afectan especialmente a estas especies, las que son muy

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

susceptibles a este impacto. A continuación se incluye la lista de especies confirmadas o con muy probable registro en áreas aledañas con características ambientales similares:

Thylamys pusilla	comadreja enana	No se encuentra en la lista de la IUCN
Ctenomys mendocinus	tunduque	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Galea musteloides	cuis	Información Insuficiente según IUCN
Graomys griseoflavus		Preocupación Menor (LC) según IUCN
Akodon varius		Información Insuficiente según IUCN
Phyllotis darwinii		No se encuentra en la lista de la IUCN
Abrocoma sp.		Idem
Pseudalopex griseus	zorro gris	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Lama guanicoe	guanaco	Idem

En lo que respecta a la avifauna del área, se ha registrado especies introducidas *Passer domesticus* restringida a los poblados, y *Columba liviana* la cual se distribuye por toda la zona; se espera que ambas especies se vean favorecida por el desarrollo del proyecto, ya que compiten exitosamente con otras aves autóctonas, desplazándolas de los sitios de nidificación y alimentación; su incremento puede amenazar indirectamente la avifauna nativa.

Es importante mencionar que las especies de avifauna registradas, poseen un rango de distribución geográfica amplia característica común a la mayor parte de las especies de aves que habitan las zonas áridas y semiáridas del oeste del país; no obstante se desconocen sus tamaños poblacionales, ni tampoco se cuenta con estimaciones de los mismos. Esto se ve agravado por la ausencia de monitoreos exhaustivos sobre la composición de las comunidades de aves en la Precordillera, así como de sus requerimientos ecológicos, que permitan predecir las tendencias poblacionales ante la alteración del hábitat, los cambios en la oferta de recursos que conlleva la creación de un espejo de agua y el incremento de la presión humana entre otros. A continuación, se enlistan las especies de aves registradas en la zona.

Pterocnemia pennata	Choique	LC según IUCN
Eudromia elegans	Martineta Común	Idem
Merganetta armata	Pato de Torrente	Idem
Anas flavirostris	Pato Barcino	Idem

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Vultur gryphus	Cóndor	Vulnerable (VU) según IUCN
Cathartes aura	Jote Cabeza Colorada	LC según IUCN
Geranoaetus melanoleucus	Águila Mora	Idem
Falco sparverius	Halconcito Colorado	Idem
Falco peregrinus	Halcón Peregrino	Idem
Milvago chimango	Chimango	Idem
Rallus sanguinolentus	Gallineta Común	No se encuentra en la lista de la IUCN
Vanellus chilensis	Tero Común	LC según IUCN
Zenaida auriculata	Torcaza	Idem
Metriopelia melanoptera	Palomita Cordillerana	Idem
Columba livia	Paloma Doméstica	Idem
Bolborhynchus aymará	Catita Serrana Grande	No se encuentra en la lista de la IUCN
Speotyto cunicularia	Lechucita Vizcachera	LC según IUCN
Aeronautes andecolus	Vencejo Blanco	Idem
Sappho sparganura	Picaflor Cometa	Idem
Patagona gigas	Picaflor Gigante	Idem
Oreotrochilus leucopleurus	Picaflor Andino	Idem
Colaptes melanolaimus	Carpintero Real	Idem
Geositta cunicularia	Caminera Común	Idem
Geositta rufipennis	Caminera Colorada	Idem
Cinclodes sp.	Remolinera	No se encuentra en la lista de la IUCN
Upucerthia dumetaria	Bandurrita Común	LC según IUCN
* *Furnarius rufus*	Hornero	Idem
Leptasthenura aegithaloides	Coludito Cola Negra	Idem
Leptasthenura fuliginiceps	Coludito Canela	Idem
Asthenes steinbachi	Canastero Castaño	Idem
Asthenes modesta	Canastero Pálido	Idem
Phleocryptes melanops	Junquero	Idem
Agriornis montana	Gaucho Serrano	Idem
Muscisaxicola capistrata	Dormilona Canela	Idem
Muscisaxicola maculirostris	Dormilona Chica	Idem
Tyrannus savana	Tijereta	Idem

Tyrannus melancholicus	Suiriri Real	Idem
* *Pitangus sulphuratus*	Benteveo Común	Idem
* *Pyrocephalus rubinus*	Churrinche	Idem
Hymenops perspicillata	Pico de Plata	Idem
Pseudocolopteryx flaviventris	Doradito Común	Idem
Elaenia albiceps	Fiofío Silbón	Idem
Hirundinea ferruginea	Birro Común	Idem
Anairetes parulus	Cachudito Pico Negro	Idem
Anairetes flavirostris	Cachudito Pico Amarillo	Idem
Notiochelidon cyanoleuca	Golondrina Barranquera	Idem
Hirundo rustica	Golondrina Tijerita	Idem
Troglodytes aedon	Ratona Común	Idem
Cistothorus platensis	Ratona Aperdizada	Idem
Turdus chiguanco	Zorzal Chiguanco	Idem
* *Turdus amaurochalinus*	Zorzal Chalchalero	Idem
Mimus patagonicus	Calandria Mora	Idem
Mimus triurus	Calandria Real	Idem
Geothlypis aequinoctialis	Arañero Cara Negra	Idem
Thraupis bonariensis	Naranjero	No se encuentra en la lista de la IUCN
Saltator aurantiirostris	Pepitero de Collar	LC según IUCN
Zonotrichia capensis	Chingolo	Idem
Sicalis olivascens	Jilguero Oliváceo	Idem
* *Sicalis flaveola*	Jilguero Dorado	Idem
Catamenia analis	Piquitodeoro Común	Idem
Catamenia inornata	Piquitodeoro Grande	Idem
Diuca diuca	Diuca Común	Idem
Phrygilus gayi	Comesebo Andino	Idem
Phrygilus fruticeti	Yal Negro	Idem
Phrygilus unicolor	Yal Plomizo	Idem
Poospiza hypochondria	Monterita Pecho Gris	Idem
Embernagra platensis	Verdón	Idem
Carduelis magellanicus	Cabecitanegra Común	No se encuentra en la lista de la IUCN
Carduelis crassirostris	Cabecitanegra Picudo	LC según IUCN

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

* *Molothrus badius*	Tordo Músico	No se encuentra en la lista de la IUCN
Molothrus bonariensis	Tordo Renegrido	LC según IUCN
Sturnella loyca	Loica Común	Idem
Agelaius thilius	Varillero Ala Amarilla	Idem
* *Passer domesticus*	Gorrión	Idem

*Indica especies observadas únicamente en zonas urbanas o periurbanas, en especial en parques y jardines con árboles exóticos.

Se deberá planificar la recuperación de fauna, tanto de vertebrados como de invertebrados, contemplando aspectos tales como las especies hacia las cuales canalizar los mayores esfuerzos de recuperación, el número y destino de los ejemplares y los sitios donde se realizará la liberación. Los rescates contribuirán a mantener la variabilidad genética de las especies que habitan el área, en particular la de aquellas con poblaciones restringidas o aisladas.

Se incorporan las correspondientes medidas de protección y manejo de fauna nativa.

5.1.2.13. Flora

Caracterización fitogeografía

De acuerdo con estudios realizados por Cabrera en 1.973, la provincia de Mendoza se ubica principalmente en la región biogeográfica denominada Neotropical; el área de estudio está representada por los Dominios Puneño, Prepuneño (Región Andina) y del Monte (Neotropical) y constituye un área de gran interés florístico, por tratarse de una zona donde confluyen tres regiones fitogeográficas: Monte, Prepuna y Puna (Ruiz Leal, 1.972; Roig et al.1.980) El área de estudio se ubica en una zona ecotonal o de transición entre las Provincias fitogeográficas antes mencionadas.

Desde el punto de vista fitogeográfico, la zona en estudio se encuentra principalmente en la Provincia Fitogeográfica del Monte; esta provincia se extiende por el oeste de la Argentina, abarcando el centro y este de San Juan y Mendoza. En sus límites orientales forma amplios ecotonos con la Provincia Chaqueña y la Provincia del Espinal, al oeste y sur limita con las Provincias Prepuneña y Patagónica. Dentro de la provincia de Mendoza comprende todas las

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

grandes llanuras, ascendiendo por los macizos montañosos hasta los 2.300-2.500 m.s.n.m.; sobre los valles de Potrerillos y Uspallata, en el área de influencia directa del proyecto, se encuentra fraccionada en angostas fajas.

La vegetación dominante en la Provincia del Monte se distingue por su carácter predominantemente arbustivo, aunque también se encuentran especies arbóreas bajas, tal cual se mencionó anteriormente. Es característica en la Provincia del Monte la dominancia de zigofiláceas arbustivas, especialmente del género *Larrea* (jarillas) asociadas con *Prosopis* arbustivos. Existen en Mendoza tres especies de jarillas: *Larrea cuneifolia*, con sus ramas siempre orientadas mirando al W-E y que se desarrolla en suelos de textura fina; *Larrea divaricata*, de ramas difusas y adaptada a suelos arenosos y profundos, y *Larrea nítida*, de hojas resinosas y brillantes que extrae agua de capas freáticas; acompañadas por otras especies arbustivas tales como el atamisque (*Capparis atamisquea*), matasebo (*Monttea aphylla*), alpataco (*Prosopis alpataco*), monte negro (*Bougainvillea spinosa*) y la zampa (*Atriplex sp*), entre otras, y diversas herbáceas que crecen en épocas propicias. Asimismo, abundan los algarrobos, como el algarrobo dulce (*Prosopis flexuosa*), el chañar (*Geoffroea decorticans*), el chañar brea (*Cercidium praecox*), y el atamisque (*Capparis atamisquea*). También son comunes el junquillo (*Sporobolus rigens*) y diversas especies de cactáceas del género Opuntia. Las cactáceas son muy comunes en el N de la provincia, disminuyendo en número hacia el S.

Vegetación a escala local

La vegetación que se presenta en el área de influencia del Proyecto Potrerillos responde, a escala regional, a los diversos factores ambientales imperantes que condicionan o limitan su desarrollo; dichos factores se corresponden con las características imperantes en las zonas áridas, como la escasa precipitación anual, la alta insolación, el consecuente déficit hídrico y el escaso desarrollo de los suelos. A escala regional la fisonomía dominante corresponde a un arbustal, que presenta diferentes matices en función de las características locales del suelo, la orografía, las pendientes y la disposición de las laderas, entre otros factores.

A escala local, hay una gran variabilidad de comunidad florística; la vegetación dominante en el sitio es una estepa arbustiva con predominancia de arbustos bajos, siendo la especie vegetal más característica la jarilla (*Larrea cuneifolia),* acompañadas por varias especies de arbustos, también xerófitos, como matasebo (*Monttea aphylla*) y montenegro (*Bougainvillea spinosa*).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Algunas comunidades vegetales de distribución restringida, asociadas principalmente a condiciones edáficas, muestran una predominancia de otras especies, como *Suaeda divaricata*, *Larrea divaricata, Cassia aphylla, Proustia cuneifolia, Prosopis alpataco*, y *Baccharis salicifolia*.

De acuerdo con el MGIA elaborada para la ejecución del embalse Potrerillos, en la zona más baja, la vegetación que se presenta corresponde a la de los Bolsones y Huayquerías; el término de Las Huayquerías se refiere a colinas disectadas, con cañadones tortuosos y estrechos, de paredes verticales, elaboradas por erosión hídrica sobre material predominantemente limoso (”bad lands”), aquí la vegetación responde a bajadas arbustivas de *Larrea divaricata y L. cuneifolia* con *Bulnesia retama*.

En asociación al curso del río Mendoza se desarrollan dos formaciones vegetales denominadas Formación de la Vidriera y Jume, y Formación de Vegas y Pantanos. La primera de dichas formaciones constituye matorrales abiertos y bajos que se desarrollan sobre suelos salinos, entre otras zonas, en la llanura de inundación del río Mendoza; las especies más representativas son la vidriera *(Suaeda divaricata*), el jume (*Allenrolfea vaginata*), la zampa (*Atriplex argentina*), entre otras. En relación a la Formación de Vegas y Pantanos, se presentan en los márgenes de los arroyos o en lugares donde surge el agua; en general involucra especies muy apetecidas por los animales, encontrándose juncos (*Juncus sp*) y los cortaderales (*Cortaderia rudisucula*), entre otros.

Relevamiento de flora y fauna

Se realizó un relevamiento de especies vegetales (nativas y/o exóticas) presentes en los puntos de muestreo propuestos, realizando una estimación de la cobertura en cada sitio, mediante un análisis visual. Se evaluaron un total de 17 puntos; a continuación, se detallan los datos registrados para cada parcela de monitoreo detallada anteriormente.

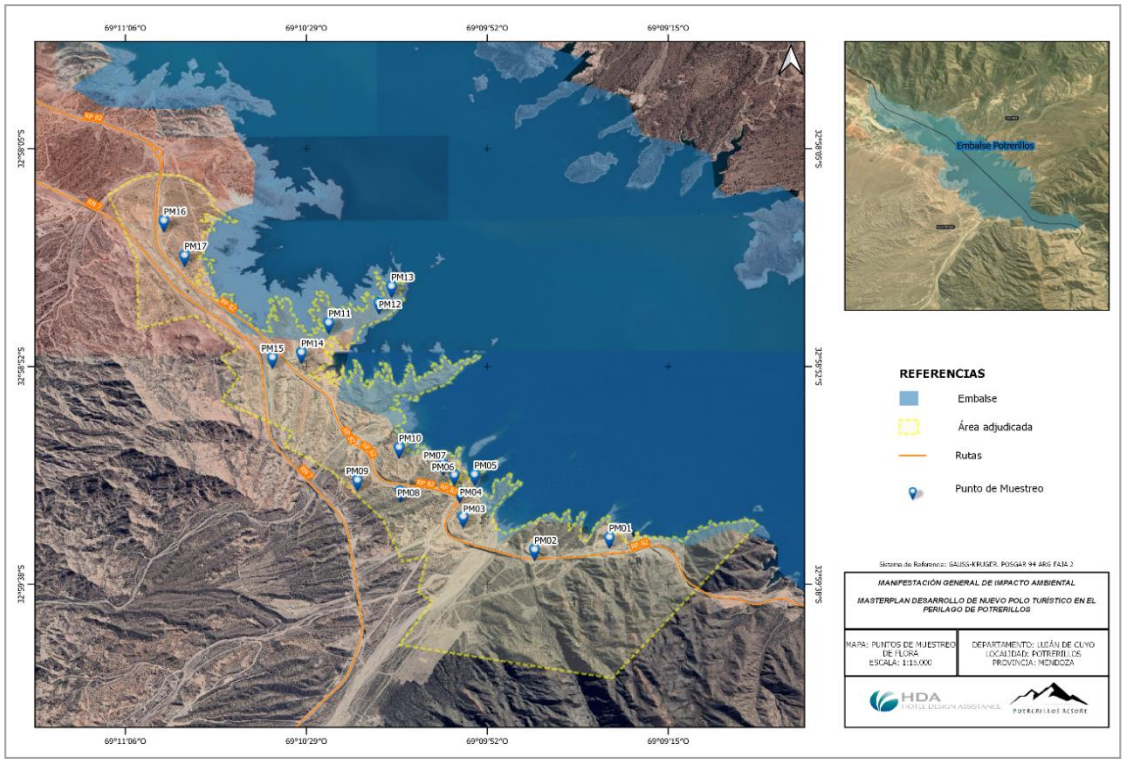


FIGURA 21: PUNTOS DE MUESTREO DE FLORA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

M01: 32°59'27.49"S 69° 9'27.21"O (Sector Club Regatas - 2° Etapa)	
Se observa terreno antropizado, desmonte y nivelación, suelo pedregoso, con un porcentaje de cobertura menor al 5%. La escasa flora presente en el área, corresponde a *Larrea divaricata* (Jarilla) junto a *Stipa sp.* en la zona más cercana al espejo de agua.	
	
PM02: 32°59'30.14"S 69° 9'42.54"O (Sector Hospedaje - 2° Etapa)	
Sitio intervenido previamente, realizando desmonte y nivelación, utilizado en la actualidad como mirador; porcentaje de cobertura prácticamente inexistente. El municipio ha implantado ejemplares de *Prosopis flexuosa* (Algarrobo), *Schinus areira* (aguaribay), *Hyalis argentea* (olivillo), *Festuca gracillima* (coirón), *Larrea Nítida* y *Larrea Cuneifolia* (jarilla).	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PM03: 32°59'23.07"S 69° 9'57.16"O (Sector Estacionamiento A - 1° Etapa)	
Terreno irregular, de suelo arenoso, porcentaje de cobertura vegetal del 25%. Se observa en el sitio el predominio de especies arbustivas tales como *Larrea divaricata, Hyalis argentea, Atriplex lampa* (Zampa) y *Parkinsonia praecox* (Palo Brea) junto a *Stipa sp.* y algunos ejemplares de *Opuntia sp.*	
	
PM04: 32°59'17.76"S 69° 9'57.88"O (Sector Food Trucks - 1° Etapa)	
Se observa terreno antropizado, desmonte y nivelación; terreno irregular con un porcentaje de cobertura inexistente. La escasa flora presente en el área, corresponde a *Larrea divaricata* junto a *Atriplex lampa, Stipa sp., Stipa vaginata,* entre otras.	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PM05: 32°59'14.01"S 69° 9'54.83"O (Playa Pública Bahía Príncipe - 1° Etapa)	
Sitio altamente antropizado siendo utilizado actualmente por turistas, de terreno irregular, suelo de textura limosa. Prácticamente nula la cobertura vegetal, con presencia de algunos ejemplares de *Senecio subulatus* (Romerillo), *Diplotaxis tenuifolia, Mirabilis ovata* (Yerba Sal), entre otras.	
	
PM06: 32°59'14.07"S 69° 9'58.99"O (Espacio de gastronomía y Área comercial - 1° Etapa)	
Sitio poco intervenido, de terreno irregular, con un porcentaje de cobertura vegetal de más del 70%. Se visualiza en las laderas flora arbustiva tales como *Larrea nítida, Larrea divaricata, Lycium chilensis, Hyalis argentea*, *Opuntia sulphurea, Trychocereus sp.*, *Festuca gracillima*, *Stipa chrysophylla, Aristida mendocina* (flechilla) *y Stipa sp.*.	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

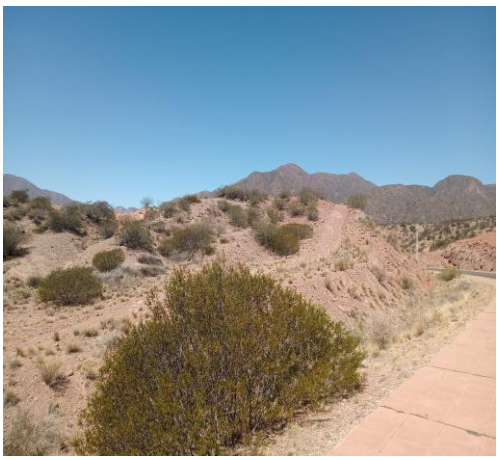
IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

PM07: 32°59'13.86"S 69°10'3.07"O (Sector de Lagunas)	
Sitio de muy baja cobertura vegetal producto de las fluctuaciones del nivel del agua; de suelo limoso. Flora herbácea predominante como *Stipa sp., Flechilla crespa*, *Acantholippia seriphioides* y *Chuquiraga erinacea* (Chilladora) acompañada de *Ephedra chilensis, Larrea sp.* en las partes más altas.	
	
PM08: 32°59'17.59"S 69°10'10.04"O (Sector de Estacionamiento H)	
Terreno irregular, de suelo pedregoso, poco intervenido, con porcentaje de cobertura vegetal de al menos un 60%. Se observa en el sitio *Stipa sp.*, *Adesmia sp.*, *Opuntia sulphurea* (Penca), *Festuca argentina*, *Atamisquea emarginata* (Atamique) junto a *Atriplex boecheri* y *Larrea divaricata.*	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

PM09: 32°59'17.59"S 69°10'10.04"O (Sector Estación de Servicios y paradores de autobús)	
Sitio irregular, suelo areno-pedregoso de color rojizo con cárcava natural considerable. La cobertura vegetal es del orden del 20-30%, encontrándose distribuída en parches; se relevaron en este punto algunos ejemplares de *Prosopis flexuosa* y *Prosopis alpataco* junto a *Larrea cuneifolia, Atriplex Lampa, Atriplex undulata, Hyalis argentea, Bacchiari salicifolia* (Chilca), *Flechilla crespa, Stipa sp.*	
	
PM10:32°59'8.15"S 69°10'10.30"O (Sector de Canchas)	
Terreno irregular, de suelo arenoso con parches de vegetación distribuidos aleatoriamente. Con un porcentaje de cobertura vegetal del 60%, dentro de las especies arbustivas, predominan *Larrea divaricata y Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), seguida de *Atriplex undulata y Hyalis argentea;* entre las herbáceas pueden mencionarse *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga) y *Jarava ichu.*	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PM11: 32°58'41.36"S 69°10'24.73"O (Sector de Acampe)	
Terreno irregular, suelo compacto areno-pedregoso con un 40% del suelo cubierto, con ejemplares de *Larrea divaricata* dispersos, y algunas herbáceas como *Stipa sp, Jarava ichu* y *Festuca gracillima.*	
	
PM12:32°58'37.11"S 69°10'14.42"O (Sector de Cabaña)	
Terreno regular, de suelo altamente arenoso, con pocos individuos de flora nativa, tales como *Atriplex lampa* y *Larrea cuneifolia*, alcanzando una cobertura vegetal menor al 20%.	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PM13: 32°58'33.54"S 69°10'11.85"O (Sector Gastronómico/bar)	
Terreno regular, de suelo arenoso, con escasos individuos de *Larrea cuneifolia* de menos del 10% de la superficie cubierta.	
	
PM14: 32°58'47.76"S 69°10'30.33"O (Parador Motorhome)	
Terreno irregular de suelo arenoso con un porcentaje de suelo cubierto de alrededor del 50%. Presencia de *Atriplex Lampa, Atriplex undulata, Hyalis argentea*, *Flechilla crespa, Stipa sp., Jarava ichu.*	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PM15: 32°58'48.85"S 69°10'36.23"O (Estacionamiento B)	
Sitio algo intervenido, de terreno irregular con escasa vegetación herbácea como *Jarava ichu, Stipa sp, Festuca gracillima.*	
	
PM16: 32°58'19.45"S 69°10'58.50"O (Wake Park. Estacionamiento D)	
Área regular, de suelo arenoso con una cobertura vegetal del orden del 60-70%, siendo representativa la *Larrea cuneifolia, Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), seguida de *Atriplex undulata y Hyalis argentea;* entre las herbáceas pueden mencionarse *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga) y *Jarava ichu.*	
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

PM17: 32°58'26.89"S 69°10'54.24"O (Asadores. Estacionamiento E)	
Terreno regular, de suelo arenoso, con predominio de especies herbáceas, *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga), *Jarava ichu y Stipa sp.* con algunos ejemplares del género *Larrea* y *Atriplex.*	
	

En términos generales, puede indicarse que se identifican dos estratos bien diferenciados; el estrato superior o arbustivo que presenta una altura de alrededor de 1.50 m y el estrato inferior o herbáceo- arbustivo con una altura que ronda entre los 20 y los 40 cm.

La vegetación asociada al cauce del río Mendoza se desarrolla en estrecha relación con las condiciones particulares que impone la presencia del curso de agua permanente. En los ambientes riparios se encuentran diversas especies vegetales, dentro de las cuales la más conspicua, debido a su tamaño, es la gramínea cortadera (*Cortaderia rudiuscula*). En la zona se encuentran otras especies como las gramíneas *Stipa vaginata* y *Cynodon dactylon* y el olivillo (*Hyalis argentea*), entre otras.

Por otra parte, en las laderas de exposición Norte, las cuales presentan variantes intermedias de acuerdo a la orografía local, presentan suelos predominantemente graníticos alterados, con escasa materia orgánica y rocas de gran tamaño. Se destacan las siguientes especies: *Larrea cuneifolia, L. divaricata, L. nitida, Zuccagnia punctata, Denmoza rhodacantha, Atriplex lampa, Cercidium praecox, lycium tenuispinosum, Pappophorum caespitosum, Setaria pampeana, Diplachne dubia, Stipa plumosa, Opuntia sulphurea,* etc.

En las Laderas de Umbría, que por su irregularidad, predominan también suelos graníticos alterados, prácticamente regolíticos. Entre las especies más conspícuas, tenemos: *Zuccagnia punctata*, *Larrea divaricata, Condalia microphylla, Cercidium praecox, Menodora decemfida, Gochnatia glutinosa, Erioneuron pilosum*, etc.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Listado de algunas especies presentes en la zona

EPHEDRACEAE
Ephedra breana

GRAMINEAE
Aristida mendocina
Aristida subulata
Bothriochloa springfieldii
Bromus brevis
Bromus catharticus
Cortaderia rudiuscula
Dactylis glomerata
Digitaria californica
Diplachne dubia
Erioneuron pilosum
Melica andina
Muhlembergia asperifolia
Pappophorum caespitosum
Phragmites australis
Poa resinulosa
Poa sp.
Schizachyrium paniculatum
Schismus barbatus
Scleropogon brevifolius
Setaria pampeana
Setaria leucopila
Sporobolus cryptandrus
Stipa eriostachya
Stipa plumosa
Stipa sanluisensis
Stipa tenuissima
Stipa vaginata
Trichloris crinita

JUNCACEAE
Eleocharis albibracteata

CHENOPODIACEAE
Atriplex lampa
Chenopodium ambrossioides
Chenopodium pappulosum

TYPHACEAE
Typha dominguensis

COMPOSITAE
Dolychlasium lagascae
Eupatorium buniifolium
Eupatorium patens
Gamochaeta spitcata
Gutierrezia gilliesii
Hysterionica jassionoides
Proustia cuneifolia
Psila spartioides
Senecio filaginoides
Senecio chilensis
Tagetes mendocina
Taraxacum officinale
Tessaria absinthioides
Thymophylla belenidium
Trixis papillosa

LORANTACEAE
Ligaria cuneifolia
Tristerix verticillatus
Phoradendron sp.

CRUCIFERAE
Descorurainia canescens subsp. Argentina
Eruca sativa
Lepidium sp

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Suaeda divaricata

LEGUMINOSAE
Adesmia guttulifera
Adesmia trijuga
Cercidium praecox
Geoffroea decorticans
Hoffmanseggia eremophylla
Prosopidastrum globosum
Propopis flexuosa fma depressa
Senna aphylla
Zuccagnia punctata

ZIGOFILACEAE
Larrea cuneifolia
Larrea divaricata
Larrea nítida

CACTACEAE
Cereus aethiops
Denmoza rhodacantha
Gimnocalycium gibbosum
Opuntia sulphurea
Ptephrocactus ovatus
Trichocereus candicans
Trichocereus stringossus

VERBENACEAE
Acantholippia seriphioides
Aloysia gratissima
Glandularia chrithmifolia
Neosparton aphyllum
Vervena aspera
Verbena scoparia

Lesquerella mendocina
Sisymbrium frutescens
Sisymbrium irio
Draba pusilla

GERANIACEAE
Erodium cicutarium

EUPHORBIACEAE
Schinus sp.

HIDROPHYLLACEAE
Phacelia artemisioides
Phacelia magellanica

SOLANACEAE
Fabiana peckii
Lycium chilense
Lycium tenuispinosum
Nicotina sp.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Con respecto a la Fauna3, las zonas áridas presentan una disponibilidad heterogénea y variable de recursos en el espacio y el tiempo como consecuencia de la marcada estacionalidad climática; con la finalidad de adaptarse a estos cambios estacionales, es frecuente que los reptiles y anfibios de zonas áridas presenten una discontinuidad anual de toda su actividad biológica, modulada por su ritmo endógeno circanual, por lo que solo se encuentren activos en los meses de verano. En cuanto a los roedores, se registró la presencia aislada de cuevas activas y otras abandonadas y/o derrumbadas del género Microcavia. Asimismo, se halló marcas de huellas en la arena, presumiblemente de un zorro.

La zona presenta indicios de sobrepastoreo caprino, bovino y equino. Finalmente es importante destacar que, ninguna de las especies identificadas para este estudio, se encuentra en ninguna categoría de Amenaza para la Lista Roja de la UICN.

	
Fotografía 1: Huellas presumiblemente de zorro.	**Fotografía 2:** Madrigueras de *Microcavia australis.*

[3] Fotografías tomadas durante el análisis de campo y avistajes realizados por otras personas en https://www.inaturalist.org/

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	
Fotografía 3: Presencia de heces de caballo o ganado	**Fotografía 4:** Se han observado en la zona Chimangos *(Daptrius chimango).*
	
Fotografía 5: Se han encontrado registros de la presencia de Comesebo Andino (*Phrygilus gayi*)	**Fotografía 6:** Se han encontrado registros de la presencia de Macá Plateado (*Podiceps occipitalis*)
	
Fotografía 7: Se han encontrado registros de la presencia de Lagartija de Darwin (*Liolaemus darwinni*)	**Fotografía 8:** Se han encontrado registros de la presencia de Coralina Cuyana (*Phalotris cuyanus*)

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.14. Áreas Naturales Protegidas

En el área del proyecto y su área de influencia inmediata, no existen áreas naturales protegidas; aun así, se tiene en cuenta las 4 áreas protegidas más cercanas, las cuales se describen a continuación.

Parque Provincial Tupungato

El área natural protegida fue creada en el año 1983, con el objetivo de proteger ambientes cordilleranos únicos de los andes centrales (Cordillera Frontal y Cordillera Principal). Se ubica entre los Departamentos de Luján de Cuyo y Tupungato, accediendo por Ruta Prov. Nº 89 desde Tupungato hasta Dique Las Tunas- Estancia Gualtallary. Se encuentra a una distancia de 27,5 km del proyecto; cuenta con una superficie de 150.000 ha.

Reserva Privada Villavicencio

Fue creada en el año 2000 mediante Resolución Nº 1065/2000 de la Dirección de Recursos Naturales Renovables, bajo una combinación de categorías entre la IV y XII, correspondiente a Reserva Hídrica Natural y Reserva Natural Manejada, con el objetivo de proteger las cuencas hidrográficas a fin de asegurar la cantidad, calidad y flujo de agua necesario para el mantenimiento de las condiciones ecológicas del ecosistema. La misma se encuentra en el Departamento de Las Heras, a 30 km al NO de la Ciudad de Mendoza. Se encuentra a una distancia de 37 km del proyecto; ocupa una superficie de 62.000 ha.

Parque Provincial Aconcagua

Esta área es conocida internacionalmente por el cerro más alto del hemisferio occidental, el Aconcagua, de 6962 m. Protege el sector de la cordillera de los Andes donde alcanza la máxima altura de América, con numerosas cumbres que superan los 5.000 m. Además, preserva glaciares que originan ríos y vegas de una belleza natural que atrae a visitantes de todo el mundo. El parque posee valores arqueológicos, incluso el mismo cerro Aconcagua era un sitio ceremonial de los incas, razón por la cual forma parte del sistema vial andino "Qhapac Ñan" – Camino del Inca, declarado Patrimonio Mundial por la Unesco; encontrándose a aproximadamente 60 km del área del proyecto, cuenta con una superficie de 65.690 ha.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Reserva Natural Divisadero Largo

La Reserva Natural Divisadero Largo se encuentra en el norte-centro de la provincia de Mendoza, a escasos 8 kilómetros de la ciudad capital provincial, entre los departamentos de Las Heras y Ciudad; está ubicada en el piedemonte de las primeras estribaciones que comienzan hacia el oeste de la ciudad de Mendoza. Cuenta con unas 492 hectáreas de extensión y el dominio de la tierra es provincial lo mismo que la jurisdicción. Como objetivo general de su creación cuenta el preservar las características del ambiente y sus restos fósiles. El objetivo específico es conservar en óptimo estado el paisaje de singulares características y la posibilidad que brinda el mismo de interpretar los fenómenos geológicos. El área fue creada por la Ley Provincial Nº 4902 del año 1983. Se encuentra a unos 33 km aproximadamente del área prevista para la instalación de la línea eléctrica.

Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos

En el año 2011, Potrerillos fue declarada área ambiental municipal protegida con los objetivos específicos de: propiciar el turismo sustentable en armonía con la naturaleza; ordenar el territorio con sus correspondientes actividades económicas y sociales (agropecuarias, forestales, turísticas, etc.) con sus correspondientes áreas de cobertura de servicios y equipamientos; delimitar las zonas con riesgos naturales y de protección de flora y fauna; diseñar mecanismos que garanticen la participación ciudadana, y la educación ambiental; sistematizar la información y la cartografía adecuada y generar planes de prevención y contingencia ante emergencias.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

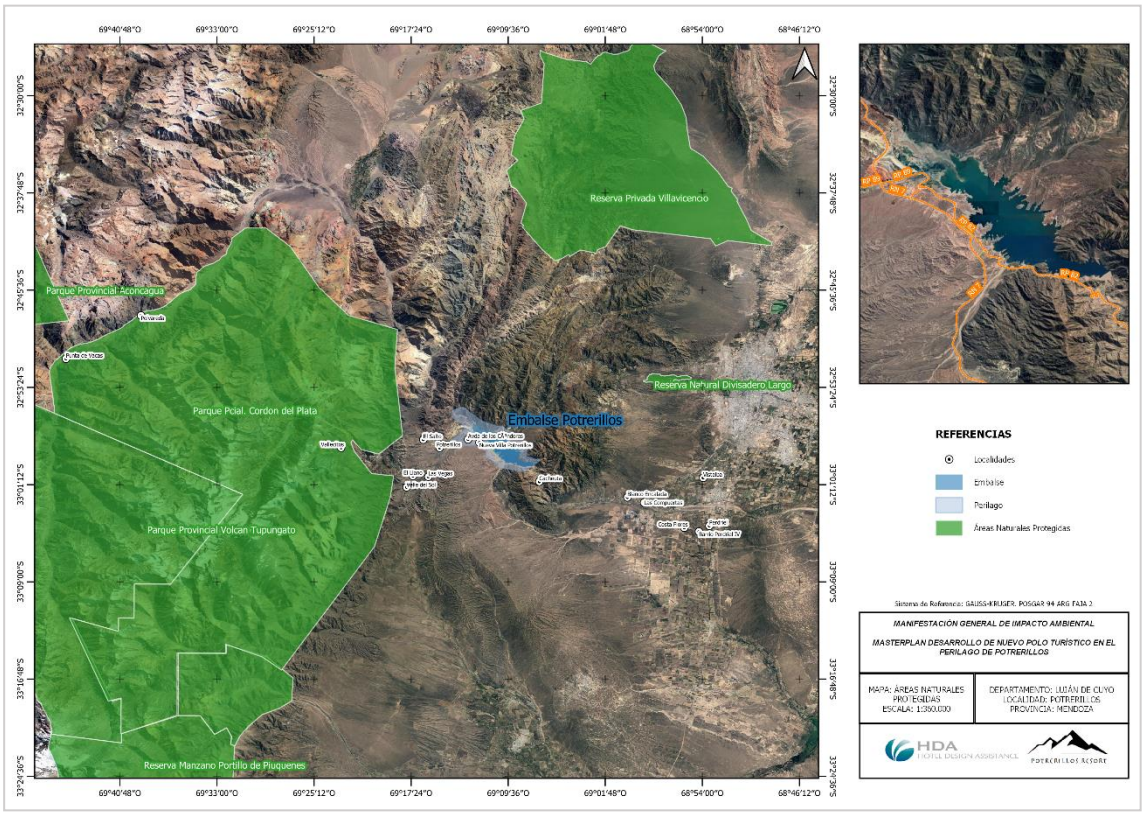


FIGURA 22: ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS CERCANAS AL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE SIAT.

5.1.2.15. Geología

Estratigrafía y litología

La zona de estudio se encuentra en el sector meridional de la Precordillera; ésta última se desarrolla en las provincias de La Rioja, San Juan y Mendoza, ocupando en esta última su sector norte con una extensión de 6000 km2, una longitud de 110 km en sentido norte-sur y 55 km en sentido este-oeste. Hacia el sur alcanza hasta la salida extraserrana del río Mendoza, muy próximo a la ciudad capital de la provincia, sector donde desaparece bajo terrenos terciarios y

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

cuaternarios. El límite occidental de esta unidad está dado por el valle longitudinal de Uspallata-Calingasta, mientras que el oriental queda determinado por el área llana.

De acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental del Dique Embalse Potrerillos, en la zona de influencia de las futuras obras del Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, el sistema está integrado predominantemente por elementos de edad paleozoica, triásica y terciaria; en cuanto a los movimientos diastróficos ocurridos a lo largo de la historia, la mayoría de estos movimientos parece haber tenido la dirección aproximada este-oeste, originando deformaciones, pliegues y fallas de rumbo aproximadamente norte-sur. En lo que a la zona de estudio se refiere, los movimientos más importantes son los acaecidos a partir del Pérmico, ya que son los que afectan al stock granítico de Cacheuta, vulcanitas de la Formación Choyoi y sedimentitas triásicas y cenozoicas, principales unidades aflorantes en el área de emlazamiento del dique y lecho del lago. En toda el área de Cacheuta y Potrerillos, se conocen rocas de edad ordovícica, devónica, carbónica, pérmica, triásica, terciaria y cuartaria.

Las unidades triásicas que se reconocen en la región de Potrerillos han sido reunidas en el Grupo Uspallata (Stipanicic, 1.979). En lo que respecta a la estatigrafía del Triásico en el área del proyecto, la misma se encuentra compuesta por cuatro conjuntos de secuencias, a saber Las Peñas Inferior y Las Peñas Superior, que abarcan las formaciones Río Mendoza, y Las Cabras y Potrerillos-Cacheuta, que abarca las formaciones Potrerillos y Cacheuta, y finalmente Río Blanco, coincidente con la Formación del mismo nombre. Toda esta sucesión yace en relación de discordancia sobre las rocas volcánicas y vocaniclásticas del Grupo Choiyoi y se presenta -en términos generales- conformando un conjunto homoclinal con buzamiento variable entre 30 y 47° hacia el sur. El conjunto de las unidades triásicas suma un espesor aflorante de 1.385 m, aunque el tramo superior de la Formación río Blanco se encuentra dislocado por fallas y oculto por una cubierta de depósitos cuaternarios.

A continuación se describe cada una de las secuencias, anteriormente mencionadas.

Triásico inferior a medio alto: Conjunto de secuencias Las Peñas Inferior y Las Peñas Superior

a) Formación Río Mendoza (314 m)

Aflora en el flanco occidental del Cerro Cacheuta, al oeste del futuro lago y en el noroeste del Cerro Los Baños. Apoya mediante una discordancia de erosión muy importante sobre el Grupo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Choiyoi o sobre el granito. Está constituida por un fanglomerado rojo, muy grueso y de carácter torrencial, que contiene bloques de hasta 0,80 m de diámetro y cantos rodados, compuestos por pórfidos, porfiritas, granitos, filitas, cuarcitas, tobas, etc; presenta estratificación poco visible. Está cementada por una matriz formada por trozos pequeños de las mismas rocas que lo constituyen. El espesor de esta formación es muy variable, por tratarse de un depósito de tipo torrencial y haberse depositado sobre una superficie de erosión sumamente irregular. Su espesor varía, según los autores, de 260 a 800 m; la misma aflora en sectores muy cercanos a la ubicación del dique y en parte del lecho del lago, principalmente hacia el oeste.

b) Formación Las Cabras (190 m)

Estos depósitos afloran en la margen derecha del río Mendoza, al oeste de la zona afectada por las obras. Están constituidos por areniscas de grano grueso a fino, conglomerados, limolitas y calizas, con abundantes intercalaciones de tobas en su parte media y superior. También es frecuente en los tramos superiores la presencia de material carbonoso y restos de plantas. Son de color gris verdoso hasta multicolor, llegando hasta rojo ferruginoso. Presentan estratificación cruzada y lenticular y apoyan en concordancia sobre la F. río Mendoza.

Triásico medio alto a superior: Conjunto de secuencias Potrerillos-Cacheuta

a) Formación Potrerillos (735 m)

De acuerdo con el Informe Geológico y Geofísico del Consorcio Potrerillos (1981), la Formación Potrerillos aflora principalmente en el área de Potrerillos, en la margen derecha del río Mendoza, en discordancia de erosión sobre las rocas más antiguas, teniendo un espesor aproximado de 400 m. Está integrada de abajo hacia arriba por un conglomerado de base con materia tobácea de color gris, gris verdosa y amarillenta, friable; areniscas cuarzosas de grano fino; arcilita tobácea gris, a veces bentonítica y capas e intercalaciones de tobas de color gris y blanco, limolitas y arcilitas con intercalaciones de areniscas; además intercala delgadas capas de lutitas bituminosas y limolitas carbonosas que contienen niveles de bentonita y yeso. En la zona de San Ignacio se observa un filón de basalto de 20 m de espesor, con características semejante al que aparece en la Formación Las Cabras.

Asimismo, se indica que *"al oeste del Cerro Los Baños comienza con un conglomerado de carácter torrencial, similar al descripto para la F. Río Mendoza pero de color amarillo. También se ven areniscas tobáceas amarillentas claras y tobas; están muy fracturadas, tienen unos 10 m de espesor e intercalan areniscas finas color gris claro con dendritas de manganeso a lo largo del plano de las fracturas e inclusión de concreciones de 10 cm de diámetro. La parte inferior de esta Formación contiene fósiles que sugieren una edad triásica media alta a superior baja".*

b) Formación Cacheuta (44 m)

El origen de la formación, la que se encuentra apoyada sobre la F. Potrerillos, es esencialmente lacustre, por lo que está constituida por sedimentitas de grano fino tal como arcilitas, limolitas y lutitas de color gris a negro, en varios niveles. Presentan abundante pirita e intercalan con areniscas de grano fino a mediano, tobas y arcillas bentoníticas. Esta unidad aflora al oeste de la zona afectada por el embalse, sobre la margen derecha del río Mendoza y tiene unos 80 m de espesor; presenta, en general, un elevado contenido bituminoso y el material fosilífero presente (plantas, braquiópodos y peces) indica una edad triásica superior.

Triásico superior: Conjunto de secuencias Río Blanco. Formación río Blanco

Aflora en la zona de Potrerillos, en la margen derecha del río Mendoza, con un espesor superior a los 300 m. Los máximos espesores se dan en las partes internas de las subcuencas de Cacheuta (800 m), Jagüel La Esperanza (900 m) y Alvear (casi 1000 m); está formada por areniscas y arcillas multicolores y rojizas, con intercalaciones de conglomerados compactos y lenticulares. En su parte superior hay abundantes niveles tobáceos, con yeso y calcita. El paleoambiente sedimentario de esta Formación fue fluvio lacustre en la etapa inicial para pasar, hacia el término superior, a dominantemente fluvial.

Al oeste del Cerro Los Baños aflora una sucesión de areniscas y arcillas de color rojo, verdoso y amarillento, fragmentosas, dispuestas en bancos de 1 a 10 m, con numerosos niveles que presentan abundante yeso en vetas y en "bochas", que en un tiempo fueron parcialmente explotados. El contenido de restos fósiles de esta Formación permite asignarla al Triásico superior. Esta unidad no aflora en el sitio de emplazamiento del dique y sólo es alcanzada por las orillas del lago.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

La estatigrafía del Cenozoico en la zona de estudio, las sedimentitas del Terciario se encuentran ampliamente distribuidas al oeste de los cerros Cacheuta y Los Baños, formando parte, junto con las sedimentitas del triásico, del sinclinal que se extiende hasta Potrerillos y ocupando gran parte de la superficie del lecho del lago. En parte están cubiertas por depósitos aluviales y coluviales del Pleistoceno y Holoceno, sobre todo los depósitos aluviales del río Mendoza. Las unidades formacionales aflorantes son: Papagayos, Divisadero Largo y Mariño.

a) Formación Papagayos

Los afloramientos de esta unidad son muy espaciados en la zona de estudio, presenta un espesor de 20 a 50 m (Yrigoyen, 1993) y se asienta en forma pseudoconcordante sobre la F. Río Blanco. Consiste en un conglomerado rojo pardo, bien diagenizado, compacto, con brechas calcáreas intercaladas, junto con areniscas de grano grueso a fino, también de color rojo vivo. Presenta abundantes clastos de rocas volcánicas.

Con respecto a la edad de esta Formación, en el informe de Consorcio Potrerillos (1981) se sugiere una edad eocena inferior, mientras que en Yrigoyen (op. cit.) se sugiere una edad cretácica superior-paleocena inferior.

b) Formación Divisadero Largo

Esta unidad tiene unos 150 m de espesor y apoya en suave discordancia sobre la F. Papagayos y en discordancia sobre la F. Río Blanco cuando faltan las sedimentitas de Papagayos. En el área de estudio afloran en el faldeo occidental del Cerro Los Baños y, a la altura de la Estación Potrerillos, al sur del río Mendoza.

Según Yrigoyen (1993) la Formación Divisadero Largo está compuesta por dos miembros: uno inferior, conocido como “Zona de anhidrita” por los geólogos petroleros, compuesto por areniscas de grano mediano gris rojizas que registran características intercalaciones de anhidrita y yeso, y otro superior, llamado informalmente “Arcillas abigarradas”, el cual está compuesto por una alternancia de arcilitas verdosas amarillentas y de areniscas rojizas y grisáceas y algunos niveles conglomerádicos, pero dominando un color de conjunto hacia el pardo rojizo (ladrillo). En los niveles superiores de las Arcillas abigarradas se han recogido vertebrados fósiles que han permitido asignar al conjunto una edad eocena tardía a oligocena temprana.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

c) Formación Mariño

Se asienta en suave discordancia sobre el miembro superior de la F. Divisadero Largo y conforma una espesa sucesión areniscosa que supera los 1900 m al sudoeste del Cerro Cacheuta y en el oeste de la ciudad de Mendoza (Yrigoyen, 1993). Dentro de esta unidad se reconocen tres miembros que son: los Conglomerados Violáceos, Areniscas Entrecruzadas y Estratos de Mariño. Estos miembros son tratados a nivel de unidades formacionales en el informe del Consorcio Potrerillos (1981), a saber:

Los Conglomerados Violáceos afloran ampliamente al oeste de los cerros Cacheuta y Los Baños y a ambos lados del río Mendoza. Están constituidos por conglomerados gruesos, con rodados de hasta 15 cm de diámetro de pórfidos y porfiritas, interestratificados con areniscas violáceas y gris verdosas, con intercalaciones locales de arcillas coloradas y que alcanzan espesores de 15 a 50 m. Presentan un entrecruzamiento acentuado. Este miembro es considerado por Yrigoyen (1993) como de edad oligocena inferior.

Hacia arriba continúa el miembro de las Areniscas entrecruzadas (120 a 250 m) rojizas y pardas, con escasas intercalaciones de pelitas moradas y niveles conglomerádicos subordinados. Yrigoyen (op. cit.) considera a esta unidad de edad oligocena superior.

Culmina la Formación con los Estratos de Mariño, los cuales afloran extensamente y presentan una potencia que llega a superar los 1550 m (Yrigoyen, 1993). Están constituidos por una sucesión alternante de arcillas rojas y moradas, areniscas rojizas y arcillas arenosas tobáceas y escasos conglomerados poligénicos grisáceos que contienen clastos de pórfidos, porfiritas y areniscas cuarzosas. Esta unidad es considerada por Yrigoyen (op. cit.) como de edad santacrucense (Mioceno inferior alto).

Características Estructurales del Área

Las rocas aflorantes en el área, principalmente las sedimentitas triásicas y terciarias, están falladas e intensamente plegadas en una serie de anticlinales y sinclinales. De estas estructuras, las más importantes son el gran sinclinal ubicado aproximadamente entre el Gran Hotel Potrerillos y el Río Seco de Cacheuta y la falla que pasa entre el hotel y la estación de ferrocarril de Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Las discontinuidades están agrupadas básicamente en tres sistemas en toda el área del proyecto, los cuales son:

S1: Rumbo N-S a NNW-SSE. Buzamiento 70º-80º E.

S2: Rumbo ENE-WSW a ESE-WNW. Buzamiento 70º S a 85º N.

S3: Rumbo NNE-SSW. Buzamiento 20º-30º W.

Las zonas de cizalla observadas son de menor frecuencia que las fallas, tienen un espesor máximo de 1,5 m y en general menos de 1 m, donde se observa alta frecuencia de fracturas subparalelas, algunas de ellas con estrías de movimiento.

Las fallas presentan núcleos con espesores que varían entre unos pocos centímetros y 15 m, aunque en general menos de 2 m. La falla más importante que presenta el stock granítico de Cacheuta se encuentra a la altura del Hotel de Cacheuta, su plano tiene 15 m de ancho, con rumbo aproximadamente N-S e inclinación de 63º hacia el E. Esta falla posiblemente sea la responsable de la surgencia del agua termal y de haber producido la alteración hidrotermal en la roca adyacente (Consorcio Potrerillos, 1981). Las fallas mayores (núcleo mayor a 50 cm de potencia) van acompañadas de un mayor fracturamiento o cizallamiento a ambos lados de la falla, lo que aumenta el espesor de la zona aproximadamente 60 m en el caso de la falla de Cacheuta.

5.1.2.16. Geomorfología

Procesos existentes y dominantes en el AID

La caracterización geomorfológica de la provincia de Mendoza se basa en la clasificación general de unidades de relieve. Claramente diferenciado de oeste a este, el paisaje de la Provincia de Mendoza, se integra por una serie de relieves positivos: las montañas y serranías occidentales y las planicies, llanuras y depresiones del área central y oriental. Al primer grupo, en coincidencia con la clasificación de Gonzalez Diaz y Fauqué (1.993), se agrega el complejo relieve volcánico de la Payunia, en el sur de la provincia.

El mapa geomorfológico de la provincia se ha clasificado sobre la base de las grandes unidades morfoestructurales, que contienen y organizan las unidades y subunidades geomorfológicas,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

vinculadas a las áreas de procesos dominantes (endógenos y exógenos). Las unidades morfoestructurales están representadas por la Cordillera Principal, Cordillera Frontal, Precordillera o Sierra de Uspallata, Macizo o Bloque de San Rafael, Región Volcánica de la Payunia o Patagonia Mendocina, Cerrilladas Pedemontanas y Huayquerías, Gran Depresión Central o "de los Huarpes" y Llanura oriental fluvio-eólica o "de La Travesía".

En la zona del proyecto, se puede observar tres unidades bien diferenciadas, a saber:

Precordillera

Esta unidad forma parte de la unidad de relieve Montañas medias; el contacto entre la Precordillera y la Cordillera Frontal asume características distintas al Norte y al Sur del río Mendoza. Por el Norte, la vertiente occidental desciende hacia el valle de Uspallata y por el Sur los cordones más occidentales cruzan el río Mendoza -en Potrerillos- y se sueldan a la Cordillera Frontal como parte del Cordón del Plata.

Es la Precordillera un macizo antiguo, de rumbo general N-S, formado principalmente por rocas sedimentarias paleozoicas ascendidas durante el Cenozoico por el mismo empuje que elevó a la Cordillera (Furque y Cuerda, 1979). Se dibujan innumerables quebradas ocupadas por uadis, (por ejemplo la del Medio); estos cursos temporarios funcionan sólo en verano debido a las crecidas originadas por lluvias torrenciales. Las avenidas depositan gran cantidad de aluviones modernos, que tapizan el fondo de las quebradas. La altura promedio en este sector es de 2.500 m.s.n.m.

Los cursos secos forman en sus salidas al piedemonte este de la precordillera conos aluviales de gran envergadura de los cuales el más importante es el gran abanico aluvial del río Mendoza (compuesto por tres conos disectados en secuencia desde el más antiguo al más moderno). Otros conos aluviales importantes se conforman en las salidas de las quebradas precordilleranas (cuencas aluvionales) sobre el valle del río Mendoza, al igual que en la desembocadura de uadis menores sobre otros principales, como sucede en el interior del macizo.

Son elementos importantes en el ambiente precordillerano las extensas altiplanicies o "pampas" de altura: amplias superficies de erosión cubiertas con material pleistoceno, grueso y permeable. Se conecta la Precordillera con el piedemonte y la llanura a través de abruptas quebradas transversales sin cursos de agua permanente, pero salpicadas de surgencias. La

vertiente occidental es mucho más árida que la oriental, desecada por los vientos cálidos que vienen del Pacífico. Estas condiciones marcan diferencias en cuanto a los pisos de vegetación: en la ladera oriental se suceden, entre los 1.500 y 2.500 m s.n.m., el piso de Menodora decemfida y Colliguaya intergerrima (coliguay); entre los 2.500 y 2.700 m s.n.m., el piso de Adesmia uspallatensis y Mulinum spinosum. La aridez de la vertiente occidental se evidencia por la penetración de elementos puneños: desde los 2.750 m s.n.m. se extiende el piso de Lycium fuscum y L. chañar. Distinto es el panorama de las cumbres y las pampas de altura: cerca de los 3.000 m s.n.m. dominan las gramíneas, con gran proporción de suelo desnudo, formando el piso de Stipa o de los paramillos. Los fuegos son, desgraciadamente, un elemento frecuente y devastador en el ambiente precordillerano. La mayor parte de las veces intencionales, destruyen y modifican la vegetación abriendo el camino para fuertes procesos de degradación.

La Precordillera desaparece apenas traspone el río Mendoza. Según algunos autores reaparece en los afloramientos del bloque o macizo de San Rafael, casi en el centro del territorio provincial, rodeado íntegramente por depresiones.

Finalmente puede expresarse, que los principales procesos geomórficos actuantes sobre esta unidad, principalmente sobre el macizo granítico-granodiorítico, aflorante en la zona en que está ubicada la presa y el embalse, son la erosión fluvial y los procesos de remoción en masa, entre ellos principalmente los procesos de caída de materiales por gravedad.

Cerrilladas y Huayquerías pedemontanas

Se ubica al sur de la Precordillera y al Este de la Cordillera Frontal, son montañas de erosión de poca altura, elaboradas durante el Cuaternario en depósitos continentales terciarios, plegados y elevados por la neotectónica. Se encuentran dentro de la clasificación de montañas bajas; conforman sistemas de estructuras plegadas anticlinales, colinas y mesetas, dando origen a un relieve sumamente heterogéneo de lomas, pedimentos locales, sierras, crestas, cuestas y mesetas residuales, profusamente estudiados por Polanski (1963) y Regairáz (1979,1985).

Bordeando las mesetas y cerrilladas, sobre los materiales terciarios, muy deleznables y de poca resistencia a la erosión, las aguas de las tormentas torrenciales han elaborado una complicada y densa red de surcos y cárcavas. Las arcillas y limos forman empinadas paredes casi sin vegetación, conformando el típico paisaje de bad-lands, conocido localmente como

huayquerías. Los suelos están formados por materiales alóctonos -aluviales, coluviales, regosólicos - así como areniscas y calcáreos, poco resistentes a la erosión.

En general falta completamente el agua o, si aparece, es salina. Los puestos ganaderos por lo tanto son escasos, localizados en la periferia.

El Glacis o Pedimento

Es un relieve nexo entre la Cordillera Principal al oeste y la Planicie del este, se ubica al sur del río Mendoza, al sudoeste del abanico aluvial de Agrelo y al este de la Cerrillada Pedemontana Occidental la de Cacheuta - Tupungato. Sus alturas máximas no sobrepasan los 2.400 m s.n.m.

En el mapa geomorfológico se distinguen vastas zonas con formas erosivas de aplanamiento, definidas como glacis. Estas geoformas se elaboraron bajo un clima árido o semiárido. Este sistema bioclimático de resistacia favorece la disgregación mecánica de las rocas, la arroyada en manto (sheet-flood), la arroyada en surcos (hill-wash) y el zapamiento lateral de los uadis. Todo favorecido por precipitaciones violentas que superan la capacidad de infiltración, características en estos ambientes. En Potrerillos y zonas aledañas se observan dos glacis, uno superior y más antiguo cuya morfología primaria ha sido parcialmente destruida durante una ola de erosión que dio origen al segundo nivel de pedimento, llamado también glacis principal, y otro inferior o principal.

En la siguiente figura que se presentan a continuación se puede observar el mapa de unidades geomorfológicas de Mendoza y luego el detalle del sector en dónde su ubicará el Proyecto en estudio.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

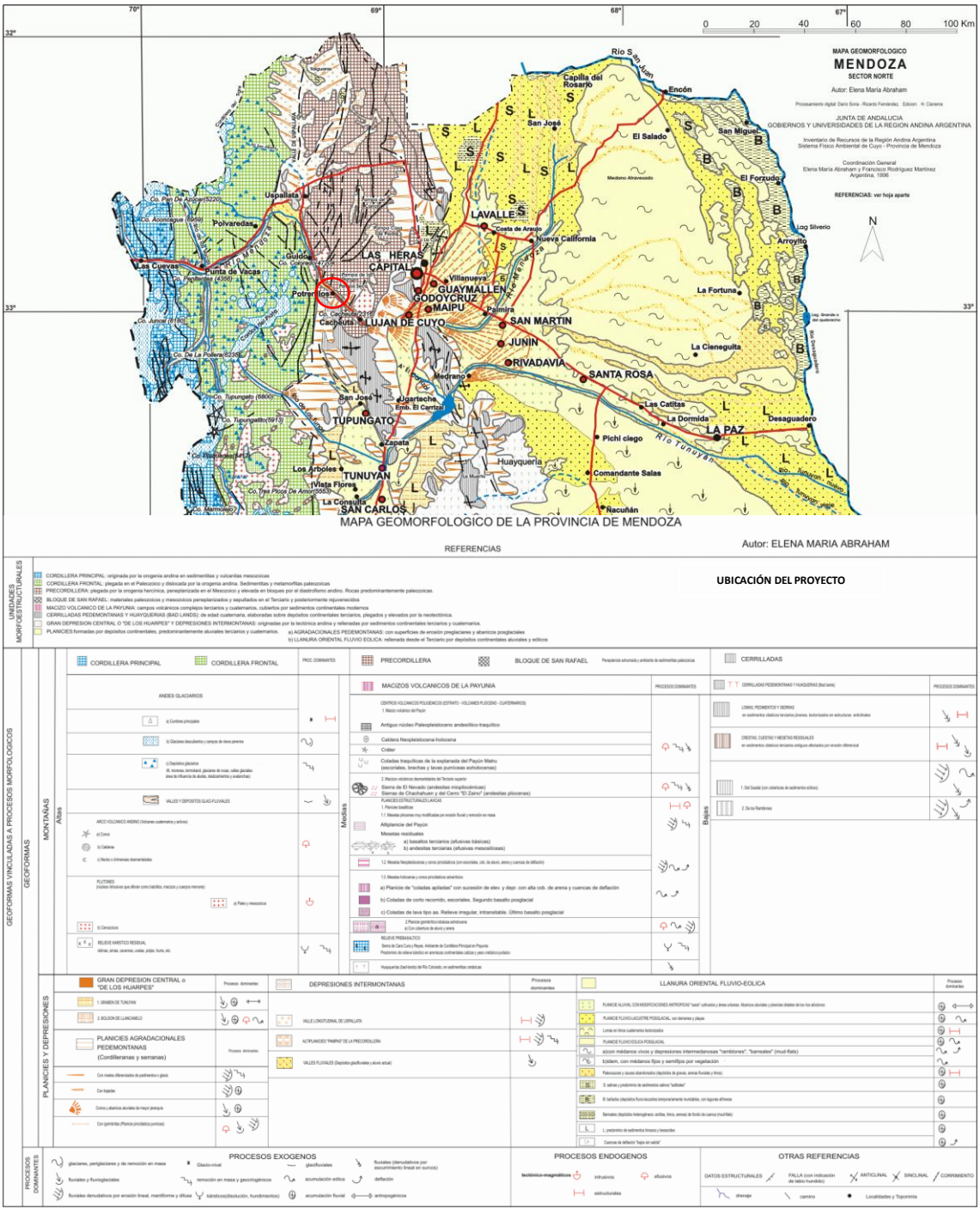


FIGURA 23: MAPA GEOMORFOLÓGICO DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE ABRAHAM, M.E., 1996. MAPA GEOMORFOLÓGICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA EN ESCALA 1:500.000. EN ATLAS BÁSICO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.17. Suelo

Tipos y calidad del suelo

De acuerdo con el mapa de suelos de Mendoza, el área de estudio predomina los suelos presentan en general un escaso desarrollo, debido principalmente a la irregularidad y escasez de las precipitaciones, aunque en algunos sitios hay suelos con mayor desarrollo, sobre todo en el contenido de materia orgánica y espesor del horizonte superficial (A1). Específicamente, el área cuenta con suelos arenosos o arenoso fino de 20 cm de profundidad cuando las pendientes son relativamente más pronunciadas, con apariciones locales de suelos franco arenosos, orgánicos, con tosca a 50 cm de profundidad cuando la topografía es relativamente plana.

Las laderas presentan pendientes que varían desde un 3 a un 60 %. Los materiales que las cubren son de texturas arenosas, con abundante proporción de materiales gruesos y escaso contenido de materia orgánica. El espesor de estos materiales es variable, aumentando su proporción hacia las partes bajas de las pendientes mientras que la granulometría de los mismos disminuye en el mismo sentido. Los suelos predominantes en esta unidad son los Torriortentes; el prefijo “torri” significa que son de climas áridos a semiáridos. Este tipo de suelo, se encuentra en los lugares donde el agua ha sido el principal agente de depositación de materiales parentales del suelo.

Los suelos presentes en el fondo de los valles y quebradas se desarrollan sobre materiales aluvionales, más finos que los de las laderas, profundos, permeables y dispuestos en camadas sucesivas. Presentan por lo general un escaso desarrollo pedogenético y las diferencias en el perfil están dadas por la textura de los materiales. El contenido de materia orgánica superficial es en general muy bajo aunque en algunos perfiles se observa un enriquecimiento en sus tenores que lleva a que el horizonte superficial pueda llegar a ser considerado mólico. Esto, sumado a la buena permeabilidad de estos suelos, permite el crecimiento de especies arbustivas y arbóreas. Los suelos con mayor desarrollo pedogenético se encuentran en niveles de terrazas que no son inundadas frecuentemente. En esta unidad, independientemente de los sitios en los que puede llegar a identificarse Molisoles, predominan los Torrifluventes y, subordinados, los Torripsamentes y Torriortentes.

Con respecto al Régimen de temperatura, la Temperatura Media Anual del Suelo (TMAS) es 15 a 22° C en la mayor parte de territorio provincial (Van Wambeke y Scoppa, 1.975, 1.980). Hacia

los cordones montañosos del oeste disminuye la temperatura y aparece el mésico (TMAS 8 a 15°) fundamentalmente en la parte superior de los piedemontes de Cordillera Frontal y Precordillera. En Cordillera Frontal y Principal se presumen los regímenes criíco (TMAS 0 a 8° C) y pergélico (TMAS inferior a 0° C) debido a la altitud y la presencia de diversos procesos criopedológicos activos y/ o fósiles.

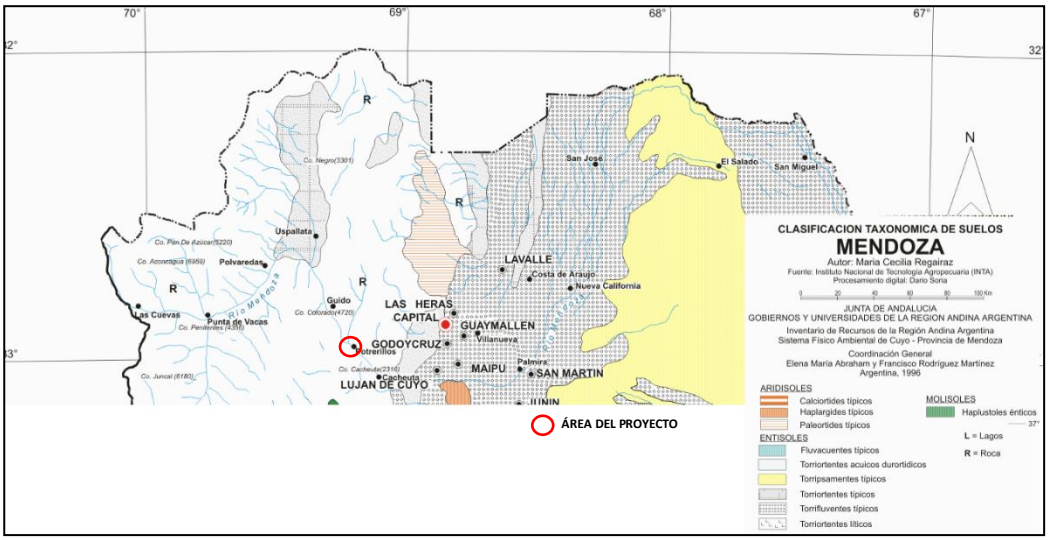


FIGURA 24: MAPA CLASIFICACIÓN TAXONÓMICA DE SUELOS DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE REGAIRAZ, M. C. 1996. MAPA CLASIFICACIÓN TAXONÓMICA DE SUELOS DE MENDOZA. INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA – SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA.

5.1.2.18. Riesgos Naturales

Riesgo Sísmico

La provincia de Mendoza es una zona sísmica dada por gran cantidad de fallas internas sobre la placa Sudamericana en la que se encuentra. Esta placa se enfrenta con la placa oceánica de Nazca y dicha interacción ha contribuido durante millones de años a la ubicación de las zonas volcánicas y sísmicas, y a lograr la configuración actual del Sistema Andino.

De acuerdo con datos obtenidos por INPRES, la zona en estudio posee una peligrosidad sísmica Muy Elevada. En la siguiente figura, se muestra el riesgo sísmico en el área del proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

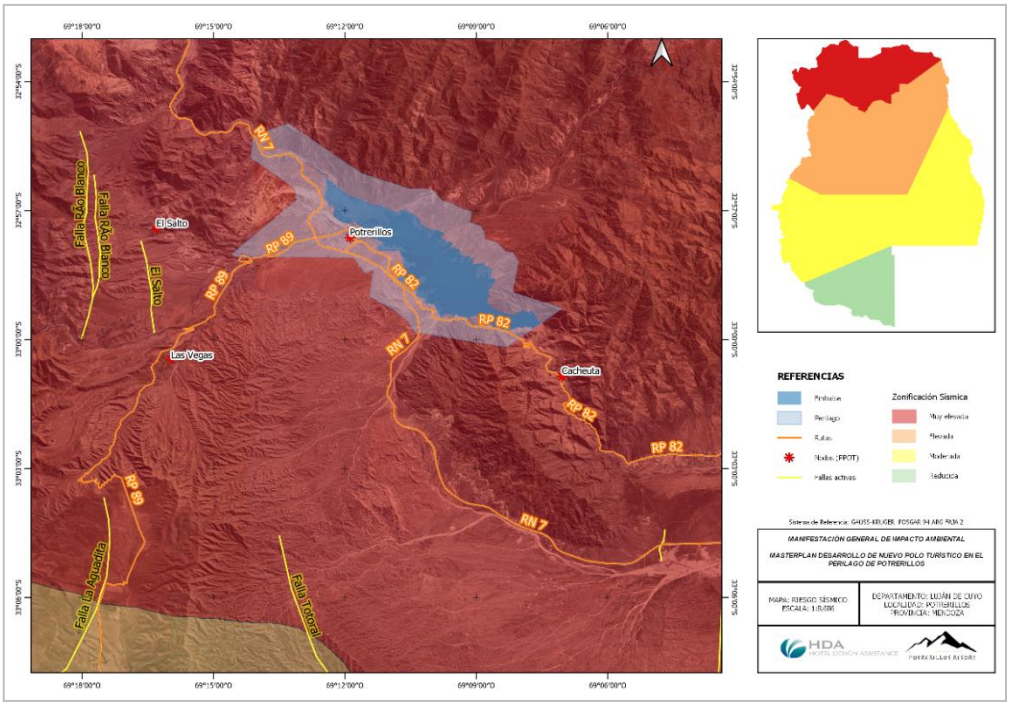


FIGURA 25: RIESGO SÍSMICO EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

Son numerosos los eventos sísmicos que han afectado a la Ciudad de Mendoza y sus alrededores como es la ubicación del Perilago del Embalse Potrerillos; en la siguiente figura se muestra de la peligrosidad sísmica de la zona, por lo que es necesario adoptar las debidas previsiones sismorresistentes en todas las construcciones, teniendo en cuenta las que estarán destinadas para albergar a los visitantes locales y turistas.

Crecidas y Aluviones

El río Mendoza y sus afluentes, en la zona cordillerana, pasan por varios centros turísticos y urbanos de importancia: Las Cuevas (última población del lado argentino), Puente del Inca (aguas termales), Penitentes (centro de esquí), Uspallata (ciudad con hotelería de montaña), Potrerillos (ciudad con hotelería de montaña, rafting en el río Mendoza), Cacheuta (aguas termales, balneario, usina), Luján de Cuyo (centro urbano de importancia, destilería de petróleo, central térmica, vitivinicultura), dique Cipolletti (sistema de riego, agua potable a la ciudad de Mendoza); por lo que las crecidas del río traen diversos problemas: inundaciones,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

inconvenientes en el funcionamiento de los sistemas de enfriamiento de la central térmica por sedimentos transportados por la corriente, etc.

Los eventos de crecidas aluvionales producidos en la cuenca del río Mendoza presentan las características propias de las zonas áridas, es decir, son originadas por intensas tormentas de verano, generalmente de corta duración, que traen como consecuencia la generación casi inmediata de un considerable caudal de agua que escurre por los cauces naturales; los fenómenos descriptos se producen en el período estival, desde noviembre a marzo. En la mayoría de los casos, las crecidas aluvionales son conducidas por cauces esporádicos, que sólo llevan las aguas precipitadas durante la tormenta y a lo largo del tiempo de duración de la crecida. No obstante, también pueden ser cauces evacuadores de crecientes arroyos permanentes existentes en la región, especialmente en la zona de Potrerillos. Por ambas vías, cauces permanentes o esporádicos, las crecientes pueden llegar hasta los ríos principales de la cuenca. En el caso del colector principal, el río Mendoza, el caudal de base tiene fundamentalmente origen nival, correspondiendo los picos de crecida importantes a las crecidas aluvionales.

5.1.2.19. Aire

Calidad

Los únicos datos disponibles de la calidad del aire del área de estudio, proviene de las mediciones realizadas en el marco de la MGIA del Dique Embalse Potrerillos, en diversos puntos ubicados en el área de ingreso al Hotel Potrerillos, en la ruta 7, al inicio de la quebrada El Salto, en Las Carditas, en Las Vegas, en Cacheuta, entre otros, los parámetros medidos de CO, SO_2, NOx, O_3, HCt, PM 10 óptico, PM 10 Gravim en todos los puntos arrojaron valores similares.

Es de esperarse, que con el desarrollo del presente proyecto, se incremente el nivel de circulación vehicular en la zona del proyecto incrementándose los valores de los parámetros medidos. Igualmente, dadas las actividades a desarrollarse, la contaminación del aire no será significativa.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.20. Nivel de ruidos

Los únicos datos disponibles de la calidad del aire y nivel de ruido del área de estudio, proviene de las mediciones realizadas en diversos puntos ubicados sobre el río y sobre la ruta en el marco de la MGIA del Dique Embalse Potrerillos; también se procedió a medir el nivel sonoro en las adyacencias de las instalaciones de la Central Cacheuta, en la zona del camping Don Domingo y en los pueblos, hoteles y estaciones de ferrocarril de Potrerillos y Cacheuta. Es importante mencionar que si bien son datos desactualizados, los mismos permiten realizar un análisis aproximado de la situación actual en el área de ejecución del proyecto

El nivel sonoro en la zona varía entre los 35,2 dB(A), a 500 metros del Hotel Potrerillos (valor más bajo), y los 72 dB(A), a 3 km río arriba del camping Don Domingo (valor más alto). En total se tomaron un total de 54 mediciones en puntos distintos.

Se observó que el nivel sonoro superaba los 60 dB(A) en puntos situados al borde del río; como excepción se destaca que esto también ocurrió en una medición efectuada frente a la Central Cacheuta, en otra tomada sobre el puente de la mencionada central y en una tercera realizada en la puerta de ésta. En lo que respecta a valores medios, entre los 45 y los 60 dB(A), los mismos fueron medidos sobre la ruta o en las cercanías de la misma, en los puntos situados en los pueblos y en las estaciones de Cacheuta y Potrerillos. Por último, los puntos medidos por debajo de los 45 dB(A), correspondieron a los puntos medidos a una distancia igual o mayar a os 300 metros de la ruta o del río, exceptuado a un punto frente al camping y a otro en el Hotel Potrerillos.

Hoy en día, la zona de Potrerillos ha tenido un crecimiento exponencial en cuanto al turismo de la provincia; es uno de los lugares más elegidos por los mendocinos para pasear los fines de semana y en época estival, dada su cercanía a la Ciudad de Mendoza, por lo que los valores mencionados anteriormente se han visto incrementado debido al incremento de la circulación de personas y vehículos por la zona. Asimismo, producto de la estadía diaria de los visitantes, que colocan música a todo volumen y el uso de motos y cuatriciclos en la zona, generan constantes conflictos con aquellos visitantes que buscan la tranquilidad de la naturaleza, como así también entre los visitantes y vecinos de Potrerillos; se espera que con la ejecución del presente Master Plan, se ordenen y reglamenten las actividades y usos del suelo que actualmente se llevan a cabo de manera desorganizada, generando conflictos entre los visitantes y locales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

En la etapa de ejecución de las obras del Master Plan, deberá realizarse el monitoreo de la concentración de los gases, polvo en suspensión así como de los niveles sonoros.

5.1.2.21. Hidrología e hidrogeología

Descripción hidrológica

La red hidrográfica de la provincia de Mendoza está constituida por pocos ríos debido a características de aridez y escasas precipitaciones; los ríos se forman a partir del derretimiento de los glaciares y las nieves que precipitan en la cordillera y además se nutren con el agua de las lluvias, formando una importante red de drenaje natural de transporte gravitacional de agua, dando origen a una serie de cuencas. A continuación, en la siguiente Ilustración se identifican las cuencas hidrográficas de la provincia de Mendoza.

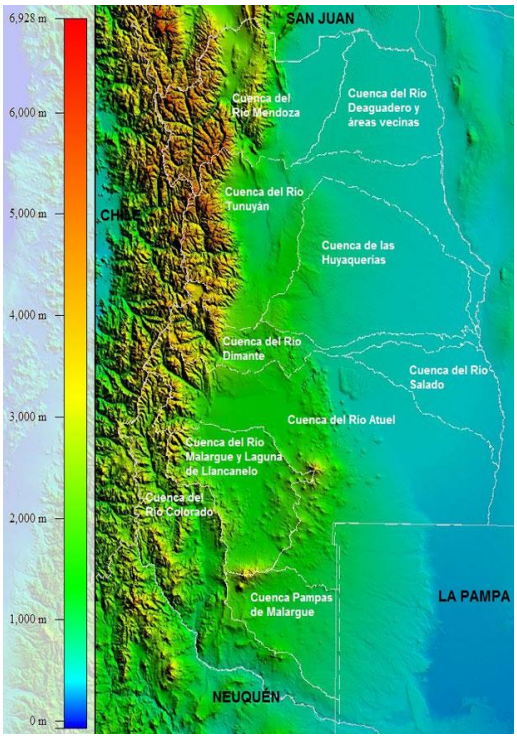


FIGURA 26: CUENCAS HIDROGRÁFICAS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Las aguas de todos los ríos de la provincia son aprovechadas, con mayor o menor grado, para la provisión de agua potable, uso industrial, producción de energía eléctrica y para el riego de las áreas cultivadas por lo que, luego de esos aprovechamientos, sus caudales disminuyen considerablemente. Casi todos los ríos de la provincia, se encuentran regulados mediante embalses tal como lo muestra la siguiente figura.

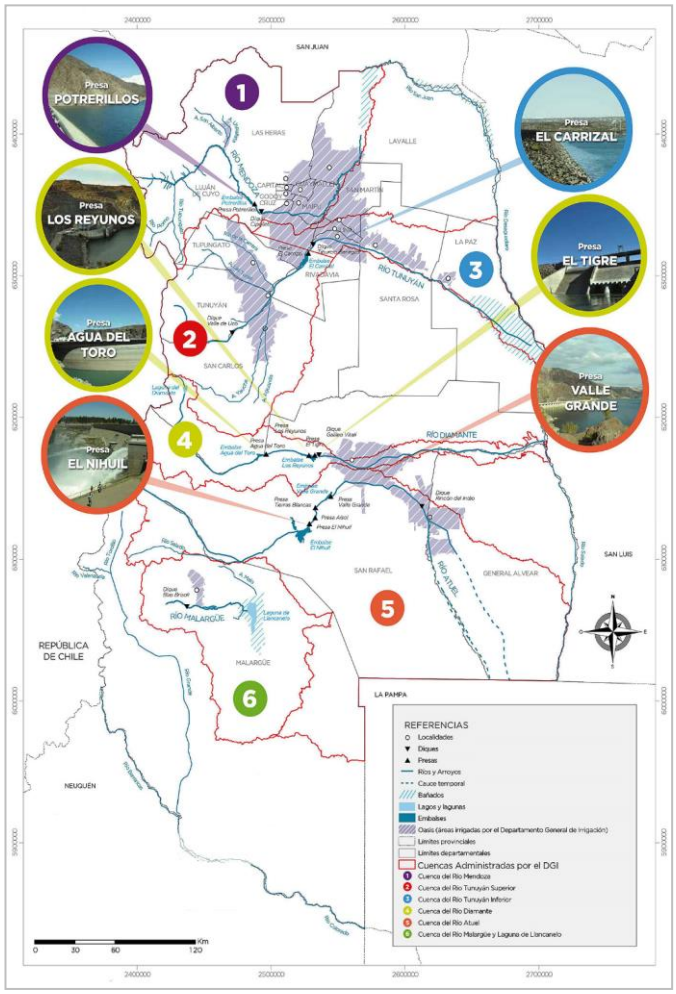


FIGURA 27: UBICACIÓN DE LAS PRINCIPALES PRESAS EN LAS CUENCAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Cuenca del río Mendoza

Esta cuenca, cuenta con una superficie de aproximadamente 20.000 Km2; se encuentra limitada al Oeste por la Cordillera de Los Andes, al Norte por una línea que partiendo del Aconcagua y siguiendo por la divisoria con la cuenca del río Los Patos pasa por el cerro Tambillo, cerros del Valle, del Tigre, Punta de Agua, Cortaderas, Termas de Villavicencio, Capdevila y luego en dirección S-N por Jocolí hasta el límite con San Juan en las lagunas de Guanacache; por el Sur el límite está dado por Cordón de Plata hasta el cerro de las Vertientes, siguiendo por Puesto Aguadita, Perdriel y Palmira. Finalmente, por el Este, por línea imaginaria que arranca de Palmira y sigue hacia el NO pasando por Tres Porteñas y luego con dirección S-N paralelo a la línea ferroviaria Mendoza-Pie de Palo (San Juan) hasta Capilla del Rosario a orillas de la laguna de Guanacache. Abarca la totalidad de los departamentos de Las Heras, Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz, Luján de Cuyo, Guaymallén, Maipú y parcialmente a Junín, San Martín y Lavalle.



FIGURA 28: CUENCA DEL RÍO MENDOZA. FUENTE: DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN IADIZA-CONICET

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

El proyecto se encuentra ubicado en la cuenca del río Mendoza, donde la red de drenaje está integrada por cursos hídricos permanentes y temporarios. Este río está conformado por el río de las Vacas, río Cuevas y el río Tupungato; la confluencia de los tres ríos se produce en las proximidades de la localidad de Punta de Vaca, tornando aguas abajo el nombre del río Mendoza; este río sigue con dirección noreste recibiendo los aportes del arroyo de los Tambillos, arroyo Cortaderas, río Picheuta y arroyo Ranchitos por margen izquierda y los ríos Colorado y Blanco por margen derecha. A la altura del desvío km 108 del ferrocarril, el río presenta un amplio codo hacia el sudoeste para pasar por Uspallata, Guido, Potrerillos y Cacheuta. En este tramo recibe como afluentes de margen izquierda al río Uspallata y a las quebradas Invernadilla, del Medio, Gateados y Escondida y por margen derecha al arroyo del Minero y al río Blanco.

Desde Cacheuta toma dirección este saliendo de la zona montañosa (Cuenca activa) en un amplio cono de deyección, pasando por Luján de Cuyo hasta Palmira. Posteriormente el río deja de tener afluentes de importancia y toma dirección noreste hasta frente a Gustavo André y a partir de este punto dirección norte hasta la laguna de Guanacache.

En lo que respecta a la cuenca, se divide en cuenca alta, media y baja, a saber:

Cuenca Alta

El río Mendoza en las zonas de captación o recolección de alta montaña tiene un frente de 90 km a la Cordillera, supera los 5.600 km2 de superficie y comprende las más elevadas crestas andinas. En su zona de recolección hidráulica se destacan los cerros: Aconcagua, Tupungato, Catedral, Tolosa, Penitentes, Blanco, El Plata y Plomo, ente otros. Todos ellos se elevan por encima de los 5.500 m s.n.m. Casi la totalidad de las elevaciones de esta cuenca son acopiadoras de la nieve anual. El frente cordillerano de confluencia que alimenta el nacimiento del río Mendoza se compone de los ríos Tupungato, Las Cuevas y Vacas.

El proyecto se encuentra ubicado en esta cuenca.

Cuenca Media

A partir de Cacheuta, departamento Luján de Cuyo, el río se orienta hacia el este y es regulado por distintas obras de captación (presas y diques) y obras de conducción (canales e hijuelas). Allí

se concentra el oasis norte, sector irrigado con la mayor concentración poblacional y su consecuente desarrollo económico (agrícola e industrial).

Cuenca Baja

A partir de San Roque, departamento de Maipú, el cauce fluye hacia el norte para desembocar de forma confusa en las lagunas del Rosario, pertenecientes al sistema de los bañados de Guanacache. El cauce en esta zona es intermitente debido a los aprovechamientos que se realizan aguas arriba. Gran parte del agua se infiltra, lo que permite la captación para distintos usos a través de perforaciones profundas o pozos balde.

El caudal medio del río Mendoza en la estación de aforos Usina Cacheuta, para el registro 1.909/10 – 1.996/97 fue de 52,3 m3/s, que representa un derrame medio anual de 1.610hm3. De acuerdo a datos del Departamento General de Irrigación, en la temporada 21/22 escurrieron 785hm3 (equivalente al 56% del derrame medio histórico), lo que implicó la peor temporada de escurrimientos de los últimos 50 años, correspondiendo a una sequía hidrológica severa; el pronóstico de escurrimientos para el río Mendoza para la temporada 2022/2023 indica un derrame de 800 hm3, lo que representa el 58% del año normal para la sección de aforos Guido. Asimismo, se indica que en los últimos 11 años la disponibilidad media de agua en los 5 ríos más importantes de la provincia (Mendoza, Tunuyán, Diamante, Atuel y Grande) se ha reducido en un 8%; en vista de las nevadas producidas en alta montaña en este año, se esperan para la época estival, mayores escurrimientos, es decir, mayores caudales de agua en los ríos.

Finalmente, es importante mencionar que para el Estudio de Impacto Ambiental de la obra Dique Embalse Potrerillos, se realizó una estimación de la altura de ola con valores típicos correspondiente a 80 y a 72 km/hora basado en el criterio de Syerup-Munch-Breshnaider que permite obtener la altura significativa, la duración necesaria para alcanzar la situación de equilibrio en la formación de la ola y el periodo de pico; la conclusión indica que para las dos situaciones analizadas, la formación de olas de alturas significativas variables entre 0,9 y 1,62 m y periodos de pico de entre 2 y 5 segundos, las duraciones necesarias para la generación de las mismas oscilan entre aproximadamente entre 43 y 85 minutos. En el estudio se indica que la expresión utilizada ha demostrado una cierta sobrevaloración de las alturas en espejos de agua restringido, y que la compleja geometría de los contornos del embalse haría esperar cierta atenuación en el desarrollo de las olas, en particular el estrechamiento del lago aguas arribas del eje del cierre.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

5.1.2.22. Calidad del agua

Según investigaciones de Consolí y otros (2018), desde el 2005 se vienen detectando modificaciones negativas en aspectos cuantitativos y cualitativos del agua, indicando una importante contaminación de las napas freáticas en la zona en el futuro, debido a las deficiencias de servicios de saneamiento, tal como falta de cloacas y planta de tratamiento de efluentes en el área de Potrerillos. Es importante indicar que parte del abastecimiento de agua potable a la Ciudad de Mendoza se realiza desde el Río Blanco; en la zona de Potrerillos se han construido obras de toma y una planta de tratamiento para potabilizar el agua, la que se envía por un acueducto a la zona urbana de Mendoza.

En las últimas décadas, debido al incremento significativo de la población permanente y temporal, sobre todo los fines de semana, el consumo de agua y la producción de desechos se ha incrementado, al igual que los impactos generados sobre el ambiente, si se lo compara con la situación anterior a la construcción del embalse.

Existen varios asentamientos a lo largo de la subcuenca del río Blanco, que se han instalado paulatinamente en la zona, perdiéndose de esta manera la actividad agroganadera para convertirse en una zona con gran predominio turístico y poca ocupación permanente; a lo largo de los cursos de los principales afluentes del río Blanco se ubican la Villa de Potrerillos, Chacritas, El Carmelo, Las Carditas, El Salto, Manantiales, Valle del Sol, Las Vegas, Piedras Blancas y Los Zorzales. Se estima que se está produciendo ya una fuerte contaminación de las napas freáticas debido a la falta de servicios de saneamiento (cloacas y planta de tratamiento de efluentes); las aguas servidas se tratan en pozos sépticos que percolan a las napas freáticas, la importante pendiente de la zona hace predecir que en un corto plazo esta contaminación llegará al embalse, disminuyendo la calidad de sus aguas.

En el estudio mencionado anteriormente, se seleccionaron varios sitios de muestro, representativos del río Mendoza y de sus principales afluentes, entre los que se destacan: Alto Las Vegas, Vallecitos, río Las Mulas, Alto Manantiales, El Salto, río Blanco y otro ubicado antes de la cola del embalse. En cada punto de muestreo se determinaron parámetros fisicoquímicos como pH, conductividad eléctrica actual (CEA), oxígeno disuelto, temperatura, nitratos y fosfatos mediante espectrofotómetro HACH; como así también cuantificaciones microbiológicas de bacterias aerobias mesófilas, coliformes totales y termo-resistentes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- De acuerdo a los resultados obtenidos, la salinidad de las aguas de la cuenca del río Blanco, la misma se clasifica como leve a moderada, lo que las hace aptas para el riego de todos los cultivos; por su parte, las aguas del río Mendoza y del Embalse Potrerillos pertenecen a salinidad moderada.

- Si se analiza el pH, los valores arrojaron valores normales de agua para riego, encontrándose dentro de los límites del EPAS para actividades de contacto directo, vida acuática y agua potable.

- En cuanto al oxígeno disuelto, los valores medidos se mostraron como adecuados para el desarrollo de actividades recreativas (contacto directo) y vida acuática.

- Con respecto a los nitratos, en general los valores encontrados no superaron el límite máximo tolerable de la Resolución Nº 778 del DGI para vuelcos de efluentes a cuerpos receptores o para su uso como agua potable.

- Los valores de fosfatos se mostraron por debajo del límite máximo tolerable del DGI; en algunos casos los valores superaron dicho límite correspondiendo a épocas de gran afluencia turística en la zona, siendo atribuidos a la incorporación de efluentes domiciliarios en toda la cuenca superior.

- El principal problema de la cuenca del río Blanco, radica en la contaminación microbiológica, ya que en algunos periodos de muestreo, los valores de bacterias termo-resistentes superaron los valores medios. Se resalta que dichas aguas no son aptas para uso doméstico, bebida de animales o recreación, ya que no cumplen con las directrices de EPAS y Código Alimentario Argentino (C.A.A.).

- En lo que respecta al agua del Embalse Potrerillos, se aprecia que las bacterias aerobias mesófilas, coliformes totales y termo-resistentes han sobrepasado ampliamente los valores límite dados por el C.A.A. para agua potable y para actividades de contacto directo.

A nivel general, puede finalmente decirse que la carga contaminante aumenta desde las nacientes hasta la desembocadura del Río Blanco, en el embalse de Potrerillos, resultando ser

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

los afluentes más contaminados los arroyos Las Mulas y en menor medida El Salto, siendo la actividad antropogénica la principal causa de la contaminación del agua, siendo el período más crítico primavera y verano, cuando la actividad turística aumenta exponencialmente.

5.1.2.23. Hidrogeología

El agua subterránea se encuentra alojada en embalses subterráneos constituidos por materiales sedimentarios modernos de edad Cuartaria y en menor medida Terciaria, éstos se recargan producto de la infiltración de agua en el subsuelo; los ríos y arroyos de la provincia de Mendoza, al salir de la zona montañosa e ingresar a las zonas de llanuras recargan dichos reservorios subterráneos.

En lo que respecta a las unidades hidrogeológicas presentes en el área de estudio, las mismas corresponden a la B y TS, tal como se visualiza en la siguiente figura.

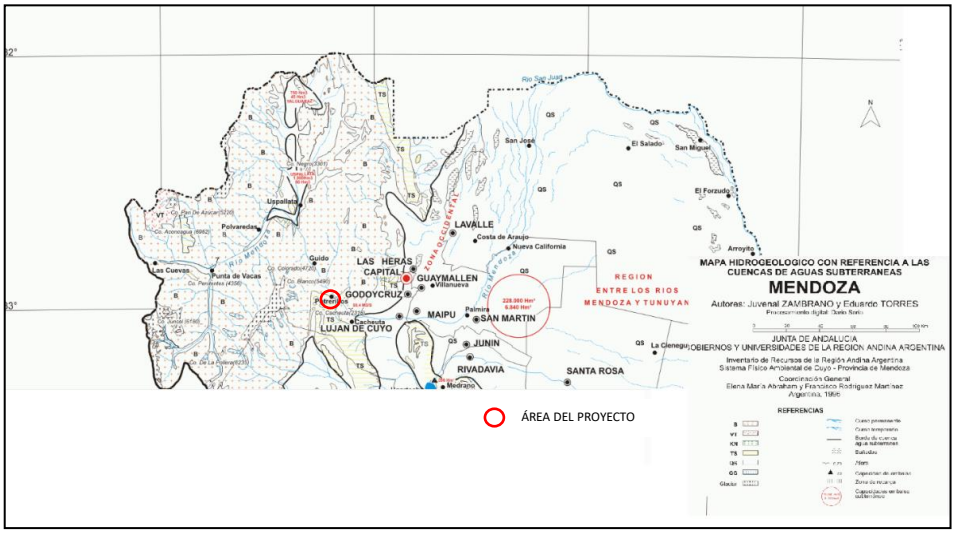


FIGURA 29: MAPA HIDROGEOLÓGICO DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE ZAMBRANO, J Y TORRES, E. 1996. MAPA HIDROGEOLÓGICO CON REFERENCIA A LAS CUENCAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA – SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA.

Unidad Hidrogeológica B

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Unidad de basamento resistivo, el cual se encuentra formado por rocas compactas, con resistividades elevadas en los sondeos geoeléctricos. Este basamento está integrado por rocas metamórficas, intrusivas, volcánicas, piroclásticas y sedimentarias de variadas edades más antiguas que el Oligoceno o Mioceno, salvo muy locales excepciones.

Las rocas sedimentarias, así como muchas piroclásticas que se incluyen en el basamento han sido compactadas o cementadas, de manera que han perdido total o casi totalmente la porosidad primaria de los intervalos originariamente permeables. Esta Unidad, por lo tanto es no acuífera, salvo en las zonas donde sus rocas están fisuradas o, en el caso de calizas, en aquellos lugares donde se han formado espacios porales por disolución. Generalmente estos espacios con permeabilidad secundaria se extienden pocos metros bajo la superficie; en ellos puede acumularse agua, casi siempre mineralizada, en pequeñas cantidades. Se forman así acuíferos pobres que tienen limitadas aplicaciones.

Unidad Hidrogeológica TS

Esta Unidad se conforma de Sedimentitas miocenas y pliocenas, las cuales afloran en varias provincias geológicas del territorio mendocino; esta unidad consiste principalmente en areniscas y limoarcillitas con variado contenido de material piroclástico. Se trata de una sucesión granocreciente, que en las zonas cordilleranas, precordillerana, así como en el Bloque de San Rafael y Cerrillada Pedemontana presenta intercalaciones conglomerádicas hacia su techo.

La edad de estos depósitos es terciaria superior: miocena o, en parte, pliocena. En el sur de la provincia algunos depósitos terciarios más antiguos pueden presentar características hidrogeológicas y geoeléctricas similares.

En general estos terrenos tienen baja permeabilidad, salvo en algunas intercalaciones arenosas que, en el subsuelo, contienen agua mineralizada; por lo tanto, la unidad TS se caracteriza por sus resistividades bajas: constituye así la base conductiva de los sedimentos pliocenos o cuaternarios portadores de capas permeables acuíferas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Zonificación hidrogeológica

En la provincia de Mendoza, se distinguen dos zonas: Llanura (sector oriental) y Montaña (sector occidental), cada una de ellas contiene ambientes más reducidos, con características distintivas, conocidos como Regiones Hidrogeológicas.

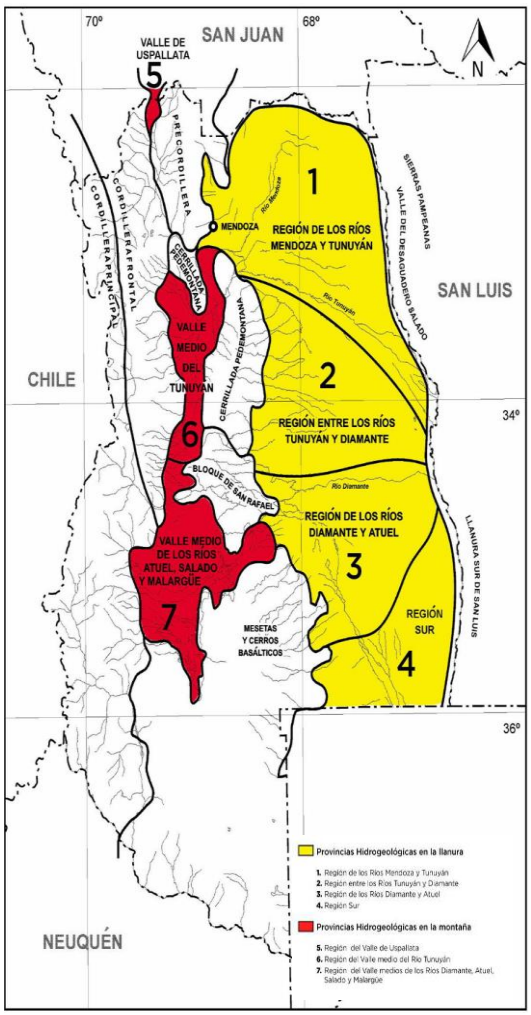


FIGURA 30: REGIONES HIDROGEOLÓGICAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: DGI-IADIZA-CONICET.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

La cuenca de agua subterránea a la cual pertenece el área del Proyecto corresponde a la de Llanura Oriental y dentro de ésta, a la Región de los ríos Mendoza y Tunuyán (cuenca Norte). Esta región posee una extensión es de 22.800 km2 (Pazos y otros, 1993) y se divide en una zona noroccidental, al oeste del río Mendoza, y una nororiental al este del mismo; al oeste de la Cerrillada Pedemontana, se encuentra la subcuenca de Carrizal-Tunuyán, de aproximadamente 450 km2 de extensión, separada de la zona noroccidental por el valle del río Mendoza, sin que haya una separación geológica entre ambas.

En la zona noroccidental se encuentran depósitos cuaternarios pedemontanos, al oeste, y los del gran abanico glacifluvial del río Mendoza. Estos depósitos están constituidos por gravas y arenas de variada granometría. Hacia el este y norte pasan a los de la llanura aluvial proximal del mencionado río: arenas y limos, con pocas gravillas. Más al norte se encuentra la llanura aluvial distal del mismo río Mendoza, en la que predominan depósitos cuaternarios finos: limos y arcillas, a veces salinos, con intercalaciones de arenas finas. En ambas partes de la llanura aluvial, por lo tanto, existen localmente condiciones de confinamiento y mineralización del agua subterránea.

Además de estos depósitos finos, se encuentran arenas y gravillas de los antiguos cauces y áreas de sedimentación de los ríos Mendoza y Tunuyán, los primeros fácilmente reconocibles en fotografías aéreas e imágenes satelitarias. Finalmente, extensas áreas de esta zona nororiental están cubiertas por acumulaciones de arenas eólicas que en algunos lugares forman campos de dunas. De acuerdo con estos datos, la presencia de intervalos permeables e impermeables en esta zona favorece la existencia de condiciones de confinamiento y semiconfinamiento del agua en el subsuelo.

La forma de acceder a las aguas subterráneas es a través de pozos. En la provincia de Mendoza existen alrededor de 20.000 pozos de agua, de los cuales aproximadamente el 60% están activos. El agua es extraída principalmente para riego agrícola como un complemento que suma caudal al riego superficial o simplemente corresponde a la única fuente de agua debido a la falta de concesión de derechos. También se utiliza agua subterránea para uso industrial y consumo poblacional. En la Región de los ríos Mendoza y Tunuyán (cuenca Norte) se concentran aproximadamente 14.956 pozos, la mayor cantidad de perforaciones de la provincia.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.24. Clima

Caracterización climática regional

Mendoza es un provincia mediterránea y continental, con un clima árido a semiárido, expuesta a la acción de los anticiclones del Atlántico y del Pacífico; los vientos húmedos provenientes del Atlántico llegan con escasa humedad a la provincia y las masas de aire provenientes del Pacífico precipitan en la Cordillera de Los Andes, ingresando a la provincia como vientos secos y cálidos, conocidos regionalmente como Zonda. Los principales fenómenos climáticos críticos que soporta la provincia son las sequías, el granizo, las heladas y el viento Zonda, así como tormentas de nieve en las montañas.

Los factores determinantes del clima, la altitud respecto al nivel del mar y latitud geográfica, como así también la lejanía al Océano Atlántico y la anteposición de la cordillera de Los Andes a los vientos húmedos provenientes del Océano Pacífico, hacen que no exista atemperación de los parámetros meteorológicos y por lo tanto en general el clima responda al tipo continental con una gran amplitud térmica. Específicamente el área de influencia del proyecto se encuentra en una zona de clima "seco desértico" tipo BW según la clasificación climática de Koeppen (1948)[4]. Esta clasificación se basa fundamentalmente en las variaciones de temperatura y precipitación, sus variaciones estacionales y sus efectos sobre la vegetación natural.

[4] Rescatado de Koeppen. 1948. Climatología en: Abraham et al; 1994; Catálogo de recursos humanos e información relacionada con la temática ambiental en la región andina argentina. Capítulo 3. en: http://www.cricyt.edu.ar/ladyot/catalogo/cdandes/cap03.htm#inhalt Fecha de consulta 25/09/2023.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

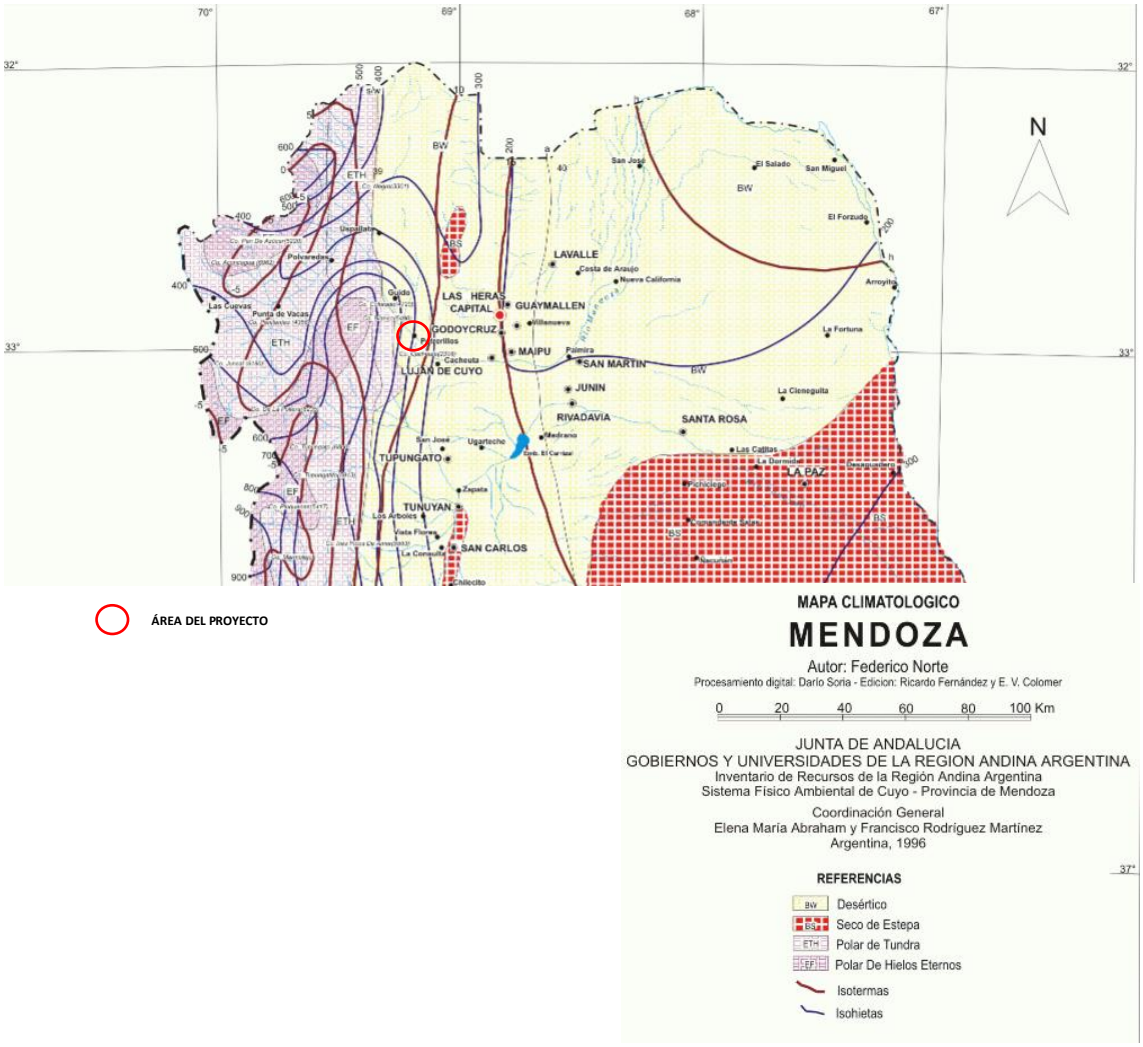


FIGURA 31: MAPA CLIMATOLÓGICO DE MENDOZA, SECTOR NORTE. FUENTE: INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA. SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA., 1990.

Datos y análisis meteorológicos del área

El desarrollo propuesto tiene un claro perfil recreativo condicionado por la temperatura estival y vacacional, por lo que está directamente vinculado al clima de la zona, garantizando alta

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

ocupación en verano. Sin embargo, se busca potenciar las actividades deportivas, alojamiento y gastronómicas para que sean disfrutadas durante todo el año.

Para la caracterización local del clima imperante en el área de estudio, se analizaron los datos estadísticos de la Estación Cacheuta resulta ser la más cercana al área del proyecto, por lo que se realizará un análisis a partir de los datos obtenidos por la misma.

La zona de estudio es una llanura de suave pendiente, cuyos extremos oriental y occidental se encuentran entre los 600 y 900 m sobre el nivel del mar; a muy corta distancia (10 km) se encuentran las Sierras de Uspallata con alturas entre los 2.700 y 3000 m aproximadamente. El río Mendoza corre entre el valle de Uspallata y el límite sudoccidental de la zona de estudio en dirección noroeste-sudeste, separando las Sierras de Uspallata del Cordón del Plata por un profundo valle.

El clima es templado y cálido, de acuerdo a la clasificación climática Köppen-Geiger; la temperatura media anual registrada es de 10,7ºC en los bajos de la cordillera y aumenta hacia el este, entre los 10°C y 15° C, significativamente más bajas que en la Ciudad de Mendoza, dada por la diferencia de altitud; mientras que la temperatura mínima anual desciende a temperaturas bajo cero en época invernal y la temperatura máxima anual asciende a 23ºC en época estival, tal como se visualiza en la siguiente tabla.

TABLA 17: CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA DE BLANCO ENCALADA. DATOS ESTADÍSTICOS DEL 1991 - 2021 TEMPERATURA MIN. (°C), TEMPERATURA MÁX. (°C), PRECIPITACIÓN (MM), HUMEDAD, DÍAS LLUVIOSOS. DATA: 1999 - 2019: HORAS DE SOL. EN: HTTPS://ES.CLIMATE-DATA.ORG/AMERICA-DEL-SUR/ARGENTINA/MENDOZA/BLANCO-ENCALADA-708011/ FECHA DE CONSULTA: 25/09/2023.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	18.2	17	14.5	10.9	6.9	4	2.7	4.4	7.1	10.9	14.4	17
Temperatura min. (°C)	13.2	12.5	10.3	6.7	2.8	-0.4	-1.8	-0.6	1.6	5	8.2	11.4
Temperatura máx. (°C)	23	21.7	19.1	15.7	11.7	9.8	8.6	10.5	13.3	16.9	20.2	22.1
Precipitación (mm)	195	162	157	95	57	34	35	43	61	107	143	184
Humedad(%)	64%	69%	75%	70%	64%	53%	50%	52%	57%	60%	57%	60%
Días lluviosos (días)	17	15	14	9	7	5	4	5	7	11	13	16
Horas de sol (horas)	10.4	9.0	7.6	7.2	6.9	7.8	8.0	8.4	8.8	9.1	10.2	10.7

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

De acuerdo con el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de las Villas de Alto Potrerillos elaborado por profesionales de la Municipalidad de Luján de Cuyo en el Año 2016, por debajo de los 1.500 metros, la zona de la depresión está dominada por un clima templado-frío semiárido con temperaturas medias del orden de los 5.7 ºC en julio, llegando a los 21 ºC en enero (según registros de la estación Cacheuta).

En cuanto a las precipitaciones, las mismas no son suficientes para mantener la vegetación o alimentar la zona, teniendo deficiencia de agua todo el año, ya que la evapotranspiración supera a las precipitaciones; en todos los casos se trata de un clima seco de tipo estepario, demasiado frío para el crecimiento de árboles y que solo permite solo el crecimiento de hierbas y arbustos, siendo el riego es necesario para mantener la masa arbórea en toda el área.

La máxima diaria media (línea continua roja), muestra la media de la temperatura máxima de un día por cada mes en Cacheuta; del mismo modo, la mínima diaria media (línea azul continua) muestra la media de la temperatura mínimo; los días calurosos y noches frías (líneas azules y rojas discontinuas) muestran la media del día más caliente y la noche más fría de cada mes en los últimos 30 años, tal como lo muestra la siguiente figura.

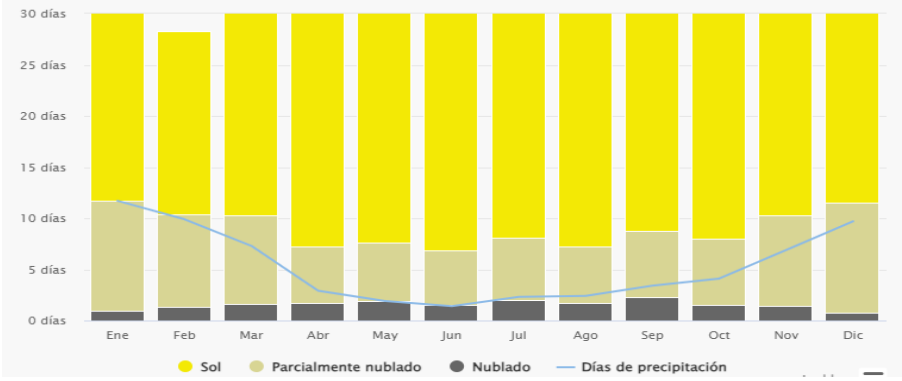


FIGURA 32: DÍAS DE SOL, PARCIALMENTE NUBLADO, NUBLADO Y DÍAS DE PRECIPITACIÓN EN CACHEUTA. EN : HTTPS://WWW.METEOBLUE.COM/ES/TIEMPO/HISTORYCLIMATE/CLIMATEMODELLED/CACHEUTA_ARGENTINA_3863560. FECHA DE CONSULTA: 25/09/2023.

Las temperaturas resultan muy agradables particularmente en verano, por lo que resulta ser una de las principales atracciones turísticas, sobre todo de la población del Gran Mendoza,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

donde habitualmente en verano se registran temperaturas por encima de los 35 y los 40 ºC con lluvias cortas pero violentas. En cuanto al número mensual de los días de sol o bien nublados, más del 80% de los días se encuentran despejados, con menos de 20% de cubierta de nubes.

En otoño e invierno comienzan los vientos del oeste, provocando precipitaciones nivales desde marzo a octubre, que alcanzan los 500 mm, en los picos más elevados; en promedio en el {área de estudio la precipitación es de 195 mm anuales, con lluvias escasas a lo largo de todo el año, pero en los meses de verano están caracterizados por tormentas intensas que, en casos extremos producen deslizamientos en los cerros precordilleranos y granizadas que causen grandes daños a las regiones de agricultura intensiva. Estas condiciones marcan la existencia de una vegetación xerófila, arbustiva baja, de escasa cobertura. La vegetación aunque pobre, constituye una formación de sustitución rápida, que en su primera etapa protege a los suelos de la depresión de los procesos erosivos, en especial en las vertientes. Más allá de los 1.400 m. de altura la vegetación es pobre, deja la roca al desnudo y a partir de los 1.900 mts. se habla de la Formación de Alta Montaña (Abraham, 2000; PMOT Potrerillos, 2016).

Respecto a la velocidad media anual del viento, es de 10 a 15 km/h en el sector occidental del área de estudio, mientras que en los sectores meridional y oriental la velocidad media varía entre los 5 a los 10 km/h. De acuerdo con el Plan de Manejo del Perilago Potrerillos (2009), el viento Zonda ha sido considerado como uno de los peligros de la zona, dado que produce daños importantes en zonas pobladas que varían de acuerdo a la intensidad de sus ráfagas; entre dichos daños se incluyen: voladuras de techos, caídas de cables de alta tensión y árboles, se interrumpen los servicios telefónicos y eléctricos, incrementa el riesgo de accidentes de tránsito y favorece la producción de incendios, además de la perturbación en el bienestar físico y psíquico que causa en el hombre y animales. Por otra parte, crea perjuicios en la agricultura por la fuerza del viento, por su extrema sequedad y por su alta temperatura, acelerar la floración de frutales al final del invierno, los cuales quedan luego ante el riesgo de ser dañados por posteriores heladas.. Los vientos máximos registrados ascienden en el orden de los 148 km/hora.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.1.2.25. Paisaje

Por paisaje se entiende naturaleza, territorio, área geográfica, medio ambiente, recurso natural, escenario, ambiente cotidiano, entorno de un punto, etc.; pero ante todo y en todos los casos el paisaje es manifestación externa, imagen, indicador o clave de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya sea que correspondan al ámbito natural o humano. Y como fuente de información, el paisaje se hace objeto de interpretación; en este sentido, el hombre establece su relación con el paisaje como receptor de información, y lo analiza científicamente o lo experimenta emocionalmente.

Componentes del paisaje visual

Las cualidades visuales intrínsecas del territorio residen en los elementos naturales y artificiales que lo conforman. A estos factores del medio físico y biótico perceptibles a la vista en que puede desagregarse el territorio se les denomina componentes del paisaje y pueden agruparse en cuatro apartados:

- La tierra o aspecto exterior de la superficie terrestre: el relieve y forma del terreno, su disposición, su naturaleza, suelos, etc.
- El agua: las formas de agua superficial, su disposición, su quietud o movimiento.
- La vegetación: las distintas formas de vida vegetal con sus características específicas, su distribución, su densidad, etc.
- La fauna, como elemento enriquecedor y dinamizador del entorno.
- Las estructuras o elementos artificiales introducidos por las actuaciones humanas: asentamientos de población y vías de comunicación.

Uno o varios de los componentes del paisaje pueden tener gran peso en el conjunto de la escena, sobre todo cuando intervienen condiciones especiales de singularidad (escasez, valor estético, interés histórico, etc.) o cuando dominan totalmente en ella.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Paisaje en el área de estudio

Potrerillos es uno de los lugares más visitados por los mendocinos principalmente por su paisaje de montañas; a continuación se identifican en el área las siguientes unidades de paisaje, delimitadas por criterio geológico, geomorfológico, hidrográfico y urbanístico:

- *Unidad de Paisaje 1:* Montañas Altas, las que se componen de dos comportamientos diferenciados, sin procesos de antropización en desarrollo y con leves procesos de antropización. En esta unidad predomina la variable geológica, encontrándose en la zona del proyecto rocas de origen ígneo del denominado Stok Cacheuta, que se extienden a lo largo del angosto valle del río Mendoza desde aproximadamente 2 km., aguas arriba del eje de presa hasta algo más de 1 km. aguas abajo, presentes en ambas márgenes del río constituido por afloramientos de grandiorita de color gris, verde oscuro a gris verdoso y de granito de color rosado a rojizo.

- *Unidad de Paisaje 2:* Montañas Bajas, distinguiéndose 2 comportamientos, sin procesos de antropización en desarrollo y con leves procesos de antropización. En esta unidad predomina la variable geomorfológica e hidrológica; específicamente en la zona de cierre, el valle del río tiene perfil transversal en forma de "V" abierta, con la ladera derecha abrupta y elevada, y la ladera izquierda de menor altura y pendiente. En la garganta labrada del río, la roca aflorante es granito rosado a rojizo. La llanura de inundación del río se encuentra cubierta por rodados polígenos redondeados de formas esferoides y elipsoidales de distintos tamaños, abundando gravas y arenas con bloques y escaso material fino.

- *Unidad de Paisaje 3:* Conos Aluviales, donde se ubican los procesos de antropización, representados por la urbanización, distinguiéndose la parte desarrollada, de la que está en proceso de desarrollo. En esta unidad predomina la variable hidrológica y el desarrollo urbano. La fragilidad visual obtenida para las unidades de paisaje 1 y 3 es Media, presentando susceptibilidad relativa a disminuir su calidad visual frente a la intrusión en el paisaje de un elemento de valor estético negativo. Por su parte, la unidad 2, posee alta fragilidad, asociándose a áreas que reúnen rasgos que establecen una vulnerabilidad visual elevada para la mayoría de los factores considerados, presentando mayor susceptibilidad a disminuir su calidad visual frente a la intrusión en el paisaje de un elemento de valor estético negativo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

En cuanto a la vegetación, las tres unidades de paisaje se diferencian por su composición, con algunas diferencias en la distribución de especies y cobertura vegetal. En términos generales, se establecen agrupaciones con características estructurales homogéneas, encontrándose condicionadas por diversos factores medioambientales, particularmente los climáticos, se corresponden con las características imperantes en las zonas áridas, como la escasa precipitación anual, alta insolación, consecuente déficit hídrico y escaso desarrollo de los suelos. A escala regional la fisonomía dominante corresponde a un arbustal, que presenta diferentes matices en función de las características locales del suelo, la orografía, las pendientes y la disposición de las laderas, entre otros factores.

Al pie de las laderas rocosas existen sectores con suelo arenoso que presentan abundante pedregosidad en superficie. En estos sitios la fisonomía dominante corresponde a un arbustal con una cobertura de aproximadamente el 50 %, identificándose dos estratos bien diferenciados. El estrato superior o arbustivo que presenta una altura de alrededor de 1.50 m y el estrato inferior o herbáceo- arbustivo con una altura que ronda entre los 20 y los 40 cm. Las especies observadas corresponden a la jarilla, olivillo, chañar brea, zampa, ala de toro, clavel del aire, cactáceas y diversas gramíneas como flechilla y coirones, entre otras. En los sectores rocosos con pendientes elevadas la cobertura es baja, no superando el 5 %. En aquellos sitios más aptos (mayor densidad de grietas o pendientes menores), la cobertura puede alcanzar en algunos casos puntuales el 30 %. En todos estos sitios la vegetación predominante es de tipo arbustivo, con una altura que no supera los 30 - 40 cm, existiendo matas aisladas de coirones y sobre las rocas se desarrollan comunidades de líquenes y claveles saxícolas.

La cobertura vegetal no se presenta de un modo homogéneo, siendo nula sobre las paredes verticales o en los sitios donde el sustrato se encuentra compactado. A su vez, en los sectores bajos de los pequeños cañadones, donde las pendientes son menores y existe una mayor humedad y permeabilidad en el suelo, la vegetación alcanza un 30 o 40 % de cobertura, salvo en el fondo de los mismos donde el suelo es muy arcilloso.

En los valles ubicados a lo largo del río Mendoza y del río Blanco, así como los ubicados en los arroyos tributarios, constituyen los sitios donde se ha ubicado mayormente la población, existiendo diversas localidades a lo largo de los mismos como Potrerillos, Las Vegas, Valle del Sol, las Chacritas, etc; en estos sitios la vegetación nativa fue reemplazada por plantaciones de árboles exóticos, utilizados como cortina rompeviento o como parques para uso recreativo,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

brindando sombra y reparo en el lugar, siendo las principales especies implantadas son eucaliptos, cipreses, álamos, sauces, pinos y olmos.

El estado de conservación de la vegetación en algunos lugares es regular debido a la cercanía de la ruta que favorece la penetración de vehículos y a la existencia de vestigios de caminos y huellas.

En lo que respecta a la percepción visual de las aguas, los únicos cauces permanentes están constituidos por los ríos Mendoza y su afluente sobre margen derecha, el río Blanco. El origen de las aguas afluentes de los tributarios principales y del río Mendoza es el deshielo y derretimiento de las nieves depositadas en las cumbres andinas, lo cual confiere a sus aguas singulares características desde el punto de vista paisajístico; el río Mendoza se caracteriza por presentar cauce bien definido con escurrimiento de agua durante todo el año, confiriéndole particularidades de un alto valor paisajístico, particularmente por encontrarse situado en un entorno de características de extrema aridez.

La accesibilidad visual del área está en las partes bajas, respecto a la franja que transcurre de noroeste a sureste, pasando por la zona central del área de estudio, con espacios de mayor elevación en los sectores del noreste y sureste; las tres unidades de paisaje analizadas tienen valores medios respecto a la calidad visual, identificándose como áreas cuyos rasgos poseen variedad en la forma, color, línea y textura, pero que resultan comunes en la región estudiada, y no excepcionales. Escasa proporción de atributos paisajísticos singulares para la región, pudiendo denotar no obstante, un alto interés en alguno de los componentes presentes en la escena.

Modificación del paisaje

Si se considera el paisaje como la expresión formal de las actividades del hombre en un medio determinado, se puede afirmar que el cambio provocado por la ejecución de las obras planteadas en el presente proyecto, introducirán modificaciones en el paisaje semi-antropizado existente, basadas fundamentalmente en inserción de nuevas componentes de carácter panorámico y estructuras específicas que inducen modificaciones locales del mismo (estacionamientos, paradores, lugares de hospedaje, canchas, estación de servicio, locales comerciales y gastronómicos, entre otros).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Este paisaje, puede ser creado con equilibrio, beneficiosas en términos del enriquecimiento del paisaje en su carácter panorámico, particularmente en un entorno de características muy uniformes como el existente. Esto trae aparejado un cambio en los significados que tiene la comunidad sobre Potrerillos y la acumulación de ellos puede consolidar la identidad de la localidad o en el peor de los casos, puede desvirtuarla; muchos sitios pierden su carácter al no haber sido capaces de adaptarse a los cambios. Los riesgos más graves provienen del turismo y se derivan de la falta de autenticidad del enfoque cuando esa actividad se aproxima a un sitio. El problema es que generalmente el foco de interés que se genera suele ser alejado de la esencia del lugar y está más dirigido a su utilización, considerando el espacio como algo abstracto y uniforme, donde los objetos y actividades pueden ser colocados libremente.

Dicha forma de organizar el espacio es un riesgo y produce el empobrecimiento de los sitios. Las cualidades diferenciadoras de los sitios se utilizan, al margen de su significación, como motivo de desarrollo e implica que el sitio debe responder a los cambios rápidamente, lo cual no siempre se logra. El intento de potenciar racionalmente el uso y el beneficio económico de él derivado, suele generar una sobreutilización que se impone despóticamente sobre el carácter del propio lugar y termina negando lo que en un principio sirvió para su potenciación. Es por ello, que la organización del espacio y el paisaje de Potrerillos se realice en forma respetuosa, sin negar las cualidades propias que el lugar ofrece.

El Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, busca realzar los volúmenes, formas y colores, es decir todas aquellas características naturales propias de Potrerillos; asimismo, busca reordenar aquellas actividades que hoy en día se llevan a cabo sin organización, actividades que impactan sobre el medio ambiente. Por otra parte, se ha realizado un reconocimiento de los elementos de los que están compuestos y la valoración de espacios y sectores existentes, muchos de ellos en uso, se han evaluado cuáles son los sectores que ofrecen mayor atractivo, cuáles son aquellos que merecen su conservación, cuáles son los que permiten que se los modifique y cuáles necesitan una transformación. En términos generales, se busca la convivencia armoniosa entre los nuevos elementos que se incorporarán al paisaje y los existentes.

5.1.2.26. Patrimonio Arqueológico

De acuerdo con la investigadora del Conicet Cecilia Frigolé, Potrerillos es una zona de mucha importancia arqueológica, hay sitios en la zona del Cordón del Plata que tienen 5.000 años de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

antigüedad; específicamente en el Valle de Potrerillos, las ocupaciones datan en al menos 1.500 años de antigüedad. Fue una época en que la cordillera se utilizó de manera recurrente e intensa.

Las investigaciones arqueológicas desarrolladas en torno a la localidad de Potrerillos han demostrado la singular importancia de esta área para el estudio de la ocupación humana prehistórica del centro-norte de Mendoza. La información de los sitios arqueológicos del área, tienen un valor excepcional para la reconstrucción a nivel regional de los sistemas de asentamiento-subsistencia de las sociedades cazadoras - recolectoras del Pleistoceno final - Holoceno temprano medio (ca. 11.000 - 3.000 años rc. AP) la cronología de las ocupaciones "Agrelo" en la precordillera y el proceso de colonización de las áreas extra-llanura del N-O de Mendoza por comunidades agrícolas.

De acuerdo con Marsh y Cortegoso (2014), durante el Holoceno tardío se registraron en el área importantes cambios en la base de la subsistencia y el asentamiento, manifestado con la presencia desde 1.500 años ap de grupos que usaron casas semi-subterráneas, practicaron tanto el cultivo como la ganadería, cazaron animales silvestres, manufacturaban distintos instrumentos cerámicos y líticos, y mantuvieron la explotación de recursos silvestres ocupando estacionalmente ambientes a mayor altitud; en el Valle de Potrerillos, hay sitios con evidencias de esas tradiciones económicas entre ~1540 ap (1590-1430, 1 sigma) y ~1020 ap (1080-950, 1 sigma).

En el sector denominado Terraza Gendarmería, se han encontrado restos de unidades domésticas tales como restos de casas y de postes que sostuvieron el techo, también se encontraron restos de fogones con concentraciones de carbón, zona de hornillos, restos líticos y cerámicos.

Al igual que en el sector anterior, en Río Blanco, se excavó, parcialmente, una unidad doméstica similar a las excavadas en las Terrazas de Gendarmería y otro sitio denominado San Ignacio, hallaron improntas de poste, fogones, material lítico, cerámico e instrumentos de molienda. El fechado de este sitio es importante, puesto que logra ubicarlo dentro del patrón de ocupación del valle, indicando que había asentamientos similares y contemporáneos.

En San Ignacio, en base al registro de campo y posiciones estratigráicas, se han podido definir cuatro momentos sucesivos: (1) la construcción y uso del Hornillo 1, (2) el uso y (3) colapso de la

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

casa y (4) la construcción y uso del Hornillo 2. Los habitantes del sitio parecen haber tenido contactos extra-regionales. En primer lugar, se reconoce un tiesto estilo Llolleo, del Agroalfarero Temprano de Chile, indicando alguna clase de contacto transandino. Además, se encontraron productos de talla sobre obsidiana que fue analizada y cuya procedencia es la fuente de Las Cargas, en cordillera 300 km al sur. Lo que también indican estudios geoquímicos sobre obsidianas de cronologías tardías en la cuenca del río Blanco, como el sitio La Manga en cordillera, es que se fueron incorporando otras fuentes aún más lejanas, como la Cueva del Huenul, en el norte de Neuquén. Por tanto, estos elementos distantes que aparecen en el registro de sitios que según todos los estudios realizados muestran un patrón importante de interacciones extra-regionales o establecimiento de sistemas de intercambio.

El ambiente en donde se localiza San Ignacio cuenta con abundantes recursos faunísticos, botánicos y abióticos; tal disponibilidad de recursos sumada a la presencia permanente de agua y al clima templado predominante hicieron del valle un área atractiva para el asentamiento de grupos humanos.

En la margen izquierda del río Mendoza y sobre la barranca de un cañadón seco que drena al valle, se ubicó un entierro humano en el año 1998; al fechar una muestra de hueso humano, se ha podido establecer una edad anterior a las ocupaciones de las casas en el fondo del valle, ~2110 ap (2290- 2000). Por lo tanto, se documenta una presencia humana en el valle y el uso del espacio como lugar funerario, contemporáneo con una parte de la secuencia del Alero 2 de Los Conitos, cuyos contextos implican la explotación de la fuente local de rocas silíceas criptocristalinas.

Al sector de canteras, es conocido como Los Conitos por la forma cónica de sus crestas de bentonita, el que se accede a través de una amplia y pronunciada pendiente. En este paraje, se excavaron tres aleros, de los cuales dos han sido datados (Los Conitos 01 y 02) señalando un rango de ocupación aproximado de 2300 a 1000 años AP. En Los Conitos Alero 1, se hallaron una cuenta de collar sobre valva, semillas, restos de molle, chañar y cucurbitácea, y un cordel de lana de camélido; asimismo, se registró una gran camada de coirón con características particulares en su disposición (entramado y corte en las ramas) que hacen suponer su origen antrópico. La gran cantidad de artefactos líticos indica que la actividad principal fue obtener materia prima apta para la talla, semejante al patrón del Alero 2, que muestra una secuencia de ocupación más extendida. Mientras que, en Los Conitos Alero 2, se hallaron restos de camada

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

de coirón, productos de tala iniciales sobre materias primas de la fuente local, tiesto gris, marlos de maíz, cordel de fibra vegetal, cáscara y semillas de cucurbitácea, material lítico, micolasca de obsidiana, entre otros.

En otro sitio identificado como Los Medanitos, se han ubicado numerosos restos arqueofaunísticos, carbones dispersos, desechos de talla e instrumentos líticos relacionados con actividades de caza y manufactura de cueros. En Cueva del Toro, el que consiste en un extenso abrigo rocoso con cuatro componentes arqueológicos (dos de ellos son precerámicos y se remontan probablemente al Holoceno Temprano, y los restantes corresponden a grupos agroalfareros tardíos). Agua Escondida se caracteriza por abundantes desechos de talla, artefactos relacionados con actividades de caza, faenamiento de animales y manufactura de cueros y muy diversos estilos de puntas de proyectil que indican la ocupación del lugar por parte de distintas sociedades de un período de 5.000 años. Finalmente en Cañada Grande, se presentan evidencias correspondientes a ocupaciones tardías, de antigüedad no mayor a 2.000 años entre las que se destacan desechos de talla e instrumentos pequeños y microlíticos en calcedonia y un estilo novedoso de cerámica en el que confluyen las técnicas decorativas de incisión y pintura.

A modo de síntesis puede indicarse que los pobladores del valle contaban con materia prima de calidad en las proximidades del asentamiento, además de una tradición alfarera local de larga data; en la zona, se ha encontrado evidencia de talleres utilizados para la explotación de materias primas líticas, como riolitas y basaltos en el propio valle (Paleomédanos), y una de rocas criptocristalinas en el Piedemonte de la Precordillera donde se localizaron abrigos rocosos que muestran una secuencia de ocupación de 2.300 a 1.000 C14 años AP (Los Conitos). Por otra parte, la presencia de cerámica similar a la de los complejos de la vertiente occidental de Los Andes podría estar indicando la interacción (intercambio y/o migración) entre sociedades que habitaron uno y otro lado de la Cordillera. Finalmente, la presencia de un morfotipo de camélido de gran porte, indicaría la manipulación fenotípica y la práctica especializada de manejo de rebaños no sólo en lo referido a la reproducción y control del mismo, sino también a la generación de unidades de transporte y caza de guanacos y vicuñas en dichos ambientes.

De acuerdo con Cortegoso (1999, 2004), se puede pensar para la ocupación tardía de la cuenca, un sistema estructurado de asentamiento con categorías funcionales distintas, sitios talleres de extracción en el valle y en Precordillera (Canteras Los Conitos); sitios de actividades múltiples,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

producción de artefactos y permanencia anual como las casas del río Mendoza, y emplazamientos en altura para explotación de recursos y uso recurrente en las temporadas estivales, como los sitios a cielo abierto de la quebrada de La Manga en Cordillera. Teniendo en cuenta además que por lo menos desde 1500 años AP, según el registro arqueobotánico del sitio Los Conitos, se combinaría la subsistencia con la incorporación de productos cultivados, la indisponibilidad estacional o cíclica de algunos recursos podría suplirse con una mayor amplitud en la dieta.

Sensibilidad arqueológica

El registro patrimonial de la provincia de Mendoza abarca, a nivel general, evidencias arqueológicas portables y evidencias fijas en el paisaje, es decir bienes patrimoniales Muebles e Inmuebles. Estos últimos pueden incluir, fundamentalmente, elementos arquitectónicos, pinturas y grabados rupestres. La síntesis sobre antecedentes arqueológicos presentada indica la amplitud temporal y espacial de las ocupaciones humanas en la provincia y la existencia de restos arqueológicos importantes en zonas aledañas a la región donde se efectuarán las obras del proyecto; esto implica, en términos generales, que cualquier actividad de remoción de sedimentos puede generar afectaciones a bienes del patrimonio cultural y que cualquier tipo de observación sobre la sensibilidad arqueológica superficial está supeditada a la presencia de material en contexto estratigráfico. Sin embargo, es necesario también considerar y evaluar los grados de afectación que los espacios han sufrido previamente, a lo largo del tiempo, con el desarrollo de urbanizaciones, caminos, de actividades económicas, entre otras.

El sitio a intervenir fue recorrido en su totalidad, de manera completa, analizando los distintos sectores a intervenir, realizando en cada uno de ellos control visual y relevamiento a fin de observar la posible presencia de materiales o rasgos arqueológicos; es importante destacar que la visibilidad arqueológica del área prospectada, se vio afectada por la cobertura vegetal presente, compuesta fundamentalmente por arbustales o matorrales abiertos, predominando, jarillas (*Larrea divaricata*), Alpataco (*Prosopis alpataco*), bosquecillos de chañares (*Geoffroea decorticans*) y numerosas familias de las cactáceas y de las gramíneas rastreras como el pasto de hoja, flechilla y coirón. Aproximadamente entre el 20 y el 30% de los puntos considerados, se encuentran en áreas previamente impactadas por las actividades que allí se desarrollan en la actualidad.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PUNTO	DESCRIPCIÓN
PC1 32°59'27.49"S 69° 9'27.21"O (Sector Club Regatas - 2° Etapa)	Punto con visibilidad buena; posee parches de flora arbustiva media, menos del 20% de cobertura. Área previamente desmontada y nivelada. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **nula**
	
PC2 32°59'30.14"S 69° 9'42.54"O (Sector Hospedaje - 2° Etapa)	Área previamente desmontada y nivelada, actualmente utilizada como mirador; con implantación de ejemplares arbóreos (Algarrobo y Aguaribay), arbustivos (Jarilla) y herbáceos (Coirón), y bancos de cemento colocados por el municipio. No se detectaron materiales ni rasgos arqueológicos en superficie. Sensibilidad arqueológica **nula**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	
PC3 32°59'23.07"S 69° 9'57.16"O (Sector Estacionamiento A - 1° Etapa)	Terreno irregular con intervención previa en forma parcial; se observan picadas vehiculares y la instalación reciente de postes de energía eléctrica. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Punto con visibilidad medio - bajo; posee parches de flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas y zampas en algunos sectores con herbáceas asociadas, más del 50% de cobertura. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC3 32°59'17.76"S 69° 9'57.88"O (Sector Food Trucks - 1° Etapa)	Área con intervención parcial del terreno previa. Punto con visibilidad baja; posee terreno irregular con flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas y

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	zampas en algunos sectores con herbáceas asociadas, más del 60% de cobertura. Asimismo, se observa en la zona baja, vegetación que ha sido removida/removida o bien pisada con vehículos. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC4 32°59'14.01"S 69° 9'54.83"O (Playa Pública Bahía Príncipe - 1° Etapa)	Área altamente impactada ya que es una de las zonas utilizadas actualmente por los visitantes del embalse Potrerillos. De superficie irregular con huella abierta para vehículos. Vegetación arbustiva dispuesta en parches, con baja cobertura y alta visibilidad. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**

	
PC5 32°59'14.07"S 69° 9'58.99"O (Espacio de gastronomía y Área comercial - 1° Etapa)	Área previamente impactada, previamente desmontada y nivelada, utilizada actualmente como estacionamiento vehicular. Sin Vegetación.No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **nula**
	
PC6 32°59'13.86"S 69°10'3.07"O	Área sin intervención previa salvo huellas posiblemente de la práctica de motocross o similar, de terreno irregular. Punto de visibilidad media, con características de monte con flora arbustiva

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

(Sector de Lagunas)	y herbácea, con un 75% de la superficie cubierta. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC7 32°59'17.59"S 69°10'10.04"O (Sector de Estacionamiento H)	Área sin intervención, de terreno irregular. Punto de visibilidad media - baja, con predominio de flora herbácea con algunos ejemplares arbustivos en la parte baja, aumentando su presencia en las partes más altas con un 60% de la superficie cubierta. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
	Área sin intervención, de terreno irregular, con cárcavas formadas por circulación de agua con sistema de desagüe hacia el

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

PC8 32°59'17.59"S 69°10'10.04"O (Sector Estación de Servicios y paradores de autobús)	Noreste. Punto de visibilidad media, posee parches e individuos aislados de flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas con algunos sectores acompañada por herbáceas asociadas, más del 50% de cobertura. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC9 32°59'8.15"S 69°10'10.30"O (Sector de Canchas)	Área sin intervención, de terreno irregular; punto de visibilidad media - alta, posee individuos aislados de flora arbustiva compuesta principalmente por jarillas con algunos sectores acompañada por herbáceas asociadas, más del 35% de cobertura. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC10 32°58'41.36"S 69°10'24.73"O (Sector de Acampe)	Área intervenida con caminos abiertos, de terreno irregular; punto de visibilidad alta, de baja cobertura vegetal, arbustivo de baja altura con algunas herbáceas asociadas. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC11 32°58'37.11"S 69°10'14.42"O (Sector de Cabaña)	Área intervenida con caminos abiertos, de terreno irregular y suelo arenoso; punto de visibilidad alta, de muy baja cobertura vegetal, con individuos arbustivos, jarillas, distribuidos en forma dispersa. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	
PC12 32°58'33.54"S 69°10'11.85"O (Sector Gastronómico/bar)	Área intervenida, con caminos abiertos, de terreno irregular y suelo arenoso; actual mirador. punto de visibilidad alta, de muy baja cobertura vegetal, con individuos arbustivos, jarillas, distribuidos en forma dispersa. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **nula**
	
PC13 32°58'47.76"S 69°10'30.33"O (Parador Motorhome)	Área intervenida, con caminos abiertos. Punto de visibilidad alta, de muy baja cobertura vegetal, con individuos arbustivos, jarillas, distribuidos en forma dispersa con especies herbáceas acompañando. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC14 32°58'48.85"S 69°10'36.23"O (Estacionamiento B)	Punto con visibilidad buena; posee parches de flora arbustiva media. Área previamente desmontada; actualmente se ubica un puesto de food truck. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **nula**
	
PC15 32°58'19.45"S 69°10'58.50"O (Wake Park. Estacionamiento D)	Área sin intervención, de terreno regular; punto de visibilidad media - alta, posee parches de flora arbustiva compuesta principalmente por jarillas y el suelo cubierto con especies herbáceas con más del 50% de cobertura.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

	No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	
PC15 32°58'26.89"S 69°10'54.24"O (Asadores. Estacionamiento E)	Área sin intervención, de terreno regular; punto de visibilidad media - alta, posee parches de flora arbustiva compuesta principalmente por jarillas y el suelo cubierto con especies herbáceas con más del 50% de cobertura. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

A partir de un conjunto de relaciones que incluyen relevamiento y antecedentes regionales; se define a este proyecto como de sensibilidad arqueológica baja en general: contextos en los que no se registraron hallazgos arqueológicos en superficie pero que potencialmente pueden tenerlos estratificados de acuerdo a las características del paisaje y a los antecedentes arqueológicos. Se incorporará el correspondiente programa de manejo ante el hallazgo de material arqueológico y paleontológico.

Como el presente estudio evalúa las características del proyecto a nivel de Masterplan, se sugiere que por cada unidad de desarrollo se lleven a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.

5.1.2.27. Patrimonio Paleontológico

De acuerdo con Artabe et al (2007), los estudios paleobotánicos realizados en la Formación Potrerillos, en los Cerros Bayo y Cocodrilo son escasos, aun cuando el área de Potrerillos es clave para el estudio del Triásico del oeste argentino. En lo que hace al conocimiento paleobotánico integral de la Formación Potrerillos en la Cuenca Cuyana, se identifican y describen por vez primera ejemplares de *Zuberia feistmanteli, Baiera africana y Rochipteris sp*. En esta zona se han encontrado esporas y granos de polen de gimnospermas y algas clorofíceas hallados en las formaciones Potrerillos y Cacheuta, constituyendo registros para el Triásico de la Argentina.

Durante los últimos años se ha producido un considerable avance en el conocimiento de las floras triásicas, de las paleocomunidades que se desarrollaron durante este período y de las plantas que las integraron. El hallazgo de hojas y estructuras reproductivas permineralizadas y con cutícula, y de tallos en asociación estrecha y repetida, así como el descubrimiento reciente de conexiones orgánicas entre hojas -tratadas tradicionalmente como *Incertae Sedis*- y estructuras reproductivas permitió avanzar en la reconstrucción de plantas enteras y en la definición de grupos naturales. Desde el punto de vista paleoclimático y paleogeográfico, las floras analizadas se ubican en la zona subtropical seca del Área Extratropical del Sudoeste de Gondwana; se infiere un régimen climático megamonzónico a partir de la presencia de grupos con adaptaciones estacionales y xeromórficas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

A continuación, se adjunta el listado de la paleoflora triásica hallada en la zona de Potrerillos.

TABLA 18: CONTENIDO PALEOFLORÍSTICO POR NIVEL FOSILÍFERO DE LA FORMACIÓN POTRERILLOS EN LOS CERROS BAYO Y COCODRILO. FUENTE: ARTABE ET AL (2007).

	Cerro Bayo													C. Cocodrilo		
Formación Potrerillos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3
1. *Equisetites fertilis* (Frenguelli) Frenguelli						x				x		x				
2. *Neocalamites carrerei* (Zeiller) Halle						x	x	x		x		x	x	x	x	x
3. *Cladophlebis mesozoica* Kurtz ex Frenguelli			x	x	x			x				x			x	
4. *Cladophlebis mendozaensis* (Geinitz) Frenguelli				x	x			x				x				
5. *Dicroidium argenteum* (Retallack) Gnaedinger y Herbst	x															
6. *D. dubium* (Feistmantel) Gothan		x														
7. *Dicroidium odontopteroides* (Morris) Gothan					x	x	x	x	x			x			x	
8. *Johnstonia stelzneriana* (Geinitz) Frenguelli			x									x				x
9. *Johnstonia coriacea* (Johnston) Walkom		x	x	x	x				x		x	x	x			
10. *Xylopteris elongata* (Carruthers) Frenguelli									x			x				
11. *Zuberia feistmanteli* (Johnston) Frenguelli													x			x
12. *Feruglioa samaroides* Frenguelli												x				
13. *Pachydermophyllum praecordillerae* (Frenguelli) Retallack												x	x			
14. *Kurtziana cacheutensis* (Kurtz) Frenguelli *emend.* Petriella y Arrondo		x	x		x				x							
15. *Sphenobaiera argentinae* (Kurtz) Frenguelli												x				
16. *Baiera cuyana* Frenguelli		x	x													
17. *Baiera africana* Baldoni												x				
18. *Rochipteris* sp.												x				
19. *Yabeiella mareyesiaca* (Geinitz) Ôishi		x	x	x	x											
20. *Yabeiella spathulata* Ôishi					x											
21. *Yabeiella brackebuschiana* (Kurtz) Ôishi												x				
22. *Fraxinopsis andium* (Frenguelli) Anderson y Anderson												x				
23. *Gontriglossa* sp.				x				x								

Como se mencionó en el apartado de arqueología, durante el Holoceno tardío, habitaron en el valle comunidades agro-pastoriles que usaron pequeñas casas circulares y semi-subterráneas. Ocuparon en forma estacional los ambientes de cordillera y precordillera, explotando los recursos de los distintos ambientes del área.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Potencial paleontológico

El área de Potrerillos resulta de gran interés arqueológico y paleontológico; la construcción del dique, la relocalización de la villa y la construcción de la variante de la Ruta 7 afectaron yacimientos de gran valor patrimonial, por lo que se llevaron a cabo tareas de rescate y se tomaron medidas para la conservación. Se destaca que el museo de Potrerillos, cuenta con una pequeña colección arqueológica y paleontológica, que fue generada a lo largo del tiempo gracias a los habitantes de la localidad. Durante el rescate se realizaron importantes y numerosos hallazgos y colecciones de fósiles que ingresaron en las colecciones del Museo de Ciencias Naturales y Antropológicas, Juan Cornelio Moyano de la ciudad de Mendoza; algunos de los objetos (fósiles de flora triásica, artefactos de material lítico y cerámico y huesos de animales) se encuentran en la delegación municipal de la villa Potrerillos, sede temporaria de la biblioteca, a fin de ser incorporados al Registro Nacional de Yacimientos, Colecciones y Objetos Arqueológicos (RENYCOA) a cargo del Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano (INAPL). Algunos de estos elementos serán inscriptos en el Registro Nacional de Yacimientos, Colecciones y Restos Paleontológicos, a cargo del Museo Argentino de Ciencias Naturales “Bernardino Rivadavia” (Decreto 1022/2004).

De acuerdo con Frigole y Moyano (2012), en el área se encuentran yacimientos paleontológicos y geológicos de 240 millones de años de antigüedad, localizados entre los cerros Cocodrilo, Bayo y Cabras, que constituyen uno de los santuarios de fósiles más importantes de la provincia. Las rocas expuestas en el área de Potrerillos se depositaron a comienzos de la Era Mesozoica, en el Período Triásico, dentro de estas rocas se encuentran numerosos restos fósiles de organismos que habitaron estos lugares entre los 233 y 210 millones de años.

Se puede concluir que en la zona potencialmente pueden existir restos de elementos tanto arqueológicos como paleontológicos, por lo que se contempla el correspondiente programa de manejo ante el hallazgo de material arqueológico y paleontológico. Como el presente estudio evalúa las características del proyecto a nivel de Masterplan, se sugiere que por cada unidad de desarrollo se lleven a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

5.2. Conclusiones – características del medio y su interacción con el proyecto

El crecimiento en las Villas Alto Potrerillos se activó con rapidez luego del llenado del Dique; hoy en día constituyen nodos dinámicos de inversión para atraer incluso turismo nacional e internacional, aprovechando como atractivo las bondades naturales del área: montaña, tranquilidad, ambiente limpio, deportes innovadores y otros, a lo largo de todo el año. Se multiplican las zonas con cabañas y diferentes formas de hospedaje que se ofrecen a través de una variada gama de oportunidades.

Es importante resaltar que el sitio donde se emplaza el Proyecto presenta características propias de un área natural apta para el desarrollo del turismo en constante crecimiento, recibiendo cada año un número considerable de visitantes; en la zona propia del proyecto, no existe, en la actualidad, un ordenamiento en el uso del suelo, provocando un deterioro de las condiciones ambientales y mayor exposición al riesgo por amenazas naturales y antrópicas ante el desarrollo de actividades no planificadas y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin un adecuado control.

Entre otras problemáticas en la zona, se mencionan: falta de infraestructura de servicios de agua potable, red cloacal y gas natural; mayor la exposición de los recursos agua y suelo a contaminación ante la falta de red cloacal y deficiente recolección de RSU; falta de cobertura horaria y especialidades en la prestación de servicios de salud; deficiente prestación del servicio público de pasajeros; falta de conectividad por deficiente acceso a wi-fi; limitada prestación de servicios turísticos en relación a la demanda y falta de valoración y mantenimiento del patrimonio cultural-arquitectónico existente.

De acuerdo con el Plan Especial de Ordenamiento Territorial, elaborado por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, entre los procesos críticos de la zona se destacan:

1) El cambio climático produce una mayor variabilidad en el régimen hidrológico y consecuentemente la fluctuación del nivel del agua del embalse, lo que genera inestabilidad de los suelos de la costa.
2) La creciente afluencia de visitantes genera presión antrópica sobre el paisaje natural y cultural, además del desplazamiento del hábitat de la fauna local.
3) La mayor afluencia de visitantes y el crecimiento de servicios turísticos (aunque limitados) en las Villas del entorno sin la debida planificación, aumenta la exposición de las personas a las amenazas naturales del sitio.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

4) El Perilago presenta un proceso de ocupación espontánea sin los servicios necesarios para consolidar la instalación adecuada de las actividades turísticas ofertadas. La margen Sur tiene un proceso de ocupación más prolongado debido a su óptima accesibilidad desde las rutas, en contraposición a la margen Norte que resulta casi inaccesible.
5) Los servicios de salud existentes, ya deficitarios, reciben una mayor presión ante el aumento de la afluencia de visitantes, sobre todo fines de semana y días feriados.
6) La oferta educativa de la zona no potencia el arraigo de la población joven a través de una capacitación que permita su inserción laboral en relación a la demanda turística.
7) En el Perilago no hay prestación de servicios básicos de infraestructuras: agua potable, red cloacal, gas natural, lo que deriva en una limitación al desarrollo y un mayor riesgo de contaminación del aire, agua y suelo.
8) La falta de diferenciación de vías por tipo de movilidad (peatonal, bicisendas, automóvil, otros) genera conflictos de uso ante una creciente demanda no sólo de turistas sino de deportistas del AMM.
9) El transporte público de pasajeros es insuficiente tanto para el traslado entre las villas cordilleranas como para con el AMM. Esto repercute en la movilidad y acceso a los equipamientos para la población local y en la eficiencia de la prestación de los servicios turísticos.
10) La prestación de servicios de wi-fi es insuficiente, lo que afecta la conectividad de los pobladores y del creciente turismo.
11) El proceso de construcción del embalse y planificación de los usos del entorno ha generado, desde los años 70 a la actualidad, un profuso cuerpo normativo que incluye la zonificación del Perilago y recientemente pautas para el desarrollo de las actividades del mismo. Sin embargo, la falta de presupuesto y de coordinación entre los organismos público y actores privados para gestionar la accesibilidad a los servicios básicos necesarios que viabilicen el desarrollo del Perilago ha ido por detrás del crecimiento espontáneo del área.

Al analizar los usos predominantes en la zona, puede observarse una fuerte especulación sobre las tierras disponibles acelerado el crecimiento de las construcciones dedicadas al hospedaje, así como también de la población permanente que se fija en el área, atraídas por la expectativa de oportunidades y de fuentes de trabajo a partir de la nueva actividad económica; los

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

inversores privilegian y destacan en forma permanente como insumo la tranquilidad tradicional de la zona. Todo ello le otorga a Potrerillos una posición de relevancia como sitio turístico entre los mendocinos y visitantes.

Además, debido a su localización estratégica y a los usos propuestos en el Proyecto se aporta a alguno de los objetivos planteados en el PPOT, tal como *"Aumentar, conservar, mantener, y proteger las áreas, espacios o sitios considerados de valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico, productivo o de recreación, a los fines de lograr el uso racional armónico y equilibrado de los mismos"* y *"Planificar y priorizar los usos del suelo compatibles para evitar los conflictos sociales, ambientales, la pérdida del espacio público y la fragmentación del territorio".*

Una síntesis de los principales criterios desarrollados a fin de lograr una sustentabilidad ambiental integral con un uso adecuado de los recursos naturales y con sostenibilidad social son:

- Contribución al desarrollo turístico de la zona y a la generación de mayor accesibilidad a partir del concepto de movilidad sostenible (transitabilidad peatonal y movilidad reducida).
- Incorporación de usos mixtos compatibles, abiertos a pobladores y turistas, promoviendo la apropiación del territorio por parte de la comunidad mendocina.
- Se fomenta el desarrollo de actividades que respetan el entorno y el paisaje, generando fluidez espacial y visual.
- Desarrollo de actividades que estimulen la economía local generando un dinamismo en la zona y oportunidades para los residentes permanentes.
- Se fomenta la creación de áreas accesibles y con equipamiento de calidad para uso público. Asimismo, se prioriza la utilización de especies de bajo requerimiento hídrico que maximicen el uso eficiente del recurso agua, manteniendo la identidad de la zona.
- Los sistemas constructivos han sido diseñados bajo un concepto de diseño pasivo y eficiencia energética, sustentabilidad hidrológica, uso de materiales eco-amigables, tonos naturales, forestación autóctona.
- Se desarrollará un Plan de Gestión de Residuos, estableciendo procedimientos internos de recolección diferenciada de RSU.
- El estudio de Aceptabilidad Social realizado concluye con una valoración POSITIVA del proyecto, contando con consenso social de los usuarios y visitantes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

5.3. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Artabe, A. E., Morel, E. M., Ganuza, D. G., Zavattieri, A. M., & Spallettti, L. A. 2007. *"La paleoflora triásica de Potrerillos, provincia de Mendoza, Argentina"*. Publicado en: Ameghiniana, 44(2), 279–301. Link de consulta: https://www.ameghiniana.org.ar/index.php/ameghiniana/article/view/646

APOT. 2019. Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos.

Consolí, Daniela; Drovandi, Alejandro; Zuluaga, José; Dediol, Cora; Valdés, Analía; Haye, Susana; Morsucci, Aldo y Velgas, Máximo. 2018. "*Medición de la contaminación del agua en el Embalse Potrerillos y cuenca del río Blanco, Mendoza, Argentina: monitoreo y análisis de datos".* Publicado en: 4º Encuentro de Investigadores en Formación en Recursos Hídricos (IFRH).

Cortegoso, Valeria. 2005. Comunidades agrícolas en el Valle de Potrerillos ¿NO de Mendoza? durante el Holoceno tardío: organización de la tecnología y vivienda. Publicado en Intersecciones en Antropología 7 2006) pág. 77 94.

D'Inca, Verónica. 2003 *"Una aproximación paisajística de Potrerillos"*. Publicado en: Revista Proyección Nº 2 editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

DOADU, Gobierno de Mendoza. 2009. Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos.

Frigolé, Cecilia y Moyano, Rosa. (2012). *"Acerca de la significación cultural de la colección del museo local de Potrerillos"*. Publicado en: La Zaranda De Ideas, 8(2), 159-173. Link de consulta: https://plarci.org/index.php/lazarandadeideas/article/view/491

Gudiño de Muñoz, María E., 2002. *Para que no pase con Potrerillo lo que pasó con el Carrizal.* Trabajo publicado en la Revista Proyección Nº 2, editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

Master Plan Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago Potrerillos.

Manifestación General de Impacto Ambiental construcción Dique Embalse Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Marsh, Erik y Cortegoso, Valeria. 2014. *Refinando la cronología del valle de Potrerillos mediante modelos de Bayes.* En: Arqueología de Ambientes de Altura de Mendoza y San Juan (Argentina) (pp.57-79). Publisher: Mendoza, EDIUNC.

Spalletti, Luis A.; Morel, Eduardo M.; Artabe, Analía E.; Zavattieri, Ana M. y Ganuza, Daniel. 2005. Estratigrafía, Facies y Paleoflora de la Sucesión Triásica de Potrerillos. Sistema de Información Científica Redalyc. Red de revistas científicas de Acceso Abierto. Rescatado de: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=173920691005 Fecha de consulta: 26/09/2023.

Valpreda, Claudia y Elissonde, Arturo.2002. Impacto del Dique Potrerillos en la dinámica territorial del Noroeste de Mendoza. Trabajo publicado en la Revista Proyección Nº 2, editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

6. Identificación y Evaluación de los impactos ambientales

Introducción

En el presente capítulo se realiza una identificación y una evaluación de los impactos ambientales que pueden ocurrir sobre los componentes del sistema ambiental y social receptor, derivados de la construcción y funcionamiento del desarrollo integral del polo turístico Perilago Potrerillos.

Se define el Impacto Ambiental como el conjunto de modificaciones producidas sobre los componentes y procesos del medio ambiente, negativos o positivos, como consecuencia de una intervención humana. Lo negativo o positivo del impacto se establece en comparación a un estado previo y en función de una percepción antropocéntrica de sus aptitudes y cualidades.

En el marco de análisis de los impactos de los nuevos proyectos, el presente estudio abarca un conjunto de actividades dirigidas a identificar, predecir y evaluar las consecuencias de las tareas de construcción de las unidades y de las que se produzcan como consecuencia de su funcionamiento y operación, proponiendo las medidas para el control de los efectos negativos y para potenciar los efectos positivos.

La metodología de trabajo fue desarrollada según las siguientes etapas:

- Relevamiento de información existente del ambiente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Relevamiento de campo, en el que se identificaron los aspectos significativos del entorno del Proyecto.
- Análisis de las tareas que se llevarán a cabo como parte del Proyecto.
- Identificación y análisis de cada una de las posibles afectaciones vinculadas al Proyecto.

Para llevar adelante la identificación y evaluación de los impactos ambientales se utilizó la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vítora (1997, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental).

Dicha metodología propone que, durante la ejecución de un proyecto, las acciones del mismo interactúan con uno o varios factores ambientales. De estas interacciones pueden acontecerse o no, modificaciones de dichos factores. En el caso que no ocurra ninguna interacción, la metodología utilizada considera que el impacto es nulo.

Se considera que un impacto es negativo o desfavorable cuando se modifica un factor ambiental en diversas magnitudes, alterando el equilibrio existente entre éste y los demás factores; por lo general, la mayoría de las acciones que afectan los factores del ambiente físico y biológico resultan negativas. A fin de eliminar tal efecto o disminuirlo, se plantean en este estudio medidas de mitigación particulares.

Del mismo modo, un impacto se considera positivo cuando la alteración del factor resulta favorable al mismo y/o a la interacción de éste con los demás factores. En términos generales, se identificarán este tipo de efectos producto de la interacción de las acciones con el medio antrópico. Algunos ejemplos de ello son: incremento temporal del empleo durante las tareas de construcción, aumento del intercambio comercial, mayor demanda de servicios de distintos tipos, etc.

La metodología propuesta para identificar y evaluar los impactos se basa en la utilización de una matriz de doble entrada. En ella se identifican interacciones de causa y efecto entre los factores y las acciones del proyecto.

Sobre el eje horizontal se determinan las acciones que corresponden al proyecto en sus etapas y se han tenido en cuenta las características de los diferentes sectores a intervenir, entendiendo con esto todas las acciones que se realizan para cumplimentar con la planificación, operación y abandono del proyecto. Mientras tanto, en el eje vertical se disponen los factores que serán receptores de esas acciones. Esto es lo que se denomina *"sistema ambiental receptor del impacto"*.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Se identifican solamente los efectos significativos, considerados como impactos ambientales de la totalidad de las interacciones posibles (intersección entre filas y columnas, es decir, entre aspecto ambiental y acción del proyecto). Aplicando la metodología, se debe asignar un valor a cada uno de los términos de la ecuación a fin de obtener el Índice de Valoración de Impactos.

Los términos considerados según la metodología son los siguientes:

- Signo
- Importancia del impacto
- Intensidad o grado probable de destrucción
- Extensión o área de influencia del impacto
- Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto
- Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto
- Reversibilidad
- Sinergia o reforzamiento de dos o más efectos simples
- Acumulación o efecto de incremento progresivo
- Efecto
- Periodicidad
- Recuperabilidad o grado posible de reconstrucción por medios humanos

La matriz de evaluación de impacto ambiental tiene un carácter cuantitativo, en donde cada impacto es calificado según su **Importancia (I).** A tal efecto, se ha seguido la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vítora (1997, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental), que utiliza la siguiente ecuación para el cálculo de la importancia:

$$I = \pm (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

Donde I simboliza la importancia del impacto y es un valor numérico que indica el grado de afectación de uno o varios factores ambientales, como consecuencia de una o varias acciones que surgen del desarrollo de alguna de las etapas del proyecto.

La importancia del impacto toma valores entre 13 y 100. De acuerdo al valor y al signo, los impactos han sido categorizados en:

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Impacto Positivo		Impacto Negativo	
Significación	Valoración	Significación	Valoración
Menor a 25	Bajo	Mayor a - 25	Bajo
Entre 26 y 50	Moderado	Entre - 26 y - 50	Moderado
Mayor a 51	Alto	Menor a - 51	Crítico

El signo y el valor de la Importancia del impacto surgen del análisis de los siguientes atributos:

Criterio	Descripción	Rango de Calificación	
Signo o naturaleza (±)	Carácter beneficioso o perjudicial de las acciones. Existe la posibilidad de incluir un tercer carácter: "previsible pero difícil de cualificar o sin estudios específicos", que reflejaría efectos cambiantes difíciles de predecir o asociados con circunstancias externas al proyecto.	Impacto Beneficioso	+
		Impacto Perjudicial	-
Intensidad (IN)	Grado de destrucción o mejora (en caso de ser un impacto positivo) que tiene la acción.	Baja (afección mínima)	1
		Media	2
		Alta	4

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

		Muy Alta	8
		Total (destrucción o mejora total del factor)	12
Extensión (EX)	Se refiere al área de influencia teórica del impacto (% del área en que se manifiesta el efecto).	Puntual (efecto muy localizado)	1
		Parcial (menos del 50% de la totalidad del área)	2
		Extenso (más del 50% de la totalidad del área)	4
		Total (todo el proyecto)	8
		Crítico	+4
Momento (MO)	Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto.	Largo plazo (más de 5 años)	1
		Medio Plazo (de 1 a 5 años)	2

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

		Corto plazo (menos de 1 año)	3
		Inmediato	4
		Crítico	+4
Persistencia (PE)	Tiempo en que permanece el efecto desde su aparición hasta que el factor retorne a las condiciones iniciales previas (por acción natural o antrópica).	Fugaz (menos de 1 año)	1
		Temporal (entre 1 y 10 años)	2
		Permanente (más de 10 años)	4
Reversibilidad (RV)	Posibilidad de reconstrucción del factor afectado por medios naturales.	Corto plazo (menos de 1 año)	1
		Medio plazo (1 a 5 años)	2
		Largo plazo	4

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

		Irreversible	8
Sinergia (SI)	"Reforzamiento" de dos o más efectos simples. En caso de "debilitamiento" la valoración del efecto presentará valores de signo negativo, reduciendo al final el valor de la importancia del impacto.	Sin sinergismo (simple)	1
		Sinérgico	2
		Muy sinérgico	4
Acumulación (AC)	Este atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.	Simple	1
		Acumulativo	4
Efecto (EF):	Relación causa-efecto.	Indirecto (impacto secundario)	1
		Directo	4
Periodicidad (PR)	Se refiere a la regularidad de la manifestación del efecto, bien sea	Irregular o aperiódico	1

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

	de manera cíclica o recurrente (efecto periódico), de forma impredecible en el tiempo (efecto irregular) o constante en el tiempo (efecto continuo).	Periódico	2
		Continuo	4
Recuperabilidad (MC)	Posibilidad de reconstrucción del factor ambiental, total o parcial, por medio de la intervención humana (medidas correctoras).	Recuperable de manera inmediata (totalmente recuperable)	1
		Recuperable totalmente a medio plazo	2
		Mitigable	4
		Irrecuperable (tanto natural como humanamente)	8
		Irrecuperable, pero con medidas compensatorias	4
		Positivo temporal	4

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

	En caso de ser positivos el efecto se interpretará a través de:	Positivo permanente	8

Componentes del sistema ambiental considerados

Sobre la base del diagnóstico del sistema ambiental receptor realizado en el presente informe, se han identificado los componentes del sistema receptor que pueden ser afectados por el presente Proyecto.

Los componentes del medio natural considerados son los siguientes:

- Aire
  - Partículas en suspensión
  - Ruido y Vibraciones
  - Olores
- Agua superficial
  - Calidad
  - Cantidad
- Agua subterránea
  - Calidad
  - Cantidad
- Suelo
  - Propiedades físicas
  - Contaminación
- Geomorfología
  - Formas
- Fauna
  - Aves
  - Peces
  - Animales Terrestres
  - Especies de interés de conservación

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

  - Vectores de enfermedades
- Flora
  - Flora autóctona
  - Flora exótica
  - Formaciones de interés de conservación

Para el medio socioeconómico se han tenido en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- Paisaje
- Infraestructura y Servicios
  - Servicios
  - Red Vial
- Socio económico
  - Nivel de empleo
  - Población y calidad de vida
  - Valorización inmobiliaria
  - Actividades económicas
- Patrimonio
  - Arqueológico
  - Paleontológico
- Otros
  - Generación de residuos

Por otro lado, a continuación, se muestran las acciones del proyecto que se han tenido en cuenta para la evaluación ambiental:

Etapa de Construcción

El proyecto contempla acciones que son consideradas comunes para todos los sectores a intervenir:

- Contratación del Personal
- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales
- Movimiento de maquinaria y vehículos
- Desmonte

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Movimiento de suelos y excavaciones

Independientemente de las acciones comunes, se llevó a cabo la evaluación de afectación de los diferentes componentes ambientales de acuerdo a las características específicas de cada área a intervenir y dependiendo del tipo de obra y uso que se pretende para el sector:

- Área de asadores
- Área Motorhome
- Área Camping
- Área Cabañas - Glamping
- Área Deportiva y Comercial
- Área Lagunas
- Área de Paseo Costanera
- Módulos Sanitarios
- Sectores de Estacionamientos
- Área de Estación de Servicios - Parador de Autobuses
- Área Mountain Bike
- Área Wakeboard

Etapa de funcionamiento:

- Contratación del Personal
- Movimiento de turistas
- Demanda de Servicios Básicos
- Mantenimiento

A continuación, se presentan los resultados del análisis de la Matriz de Evaluación de Impacto Ambiental. Se analizan, para cada uno de los componentes del sistema socioambiental receptor, los efectos positivos o negativos derivados de la construcción y funcionamiento del proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Matriz de Identificación

Matriz de Identificación de Impactos Ambientales- MGIA Master Plan "DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS" - POTRERILLOS RESORT - HDA				ETAPA DE CONSTRUCCIÓN																		ETAPA DE FUNCIONAMIENTO			
				Acciones Comunes					Sectores a intervenir																
				Contratacion del Personal	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Movimiento de maquinaria y vehículos	Desmonte	Movimiento de suelos y excavaciones	Area de asadores	Area Motorhome	Area Camping	Area Cabañas - Glamping	Area Deportiva y Comercial	Area Lagunas	Area de Paseo Costanera	Modulos Sanitarios	Sectores de Estacionamientos	Area de Estación de Servicios - Parador de Autobuses	Area Mountain Bike	Area Wakeboard	Contratación del Personal	Movimiento de turistas	Demanda de Servicios Básicos	Mantenimiento
			Código	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	A21
MEDIO FÍSICO	AIRE	Partículas en suspensión	B1		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo		Negativo		
		Ruido y Vibraciones	B2		Negativo	Negativo		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo		Negativo		
		Olores	B3		Negativo																	Negativo	Negativo	Positivo
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad	B4		Negativo	Negativo																	Negativo	
		Cantidad	B5																					
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	B6		Negativo	Negativo																		
		Cantidad	B7																					
	SUELO	Propiedades físicas	B8		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				
		Contaminación	B9		Negativo	Negativo																Negativo	Negativo	Positivo
		Formas	B10					Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Aves	B11		Negativo		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				
		Peces	B12																					
		Animales Terrestres	B13		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo		Negativo		
		Especies de interés de conservación	B14				Negativo	Negativo																
		Vectores de enfermedades	B15		Negativo																			Positivo
	FLORA	Flora Autóctona	B16				Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				
		Flora Exótica	B17				Negativo																	
		Formaciones de interés de conservación	B18				Negativo																	
MEDIO PERCEPTUAL	PAISAJE	Percepción del paisaje	B19		Negativo		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				Positivo
MEDIO SOCIOECONÍMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B20																			Negativo	Negativo	
		Red Vial	B21		Negativo	Negativo			Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo		Negativo		
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	B22	Positivo					Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo
		Población y calidad de vida	B23			Negativo																		
		Valorización inmobiliaria	B24																			Positivo		Positivo
		Circulación peatonal y vehicular	B25		Negativo	Negativo		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo				Positivo
		Actividades económicas	B26	Positivo					Positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	positivo	Positivo	Positivo	Positivo	Positivo
	Patrimonio	Arqueológico	B27		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo																
		Paleontológico	B28		Negativo	Negativo		Negativo																
	OTROS	Generación de Residuos	B29		Negativo		Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo		Negativo	Negativo	positivo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Etapa de construcción:

- Contratación del Personal

				posit./negat.	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Contratación del Personal A1	AIRE	0	Partículas en suspensión												0
		0	Ruido y Vibraciones												0
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	0	Propiedades físicas												0
		0	Contaminación												0
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		0	Animales Terrestres												0
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	0	Percepción del paisaje												0
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	3	2	2	1	4	4	2	2	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		0	Circulación peatonal y vehicular												0
		Positivo	Actividades económicas	1	8	4	3	2	2	1	4	1	2	2	49
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												0
		0	Paleontológico												0
	OTROS	0	Generación de Residuos												0

- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales

Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales A2	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	4	2	4	2	1	2	1	4	2	1	-33
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	2	1	2	1	4	2	1	-33
		Negativo	Olores	-1	2	1	2	2	1	2	4	1	2	2	-24
	AGUA SUPERFICIAL	Negativo	Calidad	-1	2	2	4	2	2	2	4	1	2	4	-31
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	Negativo	Calidad	-1	2	2	2	2	2	2	4	4	2	4	-32
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	2	2	2	1	4	2	4	-35
		Negativo	Contaminación	-1	2	1	4	2	2	2	4	1	2	4	-29
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	2	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-29
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	4	2	4	2	2	1	1	1	2	2	-31
		0	Especies de interés de conservación												0
		Negativo	Vectores de enfermedades	-1	2	2	2	2	1	2	4	1	2	2	-26
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	4	1	3	2	1	1	1	4	4	2	-32
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	2	3	2	1	1	1	1	2	2	-29
	SOCIO ECONÓMICO	0	Nivel de empleo	1	4	4	4	2	2	1	1	4	2	2	38
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	2	-30
		0	Actividades económicas	1	4	4	4	2	1	1	1	1	2	2	34
	PATRIMONIO	Negativo	Arqueológico	-1	2	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-26
		Negativo	Paleontológico	-1	2	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-26
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	4	1	-34

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Movimiento de maquinaria y vehículos.

Movimiento de maquinaria y vehículos A3	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	4	2	4	2	1	2	1	4	2	4	-36
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	2	1	2	1	4	2	2	-34
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	Negativo	Calidad	-1	2	2	3	2	2	2	4	1	1	4	-29
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	Negativo	Calidad	-1	2	2	3	2	2	2	4	1	2	4	-30
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	2	2	2	1	1	2	4	-32
		Negativo	Contaminación	-1	2	1	4	2	2	2	4	1	2	4	-29
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	2	2	4	2	2	1	1	1	2	4	-27
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	0	Percepción del paisaje												0
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	2	4	2	2	1	1	1	1	2	-30
	SOCIO ECONÓMICO	0	Nivel de empleo												0
		Negativo	Población y calidad de vida	-1	4	2	4	2	1	2	1	1	2	1	-30
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	1	-28
		0	Actividades económicas												0
	PATRIMONIO	Negativo	Arqueológico	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-32
		Negativo	Paleontológico	-1	2	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-26
	OTROS	0	Generación de Residuos												0

- Desmonte

Desmonte A4	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	8	4	4	2	2	4	1	4	2	4	-55
		0	Ruido y Vibraciones												0
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	2	2	2	1	1	4	4	-34
		0	Contaminación												0
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	8	4	8	4	2	1	1	4	4	4	-60
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	8	4	4	1	1	4	4	4	-62
		Negativo	Especies de interés de conservación	-1	4	4	8	4	4	1	1	4	4	4	-50
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	1	8	4	4	1	1	4	4	8	-60
		Negativo	Flora Exótica	-1	2	1	8	4	4	1	1	4	4	4	-38
		Negativo	Formaciones de interés de conservación	-1	8	1	8	4	4	1	1	4	4	4	-56
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	8	4	4	1	1	4	4	4	-58
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	0	Nivel de empleo												0
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		0	Circulación peatonal y vehicular												0
		0	Actividades económicas												0
	PATRIMONIO	Negativo	Arqueológico	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-32
		0	Paleontológico												0
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	1	4	2	2	1	1	1	2	2	-29

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

- Movimiento de suelos y excavaciones

Movimiento de suelos y excavaciones A5	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	8	4	8	1	1	2	1	4	2	2	-53
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	8	2	4	4	2	1	1	4	1	4	-49
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	1	8	4	4	1	1	4	4	4	-56
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	2	8	2	2	1	1	4	2	4	-40
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	2	8	2	2	1	1	4	2	4	-52
		Negativo	Especies de interés de conservación	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	-36
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	-36
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	0	Nivel de empleo												0
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	2	-30
		0	Actividades económicas												0
	PATRIMONIO	Negativo	Arqueológico	-1	8	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-44
		Negativo	Paleontológico	-1	8	2	4	2	1	1	1	1	2	4	-44
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	2	-30

- Área de asadores

Area de asadores A6	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-31
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-38
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	4	4	-52
		Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-35
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
			Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		Positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

- Área Motorhome

Area Motorhome A7	AIRE	Negativo	Particulas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-31
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-50
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	4	4	-52
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-35
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

- Área Camping

Area Camping A8	AIRE	Negativo	Particulas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-31
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-38
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	4	4	-52
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-35
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Área Cabañas - Glamping

Area Deportiva y Comercial A10	AIRE	Negativo	Particulas en suspensión	-1	4	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-37
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades fisicas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-38
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfologia	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-47
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

- Área Deportiva y Comercial

Area Deportiva y Comercial A10	AIRE	Negativo	Particulas en suspensión	-1	4	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-37
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades fisicas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-38
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfologia	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-47
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

- Área Lagunas

Area Lagunas A11	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	8	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-49
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	2	4	-52
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	4	4	4	4	1	1	4	4	4	-58
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	4	4	2	4	1	1	1	2	4	-51
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	4	4	4	4	1	1	4	4	4	-58
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	8	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-41
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

- Área de Paseo Costanera

Modulos Sanitarios A13	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	2	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-32
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	4	4	-40
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	2	2	4	4	4	1	1	1	2	4	-31
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	2	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-29
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	4	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-42
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	2	4	2	2	1	1	1	2	2	-31
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	2	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-27

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Sectores de Estacionamientos

Sectores de Estacionamientos A14	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	4	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-37
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	2	4	-38
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	4	4	-52
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-47
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-54
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	8	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-47
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

- Área de Estación de Servicios - Parador de Autobuses

Area Mountain Bike A16	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-31
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-27
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	2	2	4	4	4	1	1	4	2	4	-34
		0	Geomorfología												0
		Negativo	Formas	-1	4	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-42
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	2	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-35
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-35
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	4	2	4	4	4	1	1	4	4	4	-42
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-29
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	2	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-27

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

- Área Wakeboard

Area Wakeboard A17	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	8	4	4	1	1	2	1	4	2	2	-49
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	-33
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	Negativo	Propiedades físicas	-1	8	4	4	4	4	1	1	4	2	4	-56
		0	Contaminación												0
		Negativo	Geomorfología	-1	8	4	4	4	4	1	1	4	4	4	-58
	FAUNA	Negativo	Aves	-1	4	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-41
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	8	4	4	4	4	1	1	1	2	4	-53
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	Negativo	Flora Autóctona	-1	8	2	4	2	4	1	1	1	2	4	-47
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Negativo	Percepción del paisaje	-1	8	4	4	4	4	1	1	4	4	4	-58
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		Negativo	Red Vial	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	-35
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	2	2	1	1	4	2	4	52
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		Negativo	Circulación peatonal y vehicular	-1	8	2	4	2	1	1	1	1	1	2	-41
		positivo	Actividades económicas	1	4	4	3	2	2	1	4	1	2	2	37
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	2	2	-33

Etapa de funcionamiento:

- Contratación del personal

Contratación del personal A18	AIRE	0	Partículas en suspensión												0
		0	Ruido y Vibraciones												0
		0	Olores												0
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	0	Propiedades físicas												0
		0	Contaminación												0
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		0	Animales Terrestres												0
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	0	Percepción del paisaje												0
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	12	4	4	4	4	1	4	4	4	4	73
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		0	Circulación peatonal y vehicular												0
		Positivo	Actividades económicas	1	12	4	4	4	4	1	4	4	4	4	73
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	0	Generación de Residuos												0

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Movimiento de turistas

Movimiento de turistas A19	AIRE	Negativo	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	4	1	2	4	1	4	2	-36
		Negativo	Ruido y Vibraciones	-1	2	4	4	4	1	2	4	1	4	2	-36
		Negativo	Olores	-1	4	2	2	2	1	2	4	1	4	2	-34
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	0	Propiedades físicas												0
		Negativo	Contaminación	-1	8	4	2	4	2	2	4	1	4	4	-55
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		Negativo	Animales Terrestres	-1	4	4	2	4	2	2	4	1	4	4	-43
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	0	Percepción del paisaje												0
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Negativo	Servicios (agua, luz, otros)	-1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	-61
		Negativo	Red Vial	-1	8	8	4	4	4	1	4	4	4	2	-67
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	61
		0	Población y calidad de vida												0
		Positivo	Valorización inmobiliaria	1	8	4	2	4	4	1	4	1	4	4	56
		0	Circulación peatonal y vehicular												0
		Positivo	Actividades económicas	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	61
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	-61

- Demanda de servicios básicos

Demanda de servicios básicos A20	AIRE	0	Partículas en suspensión												0
		0	Ruido y Vibraciones												0
		Negativo	Olores	-1	4	2	3	4	2	2	4	1	4	4	-40
	AGUA SUPERFICIAL	Negativo	Calidad	-1	4	4	3	4	2	2	4	1	4	4	-44
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	0	Propiedades físicas												0
		Negativo	Contaminación	-1	4	4	3	4	2	2	4	1	4	4	-44
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		0	Animales Terrestres												0
		0	Especies de interés de conservación												0
		0	Vectores de enfermedades												0
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	0	Percepción del paisaje												0
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Negativo	Servicios (agua, luz, otros)	-1	8	4	4	4	1	2	4	4	4	4	-59
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	8	2	4	4	1	1	4	4	4	4	54
		0	Población y calidad de vida												0
		0	Valorización inmobiliaria												0
		0	Circulación peatonal y vehicular												0
		Positivo	Actividades económicas	1	8	4	4	4	1	1	4	1	4	4	55
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	Negativo	Generación de Residuos	-1	4	4	4	4	1	1	4	4	4	4	-46

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

- Mantenimiento

Mantenimiento A21	AIRE	0	Particulas en suspensión												0
		0	Ruido y Vibraciones												0
		Positivo	Olores	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	62
	AGUA SUPERFICIAL	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	AGUA SUBTERRANEA	0	Calidad												0
		0	Cantidad												0
	SUELO	0	Propiedades fisicas												0
		Positivo	Contaminación	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	62
		0	Geomorfología												0
	FAUNA	0	Aves												0
		0	Peces												0
		0	Animales Terrestres												0
		0	Especies de interés de conservación												0
		Positivo	Vectores de enfermedades	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	62
	FLORA	0	Flora Autóctona												0
		0	Flora Exótica												0
		0	Formaciones de interés de conservación												0
	PAISAJE	Positivo	Percepción del paisaje	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	61
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	0	Servicios (agua, luz, otros)												0
		0	Red Vial												0
	SOCIO ECONÓMICO	Positivo	Nivel de empleo	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	49
		0	Población y calidad de vida												0
		Positivo	Valorización inmobiliaria	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	49
		Positivo	Circulación peatonal y vehicular	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	49
		Positivo	Actividades económicas	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	49
	PATRIMONIO	0	Arqueológico												
		0	Paleontológico												
	OTROS	positivo	Generación de Residuos	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	62

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Matriz de Valoración

Matriz de Valoración de Impactos Ambientales- MGIA Master Plan "DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS" - POTRERILLOS RESORT - HDA				ETAPA DE CONSTRUCCIÓN																		ETAPA DE FUNCIONAMIENTO			
				Acciones Comunes					Sectores a intervenir																
				Contratacion del Personal	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Movimiento de maquinaria y vehículos	Desmonte	Movimiento de suelos y excavaciones	Area de asadores	Area Motorhome	Area Camping	Area Cabañas - Glamping	Area Deportiva y Comercial	Area Lagunas	Area de Paseo Costanera	Modulos Sanitarios	Sectores de Estacionamientos	Area de Estación de Servicios - Parador de Autobuses	Area Mountain Bike	Area Wakeboard	Contratación del Personal	Movimiento de turistas	Demanda de Servicios Básicos	Mantenimiento
			Código	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	A21
MEDIO FÍSICO	AIRE	Partículas en suspensión	B1	0	-33	-36	-55	-53	-31	-31	-31	-31	-37	-49	-37	-27	-37	-37	-31	-49	0	-36	0	0
		Ruido y Vibraciones	B2	0	-33	-34	0	-33	-27	-27	-27	-27	-33	-33	-33	-27	-33	-33	-27	-33	0	-36	0	0
		Olores	B3	0	-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-34	-40	62
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad	B4	0	-31	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-44	0
		Cantidad	B5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	B6	0	-32	-30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Cantidad	B7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SUELO	Propiedades físicas	B8	0	-35	-32	-34	-49	-38	-50	-38	-38	-38	-52	-38	-32	-38	-56	-34	-56	0	0	0	0
		Contaminación	B9	0	-29	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-55	-44	62
	GEOMORFOLOGIA	Formas	B10	0	0	0	0	-56	-52	-52	-52	-52	-54	-58	-40	-40	-52	-58	-42	-58	0	0	0	0
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Aves	B11	0	-29	0	-60	-40	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	0	0	0	0
		Peces	B12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Animales Terrestres	B13	0	-31	-27	-62	-52	-53	-41	-53	-53	-53	-53	-41	-31	-41	-53	-35	-53	0	-43	0	0
		Especies de interés de conservación	B14	0	0	0	-50	-36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Vectores de enfermedades	B15	0	-26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	FLORA	Flora Autóctona	B16	0	0	0	-60	-36	-35	-35	-35	-35	-47	-51	-35	-29	-47	-35	-35	-47	0	0	0	0
		Flora Exótica	B17	0	0	0	-38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Formaciones de interés de conservación	B18	0	0	0	-56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MEDIO PERCEPTUAL	PAISAJE	Percepción del paisaje	B19	0	-32	0	-58	-35	-54	-54	-54	-54	-54	-58	-54	-42	-54	-54	-42	-58	0	0	0	61
MEDIO SOCIOECONÍMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-61	-59	0
		Red Vial	B21	0	-29	-30	0	0	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-31	-47	-47	-35	-35	0	-67	0	0
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	B22	52	38	0	0	0	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	73	61	54	49
		Población y calidad de vida	B23	0	0	-30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Valorización inmobiliaria	B24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	49
		Circulación peatonal y vehicular	B25	0	-30	-28	0	-30	-29	-29	-29	-29	-29	-41	-29	-29	-29	-29	-29	-41	0	0	0	49
		Actividades económicas	B26	49	34	0	0	0	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	73	61	54	49
	Patrimonio	Arqueológico	B27	0	-26	-32	-32	-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Paleontológico	B28	0	-26	-26	0	-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	OTROS	Generación de Residuos	B29	0	-34	0	-29	-30	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-27	-33	-33	-27	-33	0	-61	-46	62

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Conclusiones del análisis ambiental

Ficha N°1 - AIRE		
Factor Ambiental	Particulas en Suspensión	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A19	
Descripción	La operación de movimiento de suelos, que implica principalmente el uso de maquinaria pesada y vehículos, así como la carga y descarga de materiales áridos, da lugar a la liberación de partículas de polvo en el aire. La intensidad de este fenómeno se clasifica como "media" an la mayoría de las interacciones, en parte gracias a los esfuerzos de la construcción para minimizar las alteraciones del terreno y respetar las curvas de nivel. La extensión de este impacto puede extenderse más allá de los límites del área operativa, afectando a turistas que puedan circular por la zona y a la vegetación del lugar que si deposita en sus hojas reduce la capacidad de fotosíntesis de las mismas. Si bien este efecto se propaga rápidamente, se considera fugaz, y no se evalúa como crítico debido a que los habitantes más cercanos a la obra principal se encuentran a una distancia considerable. Una consideración adicional en este contexto es el impacto sinérgico causado por las condiciones climáticas, específicamente, las probabilidades de viento zonda. Estos vientos pueden agravar la dispersión de partículas de polvo y exacerbar el problema	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Para mitigar el impacto, que se ha identificado como severo como en el caso de las tareas de desmonte y excavaciones, se deberán implementar medidas específicas. En primer lugar, se deberá aplicar riego o humedecimiento periódico del terreno, una estrategia efectiva para reducir la polución generada durante las operaciones. Además, se tend´ran que tomar precauciones adicionales, como evitar los movimientos de suelo en días de viento zonda o en condiciones climáticas fuertes. Además, se sugiere implementar prácticas de manejo de cargas pulverulentas durante su transporte para minimizar la liberación de partículas durante el traslado de los materiales.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°2 - AIRE		
Factor Ambiental	Ruidos y Vibraciones	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A19	
Descripción	La realización de las obras, ya sea la construcción de nuevas infraestructuras o la preparación de los diferentes terrenos, conlleva la generación de ruidos y vibraciones que pueden tener un impacto significativo en el entorno y la calidad de vida de las personas que viven en las proximidades, trabajan y o visitan el perilago. Las tareas a realizar son conocidas por generar una amplia variedad de ruidos, que pueden ser constantes o intermitentes durante todo el día. Estos ruidos provienen de diversas fuentes, como maquinaria pesada, equipos de construcción, herramientas eléctricas y vehículos de transporte de materiales.	
Localización	AO -AID	
Gestion del Impacto	Las estrategias y prácticas para gestionar y reducir los impactos del ruido y las vibraciones deben estar sujetas a la planificación y programación, es decir que se deberá establecer un horario de trabajo que limite las actividades ruidosas y vibrantes durante las horas sensibles, como las horas de sueño y los fines de semana y a la selección y mantenimiento de equipos y maquinaria	

Ficha N°3 - AIRE		
Factor Ambiental	Olores	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A19 - A20	A21
Descripción	Se considera que durante el funcionamiento del obrador en la etapa de construcción y la visita de turistas en conjunto con el funcionamiento de la infraestructura futuro, tales como los baños y locales gastronómicos son asunto importante en el ámbito de la generación de olores desagradables, relacionándose no solo con el bienestar de la comunidad y la satisfacción de los visitantes, sino que también puede tener implicaciones más amplias en términos de salud pública, desarrollo sostenible y conservación del entorno. Es importante resaltar que de los resultados arrojados por la metodología de evaluación, surge como algo altamente positivo el mantenimiento en el contexto de la gestión de olores en obras de construcción y lugares turísticos, ya que aborda una serie de aspectos clave que repercuten directamente en la calidad de vida, el bienestar de la comunidad, la sostenibilidad y la percepción.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Para minimizar los olores, es fundamental implementar medidas efectivas que aborden las fuentes de emisión de olores y reduzcan su impacto en el entorno y la calidad de vida de las personas, tales como mantenimiento y limpieza constante, proveer de infraestructura de saneamiento, evitar acumulación de residuos y sustancias y exigir sistemas de tratamientos de olores a los espacios gastronómicos tales como filtros de carbón activado o semejantes.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°4 - AGUA SUPERFICIAL		
Factor Ambiental	Calidad	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A20	
Descripción	Dada las cercanías al dique Potrerillos y a la existencia de cauces aluvionales en varias de las zonas de obra, podría provocarse la disminución de la calidad del agua superficial, ante alguna situación de vuelcos involuntarios de contaminantes durante a la instalación y funcionamiento del obrador, el movimiento de maquinaria y el colapso de servicios básicos durante la etapa de funcionamiento.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Los impactos sobre la calidad del agua deber ser prevenidos, para ello es fundamental que las empresas y las autoridades involucradas en el proyecto implementen prácticas de gestión ambiental, como el control de derrames, la gestión adecuada de desechos y el monitoreo constante de la calidad del agua en las cercanías del obrador. Además, se deben tomar medidas preventivas para evitar el colapso de servicios y daños a la infraestructura existente durante la etapa de funcionamiento.	

Ficha N°5 - AGUA SUBTERRANEA		
Factor Ambiental	Calidad	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3	
Descripción	La contaminación del agua subterránea debida a la instalación y funcionamiento del obrador, el movimiento de maquinaria y el colapso de servicios presenta un conjunto de desafíos similares a los asociados con la contaminación del agua superficial, pero con algunas diferencias específicas, durante la instalación del obrador, las actividades de excavación y movimiento de tierra pueden dañar la capa más impermeable del suelo, lo que puede permitir que contaminantes, como productos químicos y aceites, se filtren más fácilmente hacia el acuífero subterráneo. El funcionamiento constante de maquinaria pesada y la operación de equipos de construcción pueden resultar en derrames de sustancias peligrosas y la generación de aguas residuales contaminadas. Si no se toman medidas adecuadas, estos contaminantes pueden infiltrarse en el suelo y llegar al acuífero. Los colapsos en la infraestructura de servicios subterránea, como tuberías de alcantarillado o sistemas de drenaje, pueden causar la filtración de aguas residuales y otros contaminantes al suelo y, finalmente, al acuífero.	
Localización	AO - AID - All	
Gestion del Impacto	Para abordar estos problemas, es esencial que se implementen medidas de gestión ambiental estrictas en los obradores, como el control de derrames, la gestión adecuada de aguas residuales y la instalación de sistemas de monitoreo de calidad del agua subterránea. Además, se deben llevar a cabo estudios geohidrológicos antes de la construcción para comprender la hidrogeología local y minimizar los riesgos de contaminación del acuífero subterráneo. Las regulaciones ambientales y los protocolos de mitigación son fundamentales para prevenir la contaminación del agua subterránea en el contexto de obras de construcción.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°6 - SUELO		
Factor Ambiental	Propiedades físicas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	
Descripción	Los impactos sobre las propiedades físicas del suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo incluyendo la extracción de material y la incorporación de material exógeno, la compactación, la impermeabilización y el vertido de sustancias potencialmente contaminantes. La pérdida de la cobertura vegetal provoca el aumento de la erosión del suelo comprometiendo su calidad, ya que los nutrientes presentes en las capas superficiales más fértiles son fácilmente volados (por el viento) o lavados (por el agua) luego del desmonte. Por otro lado, la pérdida de la cobertura vegetal induce cambios profundos en los contenidos de materia orgánica, pH, saturación de bases, estructura, espesor de los horizontes y color del suelo. Las alteraciones más significativas que ocurren en el suelo se manifiestan cerca de la superficie y están relacionadas con el contenido de materia orgánica. Los movimientos de suelo, ya sea por extracción de material o incorporación de material exógeno, altera su estructura original (secuencia de horizontes) e interfiriere en su desarrollo. El desarrollo del suelo es un proceso complejo y continuo, que comienza con la disgregación mecánica de las rocas madres y la meteorización química de los materiales por acción del agua, el viento y otros agentes externos, y posteriormente por la influencia de los organismos vivos que se establecen en el sustrato, ya que con sus procesos metabólicos continúan la meteorización de los minerales y la descomposición de la materia orgánica enriquece el sustrato. La compactación causa cambios en las propiedades físicas del suelo, aumentando la resistencia y la densidad aparente y reduciendo la porosidad. La compactación también reduce la velocidad de infiltración de agua, causa una disminución en el drenaje, reduce la disponibilidad de agua y abastecimiento de aire y oxígeno utilizado por las raíces. Finalmente, la impermeabilización bloquea definitivamente la infiltración de agua y el abastecimiento de aire y oxígeno utilizado por las raíces.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	La escarificación de todas las superficies disturbadas parece ser una medida adecuada e indispensable para este tipo de ambientes. Entre beneficios del laboreo se pueden mencionar: la descompactación de los terrenos, el aumento de la tasa de infiltración del agua, la disminución del escurrimiento superficial, la captura de semillas, la retención de sedimentos y la creación de micrositios para el establecimiento natural de la vegetación.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°7 - SUELO		
Factor Ambiental	Contaminación	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A19 - A20	A21
Descripción	Se debe considerar la potencial afectación del suelo en caso de una contingencia. En este caso, el evento contingente más significativo para el suelo tanto en la etapa constructiva son los derrames de hidrocarburos. Los derrames de hidrocarburos en tierra son más fáciles de manejar y sus efectos son menores que en el agua. En tierra, la dispersión espacial de los hidrocarburos será lenta y focalizada (en comparación con lo que sucede en el agua), variando de acuerdo al tipo y la naturaleza del suelo (depende de características como el tamaño de las partículas, el contenido de materia mineral y orgánica, el pH y la actividad microbiológica), la pendiente, el tipo de cobertura vegetal y las características del derrame (cantidad y calidad). De acuerdo con la viscosidad de la sustancia derramada, la lixiviación podrá ser más lenta, dependiendo también del régimen de precipitaciones y la capacidad atenuadora de la zona no saturada. De cualquier forma, dadas las cantidades que pueden manipularse en este tipo de actividades y que, si el derrame ocurriera, se tomarían las medidas necesarias para su contención y recuperación rápida de las zonas afectadas, se puede considerar que la afectación sobre el suelo será mínima.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Los derrames más importantes podrían desencadenarse en los obradores, donde se almacenan volúmenes más importantes de dichas sustancias. Es dichos sitios donde se deberá con mayores medidas de seguridad y contención de potenciales derrames, minimizando la probabilidad de afectación del suelo.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°8 - GEOMORFOLOGÍA		
Factor Ambiental	Formas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	
Descripción	Dadas las características geomorfológicas del perilago, todas las intervenciones en los diferentes sectores darán lugar a alteraciones en el medio geológico involucrado. Los cambios inducidos serán de diversa tipología y magnitud y modificarán localmente las características geológicas de las unidades litológicas y acumulaciones intervenidas y la de los procesos dinámicos que presentaban hasta antes de su alteración. Entre las transformaciones de mayor importancia que se espera vayan a ocurrir se destaca la vinculada con la dinámica y evolución de la escorrentía superficial y la variación que tendrá la evolución de las pendientes intervenidas.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Si bien no se evidencia la existencia de caída de rocas en el AO. Se prevé que durante las tareas de excavación y nivelación de pendientes se incremente el riesgo de remoción en masa. A su vez, se identifica que durante las tareas que involucren movimientos de suelos y nivelación del terreno, se modifique la escorrentía superficial, dando lugar a flujos turbulentos y encauzados. En este sentido resulta importante evitar el incremento de riesgo de remoción en masa y prevenir o atenuar el incremento de la tasa de erosión, transporte y sedimentación a causa de cambios en la escorrentía superficial. Para prevenir que la modificación de la escorrentía superficial de lugar a flujos turbulentos y encauzados que se traduzcan en el incremento de la tasa de erosión, transporte y sedimentación, se recomienda minimizar las tareas de excavación, nivelación y movimientos de acumulaciones desagregadas, e instalar un sistema de drenaje temprano que permita la captura del incremento de sedimentos y su recepción para su posterior tratamiento.	

Ficha N°9 - FAUNA		
Factor Ambiental	Aves	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	
Descripción	Las obras que impliquen el desmonte de la vegetación impactarán sobre la avifauna, que hace uso de la misma, como sitio de refugio, nidificación y alimentación. La mayor parte será de carácter permanente. En todos los casos este impacto será localizado, considerando la oferta de hábitats similares en las inmediaciones. Asimismo, tanto las acciones durante la etapa de construcción, como la de funcionamiento, implicarán un impacto, en relación a disturbios por circulación y movimiento de vehículos y máquinas, perturbaciones visuales, y el acceso facilitado de gente a zonas antes despobladas. La intensidad de este impacto será mayor para la fauna con reducida capacidad de dispersión. Este impacto se dará también a nivel local.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Se establece la necesidad de relevamientos adicionales en otros períodos del año, para los diferentes proyectos ejecutivos para validar conclusiones y eventualmente profundizar las medidas a tener en cuenta en la etapa constructiva y luego en la etapa de funcionamiento.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°10 - FAUNA		
Factor Ambiental	Animales Terrestres	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	
Descripción	La fauna terrestre se enfrenta a una serie de amenazas significativas, siendo una de las más importantes la destrucción, fragmentación y alteración de su hábitat. Lo cual en este tipo de proyecto se produce desde la fase de construcción y en las de funcionamiento.Finalmente, en relación a la etapa constructiva del proyecto, se debe considerar la potencial afectación de la fauna terrestre en caso de una contingencia. En este caso, los eventos contingentes a considerar para la etapa constructiva son derrames de hidrocarburos e incendios. Considerando el peor escenario, en el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de la zona de obra, se generará un impacto sobre los animales que habitan o hacen uso de las tierras adyacentes, especialmente sobre los grupos faunísticos de menor movilidad	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Una de las amenazas más importantes para la fauna silvestre es la destrucción, fragmentación y alteración de su hábitat, lo cual en este tipo de proyecto se produce desde la fase de construcción. En tal sentido, durante esta etapa de deberían implementar medidas para proteger a la fauna silvestre.	

Ficha N°11 - FAUNA		
Factor Ambiental	Vectores de enfermedades	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2	A21
Descripción	La presencia de personas en el obrador y el funcionamiento de los diferentes emprendimientos, generará residuos que, si no son adecuadamente acopiados y recolectados, podrán ser propensos a la proliferación de vectores. La intensidad del impacto es baja debido a que al ser una zona abierta, de gran extensión y prevenible con un adecuado acopio y retiro de los residuos evitando su descomposición. La recuperabilidad es controlable con un correcto Plan de Manejo de Plagas y limpieza periódica.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	La gestión de la fauna dañina es esencial para prevenir problemas de salud y seguridad, proteger la propiedad y mantener un entorno de trabajo productivo y limpio. La combinación de medidas preventivas, de control, de cumplimiento normativo, y de mantenimiento y limpieza ayudará a mantener bajo control la fauna dañina en el lugar de trabajo.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°12 - FLORA		
Factor Ambiental	Flora Autoctona	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	
Descripción	En el área no existe ninguna especie vegetal exclusiva del área. Por otro lado, en general el área posee baja diversidad florística y la flora se encuentra en un estado de degradación muy avanzado, con muchas plantas arrancadas, muertas y en estado de deformación grave, a causa del excesivo movimiento de personas y vehículos que existe en el área de impacto directo. En lo que respecta a la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de picadas y zonas de obra durante la etapa constructiva, la circulación de máquinas y vehículos pesados impactará de manera directa sobre la cobertura vegetal de tales sectores por aplastamiento y remoción. Adicionalmente, se espera un impacto indirecto sobre la vegetación (o mejor dicho, sobre sus chances futuras de recomposición) vinculado al deterioro del suelo como recurso biológicamente activo como consecuencia de la compactación que ejercen los vehículos pesados. Este impacto tiene carácter de permanente ya que las construcciones de los diferentes espacios no permitirá la restauración de la cobertura vegetal sobre el predio, a excepción de los espacios destinados a la forestación.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Algunas de las afectaciones sobre el suelo y la vegetación resultan inevitables a los fines de implementación del proyecto. No obstante, es muy importante limitar tales afectaciones a las áreas estrictamente necesarias y llevar a cabo las tareas de intervención sobre el terreno procurando la protección del suelo y la vegetación para facilitar, una vez finalizadas las obras, una rápida restauración de las áreas que quedarán despejadas en el diseño urbanístico. En efecto, no toda la superficie estará destinada a la implantación de edificaciones y sectores de estacionamientos.	

Ficha N°13 - FLORA		
Factor Ambiental	Flora Exótica	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A4	
Descripción	La introducción de especies exóticas para la forestación que se proyecte y o la que pueda dispersarse luego de las acciones de desmonte no supone un impacto positivo sobre este factor.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	En caso de necesitar material para relleno, se deberá controlar su procedencia para evitar la incorporación de flora exótica invasiva.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°14 - FLORA		
Factor Ambiental	Formaciones de interés de conservación	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A4	
Descripción	Las tareas de desbroce (remoción) implicarán la muerte de los ejemplares afectados directamente, representado un impacto sobre la vegetación. Además de la pérdida de los ejemplares, existen efectos indirectos asociados con la fragmentación del hábitat propiamente dicha, que se deben al aumento del número de parches de menor tamaño, el aislamiento de estos parches y los efectos de borde. El deterioro del suelo como recurso biológicamente activo afecta sobre las chances futuras de recomposición de la vegetación, especialmente en este tipo de ambientes que sufren el fenómeno de desertificación. Así, el impacto del desbroce de una zona de obra que presumiblemente puede considerarse transitorio, puede convertirse en un impacto de mayor duración, e incluso, permanente si se considera un cambio en la estructura de la vegetación del área. Se debe considerar la potencial afectación de las comunidades vegetales en caso de una contingencia. En este caso, los eventos contingentes a considerar en la etapa constructiva del proyecto son derrames de hidrocarburos e incendios. Considerando el peor escenario, en el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de la zona de obra, se generará un	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	El problema más serio que enfrentan las áreas afectadas en su proceso de restauración natural es la compactación y la consecuente ausencia de microtopografía que promueva la captura de sedimentos y semillas aerotransportadas, impidiendo la formación de suelos y la restauración del banco de semillas. La revegetación natural de estas áreas se reduce a un número limitado de especies. En tal sentido, Las áreas intervenidas no operativas durante la etapa de funcionamiento, deberán ser restauradas una vez finalizados los trabajos de construcción. Como primera medida, se obstruirá el acceso a las áreas intervenidas en recuperación. Esta medida es de suma importancia, ya que de ella dependerá el éxito de las siguientes prácticas.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°15 - PAISAJE		
Factor Ambiental	Percepción del paisaje	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	A21
Descripción	Durante la etapa constructiva, la presencia de maquinarias, vehículos, etc. producirá una alteración en sentido negativo de la calidad paisajística en los espacios a ocupar para el desarrollo de las obras al resultar elementos degradantes del paisaje. Este impacto negativo, será temporal y puntual. Luego, durante el funcionamiento, el mantenimiento de los diferentes sectores, será fundamental, ya que la nueva infraestructura aportará una innegable singularidad y el funcionamiento urbano, con sus nuevas actividades, pero sobre todo con su agregado físico visible, le otorgará un alto valor de representación que le conferirá al sitio un carácter identitario peculiar claramente perceptible.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Es de suma importancia que tanto el manetenimiento y limpieza durante la etapa de construcion como la nueva urbanidad sea estudiada para optimizar y ofrecer mejores condiciones para maximizar los beneficios sobre este factor, como por ejemplo el aterrazamiento permitiendo vistas panorámicas del embalse y su entorno desde las edificaciones, ubicación considerando el asoleamiento adecuado, tendido de red eléctrica subterránea para evitar intrusiones visuales contrastantes, etc. Siendo que la calidad del diseño urbano, ingenieril, arquitectónico y la forestación resulten de excelencia, elevando el valor paisajístico del área.	

Ficha N°16 - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Factor Ambiental	Servicios (agua, luz, otros)	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A19 - A20	
Descripción	Durante las obras en la etapa de funcionamiento, principalmente con las tareas de instalación y conexión de servicios, puede verse afectado el suministro de servicios (electricidad, agua, otros), por posibles cortes accidentales o taponamientos esporádicos por vertidos sólidos accidentales a la red o la rotura por error de las cañerías, entre otras circunstancias.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Si bien las obras traen aparejado impacto significativo en el uso de servicios en una zona. Si se planifican y ejecutan adecuadamente, pueden mejorar la calidad de vida de los residentes y turistas al proporcionar mejores servicios e infraestructuras. Sin embargo, también pueden generar desafíos temporales, como congestiones de tráfico y molestias durante la construcción, que deben ser gestionados de manera efectiva	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°17 - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Factor Ambiental	Red Vial	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A19	
Descripción	Durante la construcción, podría afectarse la fluidez del tránsito en el ingreso / egreso para acceder a la ruta del perilagos. El tránsito actual es fluido debido a que no es una zona con actividades urbanas consolidadas, sin embargo, forma parte de un circuito turístico que los días no laborales suele colapsar, por lo que la circulación de maquinaria y vehículos de obra o los trabajos sobre la calzada no implicarían demoras u obstaculización del tránsito.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Durante la etapa de obra, resulta fundamental contar con medidas preventivas para garantizar la seguridad en obras de construcción y zonas de trabajo, reducir el riesgo de accidentes y minimizar cualquier impacto negativo en el tráfico y la seguridad de las personas en la zona. Es importante cumplir con todas las regulaciones y estándares de seguridad locales y nacionales al llevar a cabo cualquier obra de construcción, ya que el area de influencia directa abarca rutas provinciales y nacionales	

Ficha N°18 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Nivel de empleo	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A18 - A19 - A20 - A21
Descripción	La construcción es uno de los rubros más dinámicos de la economía por la generación de empleo directo e indirecto y las demandas de bienes y servicios que implica. Para la materialización de los diferentes sectores se requerirán materiales, equipos, vehículos y la provisión de diversos servicios. En relación al empleo se estima la demanda de más de 30 puestos de trabajo por cada etapa. Además de la creación directa de puestos de trabajo debe tenerse en cuenta que, según lo estimado en la MIP 97, el multiplicador de empleo del sector de la construcción es de 1,6. Es decir, que por cada puesto de trabajo en la construcción se generan de manera indirecta 1,6 puestos en el resto de los sectores de economía.	
Localización	AO - AID - AII	
Gestion del Impacto	La finalización de la etapa inicial de las obras puede resultar en la reducción de empleos temporales asociados a la construcción. Resulta importante, contar con programas a futuro que incentiven a mantener o aumentar las inversiones en mantenimiento y servicios públicos que creen empleos en sectores relacionados, como el mantenimiento de calles, recolección de residuos, reparaciones de infraestructura y otros trabajos públicos.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°19 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Población y calidad de vida	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A3	
Descripción	La población en el área bajo estudio se encuentra agrupada en la Villa Potrerillos y luego se registran puestos rurales, casas de fin de semana y emprendimientos turísticos dispersos, resultando un sitio con muy baja densidad poblacional. Esta población se verá afectada por el proyecto al estar ubicada dentro del AID. Durante la etapa de construcción, tienen la potencialidad de generar molestias a la población las actividades del obrador, las de intervención del terreno y circulación y operación de vehículos y maquinarias especialmente por la generación de ruidos molestos, resuspensión de material particulado y emisiones gaseosas.	
Localización	AID	
Gestion del Impacto	Para la etapa constructiva, por su parte, se estima necesario mantener informada a la población local sobre molestias particulares de las obras. La sociabilización de la información, en este caso de la obra en sí y de las actividades que se deberán de realizar para su correcta ejecución, resulta siempre una medida de mitigación en tanto alerta a la población involucrada sobre las posibles consecuencias que implica una obra, lo cual permite planificar anticipadamente ciertas actividades propias del acontecer cotidiano para que no se vean entorpecidas e incluso la aceptación de ciertas molestias entendiendo su necesaria ocurrencia. Así, se deberá mantener permanente y apropiadamente informada a la población del área del proyecto.	

Ficha N°20 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Valorización inmobiliaria	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A19 - A21
Descripción	Se estima un impacto sobre el valor inmobiliario de los terrenos circundantes que será rápidamente verificable, luego de la habilitación de los diferentes sectores y la consecuente disponibilidad de servicios infraestructurales y dotacionales de proximidad con que se contará en un vasto territorio, con acentuación sobre los predios frentistas a la ruta n° 7, en su aproximación al hecho. El mejoramiento en el valor inmobiliario circundante puede generar mejores oportunidades de negocios vinculados a las diferentes villas cordilleranas del lugar	
Localización	AID - AII	
Gestion del Impacto	Se propone que a futuro se elabore un plan de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, del arbolado y del borde costero del perilago. También el Estado debería proponer y procurar ejecutar un plan de mediano plazo de inversiones en materia de infraestructura y equipamiento de uso público por fuera del Área Operativa en el AID a fin de maximizar el impacto positivo sobre el valor de los terrenos más alejados del dique Potrerillos.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°21 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Circulación peatonal y vehicular	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17	A21
Descripción	Durante la etapa de construcción, principalmente aquellas tareas de movimiento de maquinarias y vehículos, excavaciones, transporte de materiales, traslado de residuos, hormigonado, entre otras, pueden ocasionar un riesgo a las personas que visitan el dique Potrerillos por posibles accidentes y emergencias relacionados con la obra. Como así también limitar el acceso a ciertas zonas que son visitadas para esparcimiento. Las interacciones han sido consideradas moderadas ya que actualmente la zona es poco transitada los días laborales y el entorno no cuenta con áreas residenciales en todo su entorno inmediato. Por otro lado, es fundamental el mantenimiento de todas las instalaciones durante la etapa de funcionamiento a fin de evitar accidentes y potenciar el turismo.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	La circulación y operación de vehículos y maquinarias vinculados a las obras pueden generar polvo en suspensión y ciertas interferencias sobre la circulación vial. Para evitar y minimizar tales afectaciones todos los vehículos y maquinarias asociados a la etapa constructiva deberán estar en óptimas condiciones y someterse a mantenimientos periódicos. A su vez, se deberán detallar las rutas asociadas al traslado de materiales e insumos notificando a las autoridades y a la comunidad y se instalarán señalizaciones para alertar sobre los puntos de importancia. Se deberán mantener los equipos y/o vehículos apagados cuando no sea necesario su utilización o efectuar traslados.	

Ficha N°22 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Actividades económicas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A18 - A19 - A20 - A21
Descripción	Por las características del área bajo estudio, es importante tener en cuenta que no toda la demanda de bienes, servicios y puestos (especialmente aquellos calificados) podrá ser satisfecha por la economía local. A su vez, que el escenario con proyecto estará fuertemente influenciado también por las actividades turísticas, evidenciándose profundas alteraciones en el factor durante ese período. De esta manera, se considera durante la etapa constructiva sobre la actividades económicas un impacto de signo positivo pero de duración temporal. El aporte el proyecto bajo estudio se considera de moderada intensidad durante la etapa constructiva y alto durante la etapa de funcionamiento.	
Localización	AO - AID - AII	
Gestion del Impacto	En cuanto al impacto sobre las actividades económicas, la estructura del proyecto deberá brindar ámbitos adecuados y propicios para el desarrollo de la mayoría de ellas, buscando generar efectos positivos en la dinámica turística del lugar.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°23 -PATRIMONIO		
Factor Ambiental	Arqueológico	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5	
Descripción	Dados los antecedentes regionales y las características geomorfológicas del área, existe la probabilidad de que susciten hallazgos de manera fortuita ante los diferentes movimientos de suelos que puedan realizarse. Frente a esta potencial aunque remota posibilidad se estima un impacto negativo de moderada magnitud.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Las características del lugar no permiten descartar al menos en el nivel de análisis eventos de ocupación previos, es así, que para darle un mayor sustento, deberían realizarse estudios más profundos, lo cuales exceden ampliamente al menos en esta instancia los objetivos planteados para el presente estudio. Se deberán elaborar y cumplir recomendaciones preestablecidas, enmarcadas en la legislación nacional y provincial vigente.	

Ficha N°24 -PATRIMONIO		
Factor Ambiental	Paleontológico	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A5	
Descripción	Las condiciones geológicas generales de la región, pueden ser propicias para la preservación de fósiles y otros restos paleontológicos. La geología de la zona podría haber influido en la deposición y conservación de material fósil a lo largo del tiempo. A pesar de la probabilidad remota de hallazgos paleontológicos, se estima que el impacto negativo asociado a tales descubrimientos sería de moderada magnitud. Esto implica que, si se encuentran fósiles u otros restos, se deberán tomar medidas para documentarlos y preservarlos adecuadamente, pero es poco probable que tengan un impacto extremadamente adverso en el proyecto en su conjunto. En resumen, se están considerando los riesgos asociados con posibles hallazgos paleontológicos en el contexto del proyecto, debido a las condiciones geológicas y geomorfológicas generales de la región. Aunque se reconoce la probabilidad remota de hallazgos, se espera que el impacto negativo sea de moderada magnitud y se tomarán medidas para su adecuada documentación y preservación. Esto puede ser parte de un proceso de evaluación de impacto ambiental o una consideración importante a tener en cuenta en la planificación de los distintos sectores a intervenir que involucran excavación o movimiento de tierras en áreas con potencial paleontológico.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Al igual que en el caso del patrimonio arqueológico, se deberá plantear medidas para evitar las afectaciones. En caso de hallazgos fortuitos que se vean alterados o afectados se estima un impacto moderado.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Ficha N°25 -OTROS		
Factor Ambiental	Generación de Residuos	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A4- A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15 - A16 - A17 - A19 -A20	A21
Descripción	Durante las tareas constructivas se generarán desperdicios sólidos no peligrosos comunes a este tipo de obra, como escombros, arena, piedra, tierra, plástico, metal e incluso, residuos vegetales, así como residuos peligrosos como restos de pinturas, aceite, líquidos de transmisión, entre otros. Se deberá contemplar también, la disposición final de estos residuos. Es conveniente disponer de una propuesta para la disposición final de los residuos sólidos urbanos y de residuos orgánicos, cuya prestación compete a la municipalidad de Luján de Cuyo. Su localización, accesibilidad y modalidad operativa pueden generar impactos sobre el territorio y el paisaje por lo que resulta una decisión importante en un área de cierta fragilidad y sometida a cambios extraordinarios. Esto último queda reflejado en la matriz en la importancia que arrojan las tareas de mantenimiento, como un impacto altamente positivo.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Como parte de las tareas de obra se deberá llevar adelante la adecuada gestión de los residuos y efluentes. Para esto el Contratista deberá desarrollar e implementar programas específicos de gestión de residuos, de efluentes líquidos y gaseosos, cumpliendo con la legislación aplicable en la materia. Asimismo, para un efectivo cumplimiento de las medidas y resultados el personal de obra deberá ser capacitado en relación a los mismos	

7. Medidas de Protección Ambiental

Medidas generales de control ambiental

Durante la etapa constructiva se deberán implementarán las siguientes acciones generales:

1. Las actividades de construcción serán programadas tomando en cuenta los factores climáticos y el uso de la tierra.
2. Los residuos asimilables a urbanos y los orgánicos deberán permanecer en el sitio menor tiempo posible.
3. Se colocarán suficientes señales de advertencia, barricadas, vallados y otros métodos para proteger la seguridad pública y el ambiente.
4. Se hará mantenimiento específico sobre todos los componentes del proyecto
5. Se minimizará la afectación de la vegetación nativa del lugar.
6. No se hostigará, entrampará o cazará animales nativos del lugar.
7. Se dará estricto cumplimiento a toda la normativa ambiental de orden nacional, provincial y municipal.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

8. Todo el personal afectado a la obra, sin excepción, será informado y capacitado en la temática ambiental del proyecto y en las medidas de protección ambiental asociadas a su actividad
9. Se asignarán responsabilidades específicas al personal en relación a la implementación, operación, monitoreo y control de las medidas de mitigación ambiental.

Medidas de control específicas para cada factor ambiental

Aire

- Controlar la velocidad de circulación en obra, la cual no deberá superar los 30km/h. Tanto las maquinarias viales como los camiones que se utilicen para la obra deberán estar en buen estado mecánico, con mantenimiento correspondiente, de forma de controlar las emisiones sonoras y gaseosas, así como derrames de aceites y combustibles.
- Respetar horarios de descanso, realizando las actividades más ruidosas en las horas activas de la población.
- Cubrir con lonas u otros materiales las cajas de los camiones en aquellos casos que se realice traslado de material de obra a granel (arena, ripio, cal, etc.) y/o escombros, como así también aquellos materiales que permanezcan acopiados en el predio, especialmente aquellos de baja granulometría.
- Implementar riego periódico en accesos, zonas de circulación y acopios de áridos, a fin de evitar la voladura de partículas.
- Durante la etapa de habitabilidad, instruir a los visitantes para evitar la emisión de ruidos molestos.
- Promover la forestación con especies nativas, a efectos de mitigar las emisiones que se generan por el aumento en la circulación de vehículos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Agua

- La extracción de agua para la construcción no podrá afectar las fuentes de consumo de asentamientos de la zona de influencia directa.
- Evitar la disposición del material de suelo desmontado, vegetación erradicada y materiales de trabajo en cauces de escorrentía superficial o en sitios con drenaje hacia los mismos.
- Instalar baños químicos para el uso de los operarios durante las etapas constructivas, manteniendo los mismos en un adecuado estado de higiene y garantizando la correcta disposición de los residuos que en ellos se generan.
- Prohibir la limpieza de vehículos o maquinaria en el predio, debiendo realizarse en sitios habilitados a tal fin
- Evitar el vertido de residuos y efluentes al curso de agua, manteniendo distancias de seguridad en las tareas realizadas y colocando contenedores adecuados para la disposición de los residuos generados.

Suelo

- Planificar los recorridos de camiones y maquinarias para minimizar los efectos que generan sobre el entorno
- No se podrá realizar mantenimiento de maquinarias y vehículos en obra. Estos deberán hacerse en taller habilitado a tal fin, el cual debe estar inscripto como generador de residuos peligrosos.
- Deberán evitarse excavaciones y remociones de suelo innecesarias, ya que las mismas producen daños al hábitat, perjudicando a la flora y fauna silvestre, e incrementan procesos erosivos, inestabilidad y escurrimiento superficial del suelo. Asimismo, se afecta al paisaje local en forma negativa.
- No deberá realizarse control químico de la vegetación con productos nocivos para el ambiente. En caso de resultar indispensable aplicar control químico sobre la vegetación, todos los productos que se utilicen deberán estar debidamente autorizados y contar con su hoja de seguridad en el frente de obra.
- Durante todo el desarrollo de la obra se deberán controlar los sitios de acopio y las maniobras de manipuleo y utilización de materiales e insumos como productos químicos,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

pinturas y lubricantes, a los efectos de reducir los riesgos de afectación del ambiente. Este control debe incluir la capacitación del personal responsable de estos productos.

- Contar con kits antiderrame para la contención de aceites, lubricantes u otros que pudieran derramarse en situación de contingencia. Se deberán tomar todas las medidas antes descriptas, necesarias para evitar que se produzcan dichos derrames.
- En caso de producirse la contaminación del suelo por sustancias y/o residuos peligrosos, se deberá proceder a la remoción del suelo afectado y disponerlo como residuo peligroso a través de prestadores habilitados.

Geomorfología

- En todos aquellos casos que sea posible, se priorizará respetar la geomorfología natural del terreno, especialmente en espacios no construidos.
- Promover la utilización de materiales absorbentes y la preservación de espacios no construidos.
- Minimizar las tareas de nivelación y/o relleno del terreno exclusivamente a aquellos espacios donde sea necesario para la edificación de las unidades.

Fauna

- Capacitar al personal en obra respecto de la preservación de la fauna. Informar que se encuentra prohibida la caza, como así también cualquier otro tipo de agresión a las aves y otro tipo de fauna autóctona
- Evitar la introducción de animales domesticados durante la etapa de obra
- Realizar control de roedores en obra
- Mantener la limpieza a efectos de evitar la proliferación de vectores
- Prohibir el encendido de fogatas en áreas de trabajo

Flora

- Planificar las tareas de la etapa de construcción de manera tal de reducir las tareas de desmonte, preservando la vegetación natural.
- Capacitar al personal respecto de la preservación de la flora nativa.
- No se podrá realizar la remoción de la vegetación por medio del uso de fuego

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Prohibir el encendido de fogatas en áreas de trabajo, a fin de prevenir la ocurrencia de incendios accidentales.
- En la etapa de construcción y funcionamiento, promover la colocación de vegetación xerófila, adaptada a las condiciones climáticas de la zona.
- Evitar la introducción de otras especies exóticas que pudieran resultar invasoras o competir con las nativas.

Paisaje

- Promover que el obrador y los depósitos de materiales y otros elementos visualmente molestos, se localicen en lugares donde se altere en menor medida la visibilidad y la calidad de las cuencas visuales
- Mantener la limpieza y el orden permanentemente en la obra. Los contenedores de escombros deberán retirarse frecuentemente del lugar. Evitar la dispersión de materiales y residuos.
- Cuando finalice la etapa de construcción se deberá proceder al orden y a la limpieza total del terreno.

MEDIO SOCIOECONOMICO

Infraestructura y servicios

- Los camiones deberán circular a las velocidades reglamentarias. En camino de tierra/ripio, no deberán superar los 30 km/h.
- Durante la etapa de ejecución de las obras, señalizar adecuadamente cortes de circulación de automóviles, camiones y maquinarias, indicando los desvíos y la presencia de zanjas abiertas para evitar accidentes y molestias innecesarias
- Programar el transporte de materiales y el retiro de residuos con el fin de que éste se realice en horarios que no entorpezca el normal tránsito vehicular de la zona.
- Gestionar debidamente ante la autoridad de aplicación los permisos correspondientes en aquellos casos que deban trasladarse equipos de dimensiones especiales o realizar cortes o interrupciones parciales en alguna vía de circulación.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Promover acciones de eficiencia energética, por ejemplo incorporación de luminaria LED, tanto en el alumbrado público o de espacios comunes como en las construcciones individuales de comercios y viviendas
- Capacitar sobre el uso racional del agua y los recursos naturales

Socioeconómico

Los impactos sobre este factor serán mayormente positivos, no obstante se deberá tener en cuenta:

- Durante la contratación de personal, priorizar a los habitantes del departamento de Luján de Cuyo sobre todo de la localidad de la Villa Potrerillos.

Generación de residuos

- Los residuos de obra inertes, tanto en las etapas de las obras de preparación del terreno como de construcción, deberán disponerse en sitios habilitados, ya sea por cuenta propia o a través de la contratación de servicio de contenedores.
- En lo que concierne a efluentes, para cubrir las necesidades del personal que trabaja en las obras se utilizan baños químicos, los cuales cuentan con el mantenimiento periódico adecuado, incluyendo el tratamiento de aguas residuales y eliminación de químicos.
- Los residuos asimilables a domiciliarios que se generen en la etapa de obra se deberán colocar en recipientes especialmente destinados a tal fin, siendo éstos trasladados al vertedero que el Municipio crea conveniente, efectuándose esta tarea en forma periódica, evitando su acumulación en cantidades tales que favorezcan la proliferación de vectores y las consecuencias sanitarias derivadas de los mismos.
- Se deberá utilizar los recursos e insumos previendo su máximo aprovechamiento con el fin de evitar la generación de residuos.
- Los trapos engrasados, restos de lubricantes o suelo con sustancias de este tipo, y otros materiales inflamables deberán colocarse en recipientes metálicos tapados destinados a ese fin, sin mezclarse con otro tipo de residuos, los cuales serán gestionados como residuos peligrosos.
- Capacitar sobre clasificación de residuos a operarios y propietarios.
- Durante la etapa de funcionamiento, cada unidad deberá contar con su contenedor de residuos y se deberá gestionar un contenedor único en el cual se acopiarán los residuos hasta su traslado a un sitio habilitado. Este traslado deberá contar con una frecuencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

predeterminada, acorde al volumen de generación, evitando la permanencia de los residuos de manera que no generen ni vectores ni olores desagradables.

Programas destinados al control y manejo de los impactos ambientales

Programa de capacitación ambiental

El Plan de Capacitación Ambiental (PCA), marcará los lineamientos básicos para capacitar al personal en temas ambientales durante el desarrollo de la actividad. La aplicación efectiva del plan se alcanzará a través de la concientización y capacitación de todo el personal afectado a las tareas del proyecto.

Las capacitaciones al personal se realizarán con el fin de dar a conocer los impactos ambientales que las tareas a desarrollar provocarán y las acciones a implementar para prevenirlos o minimizarlos.

Existirá un registro de asistencia a la capacitación ambiental.

Inducción

Todo trabajador, al ser contratado por la empresa o un tercero, recibirá inicialmente una charla de inducción, antes de ser enviado a sus labores. En esta se detallarán y explicarán temas como:

- Razones e importancia del cuidado del ambiente, incluyendo aspectos del medio físico y socio ambiental.
- Impactos ambientales asociados a sus tareas.
- Medidas de protección ambiental.
- Normas y procedimientos ambientales de la empresa.
- Legislación que rige en materia ambiental.
- Orden y limpieza.
- Protección de la flora y fauna.
- Manejo de residuos y efluentes.
- Contaminación de agua, suelo y aire.
- Prevención de incendios y otras contingencias.
- Medidas a tomar en caso de contingencias ambientales.

Todos los trabajadores llenarán un registro como constancia de Capacitación, en señal de haber recibido la inducción correspondiente.

Charlas diarias

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Las charlas diarias respecto a las obras a realizarse durante la jornada, harán referencia (en caso de que corresponda) a sus aspectos ambientales, tanto los potenciales impactos como las medidas para prevenirlos o reducirlos.

Charlas mensuales

Se tratarán los mismos temas que en la inducción pero orientados a lo observado en obra en el período correspondiente, haciendo hincapié en las no conformidades ambientales u oportunidades de mejora.

El objetivo es revisar los conocimientos del ambiente de todo el personal, detectar posibles malas interpretaciones, errores o carencias y afianzar lo aprendido. Las reuniones quedarán documentadas.

Como parte integral del programa de formación, se elaborarán carteleras para ser colocadas en sitios estratégicos en la obra con información alusiva.

Programa de Gestión de Residuos (PGR)

El objetivo del presente Programa será establecer los criterios para el manejo y disposición de los residuos generados en las distintas etapas y tareas involucradas en la construcción y operación, a fin de minimizar los impactos ambientales que pudieran ocasionar.

Se deberán implementar las siguientes premisas básicas vinculadas al manejo de residuos:

- Todos los residuos generados en el ámbito del Proyecto serán recolectados diferencialmente entre residuos del tipo domiciliarios, residuos peligrosos, inertes y residuos patogénicos.
- Todos los residuos serán gestionados en forma acorde a las normas vigentes y serán dispuestos en lugares a tal fin habilitados para cumplir con las exigencias de la legislación ambiental vigente.
- Se alentará en la medida de lo técnicamente posible la minimización de residuos y se capacitará al personal en la importancia de la reducción de la generación de residuos y de la segregación de los mismos en origen.
- Deberán mantener todos los lugares de operación libres de obstáculos y desperdicios de materiales o basura y retirar el material sobrante e instalaciones temporales tan pronto como sean necesarios.
- Se deberán mantener las vías de agua, drenajes naturales y/o desagües permanentemente libres de todo tipo de obstrucción, tales como materiales de construcción, escombros y residuos de todo tipo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Se deberán evitar por todos los medios que ningún combustible, aceite, sustancia química y/o cualquier otro producto contaminante sean derramados en el agua o contaminen los suelos.
- Los residuos deben ser clasificados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación provincial y municipal vigente.
- Los residuos deberán colocarse en los contenedores apropiados para la recolección y disposición de materiales de desecho, escombros y residuos en general. Se deberá instruir al personal respecto de la correcta segregación de los mismos por color de contenedor.
- Siempre que sea posible, los residuos generados durante la construcción deberán reutilizarse, o ser removidos de acuerdo con sus características de peligrosidad y lo que estipulan las normas vigentes.
- La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados y de acuerdo con las normas vigentes. Su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.
- En todos los casos se tomarán recaudos y se ejecutarán las tareas de forma de minimizar las posibles afectaciones a las que puedan exponerse la vegetación y la fauna silvestre.

Se recomienda que el presente programa se desagregue a su vez en Subprogramas, que permitan estructurar los objetivos, alcances y procedimientos según la sustancia a gestionar. A continuación, se presentan los lineamientos generales de los mismos.

Disposición Final de los Residuos

Los residuos sólidos generados en el obrador, los sitios de acopio, la planta de hormigón, las actividades de apertura de caminos y accesos y en la franja de servidumbre deberán gestionarse en función de lo establecido en los presentes lineamientos.

A continuación, se describen los lineamientos para la correcta gestión de los residuos en obra diferenciados por su tipo, estas medidas de gestión alcanzan tanto a las actividades que desarrolla el contratista principal como los subcontratistas.

Residuos de Tipo Domiciliarios

Para el acopio transitorio de estos residuos se utilizarán contenedores adecuados, plásticos o metálicos, según la disponibilidad de los mismos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Características de los contenedores de residuos comunes:

- Serán de color VERDE.
- Poseerán etiqueta indican su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrados mientras no se estén volcando residuos en ellos, de manera de evitar la proliferación de insectos y roedores.

Los contenedores se colocarán lo más cercano posible a los puntos de mayor generación y estarán disponibles en cantidad suficiente, pudiendo aumentarse o disminuirse su cantidad de acuerdo a la demanda de mano de obra del Proyecto.

Estos residuos serán recolectados periódicamente por el organismo encargado de la recolección de residuos sólidos urbanos actuante en la zona de influencia del proyecto o bien por medios propios. No se permitirá una acumulación mayor a 3 días para este tipo de residuos, siendo lo ideal una periodicidad de recolección diaria.

Los residuos del tipo domiciliario serán enviados al Centro de Disposición que determine el Municipio de Luján de Cuyo, previa autorización escrita del mismo.

Se llevará un registro actualizado de la generación de estos residuos indicando: fecha, cantidad, sector de generación, empresa recolectora y destino de disposición final. Cada sector de trabajo será responsable de confeccionar este registro y enviarlo en forma periódica al responsable de Ambiente para que archive estos registros en el Legajo Técnico del Proyecto.

Estará absolutamente prohibido enterrar estos residuos en forma no autorizada por el organismo municipal o provincial de aplicación o su quema en cualquier sitio de la obra.

Residuos Peligrosos

Para la gestión de los residuos peligrosos deberán tenerse en consideración las siguientes cuestiones. En caso de ser identificados y que los residuos peligrosos generados en la obra sean transportados a otra jurisdicción, se debe aplicar el régimen de la Ley Nacional, Ley Provincial y sus disposiciones.

Mediante la Ley Nº 5.917 de la provincia de Mendoza se adhiere a la Ley Nacional Nº 24.051 que regula la generación, manipulación, transporte y disposición final de residuos peligrosos.

En la obra, se utilizará un sistema de identificación y etiquetado para todas las sustancias peligrosas. Durante el uso, almacenamiento y manipuleo de sustancias peligrosas deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Información sobre las sustancias y sus propiedades físicas.
- Precauciones necesarias para su manipulación y transporte.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Requerimientos específicos para su almacenamiento.
- Tratamiento médico en caso de ingestión, inhalación, etc.

Los contenedores metálicos donde se depositarán este tipo de residuos deberán presentar las siguientes características:

- Serán de color AMARILLO.
- Poseerán etiqueta indicando su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrado mientras no se estén volcando residuos en ellos.

Estos contenedores serán distribuidos en los distintos obradores, y se ubicarán en los puntos de mayor generación, como ser talleres, zonas de mantenimiento de máquinas y equipos, etc. Una vez que los contenedores sean llenados, serán perfectamente cerrados y se trasladarán hasta el área de almacenamiento transitorio de residuos peligrosos.

El área de almacenamiento de residuos peligrosos poseerá las siguientes características:

- Se deberán ubicar alejado de cursos de agua.
- Contará con piso impermeable.
- Poseerá barrera de contención de derrames (pared de mampostería) con una capacidad superior al 110% del contenedor de mayor volumen a almacenar y poseerá sistema de colección de derrames.
- Estará techado de manera de evitar que los contenedores sean afectados por los factores climáticos y evitar también la acumulación de agua de lluvia en el depósito y en el sistema de colección de derrames.
- Estará claramente señalizado, indicando: “Área de almacenamiento de Residuos Peligrosos”, se indicarán los riesgos de incendio presentes y se prohibirá fumar en las zonas aledañas.
- Se mantendrá cerrado, de manera de evitar el acceso de persona no autorizado al mismo.
- En el exterior se colocará un extintor triclase de 10 Kg.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

En el caso específico de latas de aceites, grasas y pinturas, el encargado de la limpieza del sitio deberá cerciorarse de que dichos recipientes estén totalmente libres de restos de hidrocarburos o pintura. Si tuviesen algún resto, serán previamente limpiados con material absorbente, que al entrar en contacto con estos productos pasarán a formar parte de los residuos identificados como Peligrosos.

En el caso de que se requiera la instalación de un tanque de almacenamiento de combustible en algún sitio de la obra se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Nº 13.660 y su Decreto Reglamentario Nº 10.877/60 considerando además las aprobaciones, controles y normas de seguridad exigibles para esas instalaciones acordes a lo establecido por la ley Nº 19.587 y los Decretos Nº 351/79 y 911/96.

Estos residuos serán dispuestos finalmente a través de operadores debidamente habilitados por la Autoridad de Aplicación. Serán transportados fuera del obrador sólo por empresas habilitadas para el Transporte de Residuos Peligrosos.

Antes de iniciar el transporte de estos residuos fuera del obrador, se deberá comenzar con el llenado del manifiesto que estipula la Legislación vigente, donde se indicarán los datos del generador, el tipo de residuos y su cantidad, datos del transportista, del tratador y el tratamiento realizado, del centro de disposición final. Una vez completado el circuito de firmas del manifiesto, se recibirá una copia del mismo y se archivará para su control.

La frecuencia de retiro de estos residuos será determinada por el Responsable de Ambiente del Proyecto, en función de la cantidad de residuos acumulados y del tiempo de almacenamiento de los mismos.

Finalmente cabe aclarar que mediante el Capítulo II del Decreto Nº 2.625/99 se crea el "Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos", que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. La contratista deberá inscribirse en el registro previamente al inicio de las obras y obtener el Certificado Ambiental Anual.

Residuos Inertes

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Escombros de la Construcción (obradores y zona de obra en donde se generen).
- Se recomienda acumular los residuos en contenedores, o áreas acondicionadas y luego transportarlos al sitio de disposición acordado con las autoridades municipales para su disposición final.
- Deberá tratarse que los residuos generados durante la construcción sean reutilizados, removidos o tratados y dispuestos de acuerdo con sus características y lo que estipulan la legislación provincial vigente.
- La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados por las áreas de gobierno involucradas y, su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y/o aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.
- Chatarra y otros libres de elementos contaminantes.
- Para la chatarra debe disponerse de un lugar apropiado en los obradores, o áreas de acopio en los cuales se dispondrá de un contenedor o área destinada para tal fin. Se colocará el contenedor con la leyenda “CHATARRA” o similar, en letras naranjas sobre un fondo tal, que permita su fácil identificación.

Efluentes Líquidos

En áreas accesibles para el personal se instalarán baños químicos portátiles, los cuales funcionarán a base de un compuesto químico líquido que degradarán las materias que se depositen, forman un residuo no contaminante biodegradable y libre de olores.

Se deberá contratar a una empresa habilitada para la provisión de estas instalaciones y retiro de los efluentes para su disposición en lugares adecuados a tal fin. El retiro deberá realizarse de manera periódica. La empresa deberá confeccionar un registro para dar cuenta de la gestión en la materia. Se deberá verificar el correcto funcionamiento de los baños químicos y que su descarga no se realice en cursos de agua.

En relación a los efluentes pluviales se deberá diseñar un sistema de drenaje en el sitio de obra (obradores, áreas de acopio) que permita una evacuación controlada de las aguas pluviales, minimizando de esta forma el arrastre de posibles materiales y/o pérdidas que lleguen al suelo, al

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

recurso hídrico subterráneo por infiltración, o que se extiendan hacia otras áreas afectando un área mayor del suelo.

Emisiones Atmosféricas

Para la gestión de las emisiones gaseosas se deberá tener en consideración los límites que se establecen en la legislación vigente.
Se consideran efluentes gaseosos aquellos que puedan provenir de los vehículos a utilizarse, principalmente producidos por los camiones durante el traslado de materiales a los sitios de disposición dentro de los almacenes en obradores y la maquinaria que intervienen en el proceso constructivo.

Se realizará el mantenimiento de equipos, máquinas y camiones a través de un Programa de Mantenimiento con el fin de minimizar las emisiones debidas a una mala combustión.

Estará prohibida la quema de todo sobrante de combustible, lubricantes utilizados, materiales plásticos, neumáticos, cámaras, recipientes o cualquier otro desecho que finalice en una agresiva contaminación ambiental, sin la autorización expresa de la Inspección de Obra.

Los camiones que transporten materiales dispersables contarán con coberturas de lona para evitar la emisión de polvo y los derrames de sobrantes durante el transporte de los materiales cargas.

Se fijará una velocidad máxima de circulación dentro del área operativa. Asimismo se deberá conducir sin provocar aceleraciones y frenadas innecesarias en la obra, teniendo en cuenta además el flujo de vehículos que generará la etapa de urbanización y funcionamiento del emprendimiento inmobiliario.
Los materiales dispersables que no se encuentren dispuestos en recintos cerrados como depósitos o almacenes para materiales serán cubiertos de forma de evitar contaminación ambiental por material particulado.

Se deberá establecer una frecuencia para el mantenimiento preventivo de los vehículos de construcción en el marco de un Programa de Mantenimiento.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Para las acciones que demanden el uso de camiones volquete, se recomienda no llenar al 100% su capacidad de transporte de material (aproximadamente 95%) para evitar pérdida del mismo.
Se deberá efectuar el humedecimiento de las pilas de almacenamiento de material producto del movimiento de suelos

Programa de manejo del tránsito y señalización

Este programa tiene el objetivo de regular y ordenar la circulación vial en relación a la obra, considerando el manejo de los vehículos y maquinarias asociados a la misma con el fin de evitar accidentes, minimizar las molestias a la población circundante, prevenir el deterioro de la infraestructura vial y congestionamientos.

- Todos los conductores vinculados a las actividades de obra, que dependan directamente de la Contratista o sean subcontratados o de empresas proveedoras de materiales, deberán respetar las normas viales vigentes y ser instruidos sobre las mismas.
- Todos los vehículos involucrados en las tareas constructivas deberán tener la documentación exigida por normativa en regla. Se deberá realizar un mantenimiento periódico de los mismos y deberá llevarse registro de mantenimiento.
- Asimismo, debe considerarse para el traslado de maquinaria o vehículos especiales (con cargas que superen los límites previstos o la circulación de vehículos que excedan las dimensiones máximas permitidas en la normativa), la obligatoriedad de obtener una autorización especial otorgada por la Autoridad de Aplicación donde se consignen las condiciones de transporte y las arterias por las que puedan circular.
- Con el objetivo de minimizar las interferencias producidas en el tránsito y los potenciales accidentes viales, producto del movimiento de maquinarias y vehículos de gran porte asociados a la etapa de construcción, se llevará a cabo la instalación de señalización transitoria y cartelería de avisos en el sector de la RN 7 y en la Ruta Perilagos donde estará el camino de ingreso a obra. Este señalamiento precautorio deberá mantenerse en perfectas condiciones y será actualizado periódicamente en función de las diversas acciones que se desarrollen.
- Se dispondrán dispositivos luminosos para evitar accidentes en horario nocturno.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- En la medida que avance la construcción, deberá realizarse el mantenimiento adecuado de los caminos afectados por las obras y que, debido al tránsito pesado y maquinaria, sufran roturas o deterioros que comprometan la circulación.

Programa de manejo y protección de fauna silvestre

El objetivo del presente programa es preservar la fauna silvestre presente en el área del proyecto y controlar los impactos identificados sobre ella.

Medidas a implementarse:

- Prohibir categóricamente las prácticas de caza, pesca y/o recolección de fauna silvestre y de sus subproductos (nidos, huevos, otros); sancionando al personal que incurra en una falta.
- Capacitar al personal de obra en preservación de la fauna silvestre local.
- Evitar la incorporación de especies animales y vegetales exóticas en las zonas de obra y adyacentes. Esto medida incluye, la prohibición de llevar perros a la obra o fomentar su presencia ofreciendo alimento y refugio a los perros que aparezcan en la obra de manera espontánea.
- Se deberá realizar una correcta gestión de residuos, de modo de evitar la exposición de residuos orgánicos que pudieran atraer a la fauna silvestre (roedores, zorros, otros) y doméstica.
- Se establecerán velocidades máximas para transitar por caminos internos (40 km/h), debiendo respetarse las establecidas en rutas nacionales y provinciales. Esto deberá ser controlado mediante la colocación de tacómetros y un sistema de sanciones. Asimismo, se evitará o minimizará la conducción durante horas nocturnas para reducir el riesgo por atropellamiento.
- Se evitarán acciones que perturben la fauna en periodos y sitios críticos para la reproducción o la nidificación.
- Se deberá restringir la generación de ruidos en épocas reproductivas y en áreas próximas a apostaderos de aves.
- Se preservarán los sitios sensibles o críticos para los distintos grupos faunísticos identificados durante la Línea de Base Ambiental y estudios adicionales recomendados para las diferentes estaciones.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Indicadores de cumplimiento:

- Registro de capacitación de personal de obra en preservación de la fauna.
- Listado de sitios sensibles o críticos para los distintos grupos faunísticos.

Programa de protección de los recursos arqueológicos

El objetivo del presente programa es dar cumplimiento a las disposiciones de la legislación provincial en materia de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico que pueda verse afectado por las actividades que se desarrollarán durante la etapa constructiva de la obra.

A partir de las conclusiones obtenidas del análisis de impacto arqueológico del presente proyecto sobre el área bajo estudio se recomiendan las siguientes medidas a implementar asociadas a la etapa constructiva. La correcta aplicación de las mismas minimizará el riesgo de impactos negativos sobre el patrimonio arqueológico.

- Prohibir la recolección y/o manipulación de material arqueológico, entendiéndose dicha situación como uno de los impactos más severos.
- Restringir la circulación –a pie o motorizada- del personal por los sectores de hallazgos.
- Establecer un programa de monitoreo durante el desarrollo de labores proyectadas, este procedimiento, tiene como objetivo prevenir, mitigar, o bien corregir posibles riesgos de impactos arqueológicos que puedan suscitarse.
- Reunión informativa con los encargados del personal involucrados en el plan de obras a ejecutar.
- Dictado de un curso de capacitación dirigido al personal en general, y en particular, a aquel involucrado directamente en las actividades de campo.
- La realización de Estudios de Impacto Arqueológico (EIArq) directamente aplicados sobre labores complementarias o modificaciones que puedan generarse sobre el área del Proyecto, las cuales excedan aquellas declaradas en el informe presentado como parte de la Línea de Base Ambiental.
- Generar una fluida comunicación con el equipo de arqueología ante dudas e inquietudes que puedan surgir durante el desarrollo del plan de obras.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Ante eventuales hallazgos fortuitos que puedan suscitarse se requiere la aplicación inmediata de un plan de manejo sistemático, el cual se incluye como “Plan de Procedimientos”, siendo necesaria su difusión entre el personal involucrado.

Procedimientos ante eventuales hallazgos

Ante eventuales hallazgos que puedan suscitarse, se recomienda aplicar el siguiente plan de procedimientos. El mismo requiere de su divulgación, en particular por parte de aquellos operarios que tengan a su cargo personal que realiza tareas de campo.

1. Paralización o desvío momentáneo de las actividades en el sector de hallazgos.
2. Comunicación al Encargado de Obra.
3. Comunicación a la Jefatura del Proyecto de la situación detectada.
4. Comunicación al responsable de arqueología o en su defecto comunicarse con la autoridad de aplicación provincial correspondiente.
5. La Jefatura del Proyecto debe asegurar la protección y resguardo de los materiales arqueológicos. Las formas de actuar deberán ser acordadas una vez establecida la comunicación con el arqueólogo, tal cual se refiere el ítem anterior.
6. De ser necesario, y ante determinado tipo de registro, como por ejemplo estructuras, se debe restringir al lugar de personas no autorizadas o animales que puedan afectar al sitio.
7. Elevación de una nota de denuncia de hallazgo con datos generales de los mismos (ubicación y características) a ser presentada a las autoridades de aplicación correspondientes.
8. Elaboración de una propuesta de acción adecuada al tipo y contexto de los hallazgos realizados por parte del responsable de arqueología al encargado de obra (cantidad de personal y tiempo necesario para realizar las tareas de arqueología) que incluya labores a realizar con el propósito de recuperar toda la información del sector directamente afectado.
9. Elevación de información sobre la decisión adoptada a las autoridades de aplicación de la provincia pertinente.
10. Elaboración del informe de las tareas realizadas a las autoridades de aplicación.

Programa de protección de los recursos paleontológicos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

El objetivo del presente programa es la preservación del patrimonio paleontológico. A continuación, se exponen las indicaciones para limitar el impacto de eventuales tareas de movimiento de suelo sobre el mismo.

Se dispone que:

1. En caso de hallazgos fortuitos de material fósil, es oportuno actuar según el Procedimiento de Hallazgos Fortuitos que se detalla más abajo.
2. Se sigan rigurosamente las indicaciones de la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial Nº 6034. Para Áreas de Impacto Paleontológico Intermedio donde se puede trabajar con un riesgo moderado, sin monitoreo paleontológico permanente, se dispone que:

Procedimiento de Hallazgos Fortuitos

A continuación, se detalla el Protocolo de actuación a tener en cuenta previamente y durante la ejecución de nuevos proyectos que impliquen tareas de movimiento de suelo, a fin de asegurar la protección y la preservación del Patrimonio Paleontológico. Así mismo, para los requisitos, las obligaciones y las recomendaciones para preservar, proteger y valorizar el Patrimonio Paleontológico en el marco de emprendimientos públicos y privados se deberán consultar las disposiciones de la Ley Provincial Nº 6.034/93 sobre la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Provincia de Mendoza.

En este sentido, se recomienda que, en todas las etapas del Proyecto a realizar, se cumpla con las siguientes disposiciones:

- Atenerse a la legislación vigente relativa al Patrimonio Cultural: Ley Nacional Nº 25.743/03 y Ley Provincial Nº 6.043/93
- Evitar la destrucción parcial o total de los recursos culturales (paleontológicos, arqueológicos, etc.) en superficie o del subsuelo debido a las actividades de exploración y explotación de las áreas afectadas.
- Promover el manejo responsable de los recursos culturales entre el personal afectado para no comprometer su preservación y trabajar en pos de su conservación.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Mantener un contacto directo con la Subsecretaria de Cultura, entidad reguladora del manejo del Patrimonio Cultural a nivel provincial, a fin de elevar denuncias de hallazgos fortuitos, obtener informaciones sobre los trámites a realizar, y consultar sobre capacitaciones y cursos inherentes a la protección y a la preservación del Patrimonio Cultural.
- Atenerse al presente Protocolo de actuación en caso de hallazgos fortuitos de materiales paleontológicos.

Con el objetivo principal de preservar, proteger y valorizar el patrimonio paleontológico, único e irrepetible, a seguir se detallan las medidas para mitigar el impacto de las obras a realizar.

Previo al inicio de cualquier proyecto que involucre movimiento de suelo (realización de caminos, picadas, locaciones, perforaciones, tendido de ductos, etc.) se dispone:

- Realizar prospecciones paleontológicas superficiales a fin de detectar eventuales materiales en exposición y definir el potencial paleontológico del área afectada (el trámite de obtención de permiso de prospección se gestiona en la Subsecretaria de Cultura, según lo establecido en la Ley Provincial Nº6034, y requiere un tiempo administrativo de aproximadamente 60 días).
- Capacitar al personal involucrado sobre los aspectos culturales de la localidad, la importancia del patrimonio cultural y de su preservación, como reconocer los materiales constituyentes del patrimonio, y los puntos del Procedimiento de Hallazgo Fortuito.

Durante la ejecución de la obra se dispone:

- Atenerse a las medidas establecidas por los profesionales que realizaron la prospección superficial previa a fin de mitigar el impacto sobre el patrimonio cultural.
- Respetar las indicaciones del Procedimiento de Hallazgos Fortuitos

Protocolo de Actuación

Cuando se realiza un hallazgo inesperado de un bien patrimonial, histórico, arqueológico, y/o paleontológico, se deben seguir los pasos que se detallan a continuación:

1. No remover nada del lugar y posición en que fue encontrado originalmente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

2. Contactar al responsable del área de trabajo, de Medio Ambiente y Seguridad, o quien debe asegurar el detenimiento de las tareas y del tránsito en el área del hallazgo.
3. Detener las tareas en la zona, vallar un área de aproximadamente 4x4 m alrededor y, si es posible, seguir las tareas en otro lugar.
4. Registrar el lugar de hallazgo (con coordenadas geográficas GPS), fecha, datos de quien realizó el hallazgo, características del material encontrado (ejemplo fragmentos de huesos, troncos, puntas de flecha, restos humanos, etc.) y sacar fotos panorámicas del lugar y en detalle del material encontrado.
5. Contactar a las autoridades competentes para reportar el hallazgo.

Programa de comunicación

Este programa se implementará con el objetivo de mantener permanente y apropiadamente informada a la población del área del proyecto durante toda la etapa constructiva.

- Se deberá notificar a las Autoridades sobre el inicio de la obra, cronograma previsto y avances.
- Se recomienda ofrecer a través de los principales medios de comunicación locales tales avances para que la población tenga conocimiento sobre el Proyecto y sus etapas.
- El Contratista deberá informar oportuna y convenientemente, con un lenguaje accesible y claro, a la comunidad local acerca de las principales actividades y duración de las mismas.
- Previo al inicio de las obras, se deberá presentar este programa a la Supervisión de Obra que deberá incluir la designación de un responsable con conocimiento y experiencia en la materia.
- El Contratista deberá habilitar un registro de consultas, denuncias y reclamos recibidos, para poder establecer comunicación entre la comunidad y la empresa y deberá presentar un informe bimensual a la Supervisión para que decida medidas correctoras.
- Toda consulta, queja o reclamo deberá ser contestado a la mayor brevedad posible a través del mismo canal por donde fue recibida por el Responsable designado.
- El Contratista queda obligado a dar a conocer la presencia de personal en caso de construcción o ejecución de cualquier acción de obra o necesidad de presencia de empleados

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

y/o trabajadores en zonas pobladas, dando a conocer la presencia, el tipo de actividad y periodo de permanencia.

Programa de abandono

El objetivo del presente plan es asegurar que se restaure el ambiente al estado previo a las tareas de obra en la medida de lo posible y en aquellos espacios intervenidos que no serán parte de la etapa de operación.

- Se deberá contar con un registro gráfico de la situación previa a la obra para asegurar su restitución plena. Una vez finalizados los trabajos, se deberán retirar de las áreas intervenidas, todas las instalaciones fijas o desmontables que el Contratista hubiera instalado para la ejecución de la obra.
- Asimismo se deberán eliminar la chatarra, escombros, cercos, divisiones; rellenar pozos, desarmar o rellenar las rampas de carga y descarga de materiales, maquinarias, equipos, etc.
- El obrador será desmantelado una vez que cesen las obras, dejando el área en perfectas condiciones e integrada al medio ambiente circundante. En tal sitio, se deberá realizar un único muestreo de suelo posterior al abandono, tomando las muestras cada 50 m2 a 20 cm de profundidad, en los puntos más expuestos a la potencial contaminación por derrames de hidrocarburos y/o residuos peligrosos. Sobre estas muestras se deberá efectuar el análisis de Hidrocarburos Totales del Petróleo.
- Se recomienda, una vez abandonadas las obras, escarificar los suelos de los sitios donde estuvieron estas instalaciones, de forma perpendicular a los vientos predominantes de la zona, y disponer el material sobrante de desbroce sobre la superficie del mismo.

8. DOCUMENTO SINTESIS

8.1. Alcances del Estudio Ambiental

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, por expediente electrónico EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un Master PLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS, ubicado en el Departamento de la

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Luján de Cuyo, para ser sometido a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

8.2. Datos Generales

Representante de la empresa: HUGO OJEDA
Domicilio: Rivadavia 223, 3º Dto 34 de la Ciudad de Mendoza
Correo Electrónico: hugo.ojeda@hcosa.com.ar
Tel: +54 261 5191893

8.3. Nombre de la Persona Jurídica

POTRERILLOS RESORT SA

Profesionales responsables del estudio ambiental

Licenciada en Gestión Ambiental Cynthia Daniela González
Domicilio: Islas Vírgenes 7076 – Chacras de Coria – Luján de Cuyo
Mail: cynthiagonzalez87@gmail.com
Teléfono Móvil: +54 298 4655030

8.4. Descripción General del Proyecto

8.4.1. DENOMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

8.4.1.1. Denominación del proyecto

El proyecto se denomina Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos

8.4.1.2. Descripción del proyecto

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.

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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

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.

Se ha desarrollado una primera etapa situada en el Margen Sur del Dique Potrerillos, ocupando aquellos sectores autorizados por el marco legal vigente, priorizando el desarrollo de actividades recreativas, alojamientos y de servicios ordenando los espacios para que todos los tipos de usuarios tengan la posibilidad de disfrutar de los mismos, que se contempla en 2 Fases de Desarrollo, las cuales podrán ser ejecutadas en distintos períodos de tiempo y en función del crecimiento y demanda de las mismas.

Los espacios y sectores corresponden a los incluidos en el polígono del área concesionada a Potrerillos Resort, de 283 has. Adjudicadas oportunamente por el Gobierno de Mendoza.

La propuesta se diseña en cotas superiores a la 1.381 m, siendo ésta la indicada como cota máxima (Deca milenaria) y la cota 1.375 m la de máximo llenado de embalse. De esta manera, se garantiza la libre circulación por la costa de playa a lo largo de todo el desarrollo.

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 acampe, 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

Para ello, hemos desarrollado un Master Plan para el perímetro Costa Sur del Dique Potrerillos, con un lenguaje arquitectónico común garantizando la continuidad visual de éste y de los emprendimientos futuros.

Se contemplan 2 fases de desarrollo, las que serán las que serán ejecutadas en distintos periodos de tiempo, en función del crecimiento y la demanda de las mismas.

FASE 1: Se propone el desarrollo del Margen Sur del Perilago, aprovechando el circuito turístico y vial existente. En esta fase, se construirá:

- Parque Acuático
- Glamping
- Área Deportiva
- Club Náutico

FASE 2: Se proponen el desarrollo de otros sectores de la Margen Sur del Perilago que debido a su actividad y tipología requieren un destino consolidado y mayor inversión; el objetivo es la construcción de:

- Hotel de 4 o 5 estrellas
- Spa-Centro Wellness
- Centro de Eventos

8.5. Identificación de los Impactos Ambientales Asociados a la ejecución del Proyecto

Componentes del sistema ambiental considerados

Sobre la base del diagnóstico del sistema ambiental receptor realizado en el presente informe, se han identificado los componentes del sistema receptor que pueden ser afectados por el presente Proyecto.

Los componentes del medio natural considerados son los siguientes:

- Aire

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

  - Partículas en suspensión
  - Ruido y Vibraciones
  - Olores
- Agua superficial
  - Calidad
  - Cantidad
- Agua subterránea
  - Calidad
  - Cantidad

- Suelo
  - Propiedades físicas
  - Contaminación
- Geomorfología
  - Formas
- Fauna
  - Aves
  - Peces
  - Animales Terrestres
  - Especies de interés de conservación
  - Vectores de enfermedades
- Flora
  - Flora autóctona
  - Flora exótica
  - Formaciones de interés de conservación

Para el medio socioeconómico se han tenido en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- Paisaje
- Infraestructura y Servicios
  - Servicios
  - Red Vial
- Socio económico
  - Nivel de empleo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

  - Población y calidad de vida
  - Valorización inmobiliaria
  - Actividades económicas
- Patrimonio
  - Arqueológico
  - Paleontológico
- Otros
  - Generación de residuos

Por otro lado, a continuación, se muestran las acciones del proyecto que se han tenido en cuenta para la evaluación ambiental:

Etapa de Construcción

El proyecto contempla acciones que son consideradas comunes para todos los sectores a intervenir:

- Contratación del Personal
- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales
- Movimiento de maquinaria y vehículos
- Desmonte
- Movimiento de suelos y excavaciones

Independientemente de las acciones comunes, se llevó a cabo la evaluación de afectación de los diferentes componentes ambientales de acuerdo a las características específicas de cada área a intervenir y dependiendo del tipo de obra y uso que se pretende para el sector:

- Área de asadores
- Área Motorhome
- Área Camping
- Área Cabañas - Glamping
- Área Deportiva y Comercial
- Área Lagunas
- Área de Paseo Costanera
- Módulos Sanitarios
- Sectores de Estacionamientos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Área de Estación de Servicios - Parador de Autobuses
- Área Mountain Bike
- Área Wakeboard

Etapa de funcionamiento:

- Contratación del Personal
- Movimiento de turistas
- Demanda de Servicios Básicos
- Mantenimiento

Impactos existentes

Para poder evaluar el impacto ambiental que pueda producir el Proyecto de Master Plan es necesario tener en cuenta las alteraciones ya provocadas por el hombre. Se definen como impactos existentes todas aquellas modificaciones inducidas por el hombre, ajenas al Proyecto. A su vez, se definen como aquellas alteraciones que permiten poner en contexto el ambiente al momento de iniciarse el Proyecto.

Los impactos que el proyecto podría generar dependen de las características particulares del diseño y de las estrategias que se utilicen durante la realización del mismo. Esto, a su vez, está influenciado por los atributos naturales de la zona de Perilago de Potrerillos, donde se implantará el mismo, ya que la magnitud de los impactos es un reflejo directo de la sensibilidad ambiental del área a ocuparse y del nivel de intervención ambiental que causará la obra.

8.6. Análisis de los impactos ambientales potenciales del Proyecto

Para describir y analizar los impactos ambientales producto de la ejecución del proyecto, se identificaron los componentes ambientales que pueden verse afectados y la determinación de los impactos que produciría el Proyecto sobre el medio en función de la magnitud, duración y extensión de los efectos que provocarán en el ambiente. El análisis de interacción actividad-componente ambiental permitió reconocer los efectos controlables y dejar planteado el diseño de las medidas de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

mitigación correspondientes. En un análisis final se evaluó la probabilidad de ocurrencia del impacto paralelamente con su grado de importancia.

8.6.1. Impactos sobre el ambiente físico

Los impactos provocados sobre la topografía y el suelo, considerando las diferentes etapas de obra y la correspondiente utilización de maquinarias y vehículos pesados se consideran moderados, disminuyendo a medida del avance del proyecto.

Durante la etapa de obras de infraestructura y urbanización de las unidades del Master Plan, entendiendo que el mismo se ejecutara por etapas, la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de los caminos y los movimientos de suelo asociados a las intervenciones sobre el terreno provocarán la suspensión de material particulado en el aire. Provocando una importancia del impacto sobre la atmósfera es considerado relevante.

8.6.2. Impactos sobre el ambiente biológico

En términos hidrológicos, debe tenerse especialmente en cuenta que el cambio climático global es un hecho, que en Argentina se manifiesta por un corrimiento de la isohieta de 500 mm hacia el Oeste. Esto podría afectar a Mendoza a partir de alterar la cantidad de agua disponible en ríos y el régimen de precipitaciones en el llano, tendiente al crecimiento en intensidad, cantidad de tormentas y mm precipitados (Vich, 2010).

Las alteraciones del factor agua susceptibles de ser impactados en todos los casos son negativos y la mayoría presentan características con efectos muy cortos se debe prestar atención al comportamiento del escurrimiento natural y al buen funcionamiento del sistema de percolación de las aguas residuales.

Debido a que se trata de una zona privilegiada y sin intervenciones masivas, los impactos producidos por las actividades de la construcción de la obra sobre la flora pueden considerarse de moderados, en la medida que solo afecten aquellos sectores para las implantaciones de la infraestructura específica.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

En el marco del presente estudio, los impactos sobre el suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la compactación, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo incluyendo la extracción de material y la incorporación de material exógeno, el eventual vertido de sustancias potencialmente contaminantes y las construcciones civiles.

Particularmente la vegetación arbustiva desempeña un rol ecológico importante en el área de estudio. Su valor como elemento estructural y funcional en un ecosistema despojado de árboles es muy importante. Los arbustos constituyen parte del hábitat de numerosas especies de fauna silvestre, en los cuales encuentran refugio. Así, las tareas de intervención sobre el terreno durante la etapa constructiva del proyecto (como el desbroce, los movimientos de suelo, la compactación, etc.), así como la circulación y la operación de vehículos y máquinas, impactarán de manera directa sobre aquellos organismos que no logren escapar del disturbio, y de manera indirecta sobre el resto de los organismos como consecuencia de la pérdida y la fragmentación de la vegetación (hábitat).

En cuanto a la afectación directa, los organismos más sensibles serán aquellos con escasa o nula movilidad y los organismos de hábitos cavícolas, ya que será inevitable la destrucción de aquellas cuevas que eventualmente se encuentren en las áreas intervenidas.

Finalmente, se debe considerar la potencial afectación de las comunidades vegetales en caso de una contingencia. En el caso, los eventos contingentes a considerar, tanto para la etapa constructiva como para la etapa operativa del proyecto son: derrames de hidrocarburos e incendios. En el caso de los derrames, no se espera un efecto sobre la vegetación, ya que las zonas por donde circularán los vehículos y donde se localizan los depósitos de las sustancias potencialmente contaminantes estarán previamente desbrozadas (por lo que no existiría vegetación que pudiera ser afectada). En el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de las zonas de obra u operativas, es posible que se afecte la vegetación de las tierras adyacentes.

8.7. ESTABLECIMIENTOS DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

Una vez concluida la etapa de identificación y valoración, se procedió a elaborar un Plan de Medidas de Mitigación, el mismo tiene como objetivo describir las medidas propuestas para el control y

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

manejo de los impactos ambientales negativos identificados con la ejecución de las acciones del proyecto en estudio. Estas medidas pueden ser de carácter preventivo, correctivo y/o de mitigación. De modo de asegurar el mantenimiento de la calidad ambiental de los diversos factores susceptibles de ser afectados por el proyecto dentro de ciertos límites, exigidos legalmente o perseguidos de acuerdo a criterios estrictamente técnicos.

Las medidas así propuestas desarrolladas sintetizan diversos elementos de caracterización de los impactos, de las medidas de control propuestas y de medidas que permitan el seguimiento posterior (Plan de Vigilancia Ambiental) de las acciones propuestas en cada caso. A continuación, se detallan los ejes temáticos por el cual se han elaborado las medidas de mitigación en el presente estudio.

- PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE
- PRESERVACION DE LA FLORA Y LA FAUNA
- MITIGACIÓN DE RUIDOS
- PRESERVACIÓN DEL SUELO (Residuos sólidos urbanos y Residuos peligrosos)
- CONTROL DE DISPOSICIÓN Y TRANSPORTE DE ESCOMBROS
- CONTROL DE LIMPIEZA Y PREPARACIÓN DEL TERRENO
- SALUD Y SEGURIDAD
- SEÑALIZACIÓN PREVENTIVA EN OBRA
- COMUNICACIÓN CON LA COMUNIDAD
- CONTROL DE TRÁNSITO

9. ANEXOS

- CV del Profesional Responsable del Estudio Ambiental e inscripción en Registro de Consultores Ambientales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

- Poder Apoderado
- Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares
- Prefactibilidades
- Estudio de Tránsito
- Encuestas Aceptabilidad Social del Proyecto
- Antecedentes de Desarrollo de Master Plan

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

CURRICULUM VITAE



DATOS PERSONALES

Nombre completo: GONZALEZ Cynthia Daniela

Fecha y lugar de nacimiento: 18 de Septiembre de 1987. San Juan, Argentina

DNI: 32.877.965

Edad: 35 años

Estado Civil: Soltera

Hijos: 1

Dirección: Posadas 1465 Dpto. 2

Localidad: General Roca, Río Negro.

Teléfono celular: +54 298 4655030

E-mail: cynthiagonzalez87@gmail.com

FORMACIÓN PROFESIONAL

- **Licenciada en Gestión Ambiental.** Universidad de Congreso. Mendoza. Año 2012. Promedio: 9,62.
- **Maestría en Desarrollo Territorial y Urbano** *(en curso)***.** Universidad Nacional de Quilmes. Modalidad virtual. Fecha de inicio: 07/2019. Materias aprobadas: 10/15.
- **Maestría en Gestión del Agua.** Universidad de Buenos Aires. Estado: inconcluso. Materias aprobadas: 7/15.
- **Diplomatura en Bases y Herramientas para la Gestión Integral del Cambio Climático**. Universidad Nacional de Quilmes – Universidad Nacional de Jujuy –

Ministerio de Ambiente de la Nación. Fecha de inicio: 08/2020. Fecha de finalización: 12/2020

- **Diplomatura en Ciudades y Comunidades Sostenibles, Resilientes e inclusivas**. Universidad Nacional de Tres de Febrero – PNUMA – Ministerio de Ambiente de la Nación. Año 2021.
- **Posgrado Internacional en Evaluación Ambiental Estratégica y Ordenamiento Territorial**. Fundación Estudios de Buenos Aires. Año 2019.

ANTECEDENTES LABORALES

- 12/2015 – 02/2023. **Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Municipalidad de General Roca, Río Negro.**

  Puesto: Coordinadora de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

  Tareas realizadas:

  - Desarrollo, gestión, coordinación, seguimiento y supervisión de proyectos ambientales, en las temáticas de residuos sólidos urbanos, empresas sostenibles, cambio climático, educación ambiental, intervenciones de espacios públicos, entre otros.
  - Coordinación de equipos de trabajo para desarrollo de Estudios de Impacto Ambiental de obras Municipales (loteos, tendidos de redes de infraestructura como gas, agua, cloaca, electricidad, construcción de inmuebles municipales, pavimento, entre otros).
  - Representación del Municipio en espacios interinstitucionales: Consejo de Energías Renovables de General Roca; Red de Alimentación Saludable y Soberana; Programa Nacional de Eficiencia Energética en Edificios Públicos.
  - Representante técnica del Municipio ante la Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático.

- Representación Municipal y Coordinación de la Mesa de Trabajo Intersectorial del Programa Nacional Municipios Saludables.
- Coordinación y seguimiento de reclamos, inspecciones, monitoreos ambientales de todos los ámbitos inherentes a la Dirección.
- Redacción de proyectos de ordenanzas ambientales.

- 01/2014 – Actualidad. **Consultoría independiente.**

  Realización de estudios ambientales (Informes y Estudios de Impacto Ambiental), de forma independiente o como parte de equipos interdisciplinarios, en proyectos industriales, agricultura-ganadería, desarrollos urbanísticos, estructuras soporte de antenas de telefonía móvil, obra pública, oil & gas, minería y otros proyectos de menor envergadura, en las provincias de Río Negro, Neuquén y Mendoza.

- 08/2018 – 11-2018 / 03-2019 – 09-2019 . **Consejo Federal de Inversiones - Secretaría de Programas Especiales y Enlace con CFI, Provincia de Río Negro**.

  Puesto: Consultora ambiental

  Proyecto: *Adaptación de Agenda 2030 de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en la provincia de Río Negro*.

  - Asesoramiento técnico para facilitar y apoyar el proyecto de adaptación provincial de los Objetivos del Desarrollo Sostenible - Agenda 2030 en la Provincia de Río Negro.

  - Relevamiento e identificación de organismos gubernamentales (ministerios, secretarías, etc.), políticas públicas (planes de gobierno, leyes, programas, proyectos y acciones) y personal técnico referente de cada organismo, asociados a alcanzarlas las metas incluidas en los ODS 12, 13, 14 y 15.

- Implementación de encuentros de sensibilización con los referentes de los organismos gubernamentales afectados respecto a los ODS 13, 14 y 15.

- Análisis y elaboración de informe técnico con los principales programas, líneas de acción y/o proyectos provinciales que contribuyan al logro de las metas provinciales establecidas en los ODS propuestos.

- Determinación junto a los correspondientes referentes ministeriales una propuesta de priorización, adaptación y definición de metas provinciales y diseño y construcción de propuesta de indicadores.

- 05/2017 – 06-2018. **Fundación YPF. Sede Allen.**

  Puesto: Instructora

  Dictado del curso de capacitación laboral "Introducción a las energías renovables" (2017)

  Dictado del módulo de Seguridad y Salud en el Trabajo para curso de Huertas Urbanas (2018)

- 06/2014 – 11/2015. **FAO, Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.**

  Puesto: Consultora ambiental.

  Proyecto: *FAO UTF ARG 017 "Desarrollo Institucional para la Inversión".*

  Tareas realizadas:

  - Diagnóstico ambiental de los principales valles y áreas con potencial agrícola en la provincias de Neuquén y Río Negro, con especial énfasis en los Sistemas de Riego y las fuentes de deterioro de las aguas fluviales, procesos de degradación de suelos, alteraciones de la biota de las cuencas, impactos esperados del Cambio Climático y análisis del marco legal ambiental vigente.

- 01/2012 – 11/2015. **Dirección de Medio Ambiente. Municipalidad de General Roca, Río Negro.**

  Puesto: Asesora Ambiental.

  Tareas realizadas:

  - Evaluación de Impacto Ambiental: Desarrollo de EIAs de proyectos municipales (Parque Industrial II; Planta de Tratamiento de Residuos II; Pavimento para la integración - Proyecto BID). Revisión y dictamen de EIAs externos.
  - Desarrollo y gestión de Proyectos Ambientales.
  - Representación en Programa Nacional de Municipios y Comunidades Saludables: Integrante de la Mesa de Trabajo Intersectorial en representación de la Dirección de Medio Ambiente del Municipio de General Roca. Desarrollo del Diagnóstico y Análisis de Situación de Salud Local. Evaluación de proyectos sobre ambientes saludables. Desarrollo y puesta en marcha del proyecto "Acciones de promoción para más hogares saludables".
  - Educación Ambiental: Dictado de charlas sobre temáticas ambientales a alumnos de nivel inicial, primario y secundario.
  - Gestión Integral de Residuos Patológicos: Inspecciones a generadores y empresas prestadoras de servicio. Dictado de capacitaciones.
  - Inspecciones ambientales a industrias, comercios y mineras.

- 02/2011 – 08/2011. **Departamento de Educación Ambiental, Dirección de Recursos Naturales Renovables**. **Secretaría de Medio Ambiente de Mendoza**.

  Puesto: Consultora.

  Proyecto: *"Manual de Bosques Nativos: un aporte a la conservación desde la educación ambiental*", publicado en Diciembre 2011. Declarado de interés

ambiental nacional por el COFEMA (Resolución Nº 223/11) y de interés educativo ambiental por el Gobierno de Mendoza (Resolución Nº 971/11).

Tareas realizadas: Relevamiento bibliográfico, compilación y preselección de artículos.

- 06/2008 – 12/2008. **Laboratorio de Dendrocronología. Instituto Argentino de Nivología, Glaciología y Ciencias Ambientales (IANIGLA)**. **CCT- Conicet Mendoza.**

  Puesto: Pasante

  Tareas auxiliares (práctica profesional) en el marco de la investigación "*Patrones espaciales e impactos de ataques de cuncuna (Ormiscodes cinnamomea) sobre bosques de lenga (Nothofagus pumilio), El Chaltén, Santa Cruz*".

  Tareas realizadas:

  - Montaje y datado de muestras; utilización de herramientas informáticas (COFECHA) para elaborar series comparativas a partir del datado de muestras de distintas locaciones; análisis de series.

OTROS ESTUDIOS

- **Inglés:** Nivel avanzado:
  - ❖ Certificate in Advanced English (CAE) - Universidad de Cambridge. Equivalencia internacional: C1 (Upper-Intermediate).

- **Informática:**
  - ❖ Manejo de herramientas del paquete Office: Microsoft Word (avanzado), Microsoft Excel, Microsoft Power Point, Microsoft Access (intermedio)

- ❖ Utilización de Sistemas de Información geográfica (QGIS – Niveles I y II certificado por Centro de Capacitación en Ciencias Geográficas del Instituto Geográfico Nacional).

OTROS CURSOS REALIZADOS

- Curso "Recursos hídricos y cambio climático: La gestión integral de los recursos hídricos ante escenarios climáticos cambiantes". Espacio de la Ciencia y la Tecnología (ECT) - CICUNC. Universidad Nacional de Cuyo. Noviembre 2009.

- Curso de Capacitación Docente a distancia "Educación Ambiental frente al Cambio Climático". Dictado por: Secretaría de Medio Ambiente de Mendoza. Marzo 2010.
- Curso de "Especialización en Turismo Activo Sostenible – Ecoturismo". Fundación Ecoturismo Argentina. Modalidad a Distancia. 60 horas cátedra. Septiembre 2012 – Marzo 2013.
- Curso "Gestión del Riesgo Agroclimático en América Latina". Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO). Modalidad Online. 20 horas cronológicas. Julio 2015.
- Capacitación "Entrenamiento y utilización de la Metodología IPCC para confección de INVGEI". Dictado por Fundación Bariloche – Organizado por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la provincia de Río Negro. 6 y 7 de Noviembre de 2019.
- Curso "Economía del comportamiento para mejores políticas públicas". Instituto Interamericano de Desarrollo Económico y Social (INDES) – Banco Interamericano de Desarrollo. Marzo 2020.

CURSOS Y SEMINARIOS DICTADOS

- "Jornadas de Capacitación de Gestión Integral de Residuos Patológicos", organizadas por la Dirección de Medio Ambiente, Municipalidad de General Roca. Concejo Deliberante "Gobernador Carlos Soria". Junio 2012.

- "Recursos forestales de la provincia de Río Negro", Ciclo de charlas "Expo Ambiental 2013", organizadas por la Dirección de Medio Ambiente, Municipalidad de General Roca. Museo Patagónico de Ciencias Naturales. Junio 2013.

- Dictado de charlas educativas, Proyecto "Jugando a Reciclar", dirigido a alumnos de nivel inicial y primario. Tema: "Gestión de residuos y reciclado". Dirección de Medio Ambiente, Municipalidad de General Roca. Período: 2012-2014.

- Ciclo de charlas educativas. Proyecto "Yo cumplo con el ambiente", destinadas a nivel primario. Temas: "Cambio climático", "Buenas prácticas ambientales" y "Gestión de Residuos Sólidos Urbanos". Dirección de Ambiente, Municipalidad de General Roca. Período: 2016-2022.

OTROS

10/2010 – 12/2015. Voluntaria en Línea de la Organización de las Naciones Unidas, realizando tareas de traducción inglés-español de documentos.

07/2020 – Actualidad. Miembro de la Sociedad Argentina de Profesionales, Consultores y Expertos Ambientales (SAPROCEA).

03/2021 – Actualidad. Matriculada en Colegio de Profesionales del Ambiente de la provincia de Neuquén. Mat G 295.

MENDOZA
GOBIERNO

MINISTERIO DE GOBIERNO, TRABAJO Y JUSTICIA
Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público

FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE TRÁMITES

ANTE LA DIRECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS Y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN

DENOMINACIÓN SOCIAL: POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA

C.U.I.T N°

DOMICILIO SOCIAL: RIVADAVIA 223 PISO 3 DEPARTAMENTO 34 CIUDAD CAPITAL

ADMINISTRADORES: PRESIDENTE : HUGO EDUARDO OJEDA

CAPITAL SOCIAL: $300.000

DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA: CONTRATO CONSTITUTIVO

ESCRIBANO INTERVINIENTE: MARTIN ALEJANDRO ROSTA

CONTADOR NTERVINIENTE: FEDERICO OSCAR PALOMO

PROFESIONAL O PARTICULAR AUTORIZADO PARA TRÁMITE: FEDERICO OSCAR PALOMO DNI:27.135.573

MARTIN ALEJANDRO ROSTA DNI: 26.936.240

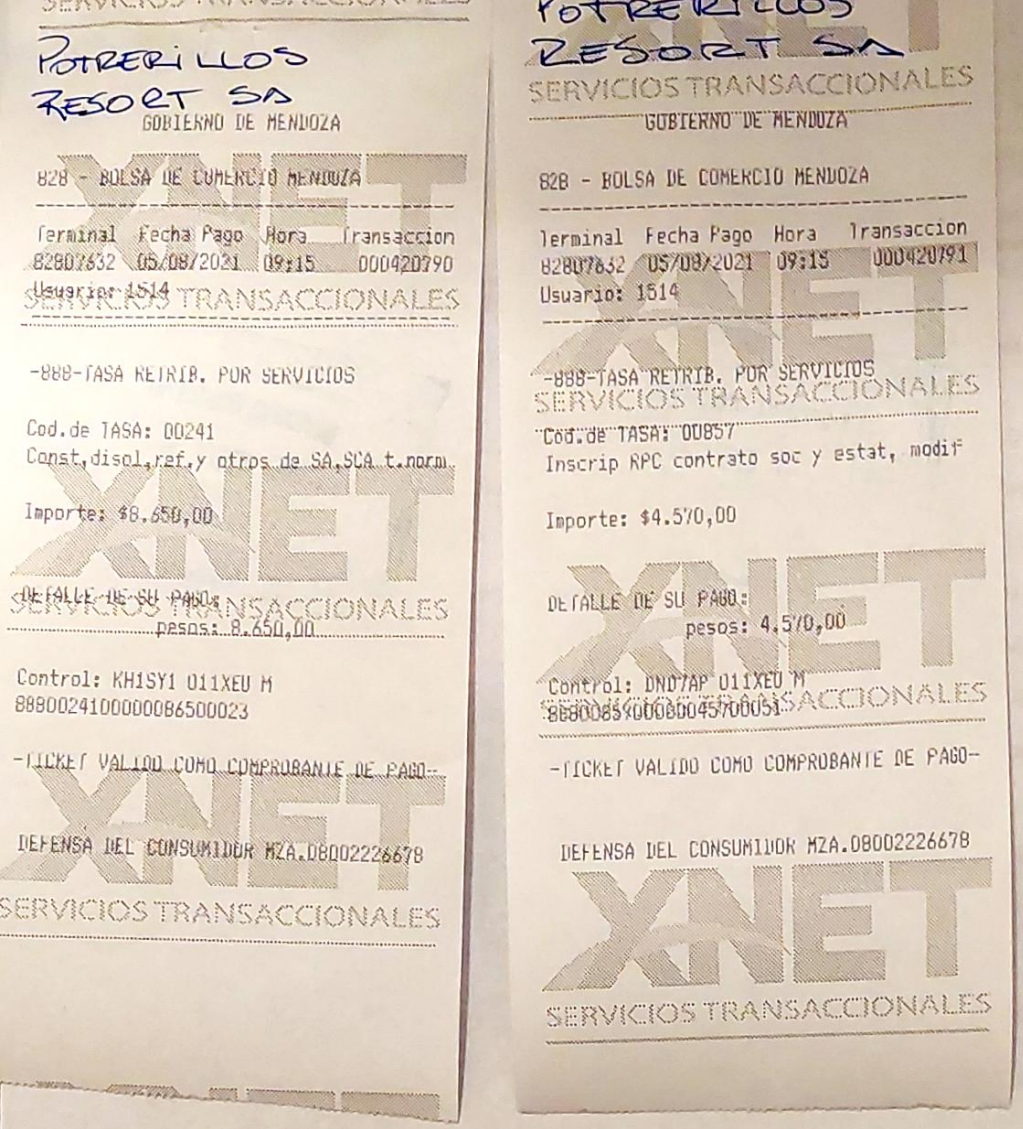
E-MAIL y TELÉFONO: 2622-488616 - MARTINROSTA@GMAIL.COM

ÚLTIMO EJERCICIO CONTABLE PRESENTADO A LA D.P.J:

POSEE SUMARIO:

La información suministrada en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

FIRMA DEL PRESENTANTE
ACLARACIÓN Y D.N.I



POTRERILLOS RESORT SA

GOBIERNO DE MENDOZA

828 - BOLSA DE COMERCIO MENDOZA

Terminal	Fecha Pago	Hora	Transaccion
82807632	05/08/2021	09:15	000420790

Usuario: 1514

-888-TASA RETRIB. POR SERVICIOS

Cod.de TASA: 00241

Const,disol,ref,y otros de SA,SCA t.norm

Importe: $8.650,00

DETALLE DE SU PAGO:

pesos: 8.650,00

Control: KH1SY1 011XEU M

88800241000000865000 23

-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-

DEFENSA DEL CONSUMIDOR MZA.0800 2226678

POTRERILLOS RESORT SA

GOBIERNO DE MENDOZA

828 - BOLSA DE COMERCIO MENDOZA

Terminal	Fecha Pago	Hora	Transaccion
82807632	05/08/2021	09:15	000420791

Usuario: 1514

-888-TASA RETRIB. POR SERVICIOS

Cod.de TASA: 00857

Inscrip RPC contrato soc y estat, modif

Importe: $4.570,00

DETALLE DE SU PAGO:

pesos: 4.570,00

Control: DND7AP 011XEU M

88800857000000457000 51

-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-

DEFENSA DEL CONSUMIDOR MZA.0800 2226678

SERIE I Nº 000747865

-355-

ACTUACION NOTARIAL

PROTOCOLO DE LEY 4735

COLEGIO NOTARIAL • PROVINCIA DE MENDOZA •

MARTÍN A. ROSTA
Notario Público
Reg. 795
Cap. - Mza.

- Trescientos Cincuenta y Cinco -

Corresponde Actuación
Nº 00198147

Nº 81

CONSTITUCION DE "POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA. - ESCRITURA PUBLICA NUMERO OCHENTA Y UNO.- En la Ciudad de Tupungato, Departamento del mismo nombre, Provincia de Mendoza, República Argentina, a **Cuatro** dias del mes de **agosto** del año **Dos mil Veintiuno**, ante mí, **Martin Alejandro Rosta**, Notario Público, titular del registro setecientos noventa y cinco, con asiento en la ciudad de Tupungato, **COMPARECEN:** El Sr. **Hugo Eduardo OJEDA**, de nacionalidad argentino, con documento nacional de identidad 18494481, CUIT: 20-18494481-3, nacido en fecha 25 de mayo del año 1967, de 54 años de edad, quien manifiesta ser de estado civil casado en primeras nupcias, de profesión Contador Publico, con domicilio en calle en Rivadavia 223, Piso 3°, Departamento 34 Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina.- El Sr. **Walter Darío MORBIDONI** de nacionalidad argentino, con documento nacional de identidad 21.566.269, CUIT: 20-21566269-2, nacido en fecha 8 de abril del año 1970, de 51 años de edad, quien manifiesta ser de estado civil casado en primeras, de profesión arquitecto, con domicilio especial en Barrio Recoleta, Las Acacias Sur s/n, Lote 18, Chacras de Coria, Lujan de Cuyo, Provincia de Mendoza, República Argentina.- **INTERVIENEN:** Los comparecientes por sí y por sus propios derechos siendo mayores de edad, quienes manifiestan ser capaces para el acto que otorgan y no estar inmersos en los artículos 23, 44 y 45 del Código Civil y Comercial de la Nación. **Y DICEN: PRIMERO:** Que han decidido constituir una sociedad anónima la cual se regirá supletoriamente por la Ley de Sociedades 19.550 y demás leyes y reglamentos vigentes y en especial por el presente Estatuto, cuyos artículos rezan: **CAPITULO I.- DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO: Artículo primero:** La sociedad se denomina **"POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA"**, tiene su domicilio ***real y legal*** en Rivadavia 223, Piso 3°, Departamento 34 Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina y ***domicilio fiscal*** en Peatonal Sarmiento 237, Piso 1, Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina, pudiendo establecer por intermedio de su Directorio sucursales, agencias y oficinas en cualquier parte del país o del extranjero.- **Artículo segundo:** Su duración será de noventa y nueve (99) años a partir de la inscripción en el Registro Público de Sociedades y Comerciantes.- **Artículo tercero:** La sociedad tiene por objeto realizar por

HE 2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, sean personas físicas o jurídicas y tanto en el país como en el extranjero, las siguientes actividades: **a) INMOBILIARIA:** la compraventa de inmuebles, urbanos y rurales, incluso bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal, la realización de tareas de intermediación, la celebración de contratos de locación, la administración de inmuebles propios o de terceros, incluso de consorcios de propietarios, la compra-venta, administración y/o urbanización de loteos y la realización de fraccionamientos de cualquier índole, la ejecución de desarrollos inmobiliarios de cualquier índole, mediante las figuras admitidas por la legislación argentina, incluso el fideicomiso, el leasing, el aporte de capital a sociedades por constituir o constituidas, la construcción y/o reparación de obras civiles, edificios, consorcios. **b) CONSTRUCTORA:** la edificación, construcción, remodelación, de obras en terrenos propios o de terceros, la celebración de contratos de locación de obras, la ejecución y realización de planes urbanísticos y todo lo relacionado con la construcción. **c) TURISMO:** Art. 1 Ley 18829: c.1) La intermediación en la reserva o locación de servicios en cualquier medio de transporte en el país o en el extranjero; c.2) La intermediación en la contratación de servicios hoteleros en el país o en el extranjero; c.3) La organización de viajes de carácter individual o colectivo, excursiones, cruceros o similares, con o sin inclusión de todos los servicios propios de los denominados viajes "a forfait", en el país o en el extranjero; c.4.) La recepción o asistencia de turistas durante sus viajes y su permanencia en el país, la prestación a los mismos de los servicios de guías turísticos y el despacho de sus equipajes; c.5.) La representación de otras agencias, tanto nacionales como extranjeras, a fin de prestar en su nombre cualesquiera de estos servicios; c.6.) La realización de actividades similares o conexas a las mencionadas con anterioridad en beneficio del turismo, las cuales se expresarán específicamente en la licencia respectiva. Será requisito ineludible para el ejercicio de estas actividades, el obtener previamente la respectiva licencia en el Registro de Agentes de Viajes que llevará el organismo de aplicación que fije el Poder Ejecutivo, el que determinará las normas y requisitos generales y de idoneidad para hacerla efectiva. **d) ESPECTACULOS:** d.1.) La organización, producción y explotación total y/o parcial de eventos deportivos, musicales, culturales, conciertos y espectáculos públicos y privados, así como la adquisición y explotación en

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

MARTIN A. ROSTA
Notario Público
Reg. 795
Cap. - Mza.

- Trescientos Cincuenta y Seis -

Corresponde Actuación
Nº 001981147

cualquier forma de toda clase de derechos que recaigan sobre los mismos. d.2) La representación de deportistas, artistas y grupos musicales. d.3.) La realización de actividades relacionadas, directa o indirectamente con el marketing, merchandising, y cuales- quieras otras actividades comerciales afines. d.4) La intermediación en la compra de tickets para espectáculos públicos o privados, d.5) La prestación de servicios de asesoría análisis y gestión por cualquier procedimiento en relación con las actividades antes mencionadas. Para la realización de sus fines la sociedad podrá comprar y vender bienes raíces, semovientes, marcas de comercio, de fábrica, patentes de invención, procedimientos industriales y cualquier clase de útiles y cualquier otro valor cotizable o no en la Bolsa de Comercio. **e) HOTELERAS Y GASTRONOMICAS:** Podrá celebrar contratos comerciales vinculados a la prestación de hotelería, guía turística y también lo relativo a tiempo compartido y/o diferentes modalidades de explotación de Servicios Gastronómicos y de Catering por su cuenta o por intermedio de terceros. Construcción de hoteles como así mismo realizar la ejecución, estudio, proyecto, dirección y administración de empresas de servicios destinadas al turismo nacional o internacional. **f) SERVICIOS:** prestación de servicios de consultoría, representaciones comerciales, distribuciones, estudios de mercado, estadísticos, encuestas, gestorías de servicios, de transporte y traslado de productos. Por medio de personal empleado al efecto, se realizarán servicios de mantenimiento, reparación, restauración y limpieza de edificios, la provisión de los insumos, materiales y herramientas pertinentes para la prestación contratada. También se realizará el arrendamiento de equipos y maquinaria, tanto para el servicio de mantenimiento como de reparaciones. La sociedad está autorizada a celebrar contratos de servicios mediante la provisión de personal especializado contratado al efecto en los términos del artículo 30 de la Ley 20.744 con las empresas del medio que soliciten tales servicios, con adecuación a la normativa aplicable a cada actividad. Se deja expresa constancia que la sociedad no prestará servicios en la modalidad de "eventual" que regula la Ley 24.013. **g) MANDATOS:** podrá así mismo la entidad ejercer con fines lucrativos mandatos lícitos en función de poderes otorgados por terceros, gestiones de negocios, administraciones y que pueden en su caso implicar expresamente actos de disposición de bienes de terceros, representaciones, franquicias, concesiones, instalar sucursales u otras

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

COLEGIO NOTARIAL • PROVINCIA DE MENDOZA •

figuras que consuetudinariamente se estilan en materia mercantil, que le otorguen otras empresas o compañías, nacionales o internacionales, para la venta representación, distribución, y/o comercialización de sus productos o servicios ya sea en territorio nacional o a través de exportaciones a otros países. **h) COMERCIAL:** Mediante la comercialización de productos y accesorios relacionados al objeto de la presente. La comercialización comprende la distribución y la representación de los productos en caso de corresponder. **i) FIDUCIARIA:** Mediante la actuación como agente fiduciario en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y Leyes complementarias. Se hace expresa aclaración que la sociedad en ningún caso se desempeñará como fiduciaria en fideicomisos financieros, ni se ofrecerá al público para actuar como fiduciaria de conformidad al artículo 1673 del Código Civil y Comercial de la Nación.- **j) FINANCIERA**: el otorgamiento de préstamos, a largo, corto y mediano plazo, con o sin garantías reales o personales, con intereses y/o cláusulas de reajuste, para diversos destinos, excluidas las operaciones comprendidas en la ley de entidades financieras. Para el cumplimiento de su objeto la sociedad podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social. Las actividades previstas en el objeto social serán realizados por profesionales con título habilitante o la correspondiente matrícula profesional.- En el desarrollo de cada una de las actividades previstas en el presente artículo, se velara por la generación de un impacto social positivo para la sociedad, las personas vinculadas a esta y al medioambiente, basado en los principios básicos de sustentabilidad, inclusión y responsabilidad social empresaria.- **TÍTULO II.- CAPITAL, ACCIONES, ACCIONISTAS, DEBENTURES.- Artículo Cuarto:** El capital social se fija en la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000),** representado por TRES MIL (3.000) ACCIONES de un valor nominal de PESOS CIEN ($100) cada una.- Las acciones serán ordinarias, nominativas no endosables, con derecho a un voto por acción.- **Artículo Quinto:** El capital social podrá ser aumentado por decisión de la Asamblea General Ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme al artículo 188 Ley 19.550 (t.o. 1984).- **Artículo Sexto:** Las acciones de los futuros aumentos de capital pueden ser nominativas no endosables o escriturales, o al portador y nominativas endosable, si futuras disposiciones legislativas lo admitieran, ordinarias o preferidas, según se

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

MARTÍN A. ROSTA
Notario Público
Reg. 795
Cap. - Mza.

disponga al emitirlas. Estas últimas tienen derecho a un dividendo de pago preferentemente de carácter acumulativo, o no, conforme a las condiciones de la emisión. Puede también fijárseles una participación adicional en las ganancias. Las acciones preferidas carecerán de voto, salvo para las materias dispuestas en el artículo 217 de la ley 19.550.- **Artículo Séptimo:** Los títulos representativos de las acciones y los certificados provisorios contendrán las menciones establecidas por los artículos 211 y 212 de la Ley 19.550. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción. - **Artículo Octavo:** Los accionistas tendrán preferencia y derecho de acrecer en la suscripción de nuevas emisiones de acciones, a prorrata de sus tenencias salvo los casos previstos en el artículo 197 de la Ley 19.550. El derecho de preferencia deberá ejercerse dentro de los treinta (30) días siguientes al de la última publicación, las que se harán por tres (3) días en el Boletín Oficial de la Provincia.- **Artículo Noveno:** En caso de mora en la integración del capital, el Directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 193 Ley 19.550. **Artículo Décimo:** La transmisión de acciones a terceros extraños a la sociedad queda limitada al cumplimiento del siguiente procedimiento: I. Quien se proponga transmitir sus acciones total o parcialmente a cualquiera de los comprendidos deberá notificar esa circunstancia al directorio de la sociedad, indicando, nombre, apellido, documento de identidad y domicilio del interesado en adquirirlas, cantidad de acciones a vender, precio y condiciones de la operación. II. El directorio deberá comunicar esa circunstancia, así como todos los datos relativos a la operación, a los demás accionistas sociales, dentro del plazo de diez días de recibido el aviso. III. Los demás accionistas, todos, parte o alguno de ellos, tendrán derecho de preferente de compra en las mismas condiciones que las ofertadas, a cuyo efecto dispondrán de treinta días corridos a partir de la recepción de la comunicación para ejercer el derecho de preferencia. La comunicación se deberá dirigir al directorio de la sociedad y no podrá comprender una parte de las acciones sino el total de las ofertadas. Dentro del mismo plazo, la sociedad podrá ejercer la opción, mediante reducción de capital. Los accionistas interesados en ejercer el derecho de preferencia podrán impugnar el precio de la oferta, indicando simultáneamente el precio que consideran justo. Si no se constatare la oferta recibida, pasados los treinta días establecidos, se considerará otorgada

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

preferencia. Si no hubiera acuerdo, deberán recurrir a la pericia judicial y regirán a tal efecto, por analogía, las reglas del artículo 154 de la Ley General de Sociedades. IV. Ningún accionista podrá dar en garantia o gravar con derechos reales sus acciones a favor de terceros sin que estos acepten cumplir el procedimiento establecido en este articulo antes de disponer la venta y/o subasta de las acciones. Estas restricciones constaran en los títulos representativos de las acciones.- **Artículos Décimo Primero:** La transmisión por actos entre mortis causa de las acciones queda sujeta a las siguientes restricciones: I. Producido el fallecimiento de un accionista, sus sucesores o el cónyuge supérstite no se incorporaran a la sociedad, salvo que una decisión mayoritaria adoptada en asamblea general extraordinaria de la sociedad resolviera la contrario . II. Las acciones del fallecido serán ofrecidas a todos los demás accionistas, quienes tendrán derecho preferente de compra, de acuerdo con el valor patrimonial de estas que surja del último balance general cerrado y aprobado por la sociedad. En caso de que alguno de los accionistas ejerza la preferencia dará derecho a los demás para acrecer la preferencia correspondiente. La voluntad de adquirir las acciones deberá concretarse, expresarse y comunicarse a los sucesores del fallecido dentro de los ciento veinte días corridos de producido el fallecimiento del accionista. La comunicación se deberá dirigir al directorio de la sociedad y no podrá comprender una parte de las acciones sino el total de las ofertadas. III. Los sucesores podrán impugnar el predio de oferta, indicando simultáneamente el precio que consideran justo, dentro del término de treinta días de recibida la comunicación, Si no se contestare la oferta recibida, pasado los treinta días establecidos, se considerara prestada la conformidad con la adquisición y el valor establecido. De mediar impugnación del precio y no existir acuerdo sobre el propuesto por los sucesores, se deberá recurrir a la pericia judicial y regirán a tal efecto, por analogía, las reglas del artículo 154 de la Ley General de Sociedades. IV. En el mismo plazo, la sociedad podrá expresar la voluntad de adquirir las acciones si los accionistas no lo hicieron o no cubrieren la totalidad de las que correspondan al causante, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 220 de la le 19.550. También en dicho caso, los otros tendrán derecho de acrecer. A tal efecto, tanto la sociedad como los restantes accionistas dispondrán de quince días siguientes al vencimiento del primer plazo para expresar su voluntad. IV-2025-09202648-GDEMZA-SAYOT

precio de concertación, los sucesores deberán instar el procedimiento sucesorio a los efectos de obtener la correspondiente declaratoria de herederos y la legitimación necesaria para instrumentar la transferencia de las acciones, la cual deberá concretarse dentro de los treinta días corridos siguientes de quedar esta habilitada. VI. El precio de la transferencia deberá contemplar las acreencias pertinentes devengadas entre la fecha de cierre del balance según el cual se determinará el valor de las acciones y el de la fecha de instrumentación. VII. A los efectos del quorum y mayoría no se computarán las acciones del fallecido. VIII. Ningún accionista podrá dar en garantía o gravar con derechos reales sus acciones a favor de terceros sin que estos acepten, en caso de fallecimiento del accionista, cumplir el procedimiento establecido en este articulo antes de disponer la venta y/o subasta de las acciones. IX. Estas restricciones constaran en los títulos representativos de las acciones. **TÍTULO III.- ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN.- Artículo Décimo Segundo:** La dirección y administración de la sociedad estará a cargo de un Directorio compuesto por el número de miembros que fije la Asamblea General Ordinaria, entre un mínimo de uno y un máximo de siete, electos por el término de tres ejercicios, pudiendo ser reelegidos.- La Asamblea debe designar igual número de suplentes, por el mismo término, con el fin de llenar las vacantes que se produjeran y en el orden de su elección.- Los Directores en su primera reunión podrán designar un Presidente y distribuir los restantes cargos que estimen convenientes entre los demás miembros que lo integren y cuando el Directorio cuente con más de un Director Titular además del Presidente, se designará quién ocupará el cargo de Vicepresidente, quien reemplazará al primero en caso de ausencia o impedimento. El Directorio funciona con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. El Presidente tiene derecho a doble voto en caso de empate.- **Artículo Décimo Tercero:** Los Directores deberán prestar las siguientes garantías: depositar en la sociedad en efectivo, o en títulos públicos o en acciones de otras sociedades, una cantidad equivalente al uno por ciento (1%) del capital social, o constituir hipoteca, prenda o fianza otorgada por terceros a favor de la sociedad o pagaré a la vista avalado por terceros y con la conformidad de la Asamblea que lo elija.- **Artículo Décimo cuarto:** El Directorio tiene las más amplias facultades para administrar y disponer de los bienes de la sociedad, conforme a las normas

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

pertinentes de la Ley 19.550, al artículo 375 del Código Civil y Comercial de la Nación y lo preceptuado en el artículo 9 del Decreto 5.965/63. Ello sin perjuicio de las facultades que el Directorio resuelva conferir a los Directores o a terceros, mediante el otorgamiento de poderes generales de administración o especiales para la ejecución de actos de administración. - Así también se deja constancia que la sociedad podrá contraer empréstitos en forma pública o privada, mediante la emisión de debentures, adoptando la decisión en Asamblea General Extraordinaria. **Artículo Décimo Quinto:** La representación legal de la sociedad y el uso de la firma social estará a cargo del Presidente o del Director que lo reemplace. **Artículo Décimo sexto:** Se prescinde de la Sindicatura, otorgando a los socios el derecho de contralor que confiere el artículo 55 y 284 de la Ley 19550 (t.o. 1984), salvo en los supuestos contemplados en el artículo 299 de la citada norma. - **TÍTULO IV.- ASAMBLEAS.- Artículo Décimo Séptimo:** Toda Asamblea deberá ser citada en la forma establecida en los artículos 236 y 237 Ley 19550 (t.o. 1984), sin perjuicio de lo allí establecido para el caso de Asambleas unánimes.- Podrá convocarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria, para celebrar esta última, una hora después de haber fracasado la primera.-Artículo Décimo sexto: Rigen el quórum y la mayoría determinados por los Artículos 243 y 244 Ley 19.550 (t.o. 1984), según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate.- La Asamblea Extraordinaria, en segunda convocatoria, se considerará constituida válidamente cualquiera sea el número de acciones con derecho a votos presentes, salvo los supuestos de los Artículos 70 última parte, 88 y 244 "in fine".- **TÍTULO V.- BALANCE, DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.- Artículo Décimo Octavo:** El ejercicio social cierra el 31 de diciembre de cada año.- A esa fecha se confeccionarán los estados contables conforme a las disposiciones legales en vigencia y a las normas técnicas en la materia.- **Artículo Décimo Noveno:** Las ganancias líquidas y realizadas se destinarán: a) El cinco por ciento (5%) hasta alcanzar el veinte por ciento (20 %) del capital suscripto, para el Fondo de Reserva Legal; b) A la remuneración del Directorio y Sindicatura, en su caso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261; c) A reservas facultativas, conforme lo establecido en el artículo 70 in fine; d) A dividendos de las acciones preferidas y con prioridad a los acumulados impagos; e) El saldo, al destino que fije la Asamblea.- Los

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

dividendos deberán ser pagados dentro del ejercicio en que fueron aprobados.- **TÍTULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.- Artículo Vigésimo:** Producida la disolución de la sociedad, su liquidación estará a cargo del Directorio actuante en ese momento o de una comisión liquidadora que podrá designar la Asamblea, procediéndose en ambos casos bajo vigilancia de los Síndicos o de la Comisión Fiscalizadora, en su caso. Cancelado el pasivo, reembolsado el capital, el remanente se distribuirá entre los accionistas a prorrata de sus respectivas integraciones. **SEGUNDO: CAPITAL SOCIAL. SUSCRIPCION E INTEGRACION:** Los comparecientes suscriben el capital social de **PESOS TRESCIENTOS MIL ($300.000)** en este acto, representando por 3.000 acciones, nominativas, ordinarias, no endosables de un voto por acción, que suscriben los siguientes accionistas en la proporción que se indica: a) **Hugo Eduardo OJEDA**, suscribe **DOS MIL QUINIENTAS CINCUENTA** acciones (2.550) todas ellas ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal pesos cien por acción **($ 100,00),** por la suma de **PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL ($ 255.000,00)**; b) **Walter Dario OJEDA**, suscribe **CUATROCIENTAS CINCUENTA** acciones **(450)** todas ellas ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal pesos cien por acción **($ 100,00),** por la suma de **PESOS CUARENTA Y CINCO MIL ($ 45.000,00)**.- Este capital se aporta en forma dineraria y en este acto se integra hasta un veinticinco por ciento de la suscripción.- Estas acciones son integradas en un veinticinco por ciento (25%), en dinero en efectivo, y el restante setenta y cinco por ciento (75%) será integrado dentro del plazo de dos años a partir de la fecha de la presente escritura. **TERCERO:** Se designa para integrar el primer Directorio como titular, y en el cargo de Presidente al Señor **Hugo Eduardo OJEDA** y como Director Suplente al Señor **Walter Darío MORBIDONI**, cuyos datos de ambos se toman por reproducidos a los efectos legales que correspondan, quienes se encuentran presentes en este acto, personas hábiles, de mi conocimiento doy fe.- Los comparecientes manifiestan a) que aceptan las designaciones efectuadas; b) Que declaran bajo fe de juramento que no se encuentran comprendidos en las prohibiciones e incompatibilidades prevista en el artículo 264 de la Ley 19.550; c) que a los fines de hacer efectiva la garantía establecida por el artículo décimo primero de este estatuto social, depositan cada uno, el importe equivalente al cinco por ciento (5%) del capital

IF-2023-00202648-GDEMZA-SAYOT

social; d) Que ambos constituyen domicilio especial en Rivadavia 223, Piso 3°, Departamento 34, de Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, Republica Argentina. e) Que, en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución D.P.J. N° 3436/2014 declaran bajo juramento que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que NO se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nomina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera (Resolución U.I.F. N° 11/2011), que han leído y suscripto. Además, asumen el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada.- **CUARTO:** Por la presente se autoriza a **Federico Oscar Palomo** D.N.I. 27.135.573, al escribano autorizante de la presente y al Presidente del Directorio, para la realización de todos los trámites administrativos y judiciales que resulten necesarios a fin de obtener la conformación de los estatutos sociales y la inscripción de la sociedad en el Registro Público de Sociedades Anónimas, con amplias facultades para proponer y aceptar las modificaciones al Estatuto que sugieran las autoridades competentes en la materia, así como también para solicitar rubrica de libros, retirar, cobrar y/o percibir los depósitos correspondientes al depósito en garantía y cualquier otra suma que pertenezca a la entidad durante el plazo necesario para cumplir la gestión encomendada, firmar los recibos respectivos y realizar todos aquellos actos necesarios a los fines de la inscripción de la sociedad. Con esta instrumentación de escritura pública, los comparecientes, dejan constituida a "**POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA**". Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes. **EN SU TESTIMONIO,** previa lectura y ratificación, firman los comparecientes, ante mí Escribano Autorizante, doy fe.-

MARTIN A. ROSTA
Notario Público
Reg. 795
Gap. - Mza.

ACTUACION NOTARIAL

CONCUERDA

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

B 00198147

CE CE UN NU OC UN CU SI

// CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 355-359

protocolo del año 2021 del Registro Notarial Nº 795

de Tupungato , Provincia de Mendoza, autorizada por Martin A Rosta

Para **POTRERILLOS**

RESORT SOCIEDAD ANONIMA.-

en mi carácter de Notario Titular de dicho Registro expido este

Primer testimonio, en CINCO fotocopia/s

y la presente foja que sello y firmo en Ciudad, Tupungato, Mendoza

el 05 de Agosto de 2021.-

MARTÍN A. ROSTA
Notario Público
Reg. 795
Cap. - Mza.

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA

POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA Comunicase la constitución de una sociedad anónima, mediante Escritura Pública n° 81, pasada ante el escribano MARTIN ALEJANDRO ROSTA, con las siguientes previsiones: 1) Socios: Hugo Eduardo OJEDA, argentino, D.N.I. 18.494.481, CUIT: 20-18494481-3, nacido en fecha 25 de mayo del año 1967, de 54 años de edad, casado, Contador Público, con domicilio en calle en Rivadavia 223, Piso 3º, Departamento 34 Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina.- El Sr. Walter Darío MORBIDONI, argentino, D.N.I. 21.566.269, CUIT: 20-21566269-2, nacido en fecha 8 de abril del año 1970, de 51 años, casado, arquitecto, con domicilio en Barrio Recoleta, Las Acacias Sur s/n, Lote 18, Chacras de Coria, Lujan de Cuyo, Provincia de Mendoza, República Argentina. 2) Fecha del acto constitutivo: 04/08/2021. 3) Denominación: POTRERILLOS RESORT SOCIEDAD ANONIMA. 4) Domicilios: real y legal en Rivadavia 223, Piso 3º, Departamento 34 Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina y domicilio fiscal en Peatonal Sarmiento 237, Piso 1, Ciudad Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina. 5) Duración: Noventa y nueve años. 6) Objeto: las siguientes actividades: a) INMOBILIARIA: la compraventa de inmuebles, urbanos y rurales, incluso bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal, la realización de tareas de intermediación, la celebración de contratos de locación, la administración de inmuebles propios o de terceros, incluso de consorcios de propietarios, la compra-venta, administración y/o urbanización de loteos y la realización de fraccionamientos de cualquier i?ndole, la ejecucio?n de desarrollos inmobiliarios de cualquier i?ndole, mediante las figuras admitidas por la legislacio?n argentina, incluso el fideicomiso, el leasing, el aporte de capital a sociedades por constituir o constituidas, la construccio?n y/o reparacio?n de obras civiles, edificios, consorcios. b) CONSTRUCTORA: la edificacio?n, construccio?n, remodelacio?n, de obras en terrenos propios o de terceros, la celebracio?n de contratos de locacio?n de obras, la ejecucio?n y realizacio?n de planes urbani?sticos y todo lo relacionado con la construccio?n. c) TURISMO: Art. 1 Ley 18829: c.1) La intermediación en la reserva o locación de servicios en cualquier medio de transporte en el país o en el extranjero; c.2) La intermediación en la contratación de servicios hoteleros en el país o en el extranjero; c.3) La organización de viajes de carácter individual o colectivo, excursiones, cruceros o similares, con o sin inclusión de todos los servicios propios de los denominados viajes "a forfait", en el país o en el extranjero; c.4.) La recepción o asistencia de turistas durante sus viajes y su permanencia en el país, la prestación a los mismos de los servicios de guías turísticos y el despacho de sus equipajes; c.5.) La representación de otras agencias, tanto nacionales como extranjeras, a fin de prestar en su nombre cualesquiera de estos servicios; c.6.) La realización de actividades similares o conexas a las mencionadas con anterioridad en beneficio del turismo, las cuales se expresarán específicamente en la licencia respectiva. Será requisito ineludible para el ejercicio de estas actividades, el obtener previamente la respectiva licencia en el Registro de Agentes de Viajes que llevará el organismo de aplicación que fije el Poder Ejecutivo, el que determinará las normas y requisitos generales y de idoneidad para hacerla efectiva. d) ESPECTACULOS: d.1.) La organización, producción y explotación total y/o parcial de eventos deportivos, musicales, culturales, conciertos y espectáculos públicos y privados, así como la adquisición y explotación en cualquier forma de toda clase de derechos que recaigan sobre los mismos. d.2) La representación de deportistas, artistas y grupos musicales. d.3.) La realización de actividades relacionadas, directa o indirectamente con el marketing, merchandising, y cuales- quieras otras actividades comerciales afines. d.4) La intermediación en la compra de tickets para espectáculos públicos o privados, d.5) La prestación de servicios de asesoría análisis y gestión por cualquier procedimiento en relación con las actividades antes mencionadas. Para la realización de sus fines la sociedad podrá comprar y vender bienes raíces, semovientes, marcas de comercio, de

fábrica, patentes de invención, procedimientos industriales y cualquier clase de útiles y cualquier otro valor cotizable o no en la Bolsa de Comercio. e) HOTELERAS Y GASTRONOMICAS: Podrá celebrar contratos comerciales vinculados a la prestación de hotelería, guía turística y también lo relativo a tiempo compartido y/o diferentes modalidades de explotación de Servicios Gastronómicos y de Catering por su cuenta o por intermedio de terceros. Construcción de hoteles como así mismo realizar la ejecución, estudio, proyecto, dirección y administración de empresas de servicios destinadas al turismo nacional o internacional. f) SERVICIOS: prestación de servicios de consultoría, representaciones comerciales, distribuciones, estudios de mercado, estadísticos, encuestas, gestorías de servicios, de transporte y traslado de productos. Por medio de personal empleado al efecto, se realizarán servicios de mantenimiento, reparación, restauración y limpieza de edificios, la provisión de los insumos, materiales y herramientas pertinentes para la prestación contratada. También se realizará el arrendamiento de equipos y maquinaria, tanto para el servicio de mantenimiento como de reparaciones. La sociedad está autorizada a celebrar contratos de servicios mediante la provisión de personal especializado contratado al efecto en los términos del artículo 30 de la Ley 20.744 con las empresas del medio que soliciten tales servicios, con adecuación a la normativa aplicable a cada actividad. Se deja expresa constancia que la sociedad no prestará servicios en la modalidad de “eventual” que regula la Ley 24.013. g) MANDATOS: podrá así mismo la entidad ejercer con fines lucrativos mandatos lícitos en función de poderes otorgados por terceros, gestiones de negocios, administraciones y que pueden en su caso implicar expresamente actos de disposición de bienes de terceros, representaciones, franquicias, concesiones, instalar sucursales u otras figuras que consuetudinariamente se estilan en materia mercantil, que le otorguen otras empresas o compañías, nacionales o internacionales, para la venta representación, distribución, y/o comercialización de sus productos o servicios ya sea en territorio nacional o a través de exportaciones a otros países. h) COMERCIAL: Mediante la comercialización de productos y accesorios relacionados al objeto de la presente. La comercialización comprende la distribución y la representación de los productos en caso de corresponder. i) FIDUCIARIA: Mediante la actuación como agente fiduciario en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y Leyes complementarias. Se hace expresa aclaración que la sociedad en ningún caso se desempeñará como fiduciaria en fideicomisos financieros, ni se ofrecerá al público para actuar como fiduciaria de conformidad al artículo 1673 del Código Civil y Comercial de la Nación.- j) FINANCIERA: el otorgamiento de préstamos, a largo, corto y mediano plazo, con o sin garanti?as reales o personales, con intereses y/o cla?usulas de reajuste, para diversos destinos, excluidas las operaciones comprendidas en la ley de entidades financieras. Para el cumplimiento de su objeto la sociedad podra? realizar toda clase de actos, contratos y operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social. Las actividades previstas en el objeto social serán realizados por profesionales con título habilitante o la correspondiente matrícula profesional.- En el desarrollo de cada una de las actividades previstas en el presente artículo, se velara por la generación de un impacto social positivo para la sociedad, las personas vinculadas a esta y al medioambiente, basado en los principios básicos de sustentabilidad, inclusión y responsabilidad social empresaria. 7) Capital social: El capital social se fija en la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000), representado por TRES MIL (3.000) ACCIONES de un valor nominal de PESOS CIEN ($100) cada una. 8) Órgano de administración: Director Titular: Hugo Eduardo OJEDA DNI: 18.494.481, Director Suplente: Walter Darío MORBIDONI DNI: 21.566.269, por el término de tres años, 9) Representación Legal: a cargo del presidente, Órgano de Fiscalización: La sociedad prescinde del órgano de control. 10) Fecha de cierre del ejercicio: 31 Diciembre de cada año.

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
06/08/2021	31428

Boleto N°: ATM_5367498 Importe: $ 1264

Galicia

Online Banking

Detalle de Plazo Fijo Tradicional

Fecha	Hora	Nro de operación
06/08/2021	10:29	1739430

Cuenta débito:

CA$ Nº 4021186-9 011-9

Importe debitado:

$ 75.000,00

Número de Plazo Fijo:

153933329

Fecha de vencimiento:

06/09/2021

Acción al vencimiento:

Acreditamiento en cuenta

Importe al vencimiento:

$ 77.356,85

TNA:

37,00 %

Intereses:

$ 2.356,85

Sellado a la constitución:

$ 0,00

Los depósitos en pesos y en moneda extranjera cuentan con la garantía de hasta $1.500.000 a partir del 01/05/2020. En las operaciones a nombre de dos o más personas, la garantía se prorrateará entre sus titulares. En ningún caso, el total de la garantía por persona y por depósito podrá exceder de $1.500.000 a partir del 01/05/2020, cualquiera sea el número de cuentas y/o depósitos. Ley 24.485, Decreto Nº 540/95 y modificatorios y Com. "A" 2337 y sus modificatorias y complementarias. Se encuentran excluidos los captados a tasas superiores a la de referencia conforme a los límites establecidos por el Banco Central, los adquiridos por endoso y los efectuados por personas vinculadas a la entidad financiera.

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE AGUA POTABLE EN ÁREA REMANENTE o DE EXPANSIÓN INMINENTE DE AYSAM

ACT. Nº :	**01-5481-11**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Para emprendimiento Potrerillos Resort ubicado en Perilago Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo.**
SOLICITANTE:	**HUGO OJEDA – POTRERILLOS RESORT SA**
DOMICILIO:	**Rivadavia n° 223 – Ciudad de Mendoza**
BENEFICIA A:	**8 conexiones (5.100 habitantes)**

Agua y Saneamiento Mendoza S.A. certifica que los terrenos ubicados en calle **Perilago Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo**, se encuentra fuera del **RADIO** de **CONCESIÓ**N y en el **ÁREA REMANENTE o DE EXPANSIÓN INMINENTE de AYSAM SA.**

Además de las Cláusulas Generales de Prestación de Servicios expresadas en el Certificado de Factibilidad, las obras de infraestructura necesarias para otorgar el servicio de agua potable al Emprendimiento de la referencia son las siguientes:

a) Dicho emprendimiento podrá contar con el servicio de Agua Potable mediante empalmes en acueducto DN 800mm para lo cual deberá ejecutar todas las redes internas y/o nexos necesarios según proyecto inmobiliario a desarrollarse en el sector.

b) En cuanto a las obras de incremento y/o aportes de producción, conforme a lo dispuesto en ACTA DE DIRECTORIO de AYSAM N° 588 fechada el 19 de abril de 2023, el Solicitante deberá ejecutar tres nuevas fuentes subterráneas de agua potable en la localidad de Las Compuertas del departamento Luján de Cuyo.

c) Se le solicitará la ejecución de una (1) perforación durante el desarrollo de la PRIMERA ETAPA del emprendimiento y las dos (2) restantes al inicio de la SEGUNDA ETAPA.

d) La perforación solicitada en c) para PRIMERA ETAPA, deberá estar ejecutada y en funcionamiento en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la fecha de emisión de la presente factibilidad. Las dos perforaciones restantes, correspondientes a SEGUNDA ETAPA deberán estar ejecutadas y en funcionamiento en un plazo máximo de 36 meses desde la fecha de emisión de la presente factibilidad.

e) Dichas perforaciones deberán tener un diámetro de 10" en toda su profundidad, en el acuífero que determine el estudio geológico a contratar a su costo y construcción según ETP de AYSAM para producir un caudal mínimo garantizado de 150 m3/hora incluyendo el desarrollo y verificación de la aptitud del agua producida por las nuevas fuentes subterráneas para provisión de agua potable y dar cumplimiento a las Normas de calidad de agua potable conforme a los parámetros establecidas en el ANEXO I del Contrato de Concesión de AYSAM, que las partes declaran conocer.

f) Provisión de un terreno de una superficie de al menos 200 metros cuadrados y dimensiones mínimas de 10 x 20 metros por cada fuente subterránea de agua potable, el cual será donado al Gobierno de la Provincia para destinarlo a la Concesión de AYSAM, tomando a su cargo los costos de Escritura y demás trámites necesarios para concretar la donación formal.

g) Gestión y obtención de los correspondientes PERMISOS DE PERFORACIÓN ante EPAS y DGI, abonando los honorarios del Profesional Habilitado que realice dicho trámite y las tasas y/o aranceles que dichos Entes establezcan.

h) Ejecución de las obras civiles según ETP y planos tipo de AYSAM consistentes en:
1. CONSTRUCCIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES CÁMARAS DE HORMIGÓN con sus respectivas tapas metálicas para alojar el Cuadro de Maniobras de la perforación.
2. Provisión de materiales, armado e instalación de dicho CUADRO DE MANIOBRAS Y CAÑERÍAS DE SALIDA Y DESAGÜE hasta cuneta frentista del terreno donde se ejecutará la perforación.

3. CASILLA o SALA DE TABLERO Y CLORACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS que incluyen Provisión de mano de obra y materiales para la construcción de fundaciones, elementos estructurales de H°A°, tabiques de mampostería, cubierta alivianada, pisos, contrapisos y veredín perimetral.

4. PROVISIÓN E INSTALACIÓN DE PUERTAS, rejas de seguridad y demás elementos de carpintería.

5. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS. Ello incluye la provisión de materiales y mano de obra y la instalación de caños y cámaras para el tendido de líneas de cloro y tendido de cables para el funcionamiento del equipamiento electromecánico y la iluminación del predio.

6. SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA ROBO (alarma). Incluye la provisión e instalación de materiales, mano de obra y equipos correspondientes.

7. CIERRE PERIMETRAL CON ALAMBRADO OLÍMPICO Y PORTÓN: Provisión e Instalación.

8. PUENTE DE ACCESO VEHICULAR DE H°A°: Provisión de materiales y construcción.

9. EJECUCIÓN BASE Y PILASTRA PARA TABLERO DE MEDICIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA a proveer por EDEMSA y tendido de CAÑERÍAS, CÁMARAS PARA CONDUCTORES Y EJECUCIÓN DE COLUMNAS PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR.

i) Provisión de Equipamiento Electromecánico:

1. Provisión e instalación de los EQUIPOS DE MEDICIÓN DE CONSUMO ELÉCTRICO según ETP y reglamentaciones de la empresa prestadora de servicio eléctrico de la zona.

2. Provisión e instalación de TABLERO DE POTENCIA Y CONTROL de la electrobomba sumergible, bomba de dosificación y sistema de iluminación según ETP y planos tipo de AYSAM.

3. Provisión de SISTEMA DE DOSIFICACIÓN DE HIPOCLORITO. Incluye bomba, tanque de hipoclorito, circuito de dosificación según ETP y planos tipo de AYSAM

4. Provisión de CONDUCTORES DE POTENCIA Y CONTROL según ETP de AYSAM.

5. Provisión e instalación de ELECTROBOMBA SUMERGIBLE según ETP de AYSAM.

6. Provisión e instalación de SISTEMA DE CONTROL Y TRANSMISIÓN de datos vía RTU o telefonía celular, según ETP de AYSAM.

j) Se deberán proyectar y ejecutar las ampliaciones de redes y/o nexos necesarios para vincular y/o empalmar dichas fuentes subterráneas de agua potable a los Acueductos DN 350mm y/o DN 700mm existentes en la localidad de Las Compuertas en el departamento Luján de Cuyo.

k) En caso de pasar por terreno privado, o que las calles no queden libradas al uso Público, deberá constituir Servidumbre de tránsito y acueducto a favor de AYSAM S.A.

l) Colocar VE en los empalmes y tapón e hidrante en extremo trunco de tubería de acuerdo a normativa vigente.

m) No se autorizarán los empalmes a redes distribuidoras de las conexiones solicitada, hasta tanto se hayan completado los trabajos de ejecución de la perforación exigida en los puntos c), d) y e), f), g), h), i) y j).

Las obras precedentemente detalladas no están previstas en el Plan de Acción de AYSAM SA para el **presente trienio**. Por tal motivo su ejecución será por cuenta y cargo de los solicitantes que las requieran.

Este certificado tendrá validez únicamente acompañada por las CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS por el término de un (1) año a partir de la fecha de emisión. Una vez cumplido este plazo y con la factibilidad vigente se deberá gestionar nuevamente la aprobación del proyecto pudiendo AYSAM SA exigir su actualización sobre la base de los condicionamientos técnicos vigentes en esa fecha.

Notifíquese el interesado por intermedio del Sector de Factibilidades.

Mendoza, 28 de Agosto de 2023.

Ing. Roberto A. Formica
GERENTE INGENIERIA
AYSAM SAPEM

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

El abajo firmante acepta me sea prestado el servicio de **agua potable** bajo los condicionamientos establecidos en el Contrato de Concesión, las Cláusulas Generales de Prestación de Servicio y los Condicionamientos Técnicos expresados en el presente certificado, para el terreno de la referencia.

Mendoza, de de 2023.

.....

Solicitante:

NOTA: La presente CONSTANCIA tendrá validez únicamente acompañada por las CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS por el término de un (1) año a partir de la fecha de emisión.

ACT. Nº :	**01-5481-11**
AMPLIACION	**Para emprendimiento Potrerillos Resort ubicado en Perilago**
RED DISTRIBUIDORA:	**Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo.**
SOLICITANTE:	**HUGO OJEDA – POTRERILLOS RESORT SA**
DOMICILIO:	**Rivadavia n° 223 – Ciudad de Mendoza**
BENEFICIA A:	**8 conexiones (5.100 habitantes)**

CLÁUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO:

1°) Las obras se ajustarán al **RÉGIMEN DE OBRAS POR CUENTA DE TERCEROS** según Anexo XII del Contrato de Concesión de Agua y Saneamiento Mendoza S.A.
La construcción de las Redes Distribuidoras se realizará en todos los casos a costa y cargo del Usuario, de acuerdo a las Normas establecidas en Anexo XII del Contrato de Concesión.
En las obras realizadas por los Usuarios, éstos deberán requerir a AYSAM SA. la Aprobación Final de Obra, previo a la habilitación del Servicio, conforme a la normativa vigente en la materia y sin perjuicio de las inspecciones realizadas por AYSAM. S.A. durante el periodo de ejecución de las obras.

2º) **PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES**: Una vez terminadas y habilitadas oficialmente las instalaciones, las mismas pasarán a integrar el patrimonio del Gobierno de la Provincia de Mendoza y cedidas en **concesión** a AYSAM. S.A.

3°) **DERECHOS ARANCELARIOS:** Quedarán a cargo del recurrente los pagos de los derechos arancelarios y permisos Municipales y de otros Entes, que pudieran liquidarse en concepto de roturas de veredas y pavimentos, apertura de zanjas, las labores profesionales inherentes, los edificios afectados al servicio, la provisión de los terrenos para construir servidumbre y/o radicar instalaciones permanentes para el servicio y la totalidad de los trabajos a realizar, y de todo otro concepto que estuviere vigente.

4°) **DESTINO DEL SERVICIO:** El servicio que se extiende esta constancia, es con fines exclusivamente **DOMESTICOS**, debiendo los Solicitantes proveer de otras fuentes ajenas a las de AYSAM S.A., el agua necesaria para riego de espacios verdes, arbolado e insumos Industriales no autorizados. El servicio no podrá ser HABILITADO hasta tanto lo disponga AYSAM S.A., expresamente.
AYSAM S.A, se reserva el derecho de revocar la presente certificación en la oportunidad que lo estime conveniente, para el caso de verificarse el incumplimiento de parte o de la totalidad de las condiciones impuestas por la misma.

5°) **INICIACIÓN DE LAS OBRAS:** La presente CONSTANCIA no autoriza a los Recurrentes a iniciar trabajo alguno de instalaciones, hecho que, de comprobarse, será razón suficiente para considerarlo "**OBRA CLANDESTINA**" y encuadrar a los responsables en las penalidades vigentes a esa fecha, sin desmedro de las acciones legales que puedan promover AYSAM S.A, y/o terceros afectados.
Únicamente con "**Carpeta de Proyecto aprobada, Seguro de Responsabilidad Civil que cubra eventuales daños a Terceros, como así también Constancia del Dpto. de Higiene y Seguridad de AYSAM S.A. donde conste el cumplimiento de las Leyes y Normas Laborales vigentes en la Compañía, por parte de la Empresa Constructora y/o Director Técnico**" y la expresa autorización de AYSAM. S.A., podrá darse inicio a las obras.

6°) **EJECUCIÓN DE LA** OBRA: AYSAM S.A. pondrá a disposición de los costeantes un listado sugerido de empresas constructoras preclasificadas en condiciones de aportar la obra prevista en la presente actuación. Ello no impide al costeante elegir otras empresas **no registradas, las cuales deberán cumplir con los requisitos técnicos, administrativos y legales impuestos por AYSAM S.A. para ejecutar el trabajo.**

7º) **SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**: Todo loteo o fraccionamiento en donde los accesos (calles o callejones) se encuadren bajo el régimen de Condominio o Barrio Privado, deben constituir Servidumbres de Tránsito y Acueducto a favor de la Provincia de Mendoza. Dicha servidumbre se deberá constituir, desde el ingreso a la propiedad sobre la totalidad de las superficies de los callejones o calles sobre las cuales se instalen los ductos (agua y/o cloaca). Para cruces de cañerías por inmuebles en proyectos de AYSAM SA o de Terceros en casos especiales las servidumbres de acueducto a constituir sobre terrenos no librados al uso público tendrán las dimensiones que exija AYSAM. S.A., con un ancho mínimo de TRES METROS (3,00 m) medidos simétricamente sobre el eje de cañería, debiendo asentarse ante el Registro Público a favor del Gobierno de la Provincia de Mendoza, en forma gratuita sin condicionamientos y libre de todo gravamen.

8º) **PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** La presente CONSTANCIA no implica por parte de AYSAM. S.A. el reconocimiento de derecho alguno sobre la propiedad o los bienes que se encontraren en el predio al que se presta el servicio.

9º) **MEDIDOR DE CAUDALES:** El Servicio será medido para todas las CONEXIONES DOMICILIARIAS que se autoricen, y el medidor de caudal será, provisto por AYSAM. S.A. con cargo al costeante, se ubicará según lo dispuesto por Resolución Nº 171/96.

10°) En planos conforme a obra, indicará coordenadas X, Y y Z obtenidas por GPS, para nudos y empalmes. Los niveles de terreno serán referenciados a cota conocida por AYSAM SA, si es que ello resulta técnicamente posible.

11º) **INCUMBENCIAS:** La documentación técnica presentada por terceros deberá ser refrendada por un Ingeniero Inscripto en el CONSEJO PROFESIONAL DE ING., AGRIMENSORES Y GEÓLOGOS de la provincia de Mendoza quién certificará la incumbencia de su título para llevar a cabo estas tareas.

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CLOACAS EN ÁREA REMANENTE o DE EXPANSIÓN INMINENTE DE AYSAM

ACT. Nº :	**02-4234-11**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Para emprendimiento Potrerillos Resort ubicado en Perilago Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo.**
SOLICITANTE:	**HUGO OJEDA – POTRERILLOS RESORT SA**
DOMICILIO:	**Rivadavia n° 223 – Ciudad de Mendoza**
BENEFICIA A:	**8 conexiones (5.100 habitantes)**

Agua y Saneamiento Mendoza S.A. certifica que los terrenos ubicados en calle **Perilago Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo**, se encuentra fuera del **RADIO** de **CONCESIÓ**N y en el **ÁREA REMANENTE o DE EXPANSIÓN INMINENTE de AYSAM SA.**

Además de las Cláusulas Generales de Prestación de Servicios expresadas en el Certificado de Factibilidad, las obras de infraestructura necesarias para otorgar el servicio de agua potable al Emprendimiento de la referencia son las siguientes:

a) Para poder contar con el servicio cloacal, dicho emprendimiento deberá plantear un sistema de recolección, tratamiento, disposición final y reúsos de efluentes cloacales, de acuerdo a parámetros y Normativas vigentes de AYSAM.

b) El Proyecto ejecutivo del mismo, deberá ser previamente aprobado por GERENCIA DE INGENIERIA DE AYSAM.

c) Según Decreto 1452/2003 se le exigirá al emprendimiento la elaboración de una Manifestación General de Impacto Ambiental, contando con la correspondiente autorización del Departamento General de Irrigación y EPAS.

d) En caso de pasar por terreno privado, o que las calles no queden libradas al uso Público, deberá constituir Servidumbre de tránsito y acueducto a favor de AYSAM S.A.

Las obras precedentemente detalladas no están previstas en el Plan de Acción de AYSAM SA para el **presente trienio**. Por tal motivo su ejecución será por cuenta y cargo de los solicitantes que las requieran.

Este certificado tendrá validez únicamente acompañada por las CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS por el término de un (1) año a partir de la fecha de emisión. Una vez cumplido este plazo y con la factibilidad vigente se deberá gestionar nuevamente la aprobación del proyecto pudiendo AYSAM SA exigir su actualización sobre la base de los condicionamientos técnicos vigentes en esa fecha.

Notifíquese el interesado por intermedio del Sector de Factibilidades.

Mendoza, 28 de Agosto de 2023.

Ing. Roberto A. Formica
GERENTE INGENIERIA
AYSAM SAPEM

El abajo firmante acepta me sea prestado el servicio de **agua potable** bajo los condicionamientos establecidos en el Contrato de Concesión, las Cláusulas Generales de Prestación de Servicio y los Condicionamientos Técnicos expresados en el presente certificado, para el terreno de la referencia.

Mendoza, de de 2023.

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

.....

Solicitante:

NOTA: La presente CONSTANCIA tendrá validez únicamente acompañada por las CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS por el término de un (1) año a partir de la fecha de emisión.

ACT. Nº :	**02-4234-11**
AMPLIACION	**Para emprendimiento Potrerillos Resort ubicado en Perilago**
RED DISTRIBUIDORA:	**Potrerillos – Distrito Potrerillos – Departamento Luján de Cuyo.**
SOLICITANTE:	**HUGO OJEDA – POTRERILLOS RESORT SA**
DOMICILIO:	**Rivadavia n° 223 – Ciudad de Mendoza**
BENEFICIA A:	**8 conexiones (5.100 habitantes)**

CLÁUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO:

1°) Las obras se ajustarán al **RÉGIMEN DE OBRAS POR CUENTA DE TERCEROS** según Anexo XII del Contrato de Concesión de Agua y Saneamiento Mendoza S.A.
La construcción de las Redes Distribuidoras se realizará en todos los casos a costa y cargo del Usuario, de acuerdo a las Normas establecidas en Anexo XII del Contrato de Concesión.
En las obras realizadas por los Usuarios, éstos deberán requerir a AYSAM SA. la Aprobación Final de Obra, previo a la habilitación del Servicio, conforme a la normativa vigente en la materia y sin perjuicio de las inspecciones realizadas por AYSAM. S.A. durante el periodo de ejecución de las obras.

2º) **PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES**: Una vez terminadas y habilitadas oficialmente las instalaciones, las mismas pasarán a integrar el patrimonio del Gobierno de la Provincia de Mendoza y cedidas en **concesión** a AYSAM. S.A.

3°) **DERECHOS ARANCELARIOS:** Quedarán a cargo del recurrente los pagos de los derechos arancelarios y permisos Municipales y de otros Entes, que pudieran liquidarse en concepto de roturas de veredas y pavimentos, apertura de zanjas, las labores profesionales inherentes, los edificios afectados al servicio, la provisión de los terrenos para construir servidumbre y/o radicar instalaciones permanentes para el servicio y la totalidad de los trabajos a realizar, y de todo otro concepto que estuviere vigente.

4°) **DESTINO DEL SERVICIO:** El servicio que se extiende esta constancia, es con fines exclusivamente **DOMESTICOS**, debiendo los Solicitantes proveer de otras fuentes ajenas a las de AYSAM S.A., el agua necesaria para riego de espacios verdes, arbolado e insumos Industriales no autorizados. El servicio no podrá ser HABILITADO hasta tanto lo disponga AYSAM S.A., expresamente.
AYSAM S.A, se reserva el derecho de revocar la presente certificación en la oportunidad que lo estime conveniente, para el caso de verificarse el incumplimiento de parte o de la totalidad de las condiciones impuestas por la misma.

5°) **INICIACIÓN DE LAS OBRAS:** La presente CONSTANCIA no autoriza a los Recurrentes a iniciar trabajo alguno de instalaciones, hecho que, de comprobarse, será razón suficiente para considerarlo "**OBRA CLANDESTINA**" y encuadrar a los responsables en las penalidades vigentes a esa fecha, sin desmedro de las acciones legales que puedan promover AYSAM S.A, y/o terceros afectados.
Únicamente con "**Carpeta de Proyecto aprobada, Seguro de Responsabilidad Civil que cubra eventuales daños a Terceros, como así también Constancia del Dpto. de Higiene y Seguridad de AYSAM S.A. donde conste el cumplimiento de las Leyes y Normas Laborales vigentes en la Compañía, por parte de la Empresa Constructora y/o Director Técnico**" y la expresa autorización de AYSAM. S.A., podrá darse inicio a las obras.

6°) **EJECUCIÓN DE LA** OBRA: AYSAM S.A. pondrá a disposición de los costeantes un listado sugerido de empresas constructoras preclasificadas en condiciones de aportar la obra prevista en la presente actuación. Ello no impide al costeante elegir otras empresas **no registradas, las cuales deberán cumplir con los requisitos técnicos, administrativos y legales impuestos por AYSAM S.A. para ejecutar el trabajo.**

7º) **SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**: Todo loteo o fraccionamiento en donde los accesos (calles o callejones) se encuadren bajo el régimen de Condominio o Barrio Privado, deben constituir Servidumbres de Tránsito y Acueducto a favor de la Provincia de Mendoza. Dicha servidumbre se deberá constituir, desde el ingreso a la propiedad sobre la totalidad de las superficies de los callejones o calles sobre las cuales se instalen los ductos (agua y/o cloaca). Para cruces de cañerías por inmuebles en proyectos de AYSAM SA o de Terceros en casos especiales las servidumbres de acueducto a constituir sobre terrenos no librados al uso público tendrán las dimensiones que exija AYSAM. S.A., con un ancho mínimo de TRES METROS (3,00 m) medidos simétricamente sobre el eje de cañería, debiendo asentarse ante el Registro Público a favor del Gobierno de la Provincia de Mendoza, en forma gratuita sin condicionamientos y libre de todo gravamen.

8º) **PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** La presente CONSTANCIA no implica por parte de AYSAM. S.A. el reconocimiento de derecho alguno sobre la propiedad o los bienes que se encontraren en el predio al que se presta el servicio.

9º) **MEDIDOR DE CAUDALES:** El Servicio será medido para todas las CONEXIONES DOMICILIARIAS que se autoricen, y el medidor de caudal será, provisto por AYSAM. S.A. con cargo al costeante, se ubicará según lo dispuesto por Resolución Nº 171/96.

10°) En planos conforme a obra, indicará coordenadas X, Y y Z obtenidas por GPS, para nudos y empalmes. Los niveles de terreno serán referenciados a cota conocida por AYSAM SA, si es que ello resulta técnicamente posible.

11º) **INCUMBENCIAS:** La documentación técnica presentada por terceros deberá ser refrendada por un Ingeniero Inscripto en el CONSEJO PROFESIONAL DE ING., AGRIMENSORES Y GEÓLOGOS de la provincia de Mendoza quién certificará la incumbencia de su título para llevar a cabo estas tareas.

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

POTRERILLOS RESORT S.A., _
Dirección Postal: RIVADAVIA, BERNARDINO 223
CAPITAL, MENDOZA
MENDOZA 5500

Solicitud suministro energía eléctrica - Expediente OPEN SGC N°: **P11092023100135**

Ubicación inmueble - suministro: **RUTA NACIONAL 7 0 BAHIA PPE FOODTR POTRERILLOS, LUJAN DE CUYO (5549) ,MENDOZA, POTRERILLOS RESORT S.A.**

Potencia solicitada: **8.6 kW.**

Tipo suministro: **Nuevo Suministro T1**

Nos dirigimos a Usted/es en respuesta a la solicitud de suministro de energía eléctrica para el inmueble de referencia, razón por la cual informamos la alternativa que EDEMSA propone al respecto, de conformidad a lo dispuesto en las normas legales vigentes:

ASPECTOS TÉCNICOS

CARACTERISTICAS DE OBRA

Ampliación de Red Eléctrica/Obra de Mínimo Costo

A cargo de EDEMSA

- MONTAJE DE SUBESTACION. INSTALACIÓN DE TRAFO DE 16KV - INSTALACIÓN DE POSTACIÓN DE BT - TENDIDO DE PREENSAMBLADOS DE BT

A cargo del Cliente

COSTO DE OBRA

Valor de Obra a Cargo de EDEMSA: $8678904.70

Ampliación de Red Eléctrica sobre vía pública hasta los 400 metros desde la red de Media Tensión existente, según art. 10 inc. a.1) y/o art. 5 inc. a), c), e) y f) del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica.-

Valor de Obra a Cargo del Solicitante: $0

Ampliación de Red Eléctrica sobre vía pública desde los 400 metros en adelante, según art. 10 inc. a.2) del Reglamento citado. Dicho costo queda a cargo del solicitante sujeto a posterior reintegro de acuerdo a lo estipulado en el art. 10 inc. e) del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica.-

<ANEXO_JUDICIAL>

Valor total de Obra: **$8692230.32**

Reintegro de gastos por obras - Art. 32 Decreto N° 2704/08:
"Los usuarios deberán reintegrar a las distribuidoras los gastos de ampliación de la red para nuevos suministros o aumentos de potencia, en caso que el usuario comprometa el suministro y no lo utilice dentro del plazo estipulado o desista del mismo".-

CARGO POR CONEXION

Descripción de la Derivación, materiales y mano de obra:

Trifasica - Aerea - Con Cruce - Cobre - Radial Largo - Poste - 4x10

Detalle: TENDIDO DE ACOMETIDA TRIFÁSICA DESDE POSTACIÓN A INSTALAR HASTA PV.

Cargo por conexión: $ 13325.62

Más impuestos. El costo de la derivación podrá ser modificado debido a los aumentos en los costos de los materiales, previa notificación formal al solicitante antes de realizar la conexión. Dicho costo es a cargo del solicitante, no estando sujeto a reintegro.-

De acuerdo al Capítulo 7 inc. 1) del Régimen Tarifario: *"Previo a la conexión de sus instalaciones los usuarios deberán abonar a La Distribuidora el importe que corresponda en concepto de Cargo de Conexión, según se detalla en el Cuadro Tarifario al inicio del segundo período tarifario. En caso de derivaciones diferentes a las indicadas en el mismo, La Distribuidora deberá entregar al cliente la cotización de la derivación. El cliente podrá presentar un presupuesto alternativo que cumpla con las normas técnicas de La Distribuidora y si su cotización resulta menor o igual al ochenta y cinco por ciento (85%) de la valorización realizada por La Distribuidora, el cliente queda habilitado para ejecutarla por su cuenta o acordar un valor con La Distribuidora. En caso de no llegar a un acuerdo, el EPRE será el encargado de resolver sobre la cuestión. Las condiciones técnicas particulares que rigen la aplicación de este Cargo se establecen en el Reglamento de Suministro, artículo quinto inc. a), Instalación de Conexión a la Red"*. -

Por tanto, el solicitante deberá manifestar por escrito ante EDEMSA su decisión de ejecutar los trabajos necesarios para la conexión eléctrica indicados en el inciso a.1) del art. 5 del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica que se transcribe seguidamente en el punto de aspectos legales. En tal caso, previo a la conexión del suministro, EDEMSA procederá a inspeccionar las obras necesarias para la conexión con el objeto de verificar el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas en la Especificación Técnica N° 102 (ET 102). Si se verifica la ejecución de una acometida indebida, EDEMSA quedará facultada a abstenerse de conectar el servicio eléctrico por desconocimiento de esa norma vigente, con suspensión de los plazos de conexión hasta la constatación por parte de EDEMSA de la normalización de esa acometida indebida.

	SI	NO
OBRA CIVIL A CARGO DEL SOLICITANTE – ART. 5 INC. E) REGLAMENTO DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA		X
SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO Y PASO, CONVENCIONAL, GRATUITA Y PERPETUA A FAVOR DE EDEMSA		X
GESTION DE PERMISOS – AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA EJECUCION DE OBRA ELECTRICA EN LA VIA PUBLICA Organismo responsable de emisión del permiso/autorización que corresponde en el presente caso: PLAZO EFECTIVO DE OBRA SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE MATERIALES. . MANO DE OBRA Y PERMISOS ENTES COMPETENTES EN LA ZONA. LA OBRA DE ESTE EXPTE QUEDA SUJETA A LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE PO M-ER-MT-21-0003 Los plazos de ejecución de obra y/o conexión del suministro eléctrico se suspenden mientras los organismos responsables mencionados precedentemente emiten los permisos y/o autorizaciones necesarias para la ejecución de la obra eléctrica prevista para la habilitación del suministro requerido por Ud., toda vez que se trata de causas y/o hechos excepcionales ajenos a EDEMSA.	X	
COLOCACION GABINETE O PILASTRA DE MEDICION - ESTADO ACTUAL DE LA ET102		

PLAZO DE EJECUCIÓN

Tiempo estimado de ejecución de la obra: 19 días hábiles.

Los plazos de ejecución de obra y/o conexión del suministro eléctrico se suspenden por causas y/o hechos excepcionales, debidamente acreditados y ajenos a EDEMSA, como podrían ser distintos hechos de terceros (por ejemplo, acciones que debe cumplir inexcusablemente el solicitante del suministro, clientes, municipios, otros organismos, etc.). En particular, las Normas de Calidad del Servicio Público y Sanciones establecen que esos plazos se interrumpen en el caso de que el suministro no cumpla con las condiciones técnicas que permitan su habilitación. Dicho plazo será reanudado cuando el solicitante informe a la Distribuidora, haber cumplimentado las condiciones técnicas que permitan dicha habilitación. Vencido el plazo de tres (3) meses sin respuesta escrita del solicitante, se procederá al archivo y baja del trámite, sin conexión del suministro eléctrico en cuestión.-

CONSIDERACIONES

- La ejecución material de la Obra quedará a cargo de EDEMSA o podrá ser ejecutada por el solicitante a través del sistema de Obras por Terceros, en cuyo caso deberá notificar formal y fehacientemente esta situación. Considerando esto último, el solicitante debe presentar dos (2) juegos de la carpeta (original y duplicado), de acuerdo a las especificaciones vigentes para esta modalidad.
- El Gabinete/Punto de Medida deberá ubicarse, indefectiblemente y según lo establecido en el art. 5 inc. f) del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, sobre Línea de Cierre Municipal caso contrario deberá constituir la correspondiente Servidumbre de Electroducto y Paso a favor de EDEMSA.
- El solicitante y/o Responsable Técnico solicitará la inspección del Gabinete/Punto de Medida a la Oficina Comercial o Referente Técnico de EDEMSA para que se realicen las mencionadas inspecciones in-situ una vez instalado el gabinete/pilastra, antes del comienzo de la obra. En el punto de venta , se realizara la medición de la "Puesta a Tierra" la que "No" debe ser (mayor) a los >10 OHM, como así también la identificación de llaves electromagnéticas del tablero primario del solicitante.-
- El Punto de Venta, debe cumplir en su totalidad la normativa vigente, es decir, las Especificación Técnica N° 102, caso contrario no se podrá conectar el suministro.-
- En caso de que por cualquier motivo, el solicitante sin aviso previo y/o autorización de EDEMSA modifique la ubicación del gabinete/pilastra de medicón (G/PM), deberá asumir, a su exclusivo cargo, los costos extras en que se incurran.-

ASPECTOS COMERCIALES

Tipo de Conexión: Baja tension

Tarifa: T1 G Urbano

Factor de potencia

El solicitante debe arbitrar los medios que considere necesarios a fin de que los valores de factor de potencia (Cos fi) se ubiquen dentro de lo establecido en el acápite a) del inciso 6) del Régimen Tarifario vigente. Caso contrario, se generarán los recargos definidos en acápite b) del mencionado inciso 6). [Potencias hasta 100kW, Cos fi mayor o igual a 0,85 y para potencias mayores de 100kW , Cos fi mayor o igual a 0,95].-

ASPECTOS LEGALES

Las relaciones entre EDEMSA y los Usuarios del servicio eléctrico se rigen por el Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, el Régimen Tarifario, las Normas de Calidad del Servicio Público y Sanciones y normas concordantes y complementarias.

Condiciones para la habilitación del suministro – art. 4 del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica

"Para la habilitación del suministro el Solicitante deberá acreditar:

a) Documentación fehaciente que permita su clasificación en alguno de los tipos de suministros a que hace referencia el Artículo 3° del presente Reglamento.

b) No tener deudas pendientes con la Distribuidora o su Antecesora por suministro de energía eléctrica u otro concepto resultante de este Reglamento.

c) Tener regularizados con la Distribuidora o su Antecesora, tanto técnica como legal y administrativamente, todos los compromisos emergentes de las ampliaciones y/o extensiones que hayan sido necesarias realizar.

d) Acreditar el cumplimiento de las disposiciones municipales vigentes, en lo que respecta a las instalaciones internas.

e) Cumplir con los plazos y requerimientos técnicos que la "Conexión a la red" o el servicio exijan según la normativa vigente.

f) Abonar el "Cargo por Conexión" de acuerdo al Cuadro Tarifario vigente.

g) Firmar la Solicitud de Suministro y, de ser necesario, el Convenio establecido en el inc. e) del Artículo 5°, del presente Reglamento.

h) Presentar un Certificado emitido por el Departamento General de Irrigación, en el caso de solicitud de suministro para Riego Agrícola, en el que conste que la perforación se encuentra inscripta en sus registros y autorizada a funcionar como tal.

i) Denunciar todos los suministros que tenga a su nombre.

j) Haber efectuado el Depósito en Garantía o haber hecho efectiva la garantía solidaria de sus obligaciones, si correspondiera de acuerdo a lo establecido en el inc. e) del Artículo 8° del presente Reglamento"

Instalación de conexión a la red – art. 5 del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica:

a) Aporte inicial: *En el caso de un nuevo Suministro o de una Ampliación de Potencia:*

a.1) La Distribuidora instalará los conductores de derivación o ramal desde el punto de conexión con la red hasta la línea municipal, aéreos o subterráneos, por lo que percibirá el Cargo por Conexión. Además proveerá el medidor o equipo de medición, los que serán facilitados al Usuario a simple título de depósito y sujetos a las prescripciones que establecen los Códigos Civil y Penal.

a.2) El Usuario colocará, siguiendo las normas aprobadas por el EPRE, todas las instalaciones necesarias de la línea municipal hacia adentro, hasta el Tablero Principal. Caño de bajada, pipeta, rack, aisladores, conductores, caja de medición y línea principal hasta el Tablero Principal, en las conexiones con derivación aérea. Caja de fusibles "NH", conductores, caja de medición y línea principal hasta el Tablero Principal, en las conexiones con derivación subterránea".

c) Máximo de bajadas y medidores: *No se aceptará más de una (1) bajada en la misma propiedad, salvo que se justifique técnicamente. Para separación de servicios deberá colocarse otra caja de protección de medición acoplada a la existente, hasta un máximo de cuatro (4) cajas. Superado este número, se instalará un gabinete metálico para batería de medidores según Especificación Técnica aprobada por el EPRE".*

e) Centro de transformación y/o maniobra: *Cuando la potencia requerida para un nuevo suministro o cuando se solicite un aumento de la potencia existente, si tal requerimiento o solicitud supera la capacidad de las redes existentes, y si razones técnicas así lo determinan, el solicitante a requerimiento de la Distribuidora, estará obligado a poner a disposición de la misma un espacio de dimensiones adecuadas para la instalación de un Centro de Transformación y/o Maniobra, el que podrá ser usado además para alimentar la red externa de distribución. Para tal fin se firmará un Convenio que fije los términos y condiciones aplicables para la instalación de dicho Centro, como asimismo el monto y modalidad del resarcimiento económico que puedan acordar, por el terreno y/o la obra civil puesta a disposición".*

f) Ubicación de la medición: *La medición se instalará en la línea municipal, salvo que razones técnicas justifiquen lo contrario. En caso que la medición deba ser instalada en el interior de la propiedad, el Usuario deberá garantizar el libre acceso de la Distribuidora".*

Servidumbre convencional de electroducto y paso, gratuita y perpetua a favor de EDEMSA

Si por razones técnicas debidamente justificadas y acreditadas, resultara necesaria la colocación del medidor en dominio o propiedad privada, el solicitante deberá ejecutar por su cuenta y cargo la obra eléctrica correspondiente de acuerdo a las especificaciones técnicas de EDEMSA, con posterior transferencia de las instalaciones y reintegro del valor de la obra conforme al art. 10 del Reglamento citado; y constituir -por su cuenta y cargo- la servidumbre convencional, gratuita y perpetua de electroducto y paso a favor de EDEMSA correspondiente, de acuerdo a la Ley 5518, art. 54 inc. i) Ley Nº 6497, art. 17 Decreto Nº 196/98, art. 15 del Contrato de Concesión, Resolución EPRE N° 11/99 y concordantes.

El solicitante deberá autorizar irrestrictamente el ingreso del personal de EDEMSA y/o de sus contratistas a las instalaciones eléctricas ubicadas en el interior del inmueble citado, con la exclusiva finalidad de que la Distribuidora proceda a la explotación, conservación, reparación y vigilancia de dichas instalaciones, todo ello mientras el solicitante realiza los actos útiles necesarios para la constitución definitiva de la servidumbre de electroducto y paso correspondiente.

Ampliación de red – art. 10del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica:

a) Límite de expansión: *Cuando el Usuario solicite a la Distribuidora un nuevo suministro o ampliación de potencia y haya que realizar una expansión de la red existente para satisfacer sus requerimientos, se consideran las siguientes situaciones:*

a.1) Que el Usuario se localice a menos de 400 metros de la red de Media Tensión existente medidos en línea de Media Tensión o de Baja Tensión a construir en la vía pública. En este caso la Distribuidora se hará cargo de las obras e inversiones necesarias para satisfacer el suministro requerido, incluyendo las inversiones de Distribución en Alta Tensión.

a.2) Que el Usuario se localice a una distancia mayor de 400 metros de la red de Media Tensión existente medidos en línea de Media Tensión o de Baja Tensión a construir en la vía pública. En este caso serán a cargo de la Distribuidora las obras hasta los 400 metros, y serán a cargo del Usuario desde los 400 metros en adelante. La Distribuidora reintegrará, parcial o totalmente la inversión realizada por el Usuario, en las condiciones de reintegro descriptas en este mismo Artículo.

a.3) Cuando por razones técnicas, la línea de Media o de Baja Tensión deba ingresar en propiedad del Usuario, los 400 metros se interrumpen en el punto límite de la propiedad. En este caso serán a cargo de la Distribuidora las obras hasta los 400 metros, o hasta el punto límite si esta distancia es menor de 400 metros; y el resto será a cargo del Usuario. La Distribuidora reintegrará, parcial o totalmente la inversión realizada por el Usuario, en las condiciones de reintegro descriptas en este mismo Artículo, siempre y cuando el Usuario cumpla con la reglamentación que fije el EPRE respecto del libre acceso a las instalaciones.

a.4) Cuando se verifiquen las mismas condiciones de a.3), pero la Distribuidora, por razones de servicio desarrolle una línea que a su vez alimenta a otros usuarios, o con posibilidades de expansión de...

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

a.1) ó a.2), siempre y cuando el Usuario cumpla con la reglamentación que fije el EPRE respecto del libre acceso a las instalaciones.

b) Evaluación técnica: *Cuando el Usuario solicite un nuevo suministro o ampliación de potencia, la Distribuidora hará una evaluación técnica que concluirá con la necesidad o no de expandir las redes. De esta evaluación se podrá inferir que para el suministro requerido:*

b.1) No es necesario ni obra ni inversión alguna. En este caso el trámite continuará con la Instalación de Conexión a la Red.

b.2) Es necesario expandir la red o la capacidad, a cargo de la Distribuidora, por encontrarse el Usuario dentro de los límites establecidos en el apartado a.1) del presente Artículo.

b.3) Es necesario expandir la red o capacidad, a cargo de la Distribuidora y del Usuario, por encontrarse el Usuario dentro de los límites establecidos en el apartado a.2) del presente Artículo. En este caso la evaluación técnica deberá proveerse al Usuario como informe técnico fundamentado con las conclusiones, las alternativas a que hace referencia el apartado b.4) y b.5) del presente Artículo, costos y propuestas para la ejecución de las obras e inversiones.

b.4) Alternativa de mínimo costo: Es la obra de mínimo costo que permiten las redes existentes, que cumple con la calidad de servicio en función de la demanda existente en el lugar, que utiliza los sistemas constructivos normalizados más económicos. En esta evaluación no se incluirá ninguna expectativa de crecimiento de la demanda de nuevos suministros con relación a la obra proyectada. Sí podrá incluir en la evaluación, a solicitud del Usuario, potencia remanente en relación con el propio suministro del Solicitante.

b.5) Alternativa proyectada por la Distribuidora: Es la obra que proyecta la Distribuidora en función de la estimación del crecimiento de la demanda en la zona, la mejora de la calidad de servicio, el plan de reposición de redes, etc.

b.6) El Usuario, una vez conocido el informe técnico, si no está conforme con la propuesta podrá designar un profesional de la especialidad que lo represente, o concurrir al EPRE para que analice el problema.

b.7) La Distribuidora deberá ofrecer alternativas para la ejecución de las obras que contemplen desde la ejecución completa por su cuenta, u otras formas donde el Usuario pueda ejecutar las obras que proporcionalmente le correspondan cuando no le satisfagan las condiciones impuestas por la Distribuidora, cumpliendo con todos los requisitos técnicos necesarios.

c) Proporcionalidad en los aportes: *Cuando la obra o inversión se concrete con aportes compartidos entre la Distribuidora y el Usuario, el aporte de este último se establecerá en el menor valor que resulte de considerar de la alternativa de mínimo costo las siguientes posibilidades:*

c.1) En forma proporcional a la distancia.

c.2) De acuerdo al costo de la obra a cargo del Usuario según lo establecido en el apartado a.2) del presente Artículo.

La obra a cargo del Usuario será la necesaria para la cobertura de su demanda. Si por cualquier razón la Distribuidora decidiera realizar una obra de mayor envergadura, el diferencial de costo correspondiente al total de la obra será a su exclusivo cargo.

d) Tiempos de respuesta: *Los tiempos de respuesta de la Distribuidora deberán responder a lo indicado en las Normas de Calidad de Servicio y Sanciones, del Contrato de Concesión. Las demoras incurridas por el Usuario, podrán ser pasibles de sanciones que determinará el EPRE.*

e) Reintegro General:

e.1) Si el Usuario se encuadra en Pequeñas Demandas tarifa 1, la Distribuidora deberá reintegrar al mismo el costo de la obra, descontando de la facturación en forma bimestral, el cargo fijo y el cargo variable correspondiente al consumo de energía eléctrica del Usuario. Durante el período de reintegro la Distribuidora facturará al Usuario el cargo por comercialización y los impuestos correspondientes al total de la energía consumida.

e.2) Si el Usuario se encuadra en Grandes Demandas tarifa 2, la Distribuidora, deberá reintegrar al mismo el costo de la obra, descontando de la facturación en forma mensual, el cargo por uso de red, el cargo por consumo de potencia y los cargos variables correspondientes al consumo de energía eléctrica en los tres tramos horarios. Durante el período de reintegro la Distribuidora facturará al Usuario el cargo por comercialización y los impuestos correspondientes al total de la energía consumida.

e.3) Para efectivizar el reintegro se debe considerar un período de hasta dos años contado a partir de la fecha de recepción de la obra. El reintegro cesará cuando el monto reintegrado alcance el valor de la obra o en su defecto al cumplirse los dos años antes mencionado, aunque no se haya alcanzado a reintegrar el costo total de la obra.

e.4) El reintegro deberá realizarse indefectiblemente al suministro definitivo para el que se ejecuta la obra. No se podrán computar a este efecto, total o parcialmente inversiones originadas en otros suministros que pertenezcan al mismo solicitante de obra.

e.5) La Distribuidora y el Usuario deberán acordar el costo de la obra. En caso de que no se llegara a un acuerdo, el EPRE será el encargado de dirimir la controversia.

f) Electrificación de Loteos y Urbanizaciones: *Para el caso de una solicitud de suministro de loteos o urbanizaciones nuevas, las obras necesarias para la electrificación de los mismos estarán a cargo del titular del fraccionamiento o loteo. Las obras deben responder a los diseños constructivos y normas que la Distribuidora utilice para sus propias instalaciones. Las Normas Técnicas deberán contar con la aprobación del EPRE.*

Al momento de solicitarse el primer suministro eléctrico dentro de dichas redes, las mismas deberán ser transferidas a la Distribuidora y pasarán a formar parte de sus propias instalaciones.

g) Reintegro por la electrificación de Loteos y Urbanizaciones:

g.1) La Distribuidora deberá reintegrarle a los Usuarios el costo de las instalaciones eléctricas correspondientes a la urbanización o fraccionamiento. El reintegro se debe calcular como el valor total de obra multiplicado por la relación entre la superficie del lote y la del loteo.

g.2) Para efectivizar el reintegro se debe considerar un período de hasta cuatro años contado a partir de la fecha de transferencia de las instalaciones a la Distribuidora. El reintegro comenzará cuando el Usuario pida el suministro dentro del mencionado período de cuatro años y cesará cuando el monto reintegrado alcance el costo de las instalaciones eléctricas correspondientes a la urbanización o fraccionamiento, multiplicado por la relación que resulta de dividir la superficie del lote en la superficie del loteo, o en su defecto al cumplirse el período de dos años, aunque no se haya alcanzado a reintegrar el costo total de la obra.

g.3) El reintegro deberá realizarse indefectiblemente al suministro definitivo para el que se ejecuta la obra. No se podrán computar a este efecto, total o parcialmente inversiones originadas en otros suministros que pertenezcan al mismo solicitante de obra.

g.4) Se deberá considerar para el reintegro el costo de la obra pagado por el titular del loteo o fraccionamiento. En el caso que existan discrepancias entre la Distribuidora y los Usuarios respecto al costo total de la obra a reintegrar, se deberá realizar la presentación al EPRE que será el encargado de emitir la Resolución correspondiente.

g.5) Si los Usuarios se encuadran en Pequeñas Demandas Tarifa 1, la Distribuidora deberá reintegrar a los mismos el costo de la obra, descontando de la facturación en forma bimestral, el cargo fijo y el cargo variable correspondiente al consumo de energía eléctrica. Durante el período de reintegro la Distribuidora facturará al Usuario el cargo por comercialización y los impuestos correspondientes al total de la energía consumida.

g.6) Si algunos de los Usuarios se encuadra en Grandes Demandas Tarifa 2, la Distribuidora, deberá reintegrar al mismo el costo de la obra correspondiente a éstos suministros, descontando de la facturación en forma mensual, el cargo por uso de red, el cargo por consumo de potencia y los cargos variables correspondientes al consumo de energía eléctrica en los tres tramos horarios. Durante el período de reintegro la Distribuidora facturará a los Usuarios el cargo por comercialización y los impuestos correspondientes al total de la energía consumida".

Traslado de instalaciones eléctricas - Art. 18 Contrato de Concesión de EDEMSA:

"De acuerdo al art. 22 de la Ley Nº 6.497 y su reglamentación, una vez autorizada, por el EPRE, la colocación de cables y demás instalaciones en la vía pública u otros lugares de dominio público, no podrá obligarse a la Concesionaria a removerlos o trasladarlos sino cuando fuere necesario en razón de obras a ejecutarse por la Concedente, comprendidos dentro del área o por empresas concesionarias de servicios u obras públicas. En tales casos, la autoridad que ordene la remoción y/o traslado deberá comunicarlo a la Concesionaria, con una anticipación suficiente. Asimismo, los vecinos del área podrán solicitar a la Concesionaria la remoción o traslado de dichos cables e instalaciones, fundando las razones de tal petición si las mismas fuesen razonables y no afectasen derechos de otros Usuarios y/o vecinos del área o el nivel de calidad de la prestación del servicio público, la Concesionaria deberá atender dichas solicitudes. Todos los gastos de remoción, retiro, traslado, modificación, acondicionamiento, sustitución y prolongación de cables e Instalaciones ya autorizados por el EPRE y que fuera menester realizar, para que queden en adecuadas condiciones de seguridad y eficiencia desde el punto de vista técnico y económico, deberán serle reintegrados a la Concesionaria por la autoridad, empresa, Usuario o vecino que haya requerido la realización de los trabajos. Toda controversia que se suscite con motivo de estas solicitudes será resuelta por el EPRE".

Reintegro de gastos por obras - Art. 32 Decreto N° 2704/08:

"Los usuarios deberán reintegrar a las distribuidoras los gastos de ampliación de la red para nuevos suministros o aumentos de potencia, en caso que el usuario comprometa el suministro y no lo utilice dentro del plazo estipulado o desista del mismo".

DOCUMENTACION A PRESENTAR POR EL SOLICITANTE

Documentación General:

- Solicitud de Factibilidad de Suministro Eléctrico, adjuntando la totalidad de la documentación requerida.
- Copia Escritura del inmueble o Contrato de Locación sellado por Dirección General de Rentas.
- Copia Documento Identidad del titular y/o Apoderado (1º y 2º hoja).
- Copia Constancia Inscripción en AFIP actualizada (CUIT).
- Permiso de Conexión Municipal de acuerdo a potencia solicitada.
- Copias del Estatuto Social de la Empresa y Acta Designación de Autoridades.
- Copia Poder de Firma del Apoderado.
- No registrar deudas en ningún otro suministro eléctrico.

Documentación especial:

- Para Riego Agrícola adjuntar:
  1) Certificado de Inscripción del Pozo en Departamento General de Irrigación.
  2) Libres deuda Departamento General de Irrigación y Rentas.

- Si corresponde servidumbre de electroducto y paso a favor de EDEMSA, ver detalle en instructivo adjunto.

Se informa que el plazo de conexión del suministro eléctrico se contará a partir de la fecha en que el solicitante presente ante la Distribuidora la totalidad de la documentación requerida en la normativa vigente.

SUSPENSION DE PLAZOS DE OBRA Y/O CONEXIÓN DEL SUMINISTRO

EDEMSA informa que el plazo de conexión del suministro eléctrico se contará a partir de la fecha en que el solicitante presente ante la Distribuidora la totalidad de la documentación requerida en la normativa vigente.-

Los plazos de ejecución de obra y/o conexión del suministro eléctrico se suspenden por causas y/o hechos excepcionales, debidamente acreditados y ajenos a EDEMSA, como podrían ser distintos hechos de terceros (por ejemplo, acciones que debe cumplir inexcusablemente el solicitante del suministro, clientes, municipios, otros organismos, etc.). En particular, las Normas de Calidad del Servicio Público y Sanciones establecen que esos plazos se interrumpen en el caso de que el suministro no cumpla con las condiciones técnicas que permitan su habilitación. Dicho plazo será reanudado cuando el solicitante informe a la Distribuidora, haber cumplimentado las condiciones técnicas que permitan dicha habilitación. Vencido el plazo de tres (3) meses sin respuesta escrita del solicitante, se procederá al archivo y baja del trámite, sin conexión del suministro eléctrico en cuestión.-

VIGENCIA INFORMACION

La presente respuesta tiene una validez de **diez (10) días hábiles**, a partir la fecha de su notificación y/o recepción. Vencido dicho plazo, el proyecto técnico, la valorización de la obra y el cargo por conexión caducarán, debiendo solicitar formalmente a EDEMSA su actualización.-

Sin otro particular, saludamos atentamente.-

.....
p/ EDEMSA – Firma y sello

CONSTANCIA DE NOTIFICACION	Fecha de notificación ...../...../.....	Firma del solicitante:	Aclaración: ..... Documento: .....

CONSTANCIA DE ACEPTACION Y CONFORMIDAD CON EL INFORME	Por el presente declaro mi plena conformidad con los términos y condiciones del presente informe técnico / económico. Además, con la marca X declaro que la derivación correspondiente será ejecutada por **EDEMSA** ☐ **Solicitante** ☐		
	Fecha de Conformidad ...../...../.....	Firma del solicitante:	Aclaración: .... Documento: .....

Instructivo para constitución de servidumbre de electroducto

EDEMSA informa los requisitos a cumplir para la **constitución de servidumbre convencional de electroducto, gratuita y perpetua a favor de esta Empresa**, conforme Ley 5518, art. 54 inc. i) Ley Nº 6497, art. 17 Decreto Nº 196/98, art. 15 del Contrato de Concesión, Resolución EPRE N° 11/99 y concordantes, según se indica a continuación:

1. Como consideración previa, debe tenerse en cuenta que el **Solicitante deberá INICIAR EL EXPEDIENTE DE OBRA ante la Gerencia Comercial de EDEMSA.**
Las obras cuya ejecución se realicen por cuenta de terceros NO PODRÁN COMENZAR SIN APROBACIÓN PREVIA DE EDEMSA, debiendo cumplirse -en todo caso- con las inspecciones técnicas de rigor que indique esta Distribuidora, las que serán requeridas por escrito por el Solicitante con suficiente antelación.
EDEMSA NO RECEPCIONARÁ OBRAS QUE NO CUMPLAN ESTAS CONDICIONES.

2. Documentación a presentar por los interesados para constituir la servidumbre de electroducto:

Dos (2) NOTAS solicitando la constitución de la servidumbre de electroducto y paso, firmadas (firma, aclaración y número de documento) por el propietario del inmueble afectado por la servidumbre.

IF-2023-09205548-GDEMZA-SAYOT

representante legal con facultades de disposición para el otorgamiento de la servidumbre, con firma **certificada** por Escribano Público.
En caso de personas físicas: se deberán acompañar dos (2) copias del documento de identidad, autenticadas por Escribano Público. El modelo de nota se encuentra a disposición del interesado, para lo cual puede solicitarlo por correo electrónico dirigido a las personas de contacto que se indican en el punto 9.

En caso de personas jurídicas: se deberán acompañar dos (2) copias **certificadas** del estatuto social y dos (2) copias **certificadas** del poder del representante de la misma, con facultades de disposición para el otorgamiento de la servidumbre (acta de asamblea y directorio de designación de autoridades, mandato inscripto en el registro correspondiente, etc). El modelo de nota se encuentra a disposición del interesado, para lo cual puede solicitarlo por correo electrónico dirigido a las personas de contacto que se indican en el punto 9.

Dos (2) fotocopias del TITULO DE DOMINIO y de la MATRICULA de la propiedad sobre la que se va a constituir la servidumbre, **certificados** por Escribano Público o Registro de la Propiedad.

Dos (2) PLANOS DE MENSURA para constitución de servidumbre de electroducto y paso visados por la Dirección Provincial de Catastro, con indicación de la zona de afectación de la servidumbre: a) Parte de Mayor Extensión. b) Actualización del plano antecedente con la demarcación de la servidumbre (vinculación, lados y superficie), conforme Resolución Nº 259/97, consignando restricciones y límites al dominio (se deben individualizar, con números o letras, cada uno de los vértices del polígono en el cual se encuentra comprendido el terreno a afectar por la servidumbre). Asimismo, **se deben indicar las coordenadas de uno de los vértices de la servidumbre asociada al proyecto la cartografía oficial** (conforme Nota EPRE GTR nº 245/14).

Dos (2) PLANOS, MEMORIAS descriptivas de la obra eléctrica y PERFIL del electroducto (conforme Nota EPRE GTR nº 188/15, firmados por el representante técnico de la obra, con la aprobación expresa del Área Técnica interviniente de EDEMSA (este último requisito es indispensable para la aceptación del ingreso de la documentación correspondiente) y con expresa indicación de fecha de otorgamiento y número de expediente de obra de EDEMSA.

Dos (2) MINUTAS de la escritura pública de constitución de servidumbre firmadas por el escribano interviniente (firmada y selladas por la escribanía en todas las hojas), las que deberán contener los límites y restricciones al dominio. Los modelos de minuta según tipo de línea (aéreas o subterráneas) y poder de quien firmará la servidumbre en representación de EDEMSA se encuentran a disposición del interesado, para lo cual puede solicitarlos por correo electrónico dirigido a las personas de contacto que se indican en el punto 9.

3. La documentación debidamente conformada debe presentarse por duplicado en Mesa de Entradas de EDEMSA (Belgrano 815 Planta Baja, Ciudad, Mendoza, de lunes a viernes de 8:00 a 15:00 horas), dirigida a la Gerencia de Asuntos Legales, para posterior remisión y aprobación del Ente Provincial Regulador Eléctrico - EPRE.
Para trámites de zona Centro y Sur, los interesados podrán presentar la documentación en nuestras Oficinas Comerciales dirigida a la Gerencia de Asuntos Legales.

4. Se aclara que debe existir coincidencia entre el plano y la memoria de la obra eléctrica confeccionados por el representante técnico, el plano de mensura para constitución de electroducto visado por la Dirección Provincial de Catastro y la minuta correspondiente. Es decir, que debe coincidir la obra eléctrica con las restricciones y límites al dominio que conlleva la servidumbre.

5. Destacamos que la presentación de la documentación referida precedentemente es por cuenta y orden del solicitante, aunque algunos instrumentos ya estén agregados al expediente de obra tramitado en EDEMSA.

6. El trámite quedará suspendido por el término de treinta (30) días corridos, en caso de observaciones, falta de copias duplicadas y/o falta de cualquiera de documentos indicados en el punto 2 precedente. Vencido dicho plazo sin regularización de tales observaciones, se procederá al archivo del trámite, sin conexión del suministro; y en su caso - si correspondiera - se iniciarán las gestiones para la eventual suspensión del suministro eléctrico.

7. Hasta tanto no se constituya legalmente la servidumbre de electroducto no se procederá a la conexión del suministro eléctrico en cuestión.
En tal sentido, informamos que EDEMSA - a través de la Gerencia de Asuntos Legales - remitirá al EPRE la documentación presentada por los interesados, para aprobación de la servidumbre de electroducto, mediante el dictado de la Disposición Gerencial del EPRE correspondiente.
Emitida la Disposición del EPRE, la Gerencia de Asuntos Legales la notificará a los interesados para que el escribano interviniente confeccione la escritura definitiva conforme la minuta presentada oportunamente. Para ello, el escribano deberá coordinar con la **Gerencia de Asuntos Legales** la fecha y hora de firma de esa escritura, **la que sólo será firmada por EDEMSA si se han cumplido todos los requisitos y trámites legales, comerciales y técnicos relacionados con el expediente de obra eléctrica**.
Para proceder a la conexión del suministro eléctrico, el escribano interviniente deberá previamente presentar por Mesa de Entradas de Casa Central de EDEMSA copia de la escritura firmada por las partes, con constancia de ingreso en el Registro de la Propiedad.

8. Cuando el Registro de la Propiedad finalice el trámite de inscripción de la servidumbre, el escribano interviniente deberá entregar una copia de la escritura con la constancia de inscripción, por Mesa de Entradas de Casa Central de EDEMSA.

9. Contacto de EDEMSA: Gerencia de Asuntos Legales - tel. 0261-4497456-4497416 - correo electrónico: imagnani@edemsa.com - mgodoy@edemsa.com

NOTA: todos los gastos necesarios para la tramitación y constitución de la Servidumbre de Electroducto son a cargo exclusivo del solicitante. EDEMSA no percibe ningún cargo y/o arancel relacionado con la gestión de este trámite. Las certificaciones solicitadas, pueden efectuarse de manera conjunta en una sólo foja de actuación notarial (separando cada uno de los dos juegos de copias).

ESTUDIO DE TRÁNSITO
RP82-PERILAGO DE POTRERILLOS

POTRERILLOS RESORT S.A.

ÍNDICE

2-RECOPILACIÓN DE ANTECEDENTES 3

3-CENSOS DE TRÁNSITO DE COBERTURA 9

4-DETERMINACIÓN DEL TRÁNSITO A FUTURO SOBRE EL CAMINO DEL PERILAGO EN RP82 16

4.1-Tasa de Crecimiento del tránsito 16
4.2-Crecimiento Normal del tránsito en RP82 sector del Perilago 16
4.3-Tránsito Desarrollado en la RP82 en el Perilago debido a los proyectos en las márgenes 17
4.4 Volúmenes totales a futuro 20

FIG. Nº 11: VOLUMEN HORARIO A FUTURO 21

5-COMPOSICIÓN DEL TRÁNSITO SOBRE SECTOR PERILAGO DE RP82: 21

5.1 Composición del tránsito sobre la RP82 21
5.2 Composición del tránsito debido a proyectos 22
5.3 Composición combinada del tránsito 23

FIG. Nº 12: COMPOSICIÓN DE TRÁNSITO RESULTANTE A FUTURO EN SECTOR PERILAGO RP82 23

6-ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE LAS INTERSECCIONES EN SITUACIÓN ACTUAL 23

6.1-Capacidad aproximada actual de las intersecciones rotatorias de análisis 24

7-CAPACIDAD DE LAS INTERSECCIONES A FUTURO (SITUACIÓN CON PROYECTOS) 24

7.1-Capacidad aproximada a futuro de las intersecciones rotatorias de análisis 24

8-TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS 25

9- MOVIMIENTO PEATONAL Y CICLISTA 27

10-CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE TRÁNSITO 28

1-Objetivos del Estudio del Tránsito

El Gobierno de la Provincia de Mendoza tiene previsto la concesión de áreas de territorio en las márgenes de la RP82 en el sector del Perilago de Poterrillos para el desarrollo de diversas actividades (Deportivas, Turísticas, Gastronómicas, etc). El desarrollo de estas áreas implicará la generación de tránsito vehicular y peatonal.

El presente Estudio de Tránsito tiene como objetivo por lo tanto analizar la situación actual del tránsito vehicular, peatonal y ciclista sobre la RP82 en el sector del Perilago de Poterrillos, evaluar el impacto del tránsito que sobre este sector de la RP82 pudieran generar los distintos proyectos de desarrollo y valorar la situación del tramo con el tránsito a futuro.



FIG. Nº 1: SECTOR DEL PERILAGO OBJETO DEL ESTUDIO DE TRÁNSITO

2-Recopilación de antecedentes

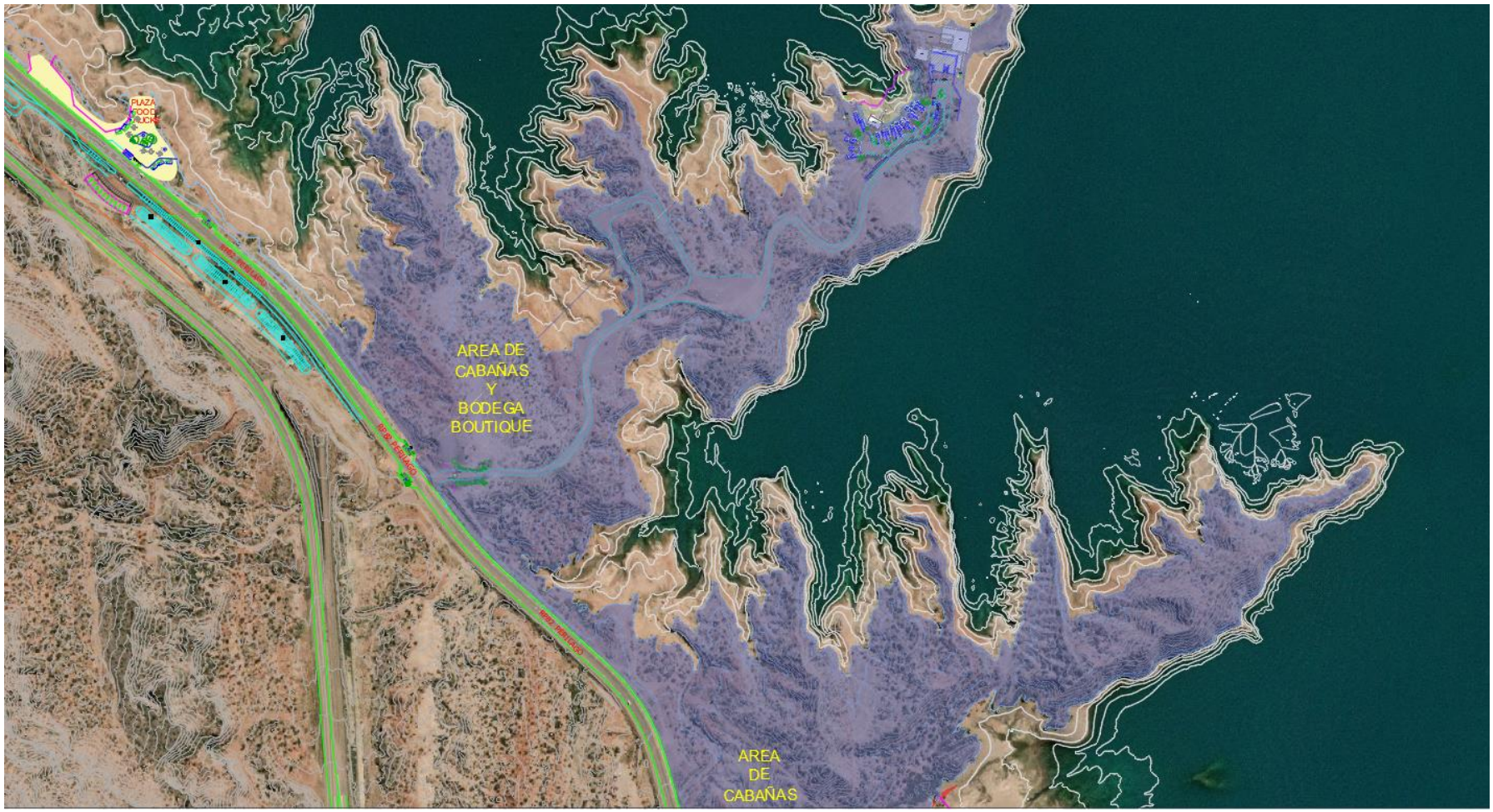
Para el presente Estudio de Tránsito se cuenta con la siguiente documentación de respaldo:

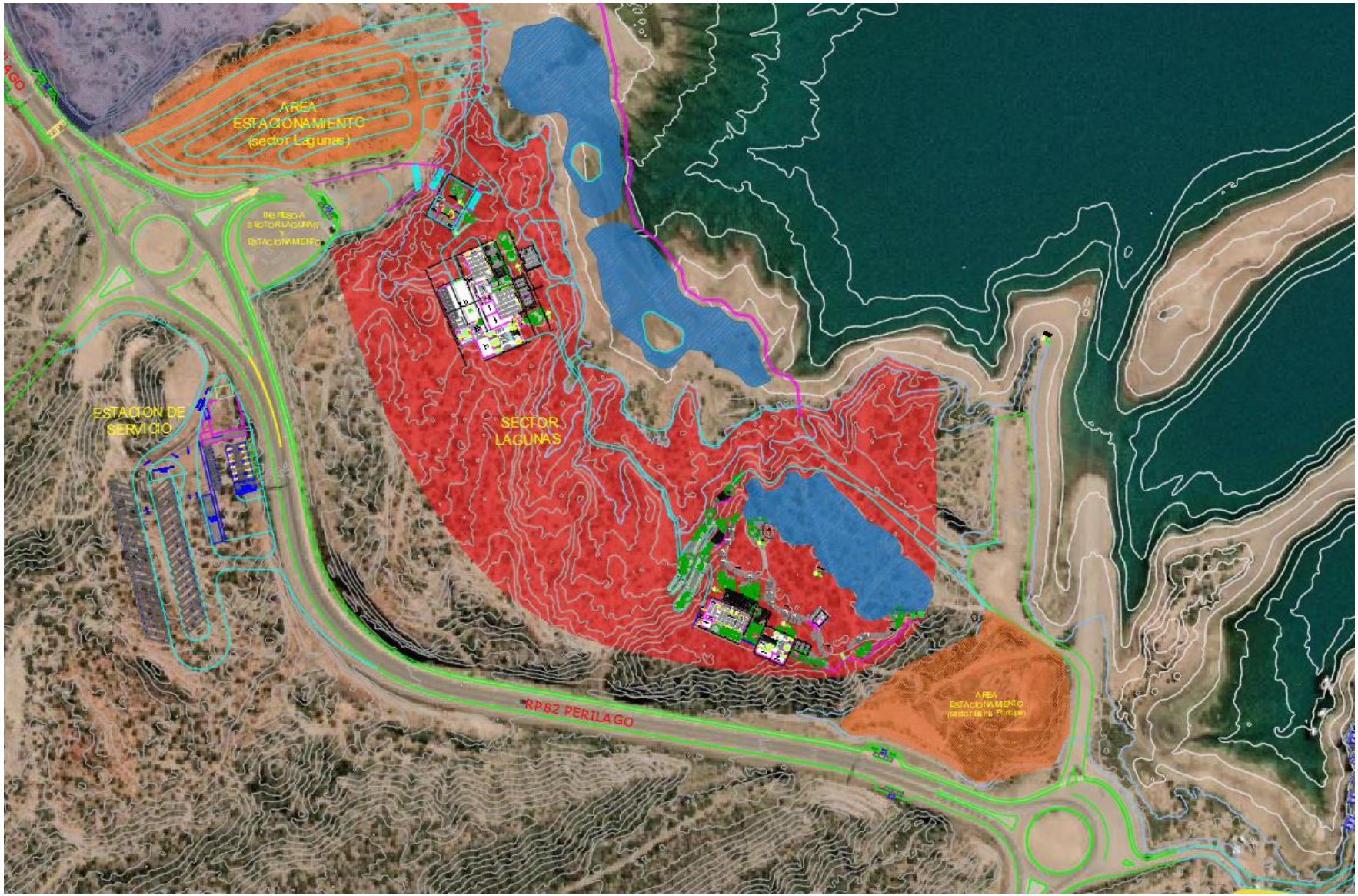
a-Masterplan de los proyectos de desarrollos previstos. Tipo y características de cada desarrollo.

b-Censos de tránsito de tipo cobertura efectuados por la DPV Mendoza en Abril del 2018 en estaciones de conteo cercanas al sector de análisis.

c-Anteproyecto de accesos viales a los desarrollos


MOTOR HOME
AREA
MOUNTAIN
BIKE


PLAZA FOOD TRUCKS
AREA DE CABAÑAS Y BODEGA BOUTIQUE
AREA DE CABAÑAS


AREA
ESTACIONAMIENTO
(sector Lagunas)
INGRESO A
SECTOR LAGUNAS
Y
ESTACIONAMIENTO
ESTACION DE
SERVICIO
SECTOR
LAGUNAS
RP82 PERILAGO
AREA
ESTACIONAMIENTO
(sector Bomba Principal)

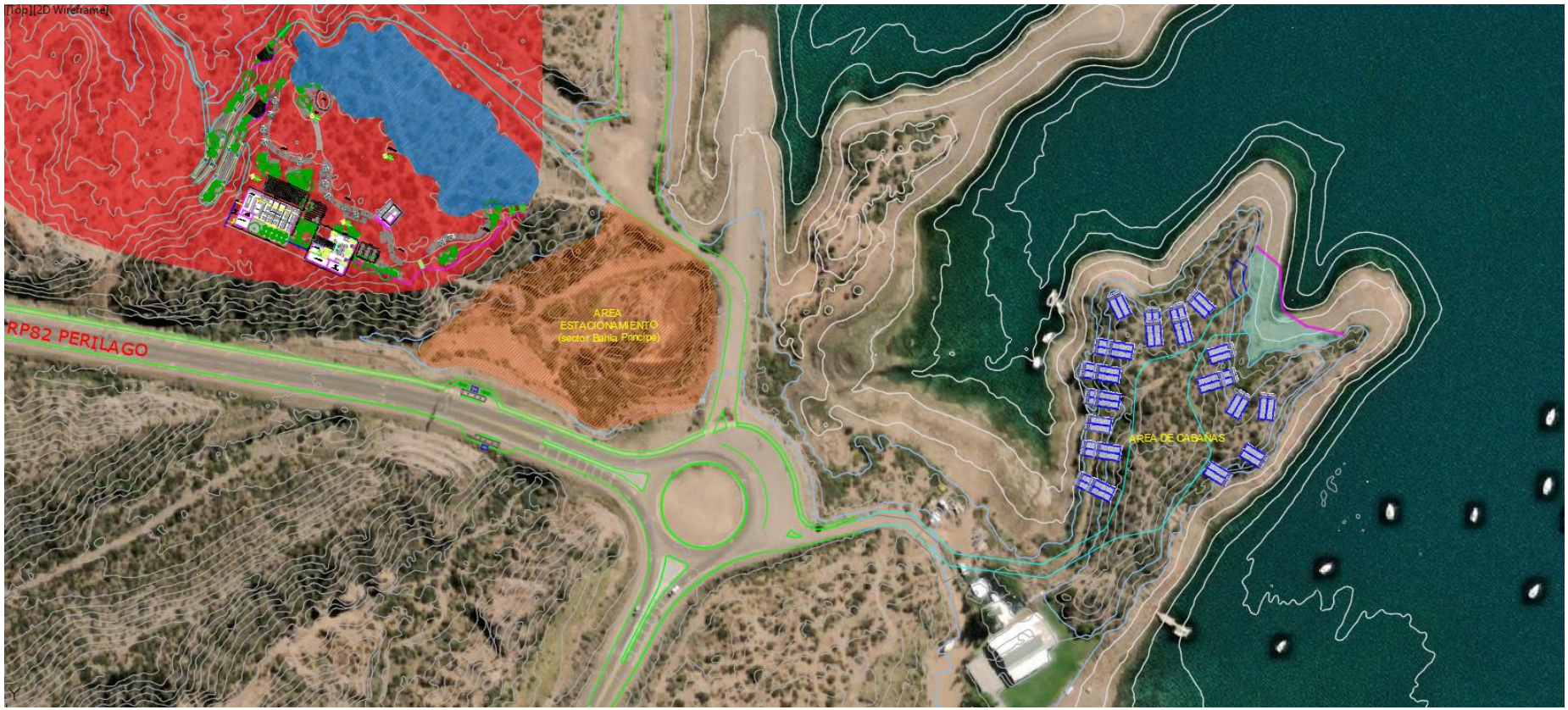


FIG. Nº 2: DESARROLLOS PREVISTOS EN MÁRGENES DE RP82 EN EL SECTOR DEL PERILAGO DE POTERRILLOS

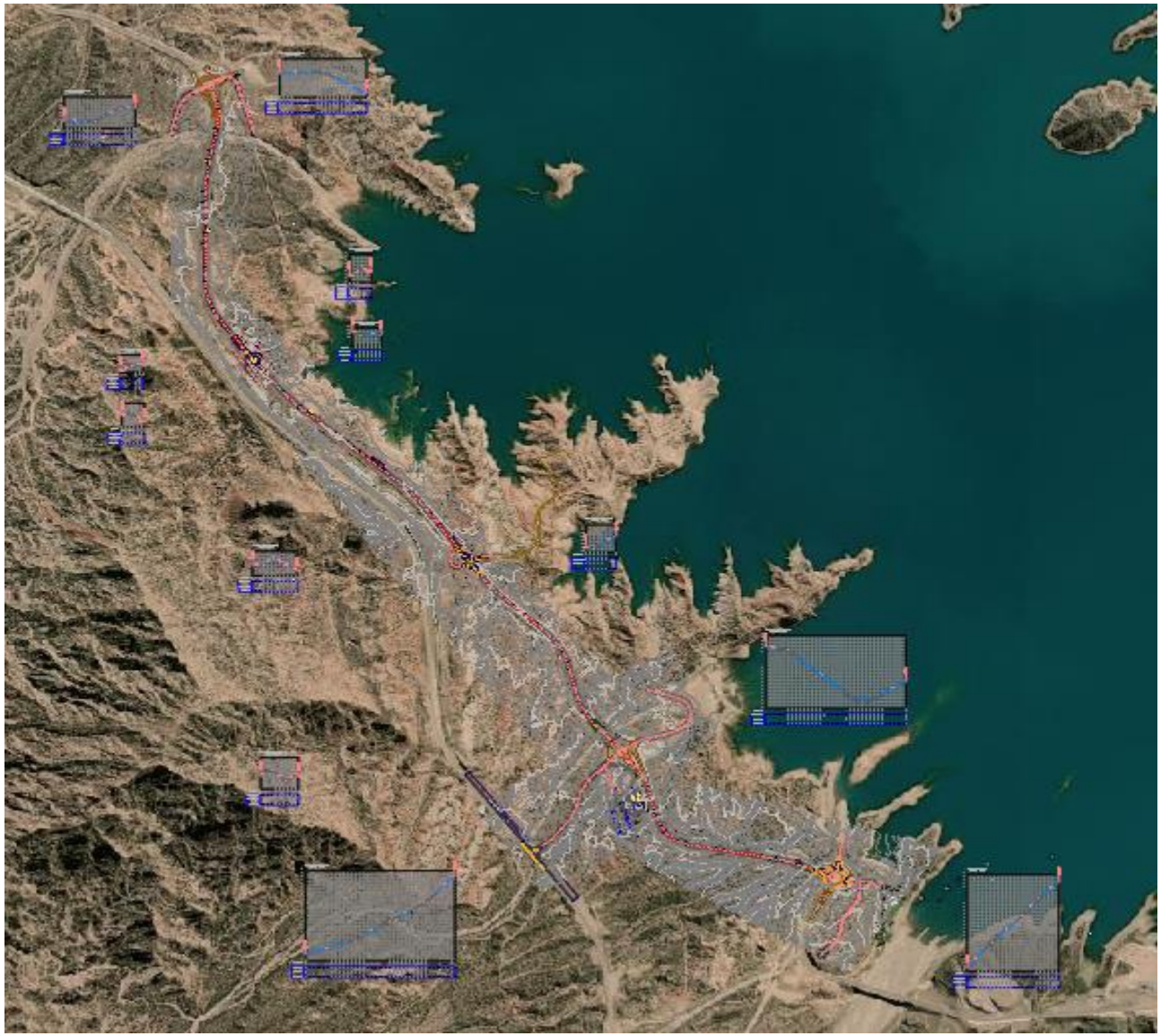


FIG. Nº 3: ANTEPROYECTO DE ACCESOS VIALES A LOS DESARROLLOS

3-Censos de Tránsito de cobertura

3.1-Censo de tránsito realizado por la DPV Mendoza

Se solicitó por nota escrita (Expdte EX-2023-08007094-GDE-MZA-DPV) la información actualizada de censos de cobertura que pudiera haber realizado la DPV Mendoza en la zona de análisis.
Se contestó desde la DPV con información respecto a un censo de cobertura efectuado en Abril de 2018, justo después de la apertura del túnel de Potrerillos que vincula Cacheuta con esa Localidad por la RP82.

DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO

Dirección Provincial de Vialidad — **División Censo y Tránsito** — **Folio: 1**

Identificación: **R.P. Nº 82**
Estación: **E8a**
Progresiva: **34.000**
Tramo: **PUENTE COLGANTE - TUNEL CACHEUTA**

Departamento: **LUJAN DE CUYO**
Inicio Conteo: **4-abr-18**
Término Conteo: **10-abr-18**

VOLUMEN GENERAL DE TRANSITO SEMANAL

HORA / DIA	4- mié	5- jue	6- vie	7- sáb	8- dom	9- lun	10- mar	Total	%	TMDS
00:00 - 00:59	20	19	14	26	37	34	12	**162**	0,81	**23**
01:00 - 01:59	21	15	14	25	29	19	9	**132**	0,66	**19**
02:00 - 02:59	12	14	17	22	30	6	11	**112**	0,56	**16**
03:00 - 03:59	4	7	6	17	18	8	3	**63**	0,32	**9**
04:00 - 04:59	7	11	4	10	10	6	13	**61**	0,31	**9**
05:00 - 05:59	2	7	5	25	12	9	9	**69**	0,35	**10**
06:00 - 06:59	16	24	34	36	10	17	17	**154**	0,77	**22**
07:00 - 07:59	40	31	37	37	40	36	36	**257**	1,29	**37**
08:00 - 08:59	60	57	70	63	78	43	43	**414**	2,08	**59**
09:00 - 09:59	74	61	82	129	151	67	76	**640**	3,21	**91**
10:00 - 10:59	92	84	79	152	308	76	59	**850**	4,26	**121**
11:00 - 11:59	113	85	78	182	405	115	84	**1062**	5,33	**152**
12:00 - 12:59	113	90	87	206	625	74	93	**1288**	6,46	**184**
13:00 - 13:59	76	92	90	202	540	57	75	**1132**	5,68	**162**
14:00 - 14:59	118	88	93	247	563	89	86	**1284**	6,44	**183**
15:00 - 15:59	126	141	131	321	740	119	111	**1689**	8,47	**241**
16:00 - 16:59	148	131	186	411	1005	152	129	**2162**	10,84	**309**
17:00 - 17:59	167	130	200	498	1181	170	146	**2492**	12,50	**356**
18:00 - 18:59	178	126	132	478	862	132	143	**2051**	10,29	**293**
19:00 - 19:59	155	94	121	339	884	118	98	**1809**	9,07	**258**
20:00 - 20:59	70	45	50	162	623	74	66	**1090**	5,47	**156**
21:00 - 21:59	44	36	43	77	173	29	24	**426**	2,14	**61**
22:00 - 22:59	41	19	43	69	85	35	27	**319**	1,60	**46**
23:00 - 23:59	20	22	26	62	55	20	13	**218**	1,09	**31**
Total	**1717**	**1429**	**1642**	**3796**	**8464**	**1505**	**1383**	**19936**	**100,00**	**2848**
Porcentajes	8,61%	7,17%	8,24%	19,04%	42,46%	7,55%	6,94%	**100,00%**		

VOLUMENES POR SENTIDO DE MARCHA

SENTIDO	4- mié	5- jue	6- vie	7- sáb	8- dom	9- lun	10- mar	Total	%	
Linea 1 - E	835	744	908	2018	4610	698	686	**10499**	52,66	
Linea 2 - O	882	685	734	1778	3854	807	697	**9437**	47,34	
Total	**1717**	**1429**	**1642**	**3796**	**8464**	**1505**	**1383**	**19936**	**100,00**	

VALORES CARACTERISTICOS DE HORAS PICO

Inicio HP am	10:45	10:45	08:30	10:45	10:45	10:45	09:00			
FHP	0,84	0,76	0,85	0,75	0,86	0,72	0,63			
Volumen	**111**	**100**	**95**	**176**	**397**	**113**	**76**			
Inicio HP pm	17:45	16:30	16:30	17:00	16:45	16:45	16:45			
FHP	0,78	0,90	0,90	0,93	0,94	0,89	0,85			
Volumen	**185**	**147**	**201**	**498**	**1190**	**170**	**149**			

RESULTADOS FINALES

R.P. Nº 82 E8a	Volumen Semanal	**19936**	TMDS actual	**2848**	TMDS 2,5% 20 años	**4667**	
	Vehiculo Hora Diaria	**498**	Factor Hora Pico	**0,93**	Intensidad	**535**	

Confeccionó MHM

Dirección Provincial de Vialidad

DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO

División Censo y Tránsito — **Folio: 1**

Identificación: **R.P. Nº 82** — Departamento: **LUJAN**
Estación: **E8b** — Inicio Conteo: **18-abr-18**
Progresiva: **35.500** — Término Conteo: **24-abr-18**
Tramo: **TUNEL CACHEUTA / POTRERILLOS - Rotonda Est. de Servicio YPF**

VOLUMEN GENERAL DE TRANSITO SEMANAL

HORA / DIA	18- mié	19- jue	20- vie	21- sáb	22- dom	23- lun	24- mar	Total	%	TMDS
00:00 - 00:59	17	4	16	27	55	12	4	135	0,85	19
01:00 - 01:59	8	10	13	17	41	7	11	107	0,68	15
02:00 - 02:59	4	4	5	20	35	1	4	73	0,46	10
03:00 - 03:59	4	5	7	9	22	4	1	52	0,33	7
04:00 - 04:59	3	2	3	16	14	7	3	48	0,30	7
05:00 - 05:59	12	2	5	27	4	4	5	59	0,37	8
06:00 - 06:59	9	15	21	23	18	21	14	121	0,76	17
07:00 - 07:59	22	33	39	41	27	30	20	212	1,34	30
08:00 - 08:59	35	46	59	56	44	28	35	303	1,91	43
09:00 - 09:59	53	64	58	100	99	46	61	481	3,04	69
10:00 - 10:59	37	54	84	116	207	55	54	607	3,83	87
11:00 - 11:59	82	68	76	195	432	67	46	966	6,10	138
12:00 - 12:59	48	62	79	292	609	57	62	1209	7,63	173
13:00 - 13:59	71	72	86	279	602	67	52	1229	7,76	176
14:00 - 14:59	72	91	70	260	532	69	47	1141	7,20	163
15:00 - 15:59	78	80	102	300	569	62	72	1263	7,97	180
16:00 - 16:59	103	118	135	402	771	100	85	1714	10,82	245
17:00 - 17:59	100	121	126	412	875	101	90	1825	11,52	261
18:00 - 18:59	82	118	130	393	850	82	78	1733	10,94	248
19:00 - 19:59	61	78	99	310	651	58	50	1307	8,25	187
20:00 - 20:59	28	38	66	127	233	44	35	571	3,60	82
21:00 - 21:59	22	29	32	78	86	26	25	298	1,88	43
22:00 - 22:59	18	16	37	48	71	23	15	228	1,44	33
23:00 - 23:59	12	18	23	53	33	12	10	161	1,02	23
Total	981	1148	1371	3601	6880	983	879	15843	100,00	2263
Porcentajes	6,19%	7,25%	8,65%	22,73%	43,43%	6,20%	5,55%	100,00%		

VOLUMENES POR SENTIDO DE MARCHA

SENTIDO	18- mié	19- jue	20- vie	21- sáb	22- dom	23- lun	24- mar	Total	%	
Línea 1 - E	492	589	785	2010	3706	452	439	8473	53,48	
Línea 2 - O	489	559	586	1591	3174	531	440	7370	46,52	
Total	981	1148	1371	3601	6880	983	879	15843	100,00	

VALORES CARACTERISTICOS DE HORAS PICO

Inicio HP am	10:45	09:30	10:00	10:45	10:45	10:45	09:00			
FHP	0,80	0,71	0,81	0,82	0,58	0,92	0,76			
Volumen	77	68	84	180	345	70	61			
Inicio HP pm	16:30	16:15	17:30	16:15	17:15	16:45	16:30			
FHP	0,79	0,77	0,81	0,93	0,88	0,96	0,84			
Volumen	107	132	139	417	931	115	108			

RESULTADOS FINALES

R.P. Nº 82 E8b	Volumen Semanal	15843	TMDS actual	2263	TMDS 2,5% 20 años	3709	
	Vehículo Hora Diaria	417	Factor Hora Pico	0,93	Intensidad	448	

Confeccionó MHM

FIG. Nº 4: PLANILLAS RESULTADOS DEL CENSO DE COBERTURA REALIZADO POR LA DPV MZA

El censo de cobertura realizado por la DPV Mendoza contiene la información recabada de contadores de tránsito en una semana completa sobre 2 estaciones cercanas al tramo de análisis:

-La Estación denominada 8a en prog 34.000 que representa el tránsito entre el Túnel de Cacheuta y el puente colgante de la misma localidad.

-La Estación denominada 8b en prog 35.500 que representa el tránsito entre Cacheuta y la Villa de Potrerillos.

De ambas estaciones, la denominada 8b en prog 35.500 que representa el tránsito entre Cacheuta y la Villa de Potrerillos contiene el tramo de la RP82 del Perilago en análisis.

De esta Estación se puede extraer la siguiente información:

1-El TMDS (Tránsito medio diario semanal) al año 2018 es de 2263 v/día.

2-Los volúmenes por sentido de marcha son casi coincidentes, por lo que se puede tomar que el tránsito se distribuye en un 50% en cada dirección.
3-El mayor volumen de tránsito se produce el día Domingo cuando los turistas regresan a casa en las horas de la tarde.
4-La franja de hora pico para ese mes (Abril) se produce el Domingo en la tarde desde las 16hs hasta las 20hs
5-El factor de hora pico (FHP) varía entre 0.8 y 0.93 en la franja de hora pico
6-La composición del tránsito es mayormente de vehículos livianos, representando éstos aproximadamente el 94% del total.
7-La hora pico para el mes de Abril se produce el día Domingo de 17-18hs

3.2-Censo de tránsito de cobertura realizado para este estudio

Como era de esperarse, del censo efectuado por la DPV Mendoza se observa que el día Domingo posee mayor volumen que los días hábiles por ser éste el sector turístico por excelencia y mayormente elegido por los habitantes del Gran Mendoza.
En particular, el mayor volumen horario se produce el Domingo por la tarde, cuando los turistas regresan a sus casas a partir de las 16 hs en adelante y aproximadamente hasta las 20hs en el mes de Abril que se realizó el censado.

Con esta información, se efectuó en forma complementaria al censo de la DPV, un censo de cobertura el día Domingo 5-11-2023 en el horario de 19-20hs. Se ha elegido este horario como punta por el mes del censo (Noviembre), mes en el cual existe mayor horario de luz, por ello la franja de hora pico razonablemente se corre desde las 18hs hasta las 21hs.
Con estas consideraciones, puede considerarse adoptar como volumen de la hora pico el volumen horario del Domingo a las 19-20hs para esta época del año (Noviembre), el que puede adoptarse como Volumen horario de diseño para las intersecciones y análisis de Capacidad y Congestión vehicular.
El censo se llevó a cabo en dos secciones del tramo de análisis coincidentes con las intersecciones rotatorias extremas del tramo, a las que se denominaron rotonda R1 y rotonda R2.

Para le elección de las secciones de censado se tuvo en cuenta que en el horario pico definido, cuando los vehículos inician el regreso a sus viviendas podrán optar por sólo 2 alternativas de rutas para el regreso: La RN7 ó la RP82. Ambas secciones de censado computan todos los vehículos que elegirán alguna de las 2 opciones posibles.

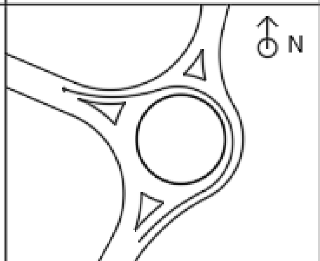
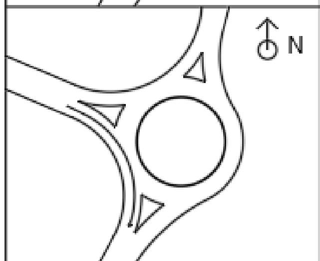
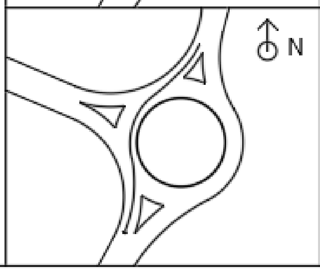


FIG. Nº 5: SECCIONES DE CENSADO EN EL TRAMO DEL PERILAGO

Las planillas con el conteo realizado son las siguientes:

ROTONDA R1

Domingo 5 de Noviembre 2023

HORA	MANIOBRA	VEHÍCULOS	CONTEO	TOTAL
19:00 - 20:00 hrs		Autos y Camionetas		73
		Omnibus		0
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0
		Autos y Camionetas		335
		Omnibus		4
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0
		Autos y Camionetas		160
		Omnibus		0
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

ROTONDA R2

Domingo 5 de Noviembre 2023

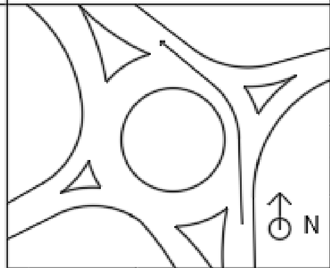
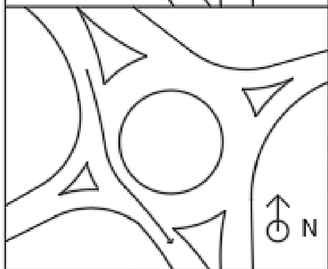
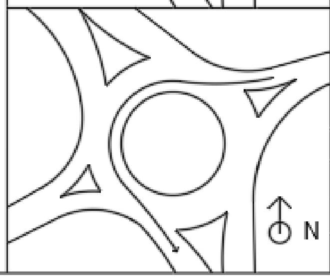
HORA	MANIOBRA	VEHÍCULOS	CONTEO	TOTAL
19:00 - 20:00 hrs		Autos y Camionetas	⧄⧄ ⧄I	206
		Omnibus		0
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0
		Autos y Camionetas	⧄⧄ ⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄⧄I	301
		Omnibus	□	4
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0
		Autos y Camionetas	⧄⧄⧄⧄⧄⊓	28
		Omnibus		0
		Camiones		0
		Camiones con acoplado		0
		Semis		0

FIG. Nº 6: PLANILLAS RESULTADOS DEL CENSO DE COBERTURA REALIZADO

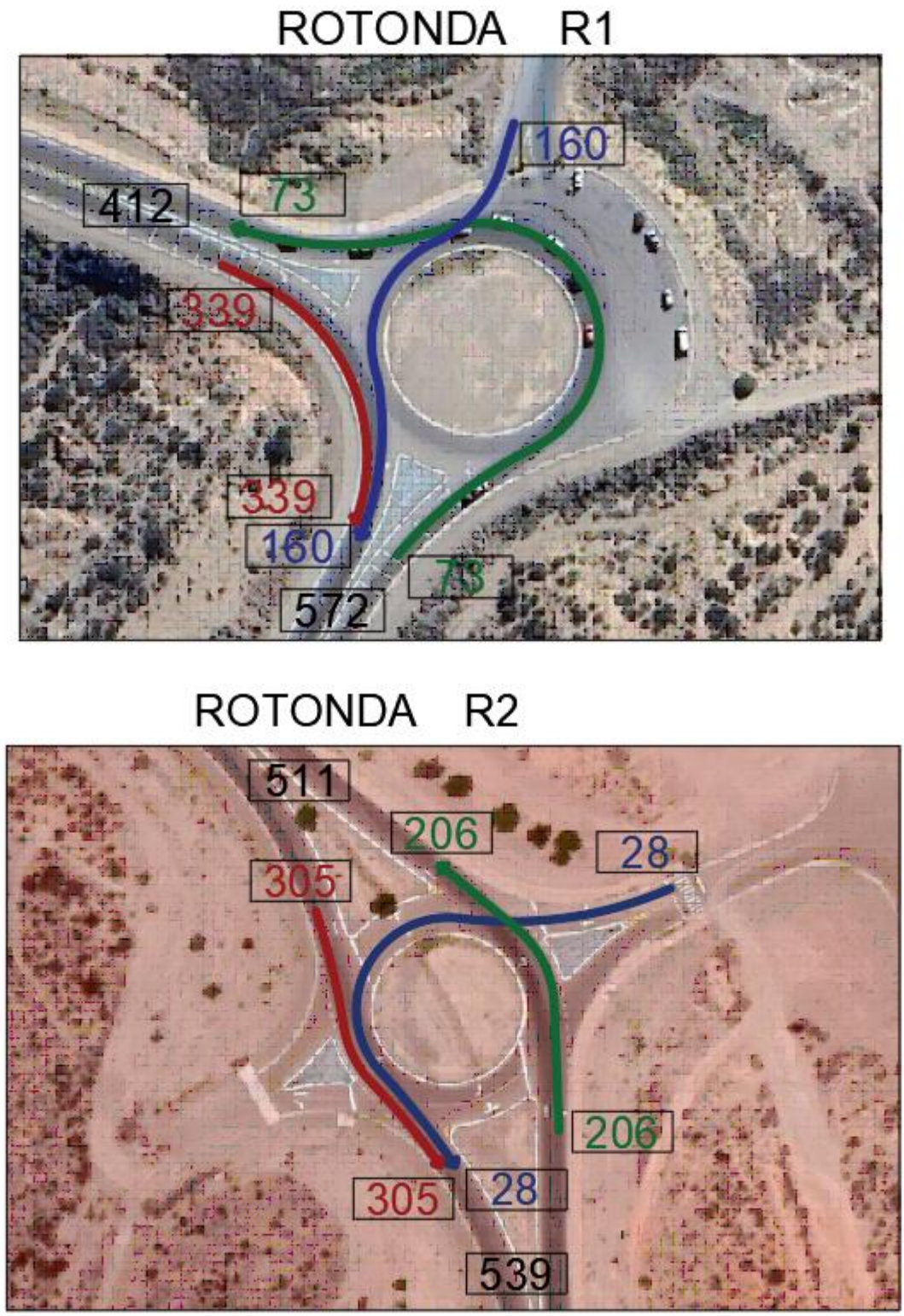


FIG. Nº 7: GRÁFICAS RESUMEN DE RESULTADOS DEL CENSO DE COBERTURA REALIZADO

Del censo de cobertura efectuado se obtiene:
1-El volumen horario actual en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RN7 es de 243 v/h

2-El volumen horario actual en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RP82 es de 536 v/h

3-La proporción entre ambos es:
- % del volumen horario actual total en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RN7: 31%
- % del volumen horario actual en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RP82: 69%

4-Determinación del tránsito a futuro sobre el camino del Perilago en RP82

Para definir el tránsito futuro sobre este sector de la RP82 es necesario evaluar:

- El crecimiento normal del tránsito
- El tránsito generado por el desarrollo de las márgenes

4.1-Tasa de Crecimiento del tránsito

La tasa de crecimiento del tránsito posiblemente sea uno de los factores más complejos a determinar, por cuanto depende de variables que involucran el crecimiento poblacional, el crecimiento económico y desarrollo mundial, nacional y regional. La Dirección Nacional de Vialidad recomienda adoptar una tasa anual de crecimiento del 3%, por otro lado, la DPV Mendoza adopta una tasa de crecimiento del 2.5% anual lineal.

Para estimar una tasa de crecimiento razonable para el caso, nos basamos en la serie histórica (2014-2022) de la estación de conteo permanente más cercana al sector de la DNV de la RN7 (Tramo empalme RN149-Pte Inca):

Volver a Tramos

Ruta: 0007 **Distrito: 4 - Mendoza**

Límites del Tramo	Inicio	Fin	TMDA
EMP.R.N.149 - ACC.AL PUENTE DEL INCA (I)	1148,6	1218,7	2800

Información adicional de la Estación

Serie Histórica

Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TMDA	2321	2838	3061	3077	2895	2608	1777	1700	2800

FIG. Nº 8: DATOS DE TRÁNSITO RN7

-Con dicha información se determina una tasa promedio, que en este caso arroja un valor de crecimiento vegetativo del 2.2%.

4.2-Crecimiento Normal del tránsito en RP82 sector del Perilago

Los volúmenes actuales censados se deben aumentar por el crecimiento vegetativo del tránsito al fin del periodo de diseño (año 2043) con la tasa de crecimiento adoptada del 2.2% anual lineal.

Con esta tasa adoptada anual el volumen censado se mayora al fin del periodo de diseño en el 44%.
Los volúmenes horarios censados entonces de tránsito actual quedarán a futuro por el crecimiento vegetativo del tránsito de la siguiente manera:

VOLÚMENES A FUTURO-CRECIMIENTO VEGETATIVO DEL TRÁNSITO			
Rotonda	**Volumen ACTUAL censado**	**Maniobra**	**Volumen a futuro**
Rotonda R1	339	RP82 Perilago a RP82 (Cacheuta)	488
	160	Dique a RP82 (Cacheuta)	230
	73	RP82 (Cacheuta)a RP82 Perilago	105
Rotonda R2	301	RN7-Villa Potr. a RP82 Perilago	433
	206	RP82 Perilago a RN7	297
	28	Dique a RP82 Perilago	40

FIG. Nº 9: CRECIMIENTO NORMAL DEL TRÁNSITO

4.3-Tránsito Desarrollado en la RP82 en el Perilago debido a los proyectos en las márgenes

El tránsito desarrollado es el derivado de las mejoras que se realizan en las tierras adyacentes y no de la infraestructura vial propiamente dicha.

Las cantidades de espacios/estacionamientos para cada caso han sido obtenidos en función de las previsiones realizadas por los proyectistas de cada sector, con excepción del Volumen generado por la Estación de Servicio proyectada.
Para este último caso se obtuvieron datos de consulta a Estaciones de Servicio actualmente en funcionamiento de similar magnitud que la proyectada. Se trata de la construcción de una Estación de servicios pequeña con sólo 6 bocas de expendio de combustible líquido como máximo.

VEHICULOS GENERADOS POR EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN LAS MÁRGENES							
Nº	SECTOR	DESCRIPCIÓN UNIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	Tasa vehicular adoptada veh/un	TOTAL veh/d GENERADOS	OBSERVACIONES
1	MOTORHOME NORTE	SECTORES PARA MOTORHOME	un	60	1	60	
2	CAMPING	SECTORES PARA CAMPING	un	100	1	100	
3	ASADORES	cant de estacionamientos p/asadores	un	60	1	60	
4	AREA COMERCIAL	cant de estacionamientos p/proveeduría	un	25	1	25	
5	MOUNTAIN BIKE	cant de estacionamientos p/MB	un	25	1	25	
6	FOOD TRUCKS	cant de estacionamientos p/FT	un	0	0	0	Servidos por Estacionamientos Públicos
7	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	cant de estacionamientos p/público	un	300	1	300	
8	CABAÑAS SECTOR OESTE	cant de cabañas previstas	un	50	1	50	
9	CABAÑAS SECTOR ESTE	cant de cabañas previstas	un	50	1	50	
10	BODEGA BOUTIQUE/RESTAURANTE	cant de estacionamientos P/bodega-Rest.	un	80	1	80	
11	LAGUNAS - PARQUE ACUATICO	cant de estacionamientos P/LAGUNA	un	300	1	300	
12	ESTACION DE SERVICIOS	cant de estacionamiento p/buses	un	30	1	30	
		cant de vehículos diarios previstos	un	100	1	100	Estimado s/otras E.Servicio
13	BAHIA PRÍNCIPE	cant de estacionamientos p/BP	un	200	1	200	
14	CABAÑAS SECTOR SUR-ESTE	cant de cabañas previstas	un	80	1	80	
15	HOTEL 4*	cant de estacionamientos p/Hotel	un	50	1	50	
					Total veh/d generados	1510	

FIG. Nº 10: TRÁNSITO TOTAL (v/d) GENERADO POR EL DESARROLLO DE LAS MÁRGENES

Definido el VHD como el volumen horario del día Domingo entre 19-20hs cuando los turistas emprenden su regreso a casa, se debe tener en cuenta que no todos los proyectos de las márgenes aportan vehículos en la hora punta, algunos sólo un porcentaje.
Debe tenerse en cuenta además que no todos los vehículos salen simultáneamente en el horario de análisis, considerando que tal situación de regreso de vehículos se efectúa entre las 18-21hs del día Domingo para el mes de Noviembre.

Para el caso, se han adoptado los siguientes criterios:

-Sectores para motorhome: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 10% del volumen total diario.
-Sectores para camping: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 30% del volumen total diario.
-Sector asadores: Se considera en este caso que regresan en la franja horaria de análisis el 100% del volumen total diario.
-Sector Área comercial: Se considera en este caso que regresan en la franja horaria de análisis el 100% del volumen total diario.
-Sector Mountain Bike: Se considera en este caso que regresan en la franja horaria de análisis el 100% del volumen total diario.
-Estacionamientos Públicos: Se considera en este caso que regresan en la franja horaria de análisis el 100% del volumen total diario.
-Sector Cabañas: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 30% del volumen total diario.
- Sector bodega boutique/restaurante: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 25% del volumen total diario.
-Sector lagunas - parque acuático: Se considera en este caso que regresan en la franja horaria de análisis el 100% del volumen total diario.
-Sector Estación de servicios:
-Buses: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 20% del volumen total diario.
-Veh. Diarios: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 10% del volumen total diario.
-Sector Bahia Príncipe: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 10% del volumen total diario.
-Sector HOTEL 4*: Se considera en este caso que sólo regresan en la franja horaria de análisis el 10% del volumen total diario.

Teniendo en cuenta estas premisas, en la Fig Nº 11 se presentan los volúmenes vehiculares aportados por cada desarrollo a la franja horaria de mayor volumen.

VEHICULOS GENERADOS EN LA FRANJA HORARIA 18-21 hs POR EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN LAS MÁRGENES							
Nº	SECTOR	DESCRIPCIÓN UNIDAD	UNIDAD	CANTIDAD veh en hora pico	Tasa vehicular adoptada veh/un	TOTAL veh/d GENERADOS	OBSERVACIONES
1	MOTORHOME NORTE	SECTORES PARA MOTORHOME	un	12	1	12	Estimación del 20%
2	CAMPING	SECTORES PARA CAMPING	un	30	1	30	Estimación del 30%
3	ASADORES	cant de estacionamientos p/asadores	un	60	1	60	Estimación del 100%
4	AREA COMERCIAL	cant de estacionamientos p/proveeduría	un	25	1	25	Estimación del 100%
5	MOUNTAIN BIKE	cant de estacionamientos p/MB	un	25	1	25	Estimación del 100%
6	FOOD TRUCKS	cant de estacionamientos p/FT	un	0	0	0	Servidos por Estacionamientos Públicos
7	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	cant de estacionamientos p/público	un	300	1	300	Estimación del 100%
8	CABAÑAS SECTOR OESTE	cant de cabañas previstas	un	15	1	15	Estimación del 30%
9	CABAÑAS SECTOR ESTE	cant de cabañas previstas	un	15	1	15	Estimación del 30%
10	BODEGA BOUTIQUE/RESTAURANTE	cant de estacionamientos P/bodega-Rest.	un	20	1	20	Estimación del 25%
11	LAGUNAS - PARQUE ACUATICO	cant de estacionamientos P/LAGUNA	un	300	1	300	Estimación del 100%
12	ESTACION DE SERVICIOS	cant de estacionamiento p/buses	un	6	1	6	Estimación del 20%
		cant de vehículos diarios previstos	un	25	1	25	Estimación del 10%
13	BAHIA PRÍNCIPE	cant de estacionamientos p/BP	un	20	1	20	Estimación del 10%
14	CABAÑAS SECTOR SUR-ESTE	cant de cabañas previstas	un	24	1	24	Estimación del 30%
15	HOTEL 4*	cant de estacionamientos p/Hotel	un	5	1	5	Estimación del 10%
					Total veh generados franja horaria 18-21hs	**882**	

FIG. Nº 11: TRÁNSITO GENERADO POR EL DESARROLLO DE LAS MÁRGENES EN HORA PUNTA

Del análisis surge que en la franja horaria del día Domingo de 18-21hs, el volumen total es de 882 veh, calculado en la condición del 100% de los proyectos funcionando y que además se encuentra ocupado el 100% de todas las plazas de cada proyecto.
Considerando razonable una ocupación del 60% para un día Domingo normal, el volumen total en la franja horaria de 18-21hs será de 882*0.6=530 veh en la franja horaria de 18-21hs.
Si se considera que este volumen se distribuye proporcionalmente en esta franja horaria de 18-21hs, el volumen en la hora pico 18-19hs será de 530veh/3= 177 veh/h

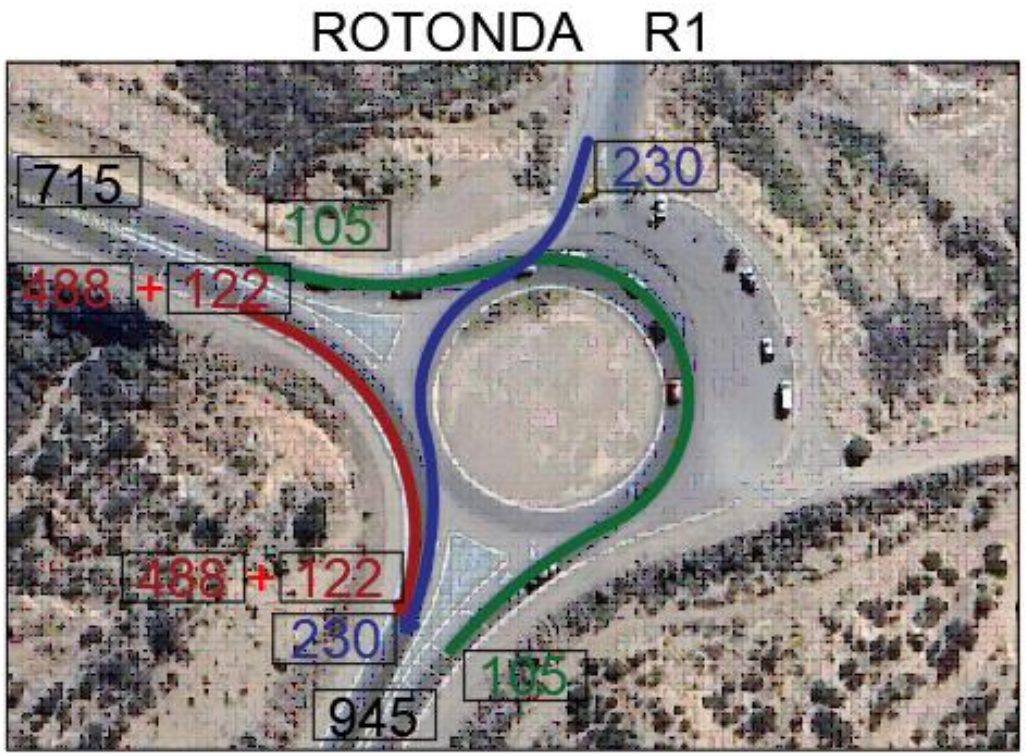
El volumen que generan los proyectos en la hora pico será entonces de Vgenerado= 177 veh/h

Adoptando iguales proporciones a las actuales censadas, el volumen que aportan los proyectos a la hora pico en cada sección de análisis es la siguiente:

-Volumen horario que generan los proyectos en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RN7 es de 177 veh/h * 31% =55 v/h

-Volumen horario que generan los proyectos en la sección de la intersección rotatoria que dirige los vehículos de regreso por la RP82 es de 177 veh/h * 69% =122 v/h

4.4 Volúmenes totales a futuro
A los volúmenes a futuro debido al crecimiento vegetativo del tránsito se debe adicionar los volúmenes que generan los proyectos al 100% funcionando (fin del periodo de diseño), desde donde se obtiene el volumen total horario a futuro en ambas secciones de análisis:



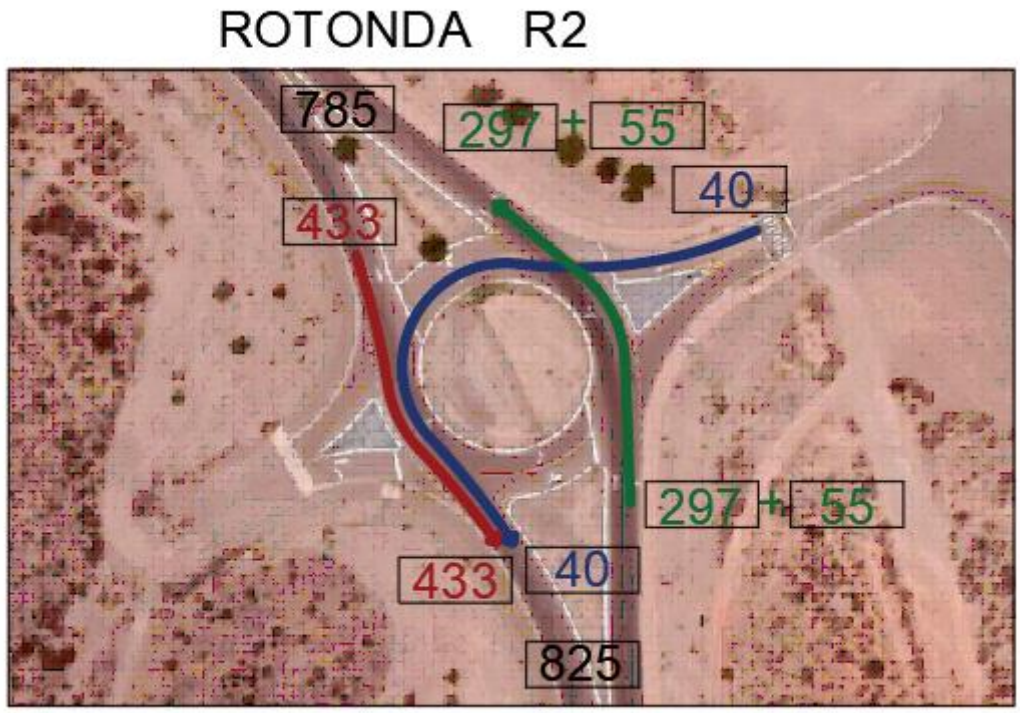


FIG. Nº 12: VOLÚMENES HORARIOS A FUTURO

5-Composición del Tránsito sobre sector Perilago de RP82:

Para determinar la composición del tránsito en el sector del Perilago de la RP82, nos basamos en el censo de Tránsito llevado a cabo por la DPV Mendoza, al cual debe considerarse la influencia del tipo de tránsito que aportarán los proyectos analizados.

5.1 Composición del tránsito sobre la RP82

La composición del tránsito para este caso se obtiene de la planilla de tránsito censada de la Estación 8b, agrupados en vehículos livianos, buses, camiones sin acoplado, camiones con acoplado y semis, que tiene las siguientes proporciones:

Dirección Provincial de Vialidad

DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO

División Censo y Tránsito — **Folio: 2**

Identificación: **R.P. Nº 82** — Departamento: **LUJAN**
Estación: **E8b** — Inicio Conteo: **18-abr-18**
Progresiva: **35.500** — Término Conteo: **24-abr-18**
Tramo: **TUNEL CACHEUTA / POTRERILLOS - Rotonda Est. de Servicio YPF**

CLASIFICACION VEHICULAR

Vehículos	18- mié	19- jue	20- vie	21- sáb	22- dom	23- lun	24- mar	Total	%	TMDS
Motos	37	47	48	345	287	42	25	**831**	5,25	**119**
Autos	704	798	1025	2527	4972	721	641	**11388**	71,88	**1627**
Pickap	198	247	238	572	1045	184	159	**2643**	16,68	**378**
Bus 2	1	3	1	11	24	1	1	**42**	0,27	**6**
Bus 3 y 4	29	46	49	55	124	29	46	**378**	2,39	**54**
Camión 11	0	2	0	5	30	0	0	**37**	0,23	**5**
Camión 12 y 13	1	0	0	2	23	0	0	**26**	0,16	**4**
Camión 11 11	11	5	9	77	296	4	7	**409**	2,58	**58**
Camión 11 12	0	0	1	4	38	1	0	**44**	0,28	**6**
Semi 111	0	0	0	3	32	0	0	**35**	0,22	**5**
Semi 121 y 112	0	0	0	0	1	0	0	**1**	0,01	**0**
Semi 112-122 y 113	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0,00	**0**
Semi 12(1)2	0	0	0	0	9	0	0	**9**	0,06	**1**
Semi 123	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0,00	**0**
Error	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0,00	**0**
Total	**981**	**1148**	**1371**	**3601**	**6881**	**982**	**879**	**15843**	**100,00**	**2263**
Percentajes	6,19%	7,25%	8,65%	22,73%	43,43%	6,20%	5,55%	**100,00%**		

Composición del Tránsito según censo DPV en RP82		
Vehículo	**configuración**	**%**
Automóviles y camionetas	1.1	93,8
Ómnibus	1.2	2,66
Camiones sin acoplado	1.1-1.2	0,39
Camiones con acoplado	Todas	2,86
Semirremolques	Todas	0,29
		100,00

5.2 Composición del tránsito debido a proyectos

La composición del tránsito de aporte de los proyectos analizados es mayoritariamente de vehículos livianos, con excepción de algunos buses que accederán al Estacionamiento para buses y algunos camiones simples que accederán por mantenimiento, recolección de residuos y obras en construcción, que representan una minoría (se ha supuesto un 1% para camiones):

Composición del Tránsito debido a proyectos		
Vehículo	**configuración**	**%**
Automóviles y camionetas	1.1	97,05
Ómnibus	1.2	1.97
Camiones sin acoplado	1.1-1.2	0.98
Camiones con acoplado	Todas	0
Semirremolques	Todas	0
		100,00

5.3 Composición combinada del tránsito

Considerando el TMDA total a futuro de cada caso (año 2043), la composición combinada de tránsito sobre el sector Perilago de la RP82 será la siguiente:

Composición combinada del Tránsito		
Vehículo	**configuración**	**%**
Automóviles y camionetas	1.1	95.108
Ómnibus	1.2	2.382
Camiones sin acoplado	1.1-1.2	0.628
Camiones con acoplado	Todas	1.709
Semirremolques	Todas	0.173
		100.000

FIG. Nº 13: COMPOSICIÓN DE TRÁNSITO RESULTANTE A FUTURO EN SECTOR PERILAGO RP82

6-Análisis de Capacidad de las intersecciones en situación actual

El parámetro básico de tránsito a considerar para el análisis de Capacidad y congestión en el tramo de camino de análisis de modo de ofrecer al usuario condiciones de servicio aceptables, es el Volumen Horario de Diseño (VHD). El VHD puede obtenerse a partir de un ordenamiento decreciente de los mayores volúmenes horarios registrados a lo largo de todo un año. Graficando dichos valores, se puede establecer el volumen horario de demanda máxima normal, que en la mayoría de los casos coincide con el volumen asociado al de la hora 30 de mayor demanda, lo que significa que solamente 29 horas al año la sección de la vía estará operando con un volumen mayor a ése.

Dado que no se cuenta con censos de tipo permanente para el cálculo exacto de este valor, puede aproximarse el mismo con el valor del volumen de hora pico definido.

Por otra parte, para analizar la situación actual de tránsito vehicular del tramo de análisis se debe tener en cuenta que en una red vial en general lo primero que se congestiona a medida que aumenta el volumen de tránsito son las intersecciones, ó dicho de otro modo, las intersecciones siempre poseen menor Capacidad que los tramos rectos de la red. En función de este razonamiento, se evalúan las intersecciones del tramo, sabiendo que si ellas funcionan sin congestión ó con congestión tolerable, todo el tramo de la red lo hará.

Se analiza por lo expuesto, las intersecciones extremas (rotondas existentes) del tramo de análisis, teniendo en cuenta que en el horario pico definido, cuando los vehículos inician el regreso a sus viviendas podrán optar por sólo 2 alternativas de rutas para el regreso: La RN7 ó la RP82, llegando de esa forma a alguna de las 2 intersecciones de análisis.

Del censo de cobertura efectuado se obtienen los volúmenes horarios actuales en las secciones de las intersecciones de análisis.

6.1-Capacidad aproximada actual de las intersecciones rotatorias de análisis

Puede estimarse la Capacidad de una rotonda en función de la expresión dada por el CETUR de Francia que evalúa a la Capacidad de una rotonda según la capacidad de la entrada más solicitada:

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Donde:
Qe= Capacidad en la entrada de mayor solicitación
Qc=Volumen de tránsito v/h en el anillo (v/h)
Qs= Volumen de tránsito v/h en la salida más solicitada (v/h)

Para el caso de la sección 1, rotonda 1 que dirige los vehículos hacia la RP82, se tiene:

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Qc=572 v/h
Qs= 536 v/h
Qe=934v/h
Relación V/C= 0.4

Esto significa que esta rotonda en la entrada más solicitada se encuentra funcionando al 40% de su Capacidad para el tránsito actual.

Para el caso de la sección 2, rotonda 2, que dirige los vehículos hacia la RN7, se tiene:

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Qc=535 v/h
Qs= 329 v/h
Qe=999 v/h
Relación Volumen-Capacidad= 0,3

Esto significa que esta rotonda en la entrada más solicitada se encuentra funcionando al 30% de su Capacidad para el tránsito actual.

Según los cálculos efectuados, las rotondas se encuentran trabajando por debajo de su Capacidad en la situación de tránsito actual, por lo que no poseen problemas de congestión.

7-Capacidad de las intersecciones a futuro (situación con proyectos)

Con los volúmenes horarios definidos a futuro, se analiza la Capacidad de las mismas rotondas pero ahora en la condición a futuro (año 2043) teniendo en cuenta el crecimiento vegetativo del tránsito y el volumen generado por los proyectos.

7.1-Capacidad aproximada a futuro de las intersecciones rotatorias de análisis

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Donde:
Qe= Capacidad en la entrada de mayor solicitación
Qc=Volumen de tránsito v/h en el anillo (v/h)
Qs= Volumen de tránsito v/h en la salida más solicitada (v/h)

Para el caso de la sección 1, rotonda 1, se tiene:

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Qc=945 v/h
Qs= 840 v/h
Qe= 573 v/h
Relación Volumen-Capacidad= 1.06

Esto significa que la rotonda en la entrada más solicitada se encuentra funcionando por encima de su Capacidad para el tránsito a futuro.

Para el caso de la sección 2, rotonda 2, se tiene:

Qe= 1500- 5/6*(Qc+0,2Qs)
Qc=825 v/h
Qs= 473 v/h
Qe= 734 v/h
Relación Volumen-Capacidad= 0.64

Esto significa que la rotonda en la entrada más solicitada se encuentra funcionando al 50% de su Capacidad para el tránsito a futuro.

Según los cálculos efectuados, la Rotonda denominada R1 se encuentra trabajando por encima de su Capacidad para el tránsito a futuro, por lo tanto con problemas de Congestión en situación con proyecto.
La Rotonda denominada R2 se encuentra trabajando al 64% de su Capacidad, por lo tanto sin mayores problemas de congestión con tránsito a futuro.

8-Transporte público de pasajeros

En relación con el transporte Público de Pasajeros, se tiene sólo una Empresa (Andesmar) que viaja regularmente desde la Ciudad de Mendoza a Potrerillos. Se trata de un recorrido de media distancia, con las siguientes frecuencias:

ANDESMAR POTRERILLOS						
LUNES A VIERNES						
Mendoza	Luján de Cuyo	Cacheuta	Potrerillos	Chacritas		
06:50	07:15	08:00	08:10			
08:25	08:50	09:30	09:45	09:55	10:05 El Salto	
09:10	09:35	10:20	10:30			
12:50	13:20	14:00	14:20	14:25	14.30 Las Vegas	14:40 Los Zorzales
12:55	13:20	14:00	14:10			
13:30	14:00	14:40	14:55			
16:30	16:55	17:40	17:50			
18:05	18:30	19:15	19:25			
19:30	20:00	20:40	20:50	21:00	21:10 El Salto	22:15 Los Zorzales
ESCOLAR LUNES A VIERNES						
12:00	12:25	13:10	13:20			
SABADOS, DOMINGOS Y FERIADOS						
08:25	08:50	09:30	09:45	09:55	10:05 Las Vegas	10:15 Los Zorzales
08:25	08:50	09:30	09:45	09:55	10:05 El Salto	10:15 Manantiales
09:10	09:35	10:20	10:30			
12:00	12:25	13:10	13:20			
12:50	13:20	14:00	14:20	14:25	14:30 Las Vegas	14:40 Los Zorzales
12:50	13:20	14:00	14:20	14:25	14:30 El Salto	14:40 Manantiales
16:30	16:55	17:40	17:50			
21:00	21:30	22:05	22:20	22:25	22:40 Manantiales	23:05 Los Zorzales

FIG. Nº 14: FRECUENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO MENDOZA-POTRERILLOS

Se contabilizan 9 micros diarios de Lunes a Viernes y 8 micros diarios los días Sábado, Domingo y feriados.
En particular, en la franja horaria punta del día Domingo definida (18-21hs) sólo se cuenta con 2 unidades de servicio.

La línea urbana que tiene el recorrido de mayor cercanía corresponde al Grupo 700, línea 771 que desde el centro de Luján de Cuyo llega hasta la Colonia Suiza.

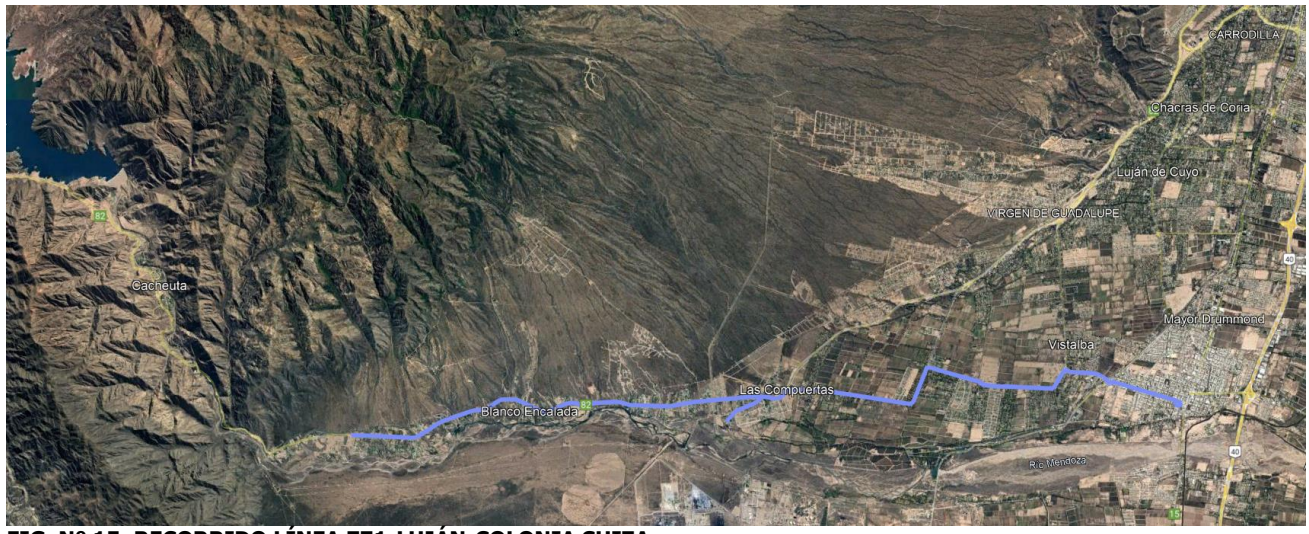


FIG. Nº 15: RECORRIDO LÍNEA 771-LUJÁN-COLONIA SUIZA

El recorrido de esta línea es el siguiente:

771 - LUJAN - BLANCO ENCALADA POR LUJAN AP. RINCÓN SUIZO POR LUJÁN

CONTROL LUJAN - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA DEL ARADO - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA VIRGEN - AV. SÁENZ PEÑA - TABOADA - ALVEAR - PATRICIOS - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA VIRGEN - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA DEL ARADO - AV. SÁENZ PEÑA - PANAMERICANA – HASTA KM 31 (DINAF) Y RETORNO - REGRESO A PANAMERICANA - INGRESO Bº AGUA Y ENERGÍA (CALLE GLADYS OLDRA ENTRADA Y SALIDA) - GLADYS OLDRA - PANAMERICANA - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA DEL ARADO - AV. SÁENZ PEÑA - ROTONDA DE LA VIRGEN - AV. SÁENZ PEÑA - TABOADA - ALVEAR - PATRICIOS - AV. SÁENZ PEÑA - CONTROL LUJAN.

La frecuencia de esta línea es la siguiente:

CONTROL LUJAN	SAENZ PEÑA Y BUÑAZU	SAEZ PEÑA Y EMBALSE DE POTRERILLO	SAENZ PEÑA Y ORTIZ	PANAMERICANA Y SAENZ PEÑA (LAS COMPUERTAS)	NATAN	DINAF	NATAN VTA	PANAMERICANA Y SAENZ PEÑA (LAS COMPUERTAS)	SAENZ PEÑA Y ORTIZ	SAEZ PEÑA Y EMBALSE DE POTRERILLO VTA	SAENZ PEÑA Y TABOADA	CONTROL LUJAN
5:20	5:27	5:31	5:37	5:43	5:55	6:02	6:09	6:21	6:27	6:33	6:38	6:43
7:05	7:12	7:16	7:22	7:28	7:40	7:47	7:54	8:06	8:12	8:18	8:23	8:28
8:50	8:57	9:01	9:07	9:13	9:25	9:32	9:39	9:51	9:57	10:03	10:08	10:13
10:35	10:42	10:46	10:52	10:58	11:10	11:17	11:24	11:36	11:42	11:48	11:53	11:58
12:20	12:27	12:31	12:37	12:43	12:55	13:02	13:09	13:21	13:27	13:33	13:38	13:43
14:05	14:12	14:16	14:22	14:28	14:40	14:47	14:54	15:06	15:12	15:18	15:23	15:28
15:50	15:57	16:01	16:07	16:13	16:25	16:32	16:39	16:51	16:57	17:03	17:08	17:13
17:35	17:42	17:46	17:52	17:58	18:10	18:17	18:24	18:36	18:42	18:48	18:53	18:58
19:20	19:27	19:31	19:37	19:43	19:55	20:02	20:09	20:21	20:27	20:33	20:38	20:43
21:05	21:12	21:16	21:22	21:28	21:40	21:47	21:54	22:06	22:12	22:18	22:23	22:28
23:33	23:38	23:44	23:47	23:52	23:59	0:06	0:13	0:22	0:28	0:33	0:38	0:43
0:18	0:23	0:29	0:32	0:37	0:44	0:51	0:58	1:07	1:13	1:18	1:23	1:28

FIG. Nº 16: FRECUENCIA DE RECORRIDO LÍNEA 771-LUJÁN-COLONIA SUIZA

Del análisis de la situación actual del Transporte Público de pasajeros disponible se observa que existe un déficit del mismo en relación con el turismo. Se observa que en los horarios de mayor concentración de personas que necesitan del servicio (franja horaria punta del día Domingo definida 18-21hs) sólo se cuenta con 2 unidades para la cantidad de personas que desean volver a sus viviendas desde Potrerillos.

9- Movimiento peatonal y ciclista

9.1-Movimiento peatonal actual

En el censo de cobertura efectuado no se detectó la presencia de peatones ni ciclistas que se movilizaran por las intersecciones censadas en el día y horario censado.
La gran mayoría de visitantes del sector lo hace en vehículos particulares y no en transporte público por las razones expuestas en el punto 8 “Transporte público de pasajeros”.
De la observación del sector en día Domingo, la movilización de peatones actual se produce fuera del camino, una vez que el vehículo sale de la ruta e ingresa a algún sector posible de estacionamiento, a partir del cual se observa movimiento peatonal. Por ello, el movimiento peatonal actual se desenvuelve fuera de la ruta, con excepción a una minoría que viaja al lugar en transporte público y deberá cruzar la ruta en los sectores de las actuales paradas de colectivos.
Por otra parte, la actual infraestructura de la RP82 en el sector del Perilago cuenta con vereda amplia en la margen del Dique y con ciclovía separada de la calzada vehicular en la margen contraria en todo el trayecto del Perilago.



FIG. Nº 17: INFRAESTRUCTURA PEATONAL Y CICLISTA EXISTENTE

Por lo expuesto, el actual movimiento peatonal no presenta inconvenientes de seguridad vial en relación con la ruta RP82.

9.2-Movimiento ciclista actual

En el censo de cobertura efectuado no se detectó la presencia de ciclistas que se movilizaran por la ciclovía existente, probablemente por el horario del censo (19-20hs).
Sin embargo, se tiene conocimiento que existe un flujo de ciclistas los fines de semana por ser un lugar turístico.
El movimiento ciclista en el sector de la ruta del Perilago se desarrolla por la ciclovía existente, por lo cual los ciclistas se encuentran protegidos, no existiendo problemas de seguridad vial ni interacciones con el tránsito que pudieran generar accidentes.

9.3-Movimiento peatonal a futuro

Los proyectos de desarrollo de las márgenes tienen contemplados estacionamientos vehiculares públicos y otros particulares. Los estacionamientos públicos se ubican sobre la margen Sur de la Ruta, por lo que se puede esperar que en la condición a futuro, exista movimiento peatonal desde estos estacionamientos a los desarrollos ubicados en la margen Norte.
En el anteproyecto de accesos viales a los desarrollos que se tiene como información recopilada, se observa que se han previsto “cruces seguros”, es decir lomos de burro distribuidos en los sectores de estacionamientos públicos y en las paradas de colectivos ubicadas según el anteproyecto.
Como complemento a esta previsión de “cruces seguros” se recomienda la colocación de bandas óptico sonoras de ambos lados de la ruta previo a cada cruce seguro, además de reforzar la señalización vertical con cartelería diseñada para reducir la velocidad al acercarse a los cruces seguros.

9.4-Movimiento ciclista a futuro

A futuro, los ciclistas seguirán utilizando la infraestructura existente de la ciclovía en el sector del Perilago, la cual conectará con la ciclovía que se construirá en toda la RP82, III Tramo, por lo que habrá a futuro una infraestructura para ciclistas con continuidad desde la Capital de Mendoza hasta Potrerillos.

10-Conclusiones del Estudio de Tránsito

1-Se ha realizado un estudio de tránsito en la Ruta Provincial N°82 en el sector del Perilago de Potrerillos, que contempla los movimientos vehiculares, peatonales y ciclistas.
Para este estudio se recopiló información de un censo vehicular de cobertura realizado por la DPV Mendoza y complementariamente se efectuó un censo de cobertura específico en el horario pico definido, el día Domingo 5-11-2023 de 19-20 hs, momento en el cual los turistas regresan a casa y se produce la mayor concentración de tránsito en la red vial del sector.

2- El estudio contempla el análisis de Capacidad y congestión de las intersecciones extremas del sector del Perilago, teniendo en cuenta que las intersecciones son los elementos de la vía que primero se congestionan y evidencian problemas de tránsito.
En base al censo de cobertura efectuado, se obtuvieron los volúmenes horarios actuales para la hora pico definida, posteriormente se adoptó una tasa de crecimiento y los volúmenes actuales censados se calcularon al fin del período de diseño (20 años) para considerar el crecimiento vegetativo del tránsito. Adicionalmente se calcularon los vehículos generados por los proyectos de desarrollo de las márgenes.
Del análisis de Capacidad de las intersecciones evaluadas se concluye que en la Situación actual, es decir sin los proyectos de desarrollo de la márgenes, las rotondas analizadas se encuentran

funcionando por debajo de su Capacidad, con un remanente de Capacidad importante, lo cual significa que en la situación actual no existen problemas de congestión vehicular.
En la situación a futuro, el funcionamiento de la rotonda R2 no tiene problemas de congestión vehicular, mientras que la rotonda R1 evidencia problemas de congestión al estar funcionando con volúmenes superiores a su Capacidad en su entrada de mayor solicitación.
Esta situación de saturación vehicular de la rotonda R1 se provoca fundamentalmente por el crecimiento normal del tránsito que eleva sustancialmente los volúmenes vehiculares en los 20 años del período de vida de diseño. El tránsito generado por los proyectos incide en esta problemática pero en una mínima proporción. Esto significa que si el desarrollo de las márgenes no se llevara a cabo, el propio crecimiento del tránsito produce por sí solo en esta rotonda R1 su congestión, sobrepasando sus niveles de Capacidad.
Debe tenerse en cuenta además que gran parte del tránsito a futuro generado por los proyectos es el mismo tránsito actual que circula por la ruta y que hoy no tiene la posibilidad de utilizar los servicios que brindarán los proyectos a futuro. En el cálculo efectuado se ha considerado este tránsito generado como tránsito adicional en un 100%, mientras que como se expone, gran parte de este tránsito es el mismo que el tránsito actual con su crecimiento normal.

3-Independientemente de lo expuesto, sabiendo que la rotonda R1 se congestiona, se puede pensar en mejorar su condición para aumentar su Capacidad con alguna ó varias de las siguientes medidas:
-Aumentar en una trocha la entrada más solicitada
-Disminuir el diámetro de la isleta interna y generar una trocha adicional en la calzada anular
-Aumentar en una trocha la salida más solicitada, pero en este caso debe considerarse una longitud suficiente de ampliación de calzada hacia el Este de la RP82 para que funcione correctamente. Esta longitud debería tener por lo menos de 200 m para una transición ordenada de tres trochas a 2 trochas y luego de 2 trochas a 1 trocha.
-Mejorar el transporte público de pasajeros para reducir la cantidad de vehículos (ver punto 6 de Conclusiones)

4-Si bien el tramo en estudio corresponde al sector del Perilago de la RP82, debe tenerse en cuenta que la cantidad de vehículos que regresan a su casa cada día Domingo se va incrementando sobre la RP82 hacia la Capital a medida que pasan por ciertas localidades como Cacheuta, La Colonia Suiza, La playita de Luján, etc, por lo cual el volumen de tránsito se va aumentando sensiblemente y en este contexto, pueden verse afectados en su Capacidad las intersecciones y los tramos rectos de la RP82 en esos sectores. En particular se observan problemas de congestión en esta franja horaria en el tramo entre la intersección con Roque Sáenz Peña y el acceso a la playa de Luján.

5-En relación al movimiento peatonal y ciclista, se observa que en la condición actual en el sector del Perilago se cuenta con infraestructura específica para ambos movimientos sin existir problemas de interacción de estos usuarios ciclistas y peatones con los vehículos ya que no existe cruce de peatones por la ruta por las razones ya expuestas en este estudio.
En la condición a futuro, con los proyectos funcionando existirá un movimiento peatonal de cruce de la ruta por lo que se ha previsto en el anteproyecto de accesos viales que se tiene como antecedente, la construcción de cruces seguros para dar continuidad al circuito peatonal desde los estacionamientos públicos y desde las paradas de colectivos proyectadas. En este caso, se ha recomendado la colocación de bandas ópticas sonoras y refuerzo de cartelería en los sectores donde se prevé construir estos cruces seguros.

6-Con respecto al Transporte Público de pasajeros, existe actualmente sólo 1 empresa de media distancia que realiza el trayecto Mendoza-Potrerillos y se concluye que las unidades disponibles en los horarios de mayor concentración de personas que necesitan del servicio (franja horaria punta del día Domingo definida 18-21hs) resulta insuficiente dado que sólo se cuenta con 2 unidades

para la gran cantidad de personas que desean volver a sus viviendas desde la Localidad de Potrerillos.
Mejorar el servicio del transporte público básicamente añadiendo mayor frecuencia de esta línea en la franja horaria punta del día Domingo resulta fundamental para dar un mejor servicio a los turistas, a fin de que tengan una alternativa para elegir otro modo de transporte al sector que no sea el vehículo particular.
Adicionar otra línea ó extender la línea urbana que hoy llega sólo hasta la Colonia Suiza son medidas que se sugieren para mejorar el servicio del Transporte Público y que es absolutamente necesario para reducir la cantidad de vehículos que actualmente y a futuro atraerá el sector.

Estudio de Aceptabilidad Social

INTRODUCCIÓN

La presente encuesta de opinión responde a lo solicitado por la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial de Ambiente N° 5961, para la Manifestación General de Impacto Ambiental del Proyecto: *"Master Plan Desarrollo Integrar del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos",* categorizado como de Alto Impacto Ambiental bajo expediente electrónico EX-2023-07033812-GDEMZA-SAYOT.

El objetivo del presente estudio, es conocer la percepción de la población directa e indirecta en relación con el proyecto a desarrollar, conformada por los hogares, comercios que se desenvuelven cotidianamente en cercanía con el mismo y visitantes al sitio.

El propósito de la encuesta, es poder obtener datos que le permitan al Proponente definir de forma adecuada su desenvolvimiento con la comunidad, generando impactos positivos que permitan el funcionamiento adecuado de las actividades propuestas.

La metodología seleccionada corresponde a la de realización de encuestas que permitan establecer una medición estadística que permita conocer la percepción de los vecinos, comerciantes y visitantes, y si esta es de consenso socio-ambiental con el proyecto. La medición se realizará por medio de muestreo diseñado específicamente para ser implementado en el área directa e indirecta de impacto del proyecto, es decir en su entorno inmediato, aquellos comercios y viviendas que compartan mayor proximidad al sitio donde se desarrollarán las actividades, en un radio de 3,3 km desde el punto neurálgico del proyecto.

METODOLOGÍA

Para definir el cuestionario se tiene en cuenta la información que se quiere obtener, es decir la percepción de los vecinos, comerciantes y visitantes, enmarcándose en la Ley Provincial Nº 5961/92.

La encuesta será realizada cara a cara entre el entrevistador y el encuestado, solicitando a las personas mayores de 18 años su opinión al respecto.

Teniendo en cuenta lo mencionado, los encuestadores deberán presentarse ante la población objetivo con una introducción clara y precisa de por qué se encuentra allí, cuál es la situación y por qué quiere conocer la opinión de los vecinos, dicho mensaje debe ser corto y simple, dando una idea de cuánto tiempo tomará responder el cuestionario. Durante la realización de la entrevista se entregará material de apoyo visual sobre el proyecto, con la finalidad de ampliar la información verbalizada.

Presentación:

Buenas Tardes, mi nombre es:……, estamos realizando una encuesta de opinión, nos gustaría conocer su percepción frente al desembarco de un proyecto de fondos privados, que posee intenciones de desarrollar un emprendimiento turístico.

El proyecto, se encuentra ubicado en la Costa Sur del Dique Potrerillos, en el Distrito Potrerillos, Departamento de Luján de Cuyo.

Para poder obtener aprobación Provincial, dentro del Estudio de Impacto Ambiental, se debe contar con la opinión de aquellos actores que podrían percibir posibles impactos producto del desarrollo del proyecto.

Su opinión individual no será difundida ya que la encuesta tiene sentido cuando se toman en cuenta todas las respuestas en conjunto. Me ha tocado hacerle la encuesta a usted ¿Tendría a bien contestar unas preguntas? No demandará más que unos minutos y realmente nos sería de gran ayuda y le agradeceremos mucho.

A continuación el encuestador explicará el concepto del proyecto para luego poder comenzar con el cuestionario:

El concepto principal del proyecto, denominado *"Master Plan Desarrollo Integrar del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos",* consiste en dotar de infraestructura turístico recreativo que permita el desarrollo de 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.

El proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicio: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleantológicos y arqueológicos.

Nombre y Apellido:

Domicilio:

Sexo: F M Otro

Profesión:

Edad Promedio 18 a 30 _____ 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar_____ Comercio_____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana_____ Tarde_____ Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años _____ 3-10 años_____ 11-30 años_____ más de 30 años _____

Conoce el proyecto: SI_____ NO_____

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para la zona: SI _____ NO _____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

……
……
……
……
……
……..

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

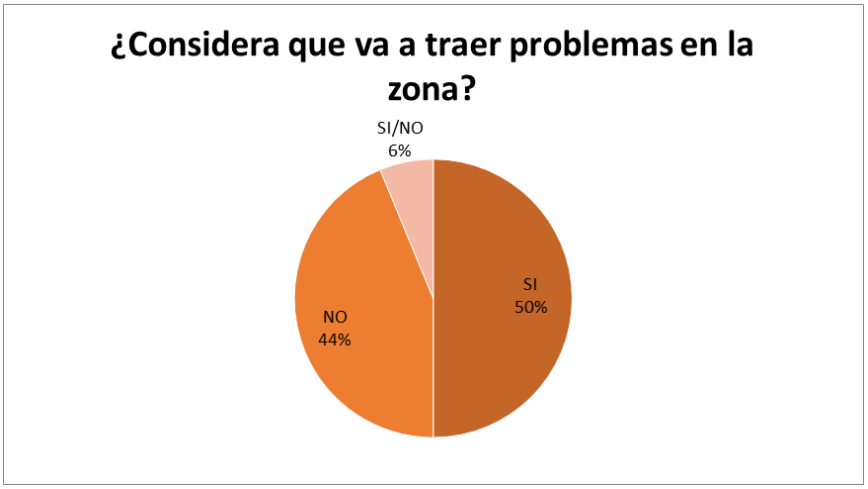
Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE ACEPTIBILIDAD SOCIAL

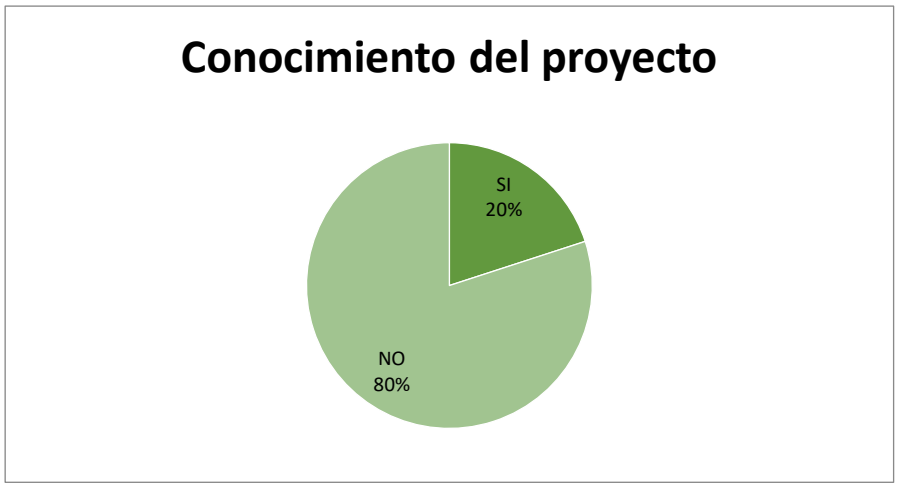
El objetivo de las encuestas realizadas en Octubre del 2.023, ha sido recabar información sobre la percepción de la población directa en relación con el Proyecto, la aceptación o rechazo del mismo. Se entiende por población directa a aquella conformada por los hogares, complejos y comercios que compartan mayor proximidad al predio donde se desarrollarán las actividades, en un radio de 3,3 km desde el punto neurálgico del proyecto, como así también a visitantes del Dique Potrerillos.

La metodología seleccionada fue la de realización de encuestas de opinión cara a cara encuestador – encuestado. Las preguntas involucradas en la encuesta, requieren un tiempo de reflexión por parte de los participantes, para que los mismos puedan deliberar sobre la información otorgada y ofrecer su opinión al respecto, por lo que fueron redactadas de forma escueta con vocabulario adaptado y sin términos complejos, ya que cualquier persona debe poder entender lo que se está consultando. Las preguntas fueron construidas de forma neutral sin opiniones, juicios, valores o afirmaciones que puedan afectar la respuesta de los encuestados.

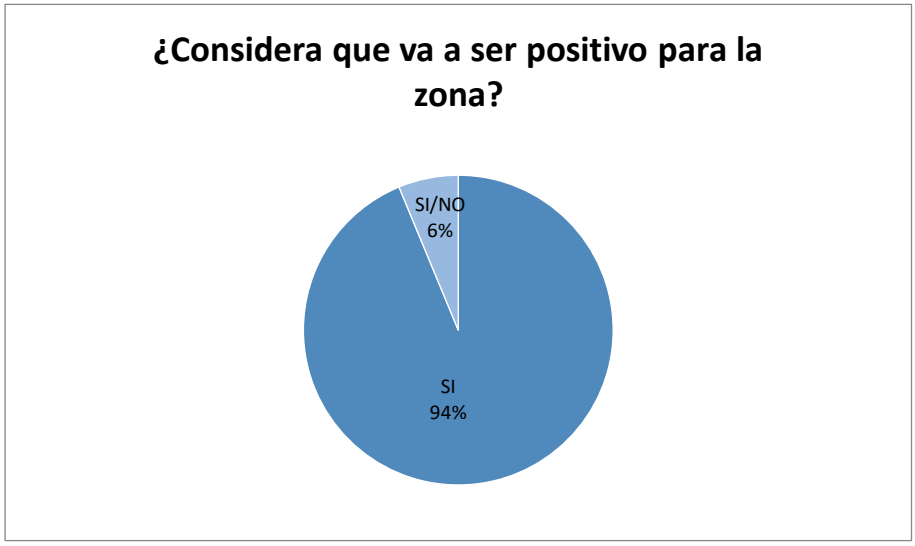
Como conclusión del análisis realizado, surge que la *valoración del proyecto* por parte de la población el **50% de los encuestados opina que el proyecto puede traer problemas en la zona**, un 43,75% opina que no habrá problemas y el 6,25% resto respondió por ambas opciones.



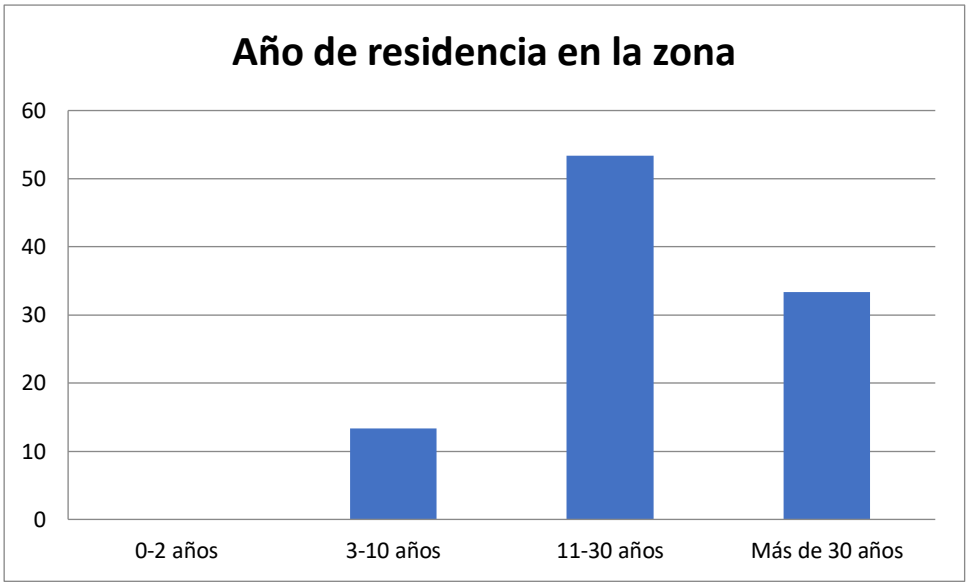
Es importante indicar que en lo que hace al conocimiento previo del proyecto, el 75% de los encuestados respondió desconocer el proyecto.



Respecto a la *valoración del funcionamiento del proyecto* por parte de la población directa y visitantes, se puede afirmar que un **93,75% de los encuestados considera que la ejecución del proyecto va a ser positivo para la zona,** representando un porcentaje positivo alto.



De las personas encuestadas, el 53, 33% reside en la zona, entre 11 a 30 años; el 33,33% reside hace más de 30 años y el 13,33% restante reside entre 3 a 10 años en Potrerillos.



Es importante destacar algunas observaciones/comentarios de los encuestados; en términos generales indicaron que existe poca participación en el desarrollo de la zona por parte de los pobladores locales. Por otra parte mencionan la falta de infraestructura en la zona, la falta de servicios de sanitarios, la dificultad de accesos a ciertas zonas, entre otros.

El saldo valorativo permite concluir que el proyecto cuenta con amplio consenso social, por lo que el desenvolvimiento de las actividades y el funcionamiento del proyecto, es positivo a los ojos de la población directa, en su gran mayoría, alcanzado altos percentiles. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, el presente informe socio ambiental concluye, que el Proyecto *"Master Plan Desarrollo Integrar del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos",* es compatible con la comunidad y se considera factible de realización.

Se recomienda trabajar con la población directa en relación con el proyecto y visitantes al sitio, haciendo hincapié en el diálogo con la comunidad. Esto puede realizarse a través de diferentes metodologías, como puede ser entrega de folletería informativa, comunicación con la delegación municipal en Potrerillos para ampliar las buenas relaciones al total de la comunidad, establecer un programa de comunicación del Master Plan, establecer algún medio de comunicación para que la comunidad interesada pueda realizar consultas de diferente índole al desarrollador, involucrar a los vecinos invitándolos a participar de las diferentes actividades del proyecto una vez estén en funcionamiento entre otros.

La realización de diferentes medidas reforzará los lazos de la comunidad con el proyecto, favoreciendo a los objetivos propuestos por el mismo, acrecentando y manteniendo la aceptación y el consenso.

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Ortiz . Belén

Domicilio: V° Potrerillos MB Cte

Sexo: F M Otro

Profesión Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 X 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar _____ Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche X

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros X

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

35.937.857

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Angel Suarez

Domicilio: Juan Manuel de la Cruz Videla 251

Sexo: F (M) Otro

Profesión: Operador del Dique

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar _____ Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche X

Tiempo de residencia: 0-2 años X 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos X Prensa_____ Otros X

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO___

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Bien

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

25.034.930

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turistico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Vicente Jofré

Domicilio: M D, C3

Sexo: F (M) Otro

Profesión: Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años_____ más de 30 años X

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros X

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

18004484

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turistico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Sofía Digiorgi

Domicilio: 13 11

Sexo: F M Otro

Profesión: Estudiante

Edad Promedio: 18 a 30 X 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde _____ Noche _____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años_____ más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Como se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos X Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO _____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

41519842

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Laura Nonino

Domicilio: B-11

Sexo: F M Otro

Profesión: Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche _____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años_____ más de 30 años X

Conoce el proyecto: SI X NO_____

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos X Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

26623208

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento dé aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Mónica Quiroz

Domicilio: DG

Sexo: F M Otro

Profesión: Ama de casa

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60_____ mayor de 60 X

Vivienda familiar X Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche X

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros X

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Poca participación de los locales

Gracias 2615204761

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Mariano Alfaro

Domicilio: MA-C5

Sexo: F (M) Otro

Profesión: Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche X

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros X

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Acceso de los lotes

DNI 33548204

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Yamila Videla

Domicilio: A - 5

Sexo: F M Otro

Profesion: Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 X 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio_____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

38909152

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turistico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Areas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Roxana Vegas

Domicilio: A-4

Sexo: F M Otro

Profesión: Docente

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana _____ Tarde_____ Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

Roxana 33616623

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Margarita Sánchez

Domicilio: A-3

Sexo: F M Otro

Profesión: Ama de casa

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana Y Tarde Y Noche Y

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

Sánchez 17.600.148

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Valentina Salomón

Domicilio: A-7

Sexo: (F) M Otro

Profesión: Ama de casa

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana ___ Tarde X Noche X

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años_____ más de 30 años X

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Como se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO___

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Más participación a los locales

2[illegible]7242

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Lucia Lucero

Domicilio: B-65

Sexo: F M Otro

Profesión: Ama de casa

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana _____ Tarde_____ Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años_____ más de 30 años X

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO O

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Dejan afuera al local

Más participación a los locales

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Areas turistico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Juan Manuel Palacios

Domicilio: Vertiente Poniente - M.F. C24 - Luján

Sexo: F (M) Otro

Profesión: Verdadero

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar _____ Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años X 11 – 30 años_____ más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI X NO

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO___

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Dificultad de acceso al Lago
Nivel del agua
Pagar para usar el dique.
Más participación al local

DNI 26543679

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Flores Ronaldo

Domicilio: Guillermo Molina 405 - Dorrego

Sexo: F (M) Otro

Profesión: Comerciante

Edad Promedio: 18 a 30 X 31 a 60_____ mayor de 60_____

Vivienda familiar _____ Comercio X

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde X Noche_____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años X 11 – 30 años_____ más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO_____

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO_____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI X NO_____

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

Progreso si - egoismo no

33803611

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Castillo Armando

Domicilio: Av. Los Cóndores 479

Sexo: F (M) Otro

Profesion: Jubilado

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60_____ mayor de 60 X

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana ___ Tarde X Noche ___

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años_____

Conoce el proyecto: SI_____ NO X

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos_____ Prensa_____ Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO___

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

14137815

Escaneado con CamScanner

Encuesta de aceptabilidad social para la elaboración de la Manifestación General de Impacto Ambiental del "Master Plan de Desarrollo del Perilago Potrerillos"

Es proyecto contempla el desarrollo de las siguientes áreas:

- Áreas turístico-recreativas.
- Zonas verdes: espacios públicos con forestación autóctona.
- Zonas de servicios: saneamiento de aguas, plantas potabilizadoras, equipos de fibra óptica, etc.
- Áreas de investigación: preservación de yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

Encuesta:

Nombre y Apellido: Raul Tapia

Domicilio: Los Cóndores S/N - El Salto

Sexo: F (M) Otro

Profesión:

Edad Promedio: 18 a 30 _____ 31 a 60 X mayor de 60_____

Vivienda familiar X Comercio _____

Momento en el que se encuentra en el domicilio: Mañana X Tarde _____ Noche _____

Tiempo de residencia: 0-2 años_____ 3-10 años_____ 11 – 30 años X más de 30 años _____

Conoce el proyecto: SI X NO_____

Cómo se enteró: Provincia_____ Municipio_____ Vecinos X Prensa X Otros_____

Considera que va a ser positivo para zona: SI X NO____

Considera que va a traer problemas en la zona: SI_____ NO X

Alguna recomendación o comentario para tener en cuenta en la elaboración del estudio ambiental:

_____

_____

_____

_____

_____

17068323

Escaneado con CamScanner

"2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos".

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

MENDOZA, 15 JUL. 2022

DECRETO N° 1187

Visto el expediente EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT en el cual se tramita el CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES. BASES Y CONDICIONES "PRESENTACIÓN DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS"; y,

CONSIDERANDO:

Que a través del artículo 52° de la Ley N° 6.498 se faculta al Poder Ejecutivo Provincial a reglamentar el ordenamiento territorial y la urbanización de las zonas de influencia del Embalse Potrerillos, pudiendo otorgar concesiones, autorizaciones o permisos vinculados con el uso del embalse y las tierras del perilago.

Que en ese marco, el Poder Ejecutivo dictó el Decreto N° 1.831/00 mediante el cual se delimitó administrativamente la cota máxima de embalse y también el polígono correspondiente al área adyacente a dicha curva de nivel ubicado a 1.200 mts., ello conforme con lo dispuesto por el Artículo 17 de la Ley N° 5.274, modificado por el Artículo 52 de la Ley N° 6.498.

Que posteriormente se dictó el Decreto N° 280/02 por el que se aprobó la zonificación de usos y delimitación de áreas en la zona del Perilago del Embalse Potrerillos y se estableció en su Artículo 5° que la autoridad de aplicación sería el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, actual Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Que la zonificación aprobada por el Decreto N° 280/02 se constituyó como la primera etapa de la Planificación Integral del Aprovechamiento del Perilago, dentro de la obra "Aprovechamiento Integral Río Mendoza - Proyecto Potrerillos", la cual ha sido modificada por el Decreto N° 1.064/22 debido a la actualización de la planificación realizada en aquel entonces para el perilago a través del "Plan Especial para el Perilago de Potrerillos" IF - 2022-04081215-GDEMZA-SAYOT, realizado por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, y debido a la vigencia del nuevo marco normativo en materia de Ordenamiento Territorial, Leyes Nros. 8.051 y 8.999 "Plan Provincial de Ordenamiento Territorial".

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Sec. Dir. Asist. y Cons. Técn.
Sec. Coordinac.
Dir. Adjuntos
Ases. Legal

Arq. MARIO SEBASTIAN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Folio 56565

Que por EX - 2019-05827882-GDEMZA-SAYOT se tramita la Evaluación Ambiental Estratégica de los procesos de planificación del Perilago de Potrerillos, para dar cumplimiento a la normativa vigente en la materia y conforme lo dictaminado por Asesoría de Gobierno y Fiscalía de Estado.

Que con el objeto de continuar con el desarrollo recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos, resultaba conveniente para la Provincia adoptar un régimen de participación público-privada que mejorara las posibilidades de inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y la explotación de la zona del perilago.

Que por los fines anteriores se dictó la Ley N° 9.088 que facultó al Poder Ejecutivo a constituir un fideicomiso, consorcios público-privados u otras herramientas adecuadas de contratación a través del régimen de participación público-privado (Ley N° 8.992), concesiones de la Ley N° 5.507 o combinaciones de ellas, entre otras, con el objeto de administrar todo lo concerniente al aprovechamiento y explotación del Perilago de Potrerillos, contrato que finalmente fue materializado por los Decretos N° 840 y N° 978 de 2019.

Que en el marco del contrato de "FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS" aprobado por los Decretos N° 840 y N° 978 de 2019, se estableció la finalidad del concurso que consiste en administrar y contratar todo lo concerniente al desarrollo, aprovechamiento y explotación del Perilago de Potrerillos, a cuyo efecto Mendoza Fiduciaria deberá ajustarse a las instrucciones que imparta el Poder Ejecutivo Provincial por sí o por la Comisión Técnica (Decreto N° 1.082/2019), y que en razón de ello se decidió llamar a "Concurso Público de Proyectos Integrales para la presentación de Masterplan, Anteproyecto y Proyecto Final para el desarrollo de nuevo polo turístico en el Perilago Potrerillos".

Que se cursó copia del Proyecto de las Bases y Condiciones para el Concurso para análisis de los distintos organismos que componen el Comité Ejecutivo para el Desarrollo de la Zona de Influencia del Embalse (Decreto N° 1.081/19),

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

quienes fueron notificados del concurso y los pliegos, y en el expediente N° EX-2019- 02352001- -GDEMZA-SAYOT se hallan adjuntas también las actas N° I y II de Sesiones Plenarias del Comité Ejecutivo confeccionadas los días 4 y 26 de junio de 2019 respectivamente, así como la elevación del proyecto final a la Comisión Técnica.

Que ese proyecto final de pliegos es el que obra incorporado en orden 14 y 15, habiéndose incluido las observaciones y sugerencias realizadas por el Comité Ejecutivo, a partir de las cuales surge la modificación parcial del nombre del proyecto de bases y condiciones, como "PRESENTACIÓN DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS".

Que el proyecto ha sido dictaminado por el Ministerio de Economía, Infraestructura y Energía, Mendoza Fiduciaria S.A., Asesoría de Gobierno y Fiscalía de Estado de Mendoza, e incorporado todas las consideraciones previstas por estos organismos.

Que en orden 57 obran los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos aprobados y sus anexos, para la convocatoria del concurso bajo análisis.

Que en orden 73 a 86 obra la publicación de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos y sus anexos, conforme la normativa vigente.

Que en orden 108 obra Acta de Apertura de Sobres (ACTA-2021-05007747-GDEMZA-SAYOT), en donde se detalla que el día 13 de Agosto de 2021, se presentaron dos ofertas para el Concurso de MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS.

Que se da conformación a la Comisión Evaluadora del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos nombrando a sus integrantes a través del Decreto N° 1.942/20, la que realiza un análisis y evaluación de las propuestas presentadas en el marco del concurso.

Lic. HUMBERTO MINOGRANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Que en orden 109 obra oferta de Potrerillos Resort S.A., cuya propuesta de desarrollo abarca un sector del Margen Sur, Departamento de Luján de Cuyo con actividades recreativas, turísticas y deportivas de manera concentrada, y sobre Margen Norte, Departamento de Las Heras, esboza una idea de desarrollo sin definiciones concretas.

Que en orden 110 obra oferta de Mendotravel S.R.L., cuya propuesta es más abarcativa del sector Margen Sur, Departamento de Luján de Cuyo, donde pondera varios puntos de servicios con actividades de uso público, y en los alrededores del Hotel de Potrerillos plantea fortalecer con áreas hoteleras y de descanso, y sobre Margen Norte, Departamento de Las Heras, esboza una idea de desarrollo sin definiciones concretas.

Que todos los proyectos que contienen las propuestas y sean definidos en instancias posteriores (anteproyecto y proyecto ejecutivo) deberán obtener las factibilidades correspondientes (técnicas y ambientales), todo ello en el cumplimiento de las normas vigentes.

Que en fecha 3 de diciembre de 2021, ambos oferentes realizaron la presentación de ambas propuestas a la Comisión Técnica y Comisión Evaluadora, a fin de evacuar dudas respecto de las ofertas realizadas.

Que en orden 114, la Comisión Evaluadora, dentro del plazo previsto por el Pliego, sugiere mediante Informe de Pre adjudicación (IF-2022-04763857-GDEMZA-SAYOT) se adjudique parcialmente y de manera conjunta a los proponentes Potrerillos Resort S.A. y Mendotravel S.R.L. el diseño, desarrollo y ejecución de las propuestas presentadas en el marco del "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" conforme a las actividades propuestas por cada una, y a las superficies y áreas establecidas en el mapa Anexo al presente decreto y conforme al Decreto N° 1.064/22 para el área sobre la Costa Sur del Perilago del Embalse Potrerillos.

Que lo que antecede, del Informe de Pre adjudicación surge como una medida superadora y de notable beneficio para la Provincia, la Comisión Evaluadora recomienda la adjudicación a ambos oferentes, de manera parcial, por lo que

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

se sugiere se declare desierta la Costa Norte y parte del Triángulo Fiscal (en materia de ideas de proyectos), y solo se adjudique la Costa Margen Sur (Departamento Luján de Cuyo); y de manera conjunta, por lo que se propone una adjudicación sectorizada pero en la que se mantenga la integralidad de abordaje territorial que el Perilago de Potrerillos demandara históricamente.

Que en orden 115 el Comité Técnico mediante ACTA PLENARIA VI (ACTA-2022-04889965-GDEMZA-SAYOT) ratifica lo sugerido por la Comisión Técnica, en cuanto a la adjudicación de los proponentes, en los mismos términos y sin modificaciones ni objeciones.

Que para garantizar la integralidad de las dos propuestas analizadas resulta conveniente conformar una comisión asesora y técnica que sirva de asistencia al fiduciario para las etapas posteriores a la adjudicación. Tal comisión debiera integrarse con los mismos organismos miembros de la Comisión Evaluadora de acuerdo al Artículo 18.1 del Pliego de Bases y Condiciones.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría Legal de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial,

Lic. HUMBERTO MUKDSANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

EL
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

Artículo 1° - Adjudíquese el diseño, desarrollo y ejecución de la propuesta presentada en el marco del "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" a la empresa Potrerillos Resort S.R.L. conforme las actividades propuestas, las superficies y áreas establecidas en el mapa que forma parte integrante del presente decreto como Anexo.

Artículo 2° - Adjudíquese el diseño, desarrollo y ejecución de la propuesta presentada en el marco del "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" a la empresa

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Mendotravel S.R.L. conforme las actividades propuestas, las superficies y áreas establecidas en el mapa que forma parte integrante del presente decreto como Anexo.

Artículo 3° - Declárese desierto, para la "Costa Norte y Triángulo Fiscal" del Embalse Potrerillos, de acuerdo al área definida en el mapa Anexo del presente decreto, el concurso del diseño desarrollo y ejecución del "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS".

Artículo 4° - Apruébese el Anexo adjunto al presente, denominado "Anexo: Áreas adjudicadas Concurso "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS".

Artículo 5° - Instrúyase a Mendoza Fiduciaria S.A. a constituir los contratos con los adjudicatarios, los que deberán ajustarse a los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos y sus Anexos aprobados por Resolución 001/2019 de la Comisión Técnica para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago Potrerillos, viabilidad técnica propuesta y normativas ambientales y territoriales vigentes.

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Artículo 6° - Créese la Comisión Asesora Técnica que tendrá como función asistir al fiduciante en las etapas previstas en los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos y sus Anexos aprobados por Resolución 001/2019 de la Comisión Técnica para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago Potrerillos.

Artículo 7° - Intégrese la Comisión Asesora Técnica con los organismos miembros dispuestos en el Artículo 18.1 de los los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos y sus Anexos aprobados por Resolución 001/2019 de la Comisión Técnica para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago Potrerillos.

Artículo 8° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

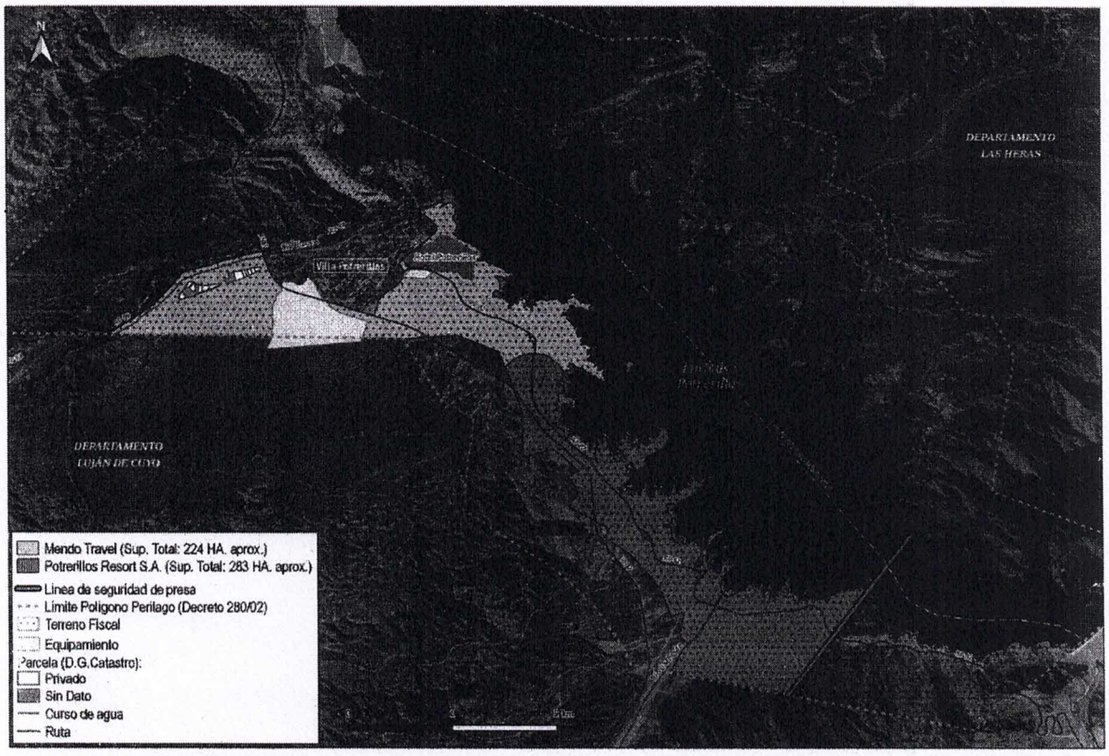
GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN
E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

DECRETO N° 1187

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO: ÁREAS ADJUDICADAS CONCURSO "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS"



Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Gobierno de la Provincia de Mendoza
2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos

Hoja Adicional de Firmas
Decreto importado

Número: IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Viernes 1 de Diciembre de 2023

Referencia: Decreto 1187/2022

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2022.07.15 13:58:02 -03'00'

Martin Villegas
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2022.07.15 13:58:06 -03'00'

"2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos".

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

MENDOZA, 06 DIC. 2022

DECRETO N° 2322

Visto el expediente EX – 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT en el cual se tramita una delimitación más detallada de la zona adjudicada a la empresa MENDO TRAVEL S.R.L. mediante Decreto N° 1187/2022; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Artículo 2 del Decreto N° 1187/2022, se adjudicó el diseño, desarrollo y ejecución de la propuesta presentada en el marco del "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" a la empresa MENDO TRAVEL S.R.L. conforme las actividades propuestas, las superficies y áreas establecidas en el mapa que forma parte integrante del Decreto mencionado como Anexo.

Que por el Artículo 4 del Decreto N° 1187/2022 se aprobó el "Anexo: Áreas adjudicadas Concurso "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS".

Que por el Artículo 5 del Decreto N° 1187/2022 se instruye a Mendoza Fiduciaria S.A. a constituir los contratos con los adjudicatarios, los que deberán ajustarse a los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Técnicos y sus Anexos aprobados por Resolución 001/2019 de la Comisión Técnica para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago Potrerillos, viabilidad técnica propuesta y normativas ambientales y territoriales vigentes.

Que Mendoza Fiduciaria S.A., como fiduciaria del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos presenta un informe en el que advierte que: dentro de la superficie adjudicada a MENDO TRAVEL S.R.L., específicamente parte de la superficie expresada en el plano de mensura N° 22264, confeccionado por el Agrimensor Mario Eduardo Giner, visado por la Dirección de Catastro de Mendoza en fecha 22 de enero de 2001, existe una propiedad de titularidad del

LIC. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TER.
Sec. Gabinete
D. Adm.

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACION E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Gobierno de la Provincia de Mendoza inscripta en el registro de la propiedad raíz, con matrícula N° 152.311/6, en la que se encuentra construida una planta de tratamiento de efluentes cloacales o Establecimiento Depurador de la Villa de Potrerillos, el cual está a cargo de AYSAM por lo cual entiende conveniente hacerle saber a la adjudicataria que deberá respetar, permitir el acceso, uso y mantenimiento de las instalaciones y su respectiva área de reuso de riego restringido, a fin de adecuar el desarrollo del anteproyecto en este sector.

Que también se advierte en el mismo informe que se verificó la existencia, dentro del área adjudicada a MENDO TRAVEL S.R.L., de la propiedad de dos particulares. Una propiedad de la Sra. Mercedes Nuñez de Reynoso, y otra, de los Sres. Clero Isidro Ortiz y María Elena Indolasio de Ortiz, conforme planos de mensura N° 27544 visado por la Dirección de Catastro de la Provincia el 28 de Abril de 2005 y N° 36.212 visado por la misma Dirección en fecha 04 de Marzo de 2011, confeccionados por el Agrimensor ROBERTO CARBONELL.

Que resulta razonable hacer saber a la empresa adjudicataria MENDO TRAVEL S.R.L. que se encuentran excluidos de la adjudicación los terrenos destinados al Hotel Potrerillos, la Villa Potrerillos (plano de mensura N° 21978), la traza de la Ruta Provincial N° 82 (plano de mensura N° 27260), los terrenos destinados a "Equipamiento" según lo establecido en plano Anexo, y los inmuebles detallados en los dos párrafos precedentes.

Por ello, y atento lo dispuesto por la Ley N° 9003 y lo dictaminado por la Asesoría Legal de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial,

EL
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

Artículo 1° - Modifíquese el Anexo del Decreto N° 1187/2022 agregándose el texto que a continuación se trascribe:

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Sec. Clero I.
Asesoría Legal

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

16565

"El área adjudicada a la empresa MENDO TRAVEL S.R.L., se encuentra comprendida desde el límite que separa a ambas adjudicatarias expresado como línea de coordenadas establecida en plano Anexo, siguiendo por la cota máxima de embalse hasta la Ruta Provincial N° 89 o Avenida de los Cóndores dentro del "Triángulo Fiscal" propiedad del Gobierno de la Provincia y siguiendo luego el límite externo de la misma hasta el límite que separa a ambas adjudicatarias expresado como línea de coordenadas, establecida en plano Anexo. Los planos de mensura que identifican los polígonos afectados son: N° 21839 y N° 453 "Triángulo Fiscal".

Dentro de la superficie adjudicada a MENDO TRAVEL S.R.L., específicamente parte de la superficie expresada en el plano de mensura N° 22264, confeccionado por el Agrimensor Mario Eduardo Giner, visado por la Dirección de Catastro de Mendoza en fecha 22 de enero de 2001, correspondiente a una propiedad de titularidad del Gobierno de la Provincia de Mendoza inscripta en el registro de la propiedad raíz, con matrícula N° 152.311/6, la adjudicataria deberá respetar, permitir el acceso, uso y mantenimiento de las instalaciones y su respectiva área de reuso de riego restringido del Establecimiento Depurador de la Villa de Potrerillos, el cual deberá coordinar con AYSAM, a fin de adecuar el desarrollo del anteproyecto en este sector.

La adjudicataria MENDO TRAVEL S.R.L. deberá respetar el derecho de propiedad correspondiente a los inmuebles detallados en los planos de mensura: N° 27544, confeccionado por el Agrimensor ROBERTO CARBONELL, visado por la Dirección de Catastro el 28 de Abril de 2005, cuya titularidad corresponde a Mercedes Nuñez de Reynoso y N° 36212, confeccionado por el mismo agrimensor antes citado, visado por la misma Dirección en fecha 04 de Marzo de 2011, cuya titularidad corresponde a Clero Isidro Ortiz y María Elena Indolasio de Ortiz.

Quedan excluidos de la adjudicación los terrenos destinados al Hotel Potrerillos, la Villa Potrerillos (plano de mensura N° 21978), la traza de la Ruta Provincial N° 82 (plano de mensura N° 27260), los terrenos destinados a "Equipamiento" según lo

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

FISCALÍA DE ESTADO
Y ASES. TEC.
Suc. General
Ordenamiento
Area Legal

ARQ. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

DR. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

establecido en plano Anexo, y los inmuebles detallados en los dos párrafos precedentes.

La ADJUDICATARIA deberá definir mediante los estudios técnicos que correspondan, un nuevo plano para actualización geográfica y topográfica de la superficie que le ha sido adjudicada por medio de los límites establecidos en el presente."

Artículo 2° - Apruébese el Anexo del Decreto N° 1187/2022 actualizado según lo modificado en el Artículo 1° del presente decreto el cual obra como Anexo.

Artículo 3°: Comuníquese a Mendoza Fiduciaria S.A como Fiduciaria del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos, que deberá prever en el contrato a firmar con la adjudicataria lo dispuesto precedentemente, y a los adjudicatarios del Concurso "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS".

Artículo 4° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

LIC. HUMBERTO ANNICCHIARICO
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

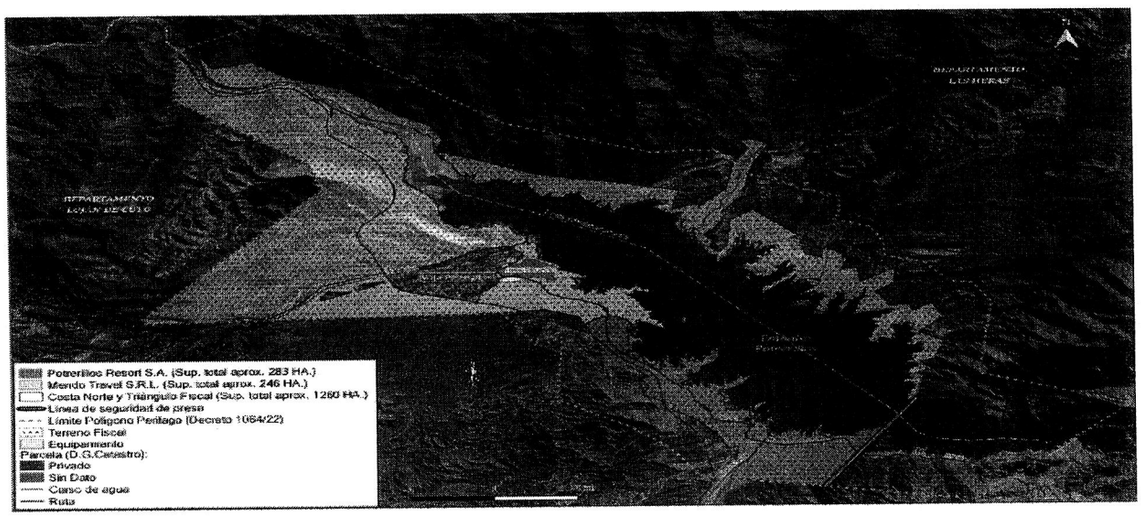
GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO

"ÁREAS ADJUDICADAS CONCURSO "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS"



El área a adjudicada a la empresa MENDO TRAVEL SRL, se encuentra comprendida desde el límite que separa a ambas adjudicatarias expreso como línea de coordenadas establecida en plano Anexo, siguiendo por la cota máxima de embalse hasta la Ruta Provincial N° 89 o Avenida de los Cóndores dentro del "Triángulo Fiscal" propiedad del Gobierno de la Provincia y siguiendo luego el límite externo de la misma hasta el límite que separa a ambas adjudicatarias expresado como línea de coordenadas, establecida en plano Anexo. Los planos de mensura que identifican los polígonos afectados son: N° 21839 y N° 453 "Triángulo Fiscal".
Dentro de la superficie adjudicada a MENDO TRAVEL S.R.L., específicamente parte de la superficie expresada en el plano de mensura N° 22264, confeccionado por el Agrimensor Mario Eduardo Giner, visado por la Dirección de Catastro de Mendoza en fecha 22 de enero de 2001, correspondiente a una propiedad de

LIC. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Sec. General
D. Administ.
Asesoría Legal

ING. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

DR. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO

titularidad de Gobierno de la Provincia de Mendoza inscripta en el registro de la propiedad raíz, con matrícula N° 152.311/6, la adjudicataria deberá respetar, permitir el acceso, uso y mantenimiento de las instalaciones y su respectiva área de reuso de riego restringido del Establecimiento Depurador de la Villa de Potrerillos, el cual deberá coordinar con AYSAM, a fin de adecuar el desarrollo del anteproyecto en este sector.
Asimismo la adjudicataria MENDO TRAVEL S.R.L. deberá respetar el derecho de propiedad correspondiente a los inmuebles detallados en los planos de mensura: N° 27544, confeccionado por el Agrimensor ROBERTO CARBONELL, visado por la Dirección de Catastro de la Provincia el 28 de Abril de 2005, cuya titularidad corresponde a Mercedes Nuñez de Reynoso y N° 36212, confeccionado por el mismo agrimensor antes citado, visado por la Dirección de Catastro de la Provincia en fecha 04 de Marzo de
2011, cuya titularidad corresponde a Clero Isidro Ortiz y María Elena Indolasio de Ortiz.
En consecuencia, quedan excluidos de la adjudicación los terrenos destinados al Hotel Potrerillos, la Villa Potrerillos (plano de mensura N° 21978), la traza de la Ruta Provincial N° 82 (plano de mensura N° 27260), los terrenos destinados a "Equipamiento" según lo establecido en plano Anexo, y los inmuebles detallados en los dos párrafos precedentes.
La ADJUDICATARIA deberá definir mediante los estudios técnicos que correspondan, un nuevo plano para actualización geográfica y topográfica de la superficie que le ha sido adjudicada por medio de los límites establecidos en el presente Anexo.

Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Soc. General
D. Administrativa
Asesoría Legal

ING. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACION E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Gr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

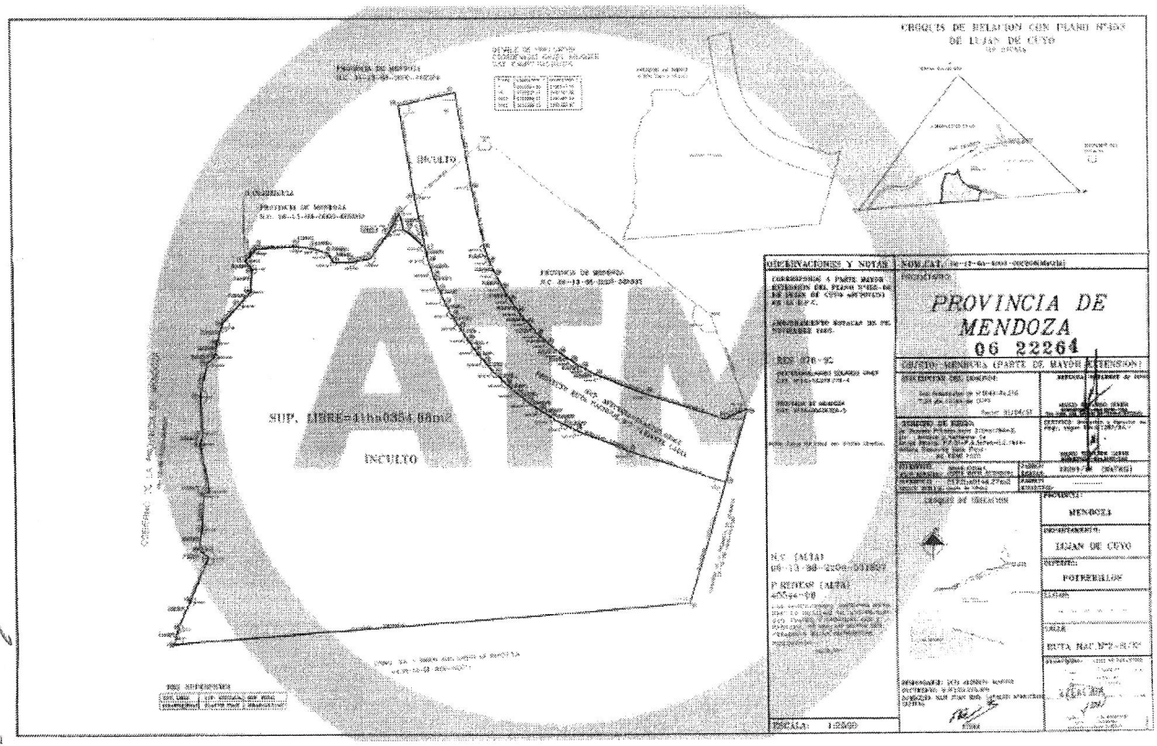
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO



Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Sec. General
S. Administr.
Asesor. Legal

Lic. VALERIA CRUZ
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA DE AMBIENTE
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISERÉ
MINISTRO DE PLANIFICACION E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

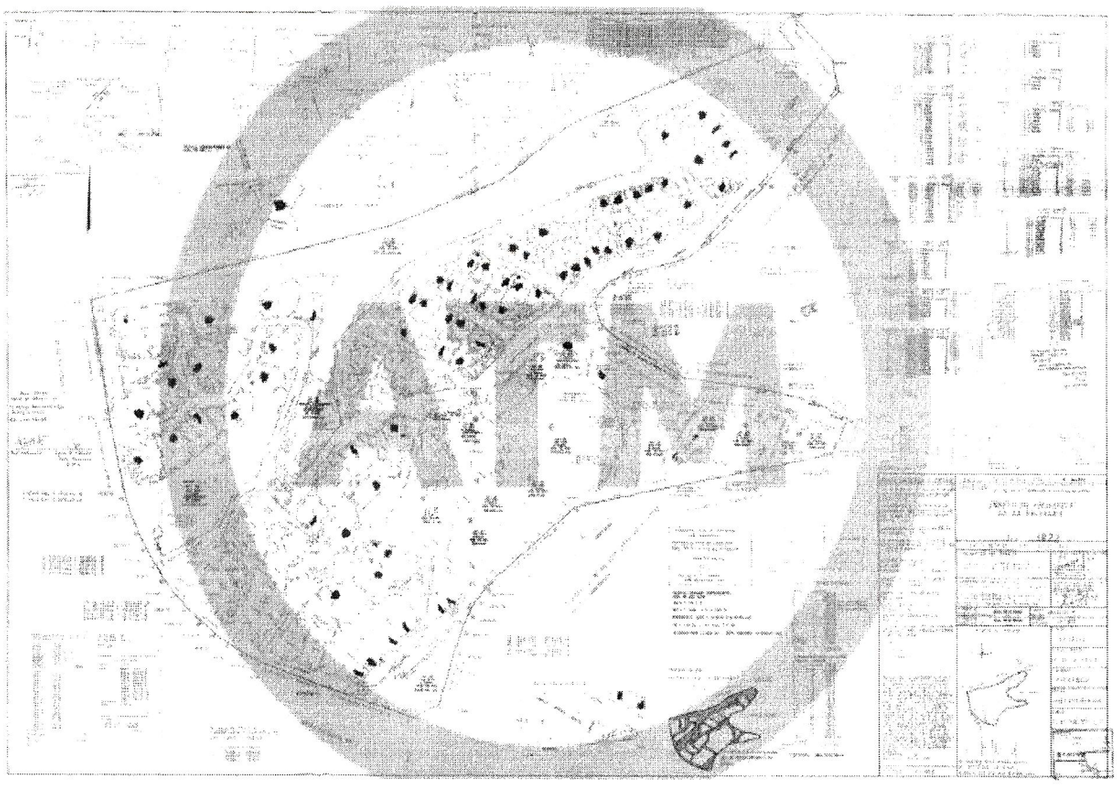
ES COPIA
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO



Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

Sec. De Amb. y Ord. Terr.
Sec. General
U. Administrativa
Asesoría Legal

Lic. VALERIA CRUZ
SECRETARIA GENERAL
SECRETARIA DE AMBIENTE
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACION E
INFRAESTRUCTURA PUBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

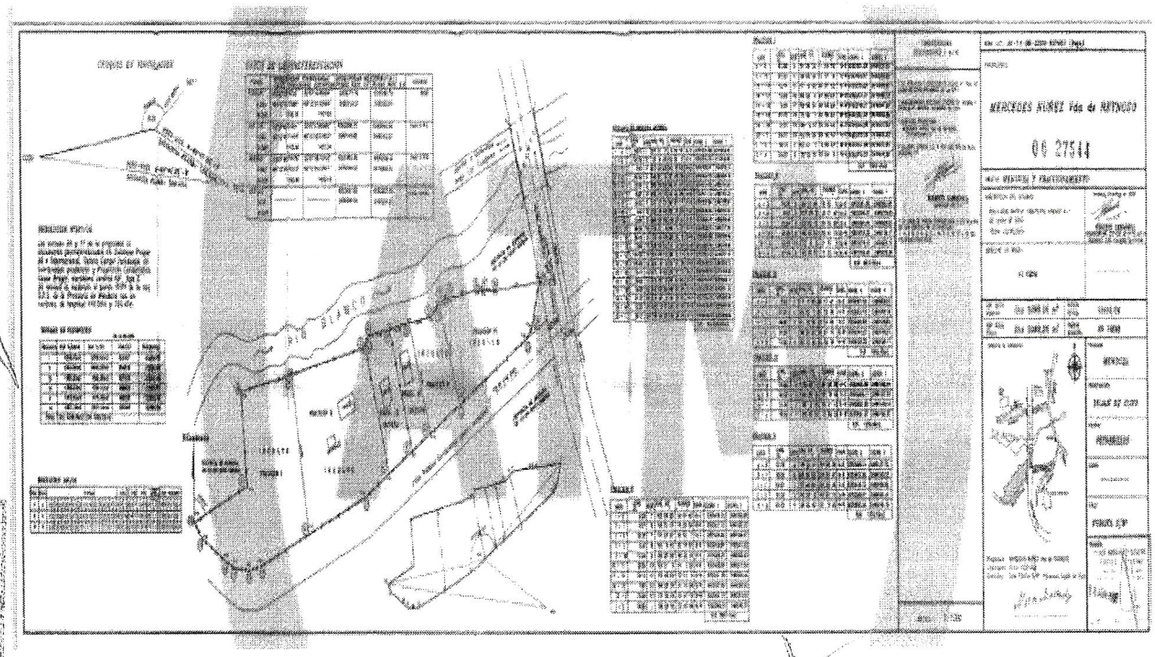
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO



Lic. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Sec. General
D. Administrativa
Asesoría

Lic. VALERIA CRUZ
SECRETARIA GENERAL
SECRETARIA DE AMBIENTE
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Sr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

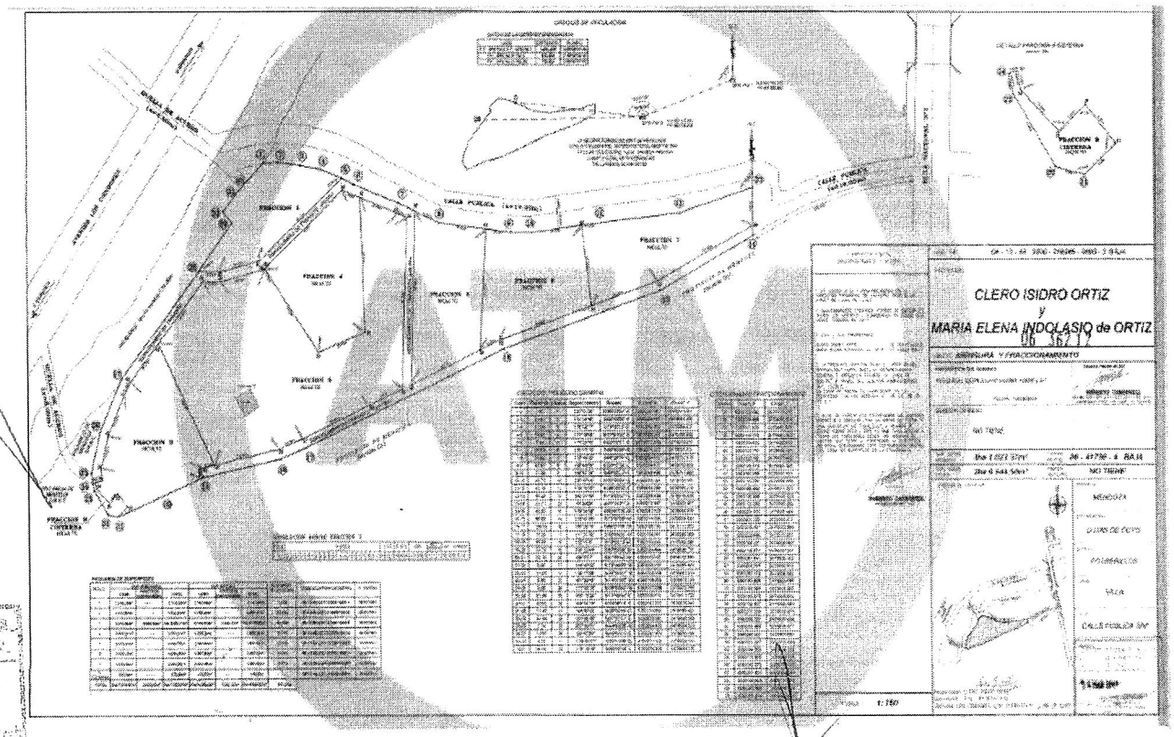
PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

GOBIERNO DE MENDOZA
Secretaria de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

DECRETO N° 2322

EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT

ANEXO



Jc. HUMBERTO MINGORANCE
Secretario de Ambiente
y Ordenamiento Territorial
GOBIERNO DE MENDOZA

SEC. DE AMB. Y ORD. TERR.
Sec. General
Subsecretario
Asesor Legal

Lic. VALERIA CRUZ
SECRETARIA GENERAL
SECRETARÍA DE AMBIENTE
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. MARIO SEBASTIÁN ISGRÓ
MINISTRO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

PAOLA CARVALHO
SECRETARIA DE DESPACHO GENERAL

Gobierno de la Provincia de Mendoza

2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos

Hoja Adicional de Firmas
Decreto importado

Número: IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Viernes 1 de Diciembre de 2023

Referencia: DECRETO 2322/2022

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2022.12.12 15:28:48 -03'00'

Martin Villegas
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2022.12.12 15:28:52 -03'00'

CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES

BASES Y CONDICIONES

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

MARZO 2021

IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

ÍNDICE

CAPITULO I GENERALIDADES 5
1. DEFINICIONES/GLOSARIO: 5
2. OBJETO. INVITACIÓN A PRESENTAR OFERTA. 6
2.1 PROPUESTA. 6
2.2 CONVOCATORIA A PRESENTAR OFERTAS. CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES. 6
2.3 CRITERIOS DE EVALUACIÓN 7
3. DOMICILIOS. 7
4. LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL PRESENTE LLAMADO. 7
4.1 LEGISLACIÓN VIGENTE INHERENTE AL PROYECTO POTRERILLOS 7
4.2 LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DE AGUAS VIGENTE 8
4.3 LEGISLACIÓN INHERENTE A LA CONFORMACIÓN DE FIDEICOMISOS 8
CAPITULO II DEL LLAMADO A CONCURSO Y EVALUACIÓN DE PROPUESTAS 8
5. BASES Y CONDICIONES. DOCUMENTACION. PLAZOS. DISCRECIONALIDAD. 8
5.1 BASES Y CONDICIONES 8
5.2 DOCUMENTACION. 9
5.3 PLAZOS. 9
5.4 DISCRECIONALIDAD. 9
5.5 PUBLICIDAD. 9
6. PERIODO DE CONSULTAS. 10
7. CIRCULARES Y PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA. 10
7.1 CIRCULARES. 10
7.2 PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA. 10
8. VISITA AL ÁREA. INFORMACIÓN NECESARIA. 10
9. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL LLAMADO Y CONTENIDO DE LAS BASES. 11
10. DESARROLLO DEL PERILAGO 13
11. OFERENTES 14
11.1 ADMISIÓN AL PRESENTE CONCURSO. 14
11.2 CAUSALES DE EXCLUSIÓN DE LOS OFERENTES Y DESESTIMACIÓN DE PROPUESTAS 15
11.2.1 CAUSAL DE EXCLUSIÓN DE OFERENTES 15
11.2.2 CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE PROPUESTAS: 15
11.3 CAPACIDAD JURÍDICA, ECONÓMICA Y TÉCNICA DE LOS OFERENTES. ANTECEDENTES A PRESENTAR. 16
11.3.1 Antecedentes a presentar 16
11.3.2 Capacidad legal. Documentación. 16
11.3.3 Capacidad Económico-Financiera. Documentación. 19

12. OFERTA. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO 20
12.1 FORMALIDADES, LUGAR Y OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN. 20
12.2 DOCUMENTACIÓN DE LA OFERTA. 21
13. VIGENCIA DE LAS OFERTAS. 22
14. GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA. 22
14.1 MODALIDADES DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA 23
14.2. PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE OFERTA 23
14.3. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA 23
15. COSTOS DE LAS OFERTAS. 23
16. APERTURA DE LAS OFERTAS 23
17. VISTAS. OBSERVACIONES. REQUERIMIENTOS. 24
18. EVALUACION DE LAS OFERTAS. COMISION EVALUADORA. 24
18.1 INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN EVALUADORA 24
18.2 FUNCIONES DE LA COMISIÓN EVALUADORA 25
18.3 PRERROGATIVAS DE LA COMISIÓN EVALUADORA Y LA COMISIÓN TÉCNICA. 25
18.4 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS 26
18.4.2 Metodología y Plan de Trabajo 26
18.5. CONCEPTOS A EVALUAR Y SU PONDERACIÓN. 27
18.6 CONTENIDO DE LOS DICTÁMENES DE LA COMISIÓN EVALUADORA 33
18.6.1 Examen de los aspectos formales 33
18.6.2 Evaluación de los OFERENTES 33
18.6.3 Evaluación de las OFERTAS 33
19. NOTIFICACION DE LA ADJUDICACIÓN 34
20. IMPUGNACIÓN. 34
21. GARANTIA DE EJECUCION DEL CONTRATO 34
CAPITULO III DEL CONTRATO 35
22. FIRMA DELCONTRATO. 35
23. CESIÓN 35
24. PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO Y PROYECTO 35
24.1 PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO 35
24.4 CONTROL DE AVANCE. INFORMES 37
24.5 REUNIONES TÉCNICO – ADMINISTRATIVAS 37
24.6 PRONTO AVISO 37
25. PLAZOS. PENALIDADES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO 37
26. INDEMNIDAD DEL “FIDUCIARIO”. RESPONSABILIDAD DEL ADJUDICATARIO. SEGUROS. 38

26.1 INDEMNIDAD. 38
26.2 REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LOS SEGUROS. 39
26.3 PERSONAL AFECTADO 40
26.4 REGISTRO Y PAGO DEL PERSONAL 40
26.5 CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS 41
26.6 DAÑOS A PERSONAS Y PROPIEDADES 41
27. AUTORIDAD SANCIONATORIA. PROCEDIMIENTO. EJECUTORIEDAD. 41
28. EXTINCIÓN. 43
28.1. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN. 43
29. JURISDICCIÓN 43
30. DE LOS ANEXOS 43
ANEXO I 45
ANEXO II 47
ANEXO III 49
ANEXO IV 50
ANEXO V 52
ANEXO VI 53
ANEXO VII 55
ANEXO VIII 55
ANEXO IX 57
ANEXO X 58
ANEXO XI 59

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CAPITULO I GENERALIDADES

1. DEFINICIONES/GLOSARIO:

- **FIDEICOMISO o "FiDAIPP":** Es el contrato de Fideicomiso para el desarrollo y Aprovechamiento Integral de Perilago de Potrerillos firmado el 26 de Octubre de 2018 entre Mendoza Fiduciaria S.A. y el Gobierno de la Provincia de Mendoza, ratificado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 840 y Nº 978 de 2019.
- **FIDUCIARIO:** Mendoza Fiduciaria S.A. de acuerdo a lo señalado en el Art. 1° de la Ley N° 9088, que autoriza al Poder Ejecutivo a constituir Fideicomisos.
- **FIDUCIANTE y/o FIDEICOMISARIO y/o BENEFICIARIO:** Es el Gobierno de la Provincia de Mendoza, quien actuará en todo lo atinente al fideicomiso y a este Concurso, a través del Sr. Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Lic. Humberto MINGORANCE.
- **COMISIÓN TÉCNICA:** Es el órgano colegiado creado a partir del contrato de Fideicomiso y regulado por el Decreto Nº 1082/19, modificado por Decreto N° 1942/20 integrado por un representante de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia (Lic. Humberto Mingorance) un representante del Ministerio de Economía y Energía (Sr. Marcelo Fabián Vieyra) un representante del Ministerio de Planificación e Infraestructura (Sr. Jorge Andrés Simoni), un representante del Ministerio de Turismo y Cultura (Sr. Mariano Alguacil), un representante del Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia (Sr. Héctor Osvaldo Smud) y un representante de Mendoza Fiduciaria S.A. (Sr. Hernán Gustavo Norando), o quienes en un futuro los remplacen.
- **COMITÉ EJECUTIVO:** Creado por Ley Nº 9088 y regulado por el Decreto Nº 1081/19, conformado por un representante de cada uno de los siguientes organismos: Ministerio de Economía y Energía; Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial; Municipalidad de Luján de Cuyo; Municipalidad de Las Heras; Departamento General de Irrigación; Dirección de Hidráulica; Dirección de Recursos Naturales Renovables; Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial; Dirección Nacional de Vialidad; Dirección Provincial de Vialidad; Aguas y Saneamiento Mendoza; Ente Provincial del Agua y Saneamiento; Ente Provincial Regulador Eléctrico; Ministerio de Turismo y Cultura; y Subsecretaría de Deportes.
- **LICITANTE:** Es el "FIDUCIARIO", siguiendo instrucciones de la COMISIÓN TÉCNICA.
- **MASTERPLAN:** Es el documento que refleja la estrategia a seguir por una firma en el corto, mediano y largo plazo para la explotación en concesión del perilago del dique Potrerillos. Éste debe marcar las directrices y el comportamiento para que el adjudicatario alcance las aspiraciones que ha plasmado en su plan. Por tanto un plan maestro es: cuantitativo, porque indica los objetivos numéricos de la empresa; manifiesto, porque especifica las líneas

de acción para conseguir esos objetivos; y temporal, porque establece los intervalos de tiempo, concretos y explícitos, que deben ser cumplidos por la organización para que la puesta en práctica del plan sea exitosa.

- **ANTEPROYECTO:** Es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales, ya sean funcionales, formales, constructivas o económicas, del desarrollo turístico, recreativo y deportivo del Perilago Potrerillos, con el objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto y financiamiento.
- **PROYECTO EJECUTIVO:** el conjunto de documentos, planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados que plasmen el diseño del Masterplan y el Anteproyecto, antes de ser concesionado. El proyecto completo comprende el desarrollo del diseño, la distribución de usos, servicios, espacios y construcciones, la manera de utilizar los materiales y tecnologías, la elaboración del conjunto de planos con detalles, y el financiamiento necesario para realizar las obras en el Perilago del Dique Potrerillos.

2. OBJETO. INVITACIÓN A PRESENTAR OFERTA.

2.1 PROPUESTA.

El Gobierno de la Provincia de Mendoza, en su calidad de fiduciante del fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS",** en adelante "FiDAIPP", y Mendoza Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del fideicomiso mencionado, se proponen realizar por intermedio de este último, la convocatoria: **"CONCURSO DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS"**, que incluye el diseño**,** la ejecución de obras, el emplazamiento, el mantenimiento, la operación, la administración y/o la explotación del proyecto, en los terrenos delimitados por las leyes y decretos mencionados en el Artículo 4º de las presentes Bases y Condiciones.

2.2 CONVOCATORIA A PRESENTAR OFERTAS. CONCURSO DE PROYECTOS INTEGRALES.

Las presentes Bases y Condiciones del Concurso tienen por objeto efectuar un llamado a oferentes interesados a fin de que presenten 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**, ubicado en los Departamentos de Luján de Cuyo y Las Heras, Provincia de Mendoza, respetando la zonificación y las demás condiciones establecidas en el Decreto Provincial Nº 280/02.

Este llamado se realiza en los términos y condiciones fijados en las presentes Bases, sus Anexos, Circulares y la normativa aplicable a su objeto.

Este procedimiento deberá respetar los principios de legalidad, concurrencia, transparencia, publicidad y difusión e igualdad de tratamiento de los oferentes.

2.3 CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Al momento de evaluar las propuestas se tendrá especial consideración, tanto los antecedentes de los oferentes en proyectos similares, las características técnicas del proyecto propuesto, la valoración de las inversiones, las mejores prácticas en materia de sustentabilidad, con énfasis en el aspecto ambiental y la responsabilidad social empresaria.

Las ofertas serán evaluadas de acuerdo a la grilla de puntajes establecida en la Cláusula 18.5 de estas Bases.

La propuesta de cada Oferente deberá contener la identificación y descripción con el mayor detalle posible del masterplan, las bases de su factibilidad económica y técnica, los antecedentes del oferente y la garantía de mantenimiento de oferta que deberá constituirse conforme se dispone en estas Bases.

3. DOMICILIOS.

A todos los efectos del presente Concurso, el "FIDUCIARIO" constituye domicilio en la calle 25 de Mayo N° 1078, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, Argentina. Cualquier comunicación que deba dirigirse al "FIDUCIARIO" deberá ser cursada por escrito al domicilio antedicho.

Con la OFERTA, el OFERENTE deberá consignar sus datos personales o sociales y constituir formal domicilio en la Provincia de Mendoza, Argentina, el cual será válido a partir de entonces, y hasta tanto se comunique formalmente su modificación por escrito al "FIDUCIARIO". Deberá también constituir domicilio especial en una dirección de correo electrónico (casilla de mail), pudiendo el licitante notificar válida y legalmente mediante mail en dicha casilla o bien en el domicilio físico constituido.

4. LEGISLACIÓN APLICABLE EN EL PRESENTE LLAMADO.

4.1 LEGISLACIÓN VIGENTE INHERENTE AL PROYECTO POTRERILLOS

- **Decreto Nacional Nº 239/1999**- Creación Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP).
- **Decreto Provincial N° 1831/2000**- Cota de máximo del embalse.
- **Decreto Provincial Nº 400/1997**.- Creación Comisión Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos
- **Ley Provincial Nº 7444** - Departamento General de Irrigación. Concesión Prioritaria. Usos en Embalse Potrerillos.
- **Ley Provincial Nº 7029** - Imposición a Propiedades Públicas o Privadas del Territorio que Contengan Cauces Aluvionales.
- **Ley Provincial Nº 6560 -** Aprobación Acuerdo Aprovechamiento Integral Río Mendoza- Proyecto Potrerillos.
- **Ley Provincial Nº 5274 -** Realización del Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos.
- **Ley Provincial Nº 9294 -** Autoriza a la Provincia a Concesionar las tierras

fiscales en la zona de influencia del Embalse Potrerillos, delimitada por los Decretos N° 1831/00 y N° 280/02, por el término de hasta CINCUENTA (50) años, para el desarrollo de emprendimientos turísticos, recreativos y urbanísticos.

- **Decreto Provincial Nº 280/2002** - Zonificación y Usos del Suelo en Perilago Embalse Potrerillos. Decreto Provincial Nº 1831.- Establecimiento de Cota Máxima Embalse Potrerillos.
- **Ley Provincial Nº 3754** - Autorización Construcción Presa Embalse Potrerillos.
- **Ley Provincial Nº 9088** - Faculta al Poder Ejecutivo a desarrollar, aprovechar y explotar la zona de influencia del Embalse Potrerillos.
- **Decretos Nº 840/2019 y Nº 978/2019 -** de ratificación del contrato de fideicomiso
- **Ley Provincial Nº 5507 -** Concesión de obras y servicios públicos, y su reglamentación.
- **Resolución Nº 175/1999** 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 General de Aguas de 1884**
- **Ley Provincial Nº 5961 -** Ley Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y su reglamentación.
- **Ley Provincial Nº 8051 -** Ley de Ordenamiento Territorial y su reglamentación.
- **Ley Provincial Nº 8999 –** Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.
- **Resolución Nº 944/ 2006** del Honorable Tribunal Administrativo (DGI)
- **Resolución Nº 778/1996** del Honorable Tribunal Administrativo (DGI) Reglamento General para el Control de la Contaminación Hídrica, modificada por Res. 51/20 HTA, Texto ordenado Res. 52/20 HTA
- **Resolución Nº 1410/2017** referida a la administración eficiente del recurso hídrico en emergencia.
-
- **Ley N° 4035 de Aguas Subterráneas**

4.3 LEGISLACIÓN INHERENTE A LA CONFORMACIÓN DE FIDEICOMISOS

- **Art. Nº 1666 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación**

CAPITULO II DEL LLAMADO A CONCURSO Y EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

5. BASES Y CONDICIONES. DOCUMENTACION. PLAZOS. DISCRECIONALIDAD.

5.1 BASES Y CONDICIONES

La adquisición del pliego de Bases y Condiciones es gratuita y sólo faculta al adquiriente a presentar Oferta y participar del procedimiento de selección, en las condiciones que en el mismo se estipulan.

El contenido de las Bases podrá ser obtenido por los interesados en el siguiente sitio web: www.mendoza.gov.ar/desarrollopotrerillos

Tanto el Pliego de Bases como las Circulares que se emitan podrán obtenerse también, en soporte de papel, en la sede del "FIDUCIARIO", razón por la cual, cualquier obstáculo, inconveniente, desperfecto o deficiencia en el acceso a esta información a través de la página web antes citada, no podrá ser válidamente alegado para efectuar planteos y/o impugnaciones de ninguna naturaleza.

5.2 DOCUMENTACION

El presente concurso se rige por los términos y condiciones fijados en estas Bases y Condiciones, sus Anexos y las Circulares que se dicten conforme los mismos.

Asimismo, será parte de la documentación a tener en cuenta, el Fideicomiso ratificado por los Decretos Nº840/19 y Nº 978/2019. Por lo demás, el marco legal que regula el objeto de las presentes Bases, que en el artículo 4º se detalla, se presume conocido por los oferentes.

5.3 PLAZOS.

Todos los plazos establecidos en las Bases y en toda otra documentación relacionada con el llamado serán computados en días hábiles administrativos, salvo que expresamente se consigne que los mismos serán en días corridos.

Cuando el vencimiento de algún plazo coincida con un día inhábil, se extenderá dicho vencimiento al día hábil administrativo inmediato posterior.

5.4 DISCRECIONALIDAD.

El licitante se reserva el derecho de aceptar o rechazar, en todo o en parte, las propuestas sin que ello signifique crear derechos a favor de los oferentes, en especial reclamar indemnización alguna, ni generar obligaciones a cargo del fiduciante o del fideicomiso- licitante.

El licitante podrá dejar sin efecto el presente procedimiento en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a reclamos, compensación o indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

5.5 PUBLICIDAD.

La publicidad del presente proceso se realizará a través de distintos medios de difusión, debiendo publicarse la convocatoria al menos una vez en cada uno de los siguientes sitios, con una antelación no menor a los sesenta (60) días hábiles, previos a la apertura de los sobres:

- Al menos dos (2) diarios de mayor circulación (tanto en digital como en formato papel)
- Boletín Oficial de la Provincia
- Página Web del Gobierno de Mendoza

6. PERIODO DE CONSULTAS.

Los Oferentes podrán en cualquier momento durante la vigencia del proceso de licitación y hasta quince (15) días hábiles anteriores a la fecha de apertura de los sobres, realizar consultas sobre el contenido o interpretación de los documentos que integran las presentes Bases y Condiciones.

Los pedidos de aclaraciones o consultas a las Bases y Condiciones deberán presentarse por escrito en la sede del "FIDUCIARIO", sita en calle 25 de Mayo Nº 1078 de la Ciudad de Mendoza, de 10:00 a 13:00hs, , o a la siguiente dirección: www.mendoza.gov.ar/desarrollopotrerillos. Las mismas quedarán registradas, junto con los antecedentes del llamado.

Referencia: **"CONCURSO PERILAGO DE POTRERILLOS"**

Las consultas serán contestadas por el "FIDUCIARIO" mediante circulares, debiendo consultar a la COMISION TÉCNICA.

7. CIRCULARES Y PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA.

7.1 CIRCULARES.

El "FIDUCIARIO podrá emitir circulares que aclaren, las presentes Bases, hasta diez (10) días hábiles antes de la fecha fijada para la recepción de Ofertas. Las consultas realizadas por los OFERENTES deberán ser giradas por el FIDUCIARIO a la COMISIÓN TÉCNICA para que dictamine en un periodo de 05 (cinco) días hábiles, caso contrario, el FIDUCIARIO procederá a responder las consultas sin intervención de la COMISIÓN TÉCNICA.

Las Circulares emitidas llevarán numeración correlativa y formarán parte del presente llamado.

La presentación de la Oferta hace presumir, sin admitir prueba en contrario, que el oferente se ha informado de la existencia de todas las Circulares que se hubiesen emitido, sin que puedan excusarse de su aplicación y vigencia aquellos que no las hayan obtenido de la página web o retirado de la sede del "FIDUCIARIO".

7.2 PRÓRROGA DE LA FECHA APERTURA.

El licitante queda facultado para diferir la fecha fijada para la recepción de las propuestas, por el término que lo juzgue conveniente. La prórroga de la Fecha de Apertura deberá publicarse en los mismos medios que se publicó el concurso original con una antelación no menor a los diez (10) días hábiles previos a la recepción y apertura de las ofertas.

8. VISITA AL ÁREA. INFORMACIÓN NECESARIA.

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.

Asimismo deberá informarse de las condiciones locales de mano de obra, de la legislación, y normas técnicas vigentes municipales, de la Provincia de Mendoza y de la República Argentina, y de toda otra condición que pudiere afectar sus costos, los plazos de ejecución y la calidad de las instalaciones a emplazar.

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.

A los efectos de realizar la correspondiente visita a la zona se deberá coordinar telefónicamente con Mendoza Fiduciaria S.A.

9. CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL LLAMADO Y CONTENIDO DE LAS BASES.

La presentación de OFERTAS deberá realizarse observándose la totalidad de la documentación que compone estas Bases y las circulares, así como la normativa urbanística y toda la legislación vigente aplicable nacional, provincial y/o municipal, bajo exclusiva responsabilidad del oferente.

La presentación de la OFERTA implica el pleno conocimiento y la aceptación lisa y llana de los documentos que integran el presente Concurso y la total conformidad con el contenido de estas Bases y Condiciones, y Circulares, no admitiéndose después de dicho acto, reclamo alguno fundado en desconocimiento, error u omisión. En consecuencia, la presentación de la OFERTA implica:

a.a. La renuncia expresa a impugnar el presente Pliego de Bases y Condiciones.
b.b. La renuncia a formular impugnaciones o a efectuar reclamo alguno o exigir resarcimiento alguno, en caso que el “FIDEICOMISO”Y/O la COMISION TECNICA decida dejar sin efecto este procedimiento de Concurso de Proyectos Integrales o declare desierto el mismo.
c.c. La aplicabilidad excluyente de la legislación provincial y nacional y la aceptación de la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la Primera Circunscripción Judicial de

la Provincia de Mendoza para el caso de controversias.

En conocimiento, aceptación plena y conformidad de que el Oferente ha leído y entendido todo el contenido de su Propuesta y de los Documentos, el Representante Legal y el Representante Técnico del Oferente deberá firmar toda la documentación contenida en los sobres de la misma. El Representante Técnico deberá ser un profesional idóneo en el objeto de este concurso, con antecedentes en proyectos similares y matrícula habilitante en la República Argentina.

En este orden, la presentación de Ofertas hace presumir, sin admitir prueba en contrario, que el Oferente conoce y acepta todas y cada una de las condiciones del presente llamado y en especial las siguientes:

1. Que deberá acompañar a su OFERTA una PROPUESTA DE DISEÑO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE UN MASTERPLAN PARA LA EXPLOTACIÓN DE NUEVO POLO TURÍSTICO- POTRERILLOS que se identifica en el croquis de la SECCIÓN TÉCNICA (Anexo XI) del presente, debiendo respetar la normativa vigente.
2. Que la zona a desarrollar es propiedad de la Provincia de Mendoza.
3. Que la autoridad competente constituirá a favor del ganador del concurso una CONCESIÓN sobre el espacio a desarrollar en el marco de las condiciones que surjan de su oferta, su adjudicación y la legislación aplicable (Artículo 4º), la norma de adjudicación y su oferta.
4. Que el adjudicatario tendrá a su exclusivo cargo el costo total de ejecución del masterplan, anteproyecto y proyecto ejecutivo, siendo responsable del pago de todos los tributos, gastos y erogaciones que correspondan, incluidos los honorarios del Fiduciario.
5. Que el desarrollo, la ejecución de obras de infraestructura, el mantenimiento, funcionamiento, administración y explotación del proyecto estarán a cargo del Adjudicatario siendo responsable del pago de todos los costos, servicios, tasas, impuestos, contribuciones, derechos y demás tributos que correspondan a tales actividades.
6. Que el Adjudicatario deberá abonar la totalidad de las tasas, impuestos, servicios y demás tributos que afecten o puedan gravar el sector objeto de concesión hasta la efectiva restitución del espacio a la Provincia.
7. Que el Concurso sólo otorgará un derecho de concesión a favor del Adjudicatario, pero en modo alguno otorga derecho de propiedad o derecho distinto de establecido en las Bases, sobre los terrenos del perilago. El “FIDUCIARIO” no actuará como gestor ni garantizará la obtención de los permisos, autorizaciones y habilitaciones pertinentes, siendo de exclusiva responsabilidad del Adjudicatario la obtención de la totalidad de los permisos, habilitaciones y/o autorizaciones que deban ser emitidos por las autoridades públicas competentes, para ejecutar el proyecto. La eventual falta de obtención de estos permisos, habilitaciones y/o autorizaciones no implicará prórroga del plazo contractual, ni causal de eximición de las obligaciones asumidas.
8. Que en ningún caso se podrá impedir, obstaculizar, ni afectar el libre

acceso público al Dique Potrerillos, al Perilago, ni afectar la libre navegabilidad del espejo de agua.

9. Que finalizado el contrato de concesión, los bienes concesionados así como las obras y servicios que se hayan instalado, quedarán en propiedad de la Provincia de Mendoza.
10. Que serán a cargo exclusivo de quien resulte adjudicatario la totalidad de los gastos, impuestos y honorarios vinculados con el contrato.

Todo ello, sin perjuicio de los beneficios fiscales que oportunamente pudieran corresponder al emprendimiento.

Toda la documentación que presente el Oferente en su oferta, en el acto de apertura, dentro de los sobres licitatorios y la requerida durante el procedimiento de selección, deberá ser presentada tanto en soporte papel, como en formato digital. La presentación digital deberá tener las siguientes características:

- La oferta deberá presentarse en un CD o DVD y la documentación contenida en ellos deberá estar en formato de PDF y/o JPG.
- Los archivos no deberán exceder los 100 Mb.
- El contenido de la propuesta, preferentemente, deberá estar integrado en un solo documento, aunque podrán agregarse anexos.

Frente a cualquier diferencia que se suscitase entre la documentación en formato papel y formato digital, se va a tomar por válida la de formato papel.

10. DESARROLLO DEL PERILAGO

El Oferente deberá describir el modo en el que prevé llevar adelante el desarrollo del Masterplan del Perilago Potrerillos, y las características del compromiso que asume. La oferta consignará en su encabezado o carátula la siguiente leyenda: “CONCURSO DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS” para la explotación de predios fiscales que se identifica en el croquis de la SECCIÓN TÉCNICA (Anexo XI) de las presentes, debiendo respetar la normativa vigente.

En caso de resultar Adjudicatario, deberá realizar el ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO, en el que deberá incluir una descripción detallada de las obras que se pretenden desarrollar, planimetría de infraestructura, cronograma de obras, las evaluaciones ambientales necesarias para mitigar el impacto de las obras, el financiamiento necesario para poder llevar a cabo las obras necesarias, así como también, todas las tramitaciones necesarias para su habilitación y aprobación definitiva en cada uno de los organismos correspondientes. El “FIDUCIARIO” no garantiza la obtención de tales aprobaciones. En ningún caso el Adjudicatario tendrá derecho a formular reclamo alguno al “FIDUCIARIO” con fundamento en la imposibilidad de obtener las aprobaciones requeridas de los organismos competentes.

El Oferente deberá prever los tiempos que la obtención de aprobaciones y/o

autorizaciones de cualquier entidad u organismo público o privado, que sean necesarias obtener y deberá analizar la incidencia que las eventuales demoras pudiesen inferir en el plazo del proyecto. Con el fin de que en ningún caso, el proyecto se vea interrumpido/demorado el normal desarrollo del avance del plazo como consecuencia del retardo de obtener aprobaciones y/o autorizaciones en tiempo y forma.

El Oferente deberá presentar su MASTERPLAN, junto con un Plan de Trabajo y Curva de Inversiones. El Plan de Trabajo se graficará en barras Gantt. Los Oferentes deberán considerar como primera tarea en dicho Plan la elaboración, aprobación y obtención de la Documentación Técnica necesaria para la ejecución del proyecto.

11. OFERENTES

11.1 ADMISIÓN AL PRESENTE CONCURSO.

Sólo podrán presentarse como OFERENTES personas jurídicas formadas o en proceso de formación al momento de formular ofertas, en forma individual o en conjunto, que cumplan los siguientes requisitos básicos:

a) Que se encuentren regularmente constituidas conforme las leyes de la República Argentina y debidamente registradas bajo alguno de los tipos sociales previstos en la Ley General de Sociedades Nº 19550 y de acuerdo con el Código Civil y Comercial Argentino. En caso de sociedades extranjeras deberán cumplir con las previsiones de los arts. 118º y 123º de la Ley General de Sociedades, según corresponda. Si se tratase de sociedades extranjeras con sucursales en el país deberán incluir en su oferta una declaración jurada firmada por apoderado o representante de la sociedad conforme el cual la casa matriz se constituye como responsable solidaria respecto de la obligación que asuma su sucursal.

b) Que en caso de presentarse en Consorcio, Unión Transitoria o cualquier otra figura asociativa empresaria: i) cada uno de sus integrantes cumpla el requisito indicado en el punto a precedente; ii) la participación mínima de cada integrante en el Consorcio Oferente sea del diez por ciento (10 %); iii) las sociedades integrantes del Consorcio asuman el compromiso expreso de constituir, en caso de resultar adjudicatarios, una nueva sociedad bajo uno de los tipos societarios previstos en la Ley General de Sociedades y acrediten tal asunción; iv) los integrantes del Consorcio Oferente deberán designar un representante único con plenas facultades para tomar decisiones en su nombre y para representarlo ante el “FIDUCIARIO” durante el proceso de selección; v) no se podrá variar la integración del Consorcio o de la sociedad que se conforme de resultar adjudicatario aquél, ni el grado de participación en el/la mismo/a, sin la previa y expresa conformidad del “FIDUCIARIO”;

Los OFERENTES deberán tener la capacidad legal, económico-financiera y técnica mínimas exigidas en las presentes Bases.

11.2 CAUSALES DE EXCLUSIÓN DE LOS OFERENTES Y DESESTIMACIÓN DE PROPUESTAS

11.2.1 CAUSAL DE EXCLUSIÓN DE OFERENTES

No podrán participar del presente Concurso las Sociedades individuales o integrantes de un Consorcio Oferente que:

a) Registren quiebra decretada o apertura de concurso preventivo o declaración similar según la legislación del país de origen, en los últimos cinco (05) años previos a la fecha de la apertura de las ofertas.

b) Tengan inhabilitación civil o comercial vigente por condena judicial pasada en autoridad de cosa juzgada o inhabilitación civil, comercial o penal respecto de sus directores, gerentes o miembros del órgano de administración, en su caso.

c) Registren inhibición general de bienes.

d) Registren resoluciones administrativas o sentencias judiciales firmes, por trasgresión al régimen vigente en materia de lavado de dinero o activos, delitos de corrupción, cohecho, peculado, estelionato, defraudación a la administración pública Nacional, Provincial o Municipal, en el país o en el extranjero, ya sea por parte de la sociedad, de alguno de sus socios o de alguno de los integrantes del órgano de administración.

e) El Oferente que a su vez participe en el presente concurso integrando un consorcio o unión transitoria. El consorcio o unión transitoria integrado por alguna sociedad que a su vez haya ofertado en forma individual o integrando otro consorcio o unión transitoria.

f) Las personas jurídicas, en las cuales agentes o funcionarios del Sector Público Provincial sean apoderados, representantes legales o técnicos, empleados, socios, o desempeñen cargos con facultad decisoria, y demás conforme artículo 6º y demás de la Ley Nº 8993.

Las causales de exclusión enumeradas no son subsanables por el particular.

11.2.2 CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE PROPUESTAS:

11.2.2.1 CAUSALES SUBSANABLES

Los oferentes que se encuentren comprendidos en las siguientes causales podrán presentar sus propuestas, sin embargo deberán acompañar la documentación idónea que acredite el cumplimiento de la obligación respectiva en el plazo de treinta (30) días hábiles posteriores a la apertura de sobres, bajo apercibimiento de desestimar su propuesta, en los siguientes casos:

a. Registren mora respecto del cumplimiento de obligaciones a favor del “FIDUCIARIO” y/o de la Provincia de Mendoza, se trate de una obligación de dar, de hacer o de cualquier otra índole.

b. Registren mora en el pago de deuda determinada y exigible, impositiva o de otra índole con el Estado Municipal, Provincial o Nacional no regularizada.
c. No hubiesen presentado Certificado de Cumplimiento Fiscal expedido por Administración Tributaria Mendoza (ATM).

11.2.2.2 SE CONSIDERARÁN REQUISITOS ESENCIALES NO SUBSANABLES

a. La omisión absoluta de firma en la oferta presentada: para el caso de que el oferente haya firmado en forma parcial su oferta, la Comisión de Evaluación deberá intimar al oferente a que la complete en un plazo de hasta tres (3) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.
b. La omisión de presentación de la Garantía de Oferta, entendiéndose por omisión cuando el documento no se encontrare dentro del sobre de la propuesta junto la restante documentación a presentar o cuando el mismo no se encuentre firmado por el oferente. En caso de presentarse una oferta con una garantía insuficiente o incompleta, la Comisión de Evaluación intimará al oferente a que la integre en un plazo de hasta tres (3) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.

11.3 CAPACIDAD JURÍDICA, ECONÓMICA Y TÉCNICA DE LOS OFERENTES. ANTECEDENTES A PRESENTAR.

11.3.1 Antecedentes a presentar

Los OFERENTES deberán acreditar la capacidad legal, económico-financiera y técnica mínima exigida en estas Bases, para ejecutar los trabajos y actividad objeto del presente Concurso que incluye, **el diseño, desarrollo y la ejecución de un Masterplan para la explotación en concesión de nuevo polo turístico- Potrerillos. Y la presentación de un Anteproyecto y Proyecto Ejecutivo para el desarrollo turístico, deportivo y recreativo del perilago del Dique Potrerillos,** la construcción de las obras, el emplazamiento, el mantenimiento, la operación, la administración y/o la explotación del proyecto, en los terrenos delimitados por las leyes y decretos mencionados en la cláusula 4º de las presentes Bases. Deberán incluir en su Oferta toda la documentación requerida en estas Bases a estos efectos.

11.3.2 Capacidad legal. Documentación.

Las Ofertas deberán contener la siguiente documentación legal:

I) Si se trata de un Oferente que se presenta como sociedad individual:

a) Copia certificada y en su caso legalizada del contrato constitutivo o del estatuto social vigente con sus modificaciones, con constancia de inscripción en la Inspección General de Justicia o en el Registro correspondiente.

b) Copia certificada y en su caso legalizada de la última acta de designación de autoridades y distribución de cargos vigente.

c) Copia certificada y legalizada en su caso del acta emanada del órgano societario competente del OFERENTE que contenga expresamente la decisión de participar en el presente concurso de proyectos integrales, de aceptar los términos y condiciones de estas Bases y de presentar la OFERTA.

d) En su caso, poder especial para representar a la sociedad oferente, con plenas facultades para presentar OFERTA en el presente Concurso de Proyectos Integrales, y firmar toda clase de documentos y realizar todo tipo de presentaciones durante este concurso, así como suscribir el contrato en representación de la sociedad oferente en caso de que ésta resulte Adjudicataria.

e) Copia certificada por Notario Público del Libro de Registro de Acciones o equivalente, que acredite la titularidad actualizada del capital social.

f) Si el accionista mayoritario fuera una persona jurídica, se deberá presentar una (1) copia de los estatutos, de las actas de asamblea y directorio de designación de autoridades y aceptación de cargos, y del registro de acciones que acredite la titularidad actualizada del capital social.

g) En caso que la Empresa Postulante forme parte de un grupo económico, se deberá identificar mediante nota, a las personas humanas o jurídicas que directa o indirectamente, ejercen el control de la solicitante.

h) Certificado de Cumplimiento Fiscal expedido por Administración Tributaria Mendoza (ATM)

II) Si se trata de un Oferente que se presenta como Consorcio y/o Unión Transitoria:

a) La documentación indicada en los puntos I a) y I b) que anteceden y I h) que anteceden respecto de cada una de las firmas que lo integran.

b) Copia certificada, y en su caso legalizada, del acta emanada del órgano societario competente de cada una de las sociedades que integran el Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria, que contenga expresamente la decisión de participar en el presente Concurso de Proyectos Integrales, aceptar los términos y condiciones de las Bases, presentar la OFERTA, y asumir el compromiso de constituir una nueva sociedad dentro de los plazos requeridos en caso de resultar Adjudicatario, así como la participación que corresponderá a cada integrante del Consorcio en la futura nueva sociedad, la cual nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%).

c) Los integrantes del Consorcio y/o Unión Transitoria Oferente deberán asumir responsabilidad solidaria e ilimitada por todas y cada una de las obligaciones emergentes del pliego de Bases y Condiciones, y deberán unificar la personería

otorgando poder ante Escribano Público, con las facultades descriptas en estas Bases de un único representante legal.

d) Documento con firma certificada y en su caso legalizada, por el cual cada una de las sociedades integrantes del Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria asumen responsabilidad solidaria e ilimitada con renuncia a los beneficios de división y excusión entre sí y por las obligaciones de la futura sociedad Co-contratante frente al "FIDUCIARIO", en el caso de resultar adjudicada su oferta, desde la firma del Contrato y hasta el cumplimiento total y definitivo de todas las obligaciones de las Bases, el Contrato y la concesión.

e) Copia certificada por Notario Público del Libro de Registro de Acciones o equivalente, que acredite la titularidad actualizada del capital social.

f) Si el accionista mayoritario fuera una persona jurídica, se deberá presentar copia (1) de los estatutos, de las actas de asamblea y directorio de designación de autoridades y aceptación de cargos, y del registro de acciones que acredite la titularidad actualizada del capital social.

g) En caso que la Empresa Postulante forme parte de un grupo económico, se deberá identificar mediante nota, a las personas humanas o jurídicas que directa o indirectamente, ejercen el control de la solicitante

III) Si se trata de una Sociedad en proceso de formación deberá presentar, si es ganador del concurso, lo mencionado en el punto I) o II) según corresponda, no más allá de 60 días hábiles corridos contados desde la notificación de la resolución de adjudicación del concurso, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones que correspondan.

La Sociedad en proceso de formación deberá tener una capital social no menor a U$S 1.000.000 ó su equivalente en pesos, tomando el tipo de cambio al valor del Banco de la Nación Argentina, modalidad vendedor, de acuerdo al informado en el último día hábil del mes anterior a la presentación de su Oferta.

La Oferta deberá ser representada por persona humana, debidamente apoderada con las facultades para asumir plenamente todas las obligaciones que conforma el concurso que nos ocupa, acreditando debidamente el inicio del procedimiento conformador de la persona jurídica en cuestión.

11.3.2.1 Tanto para los OFERENTES individuales como para los Consorcios Oferentes y/o Unión Transitoria se exigirá la documentación fehaciente que acredite la personería de quien suscribe la Oferta.

11.3.2.2 Los OFERENTES deberán presentar Declaración Jurada suscripta por el representante legal del OFERENTE individual, y en su caso, por el representante legal de cada uno de los integrantes del Consorcio Oferente y/o Unión Transitoria, sobre la inexistencia de causales de exclusión previstas la cláusula 11.2. de las presentes Bases y Condiciones.

11.3.2.3 La Circulares emitidas por el "FIDUCIARIO" debidamente suscriptas por el representante legal y el representante técnico del OFERENTE, deberán ser firmadas en todos sus folios.

11.3.2.4 Nota de designación del representante Legal y del Representante Técnico

11.3.3 Capacidad Económico-Financiera. Documentación.
A los efectos de acreditar suficiente solvencia económico-financiera para encarar y concluir satisfactoriamente las obligaciones emergentes del contrato, la persona jurídica independiente o cada una de las integrantes del conjunto que se presente, deberá presentar la siguiente documentación:

11.3.3.1 Estados financieros de los últimos cuatro ejercicios anuales y copia autenticada del acta emanada del órgano societario competente aprobatoria de los mismos, de la empresa que se presente en forma individual y de cada una de las empresas integrantes del conjunto Oferente. Los Estados Contables deberán contar con dictamen del profesional en Ciencias Económicas, con certificación de firma por el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas u organismo que corresponda conforme la jurisdicción de que se trate. No se considerarán a tales fines los informes con abstención de opinión.

11.3.3.2 Estado Contable parcial de la empresa que se presente en forma individual y de cada una de las empresas integrantes del Consorcio Oferente cuando el cierre del último Estado Contable Anual sea de más de cinco (5) meses anteriores al mes de apertura de las Ofertas. El Estado Contable Parcial comprenderá el período que va desde la fecha de cierre del último ejercicio anual, hasta el último día del penúltimo mes anterior al de la apertura de las Ofertas y deberá contar con dictamen de profesional en Ciencias Económicas con certificación de firmas por el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas u organismo que corresponda conforme la jurisdicción de que se trate. No se consideraran a tales fines los informes con abstención de opinión.

11.3.3.3 Informes de los Bancos con los cuales opera habitualmente indicando como mínimo: antigüedad, cumplimiento y líneas de crédito vigentes.

11.3.3.4 Copia de informe tipo Veraz/Nosis o similar (ya sea de deuda como de cheques rechazados) de los oferentes, si estuviese disponible en las mencionadas bases de datos.

11.3.3.5 Constancia de Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos y ante las Autoridades Fiscales locales, de la empresa individual o de cada uno de los integrantes del conjunto oferente.

11.3.3.6 Flujo de fondos proyectados y fuentes de financiamiento abierto en forma anual del proyecto de inversión, incluyendo los anexos de donde surja el detalle

pormenorizado tanto de los ingresos como de los egresos especificando las pautas tenidas en consideración para su estimación.

11.3.3.7 Anexos detallando la estimación de los montos a invertir en el proyecto y los plazos en los cuales se realizarían dichas inversiones.

11.3.3.8 En el supuesto de requerir financiamiento para el desarrollo del proyecto, los oferentes deberán presentar detalle de la o las fuentes de financiamiento para el proyecto, las que deberán ser verificadas a la hora de la efectiva ejecución del proyecto.

El "FIDUCIARIO" podrá solicitar antecedentes y/o garantías adicionales si lo estimare necesario.

Es obligación de los OFERENTES comunicar de inmediato al "FIDUCIARIO" antes de la adjudicación, cualquier alteración significativa que incida en forma negativa en su capacidad económico-financiera.

12. OFERTA. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO

12.1 FORMALIDADES, LUGAR Y OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN.

Las OFERTAS deberán presentarse por escrito, y serán recibidas el **DÍA 23 DE JULIO DE 2021, HASTA LAS 11 HS AM**, con la firma en todas sus hojas por el Representante Legal, en mano en la sede del "FIDUCIARIO" en la dirección citada en la cláusula 3 "DOMICILIOS" como se señaló en los avisos del llamado.

Las Propuestas estarán redactadas en idioma castellano, legible, sin enmiendas ni raspaduras, ni contenido entrelíneas o errores que no hayan sido debidamente salvados, siendo el OFERENTE exclusivo responsable de los errores que cometiere en la misma.

No se recibirán las OFERTAS presentadas con posterioridad a la hora y fecha fijada, aun cuando el acto de apertura no hubiere iniciado.

Las OFERTAS serán presentadas en un único sobre o caja, perfectamente cerrado que indique en la parte externa, lo siguiente:

"CONCURSO PARA LA PRESENTACIÓN DE MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS"

Dicho sobre o caja deberá contener la OFERTA presentada en tres (03) ejemplares que se individualizarán con los rótulos de "ORIGINAL", "DUPLICADO" y "TRIPLICADO". Toda la documentación deberá ser acompañada en formato digital.

El OFERENTE deberá llenar íntegramente y sin alteraciones toda la Documentación de la OFERTA citada en la cláusula 12.2. **"Documentación de la Oferta"** de las presentes Bases, respetando rigurosamente el orden descripto en dicha cláusula.

Se empleará para el llenado y firma de la documentación de la OFERTA Original, un medio que asegure su inalterabilidad, a través del empleo de tinta indeleble o cualquier otro medio manuscrito o mecánico, que sea idóneo a ese efecto. No serán admitidas las OFERTAS presentadas total o parcialmente en lápiz.

Para las copias del ejemplar Original, el OFERENTE podrá optar entre emplear el mismo procedimiento o el de fotocopiar el ejemplar Original sin firmar, de modo tal que cada ejemplar sea un facsímil de este último. En caso de discrepancias prevalecerá el Original.

Toda la documentación de la OFERTA deberá presentarse completamente foliada y firmada en todas sus páginas y en todos sus ejemplares (original y copias) por el representante legal y el representante técnico del OFERENTE.

El "FIDUCIARIO" podrá exigir en cualquier momento todas las certificaciones necesarias.

Podrá ser causal de rechazo de la OFERTA la inclusión por parte del OFERENTE de condicionamientos que, a criterio del "FIDUCIARIO", puedan afectar los aspectos técnicos, legales y/o económicos de la misma.

La OFERTA estará provista de un índice general, respetando el orden establecido en la cláusula 12.2, en el que se determinará con precisión las páginas donde se hallan ubicados cada uno de los documentos que la integran.

12.2 DOCUMENTACIÓN DE LA OFERTA.

La OFERTAS deberán contener los siguientes documentos -en original y sus copias- encarpetados en el siguiente orden:

a) Índice general del contenido de la Oferta con indicación del número de página o páginas de cada sección y pieza documental que la integra.
b) Carta de Presentación de Oferta, constitución de domicilio especial en la Provincia de Mendoza, y constitución de domicilio electrónico igualmente válido como especial. Anexos suscriptos.
c) La Garantía de Mantenimiento de la Oferta acorde a lo señalado en el artículo 14 de las presentes Bases y Condiciones.
d) Los Anexos que forman parten del presente Pliego de Bases y las Circulares firmados en todas sus hojas por representante legal o apoderado y el representante técnico.

e) Propuesta de Desarrollo del Perilago y el Plan de Obras, Plazos de Ejecución e Inversiones que propone el Oferente, así como el Compromiso de Desarrollo del Emprendimiento de conformidad con la información del ANEXO XI de ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
f) Descripción técnica que permita conocer las principales características constructivas y de funcionamiento. Toda otra información destinada a definir técnicamente la propuesta. Específicamente el OFERENTE incorporará en su Oferta la información técnica que propone con suficiente grado de detalle como para definir razonablemente el alcance de la obra en su integridad. Será realizado de acuerdo a los antecedentes, pautas, requisitos mínimos, prescripciones y especificaciones técnicas contenidas en estas Bases.
g) Descripción detallada del Beneficio Económico para la Provincia de Mendoza en sus diferentes etapas de desarrollo y explotación.
h) La documentación legal que se especifica en el punto 11.3.1 del presente.
i) La documentación e información necesarias para la determinación de la capacidad económico-financiera en un todo de acuerdo con lo indicado en lospuntos11.3.2 y 11.3.3 de estas Bases.
j) El detalle de la inversión a realizar y los plazos para realizar la misma.

No se considerará completa la OFERTA que no haya llenado todos los requisitos especificados en estas Bases. **Serán causales de rechazo la falta de presentación de la documentación establecida en los puntos b, c, d, e, f y j del presente apartado.**

13. VIGENCIA DE LAS OFERTAS.

Las Ofertas tendrán una vigencia de ciento veinte (120) días computados a partir de la fecha fijada para la apertura de las mismas, renovables de forma automática y por única vez por un periodo igual, salvo que el oferente manifieste por escrito su decisión de no renovar su oferta, con una antelación de diez (10) días hábiles a la fecha que opere el vencimiento.

14. GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Los OFERENTES deberán incluir una garantía de mantenimiento de la oferta por el monto equivalente al 1% del valor de inversión que surja de su Oferta.

Esta garantía asegurará el compromiso del OFERENTE de (i) mantener su Oferta por un plazo mínimo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de apertura de las Ofertas, renovables de conformidad a lo dispuesto en el art. 13 precedente, y (ii) en el supuesto de resultar adjudicatario, suscribir el Contrato y presentar la garantía de ejecución del contrato.

La Garantía de Mantenimiento de Oferta deberá ser suscripta por la persona o personas con capacidad para obligar al garante. La o las firmas deberán ser

certificadas por Escribano Público.

La falta de constitución de la Garantía de Mantenimiento de Oferta será causal de desestimación de la OFERTA, acorde a lo prescripto por el art 11.2.2 del presente pliego.

14.1 MODALIDADES DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

La Garantía de Mantenimiento de la OFERTA deberá ser constituida mediante la contratación de una **póliza de seguro de caución** extendido a favor de Mendoza Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciaria del **FiDAIPP**

El seguro de caución debe ser extendido por entidad Aseguradora legalmente habilitada y de reconocida solvencia, debiendo acompañarse certificación suficiente de la Superintendencia de Seguros de la Nación que acredite su habilitación. Se estima certificación suficiente la información contenida en la página Web de la Superintendencia de Seguros de la Nación.

14.2. PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DE OFERTA

El OFERENTE perderá automáticamente esta garantía en caso de no dar acabado cumplimiento a sus obligaciones, en cuyo caso el “FIDUCIARIO” podrá proceder al cobro, ejecución y/o reclamo del importe correspondiente a la garantía ofrecida, del Oferente y/o de la entidad Aseguradora.

14.3. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OFERTA

Dentro de los diez (10) días hábiles de la adjudicación, el “FIDUCIARIO” notificará a los oferentes no Adjudicatarios, la fecha, hora y lugar en que les serán devueltas las correspondientes Garantías de Oferta.

15. COSTOS DE LAS OFERTAS.

Los gastos en que incurran los Oferentes en la preparación de las Ofertas, estarán íntegra y exclusivamente a su cargo, como así también, la totalidad de los gastos que se deriven de la eventual firma del Contrato, y de las correspondientes Escrituras y documentos previstos en el presente llamado.

16. APERTURA DE LAS OFERTAS

En la fecha, hora y lugar indicados en los avisos del llamado se procederá al acto de apertura ante Escribano Público de los sobres de todas las OFERTAS recibidas, las cuales serán numeradas correlativamente según el orden de su recepción.

El acto de apertura de las Ofertas será presidido por un representante del “FIDUCIARIO”, con la presencia de los representantes de los OFERENTES que

quieran hacerlo, todo ello ante Escribano Público, quien labrará un acta en la que constarán los nombres de los oferentes en el orden de apertura, el número que corresponde a cada presentación, y la cantidad de fojas, y en su caso de otros elementos que la integren. Previa lectura de la misma, será suscripta por el representante del "FIDUCIARIO" que presida el acto y por los asistentes al acto que quieran hacerlo, quedando su contenido notificado de pleno derecho, respecto de todos los Oferentes.

17. VISTAS. OBSERVACIONES. REQUERIMIENTOS.

Los OFERENTES podrán tener acceso para su consulta, a las OFERTAS recibidas, durante los tres (03) días hábiles siguientes al Acto de Apertura, en el horario de 9:00 a 15:00 hs., en la sede del "FIDUCIARIO".

A tal fin, una copia de las mismas estará a disposición de los OFERENTES en el domicilio constituido por el "FIDUCIARIO".

Los OFERENTES podrán presentar las observaciones y/o impugnaciones que estimen menester dentro del plazo de tres (03) días hábiles contados a partir del vencimiento del término para tomar vista precedentemente señalado. Las mismas serán estudiadas y tenidas en cuenta por la COMISIÓN EVALUADORA al momento de examinar las ofertas.

Con posterioridad al acto de la apertura, la COMISIÓN EVALUADORA estudiará el contenido de los sobres, pudiendo efectuar requerimientos; las aclaraciones y consideraciones que estime oportunas y necesarias para una mejor evaluación de las Ofertas, como así también, donde notara errores evidentes, su posterior enmienda, todo ello siempre que no modifique la letra y espíritu de estas Bases ni el principio de igualdad de los Oferentes. Las respuestas serán presentadas por escrito y se limitarán a los puntos en cuestión, no pudiendo modificar la Oferta. La "COMISIÓN EVALUADORA" no admitirá aclaración que no haya solicitado. La falta de subsanación en plazo razonable fijado por el LICITANTE, dará lugar al rechazo de la oferta.

18. EVALUACION DE LAS OFERTAS. COMISION EVALUADORA.

18.1 INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN EVALUADORA

A los efectos de este Concurso se constituirá una COMISIÓN EVALUADORA que intervendrá en el proceso de estudio de las ofertas y que estará integrada como mínimo por un (1) representante de las siguientes organizaciones:

- Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia
- Ministerio de Economía y Energía
- Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública
- Ministerio de Turismo y Cultura
- Por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial: un representante

de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial y un representante por la Unidad de Evaluaciones Ambientales
- Departamento General de Irrigación

A criterio de la Comisión Técnica del FiDAIPP podrá contratarse también a un Consultor Externo especialista en la temática, para formar parte de la COMISIÓN EVALUADORA.

18.2 FUNCIONES DE LA COMISIÓN EVALUADORA

La COMISIÓN EVALUADORA analizará las Ofertas presentadas y la capacidad legal, técnica y administrativo-financiera de los OFERENTES, recomendará en su caso la solicitud de requerimientos y emitirá el correspondiente dictamen de Preadjudicación, el cual no tendrá carácter vinculante para la autoridad competente para adjudicar.

La COMISIÓN EVALUADORA proporcionará a la autoridad competente, los fundamentos para el dictado del acto de Adjudicación y/o el rechazo de las ofertas, según sea el caso.

18.3 PRERROGATIVAS DE LA COMISIÓN EVALUADORA Y LA COMISIÓN TÉCNICA.

18.3.1 La COMISIÓN EVALUADORA tendrá las siguientes prerrogativas:

a. Requerir al OFERENTE en cualquier momento y dentro de un plazo razonable, información adicional y/o complementaria a la ya entregada. Vencido dicho plazo sin que el OFERENTE cumpla el requerimiento, la COMISIÓN EVALUADORA podrá considerar que existe una retractación tácita del OFERENTE y en consecuencia desestimar su OFERTA y disponer la pérdida de la Garantía de OFERTA. Las respuestas serán presentadas con las mismas formalidades exigidas para la presentación de la Oferta y se limitarán a los puntos en cuestión. La COMISIÓN EVALUADORA no admitirá aclaración que no haya solicitado, ni respuestas que alteren las condiciones de la OFERTA y/o el principio de igualdad de los OFERENTES.
b. La COMISIÓN EVALUADORA se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fueren necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la OFERTA. De establecer la falsedad de dicha información, se desestimará la OFERTA y dispondrá la pérdida automática de la Garantía de OFERTA.
c. La COMISIÓN EVALUADORA se reserva el derecho de requerir la intervención y asesoramiento de peritos técnicos o especializados pertenecientes a instituciones públicas o privadas, a fin de solicitar los Dictámenes Técnicos que estime pertinentes para la evaluación de las propuestas.

18.3.2 La COMISIÓN TÉCNICA tendrá las siguientes prerrogativas:

a. Rechazar todas las OFERTAS, anular o dejar sin efecto el presente llamado sin derecho a indemnización, reembolso de gastos o reclamo alguno por parte de los interesados y/o de los OFERENTES.
b. Dejar sin efecto la adjudicación en caso que el Adjudicatario no constituyese adecuadamente la garantía de ejecución o no firmase el contrato, dando ello derecho a la ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta.
c. En caso que se dé el supuesto del punto anterior, el FIDUCIANTE podrá adjudicar a la segunda mejor oferta, y así sucesivamente o, a su opción, podrá declarar desierto el concurso, por razones de conveniencia, y proceder en su caso a una nueva convocatoria.

18.4 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

18.4.1 Procedimiento para la evaluación de las ofertas.

La evaluación de las OFERTAS se llevará a cabo sobre la base del análisis del cumplimiento de los recaudos exigidos en estas Bases y Condiciones y Circulares, la ausencia de causales de exclusión, previa verificación del cumplimiento de las capacidades legal, técnica y económica.

Para realizar la asignación de puntaje a las propuestas presentadas se realizará el procedimiento previsto en el punto 18.5

18.4.2 Metodología y Plan de Trabajo

Se evaluará la Propuesta Técnica como un sistema integral, junto a la metodología prevista para su implementación y el cronograma de inversiones presentados por el OFERENTE.

En tal sentido, se valorarán las características y el alcance de la Propuesta Técnica, ponderando la consistencia entre la misma y la metodología que el OFERENTE haya previsto para su ejecución e implementación; de la misma manera, se verificará la congruencia entre ambas.

Una vez analizadas las OFERTAS, por parte de la Comisión Evaluadora, y preseleccionadas aquellas OFERTAS que cumplieron con la documentación señalada en estas Bases, los OFERTENTES deberán realizar una EXPOSICIÓN clara y sintética a la Comisión Evaluadora, a la Comisión Técnica y al Comité Ejecutivo, acerca de la naturaleza y los alcances del Masterplan formulado.

18.5. CONCEPTOS A EVALUAR Y SU PONDERACIÓN.

RESUMEN DE LA GRILLA DE EVALUACIÓN			
RUBRO	CRITERIO	PUNTAJE	
		PARCIAL	TOTAL
A	**Antecedentes de la empresa oferente**		**10**
A1	*Experiencia en administración de desarrollos turísticos, deportivos y recreativos, en general*	3	
A2	*Experiencia en administración de desarrollos turísticos, deportivos y recreativos, similares*	7	
B	**Enfoque de la Propuesta y Plan de Trabajo**		**60**
B1	*Concepción y descripción de la propuesta turística, deportiva y recreativa*	20	
B2	*Detalle de las instalaciones y obras para servicios turísticos, deportivos y recreativos*	20	
B3	*Detalle de las instalaciones y obras para infraestructura de servicios básicos*	7	
B4	*Detalle de las instalaciones y obras para servicios generales*	3	
B5	*Plan de trabajo y cronograma*	10	
C	**Propuesta Económica**		**25**
C1	*Valoración de las inversiones para servicios turísticos, deportivos y recreativos*	15	
C2	*Valoración de las inversiones para infraestructura de servicios básicos*	5	
C3	*Valoración de las inversiones para servicios generales*	2,5	
C4	*Valoración del canon ofrecido a la Provincia por la concesión*	2,5	
D	**Aspectos ambientales**		**3**
D1	*Según detalle por declaración jurada*	3	
E	**Responsabilidad social empresaria**		**2**
E1	*A proponer por el oferente, mediante declaración jurada*	2	
	Total	**100**	**100**
El puntaje mínimo requerido del Rubro B es de cuarenta (40) puntos			

La Comisión utilizará los siguientes criterios para evaluar las propuestas presentadas por los oferentes.

RUBRO A- Antecedentes de la empresa oferente: *Diez puntos (10)*

De cada antecedente consignado, se deberán informar los datos precisos que permitan contactar al comitente, para su verificación. En un anexo, se adjunta un modelo a ser completado por el oferente.

Este Rubro se compone de los siguientes criterios:

A1 – Experiencia en administración de desarrollos turísticos, deportivos y recreativos, en general
El oferente describirá todo antecedente que haya ejecutado, como administrador, titular o no, de emprendimientos, explotaciones o actividades, vinculados al turismo, actividades deportivas y a la recreación, como por ejemplo alojamiento, restaurantes, bares, transporte, agencias de viajes, deportes y, en general, toda otra actividad de carácter turístico o recreativo. **Tres (3) puntos**.

A2 – Experiencia específica en desarrollos turísticos, deportivos y recreativos, similares

Se evaluarán los antecedentes en el desarrollo, ejecución o administración de proyectos turísticos, deportivos o recreativos similares a los del presente llamado. Comprenderá las actividades turísticas, deportivas y recreativas desarrolladas en entornos naturales, áreas verdes, espejos de agua, áreas de montañas y similares. Alojamientos (hoteles, cabañas), campings, servicios gastronómicos, deportes náuticos, etc. **Siete (7) puntos**.

El puntaje, en cada sub ítem, se asignará según el siguiente criterio:

- La Comisión Evaluadora, en primer lugar, determinará cuáles de los antecedentes presentados por el oferente se consideran pertinentes y relacionados con los objetivos de este llamado. Son los antecedentes computables.
- Se le asignará el máximo puntaje a la firma que haya presentado la mayor cantidad de antecedentes computables.
- Las restantes firmas serán calificadas en proporción directa entre sus antecedentes computables y los de la firma que obtuvo el mayor puntaje.

RUBRO B – Enfoque de la Propuesta y Plan de Trabajo

Este rubro se compone de los siguientes criterios:

B1 – Concepción y descripción de la Propuesta Turística, Deportiva y Recreativa

El oferente hará una descripción detallada de su propuesta turística, deportiva y recreativa. Es la estrategia a seguir por la firma oferente en el corto, mediano y largo plazo. Debe describir las directrices y el comportamiento para que el adjudicatario alcance los objetivos propuestos. Además, deberá indicar los mecanismos de promoción turística, deportiva y recreativa que desarrollará en su propuesta. Suministrará los datos generales del masterplan, su enfoque y objetivos. Indicará las áreas territoriales a desarrollar, basadas en la zonificación establecida por las normas vigentes y las actividades que se harán en cada una de ellas (alojamiento, recreación, náutica, deportivas, asadores, estacionamientos, etc.) y su vinculación entre sí para definir un desarrollo integral. Asimismo, deberá detallar los servicios que se prestarán en ellas. Deberá describir un producto turístico, deportivo y recreativo, aprovechando y conservando el paisaje natural y cultural de su entorno. **Veinte (20) puntos**.

Escala	Puntaje máximo
1.1 *Claridad, precisión y completitud* en los datos suministrados en la propuesta de desarrollo expresada en el masterplan.	***Seis puntos (6)***
1.2 *Correspondencia y nivel de adecuación* de las áreas territoriales a desarrollar con los *mecanismos y actividades* de promoción turística, deportiva y recreativa previstos en cada una de ellas. Propuesta de *eventuales mejoras* sobre lo solicitado en el pliego.	***Ocho puntos (8)***

1.3 *Coherencia e integralidad* en la *estrategia* a seguir por el oferente en el corto, mediano y largo plazo. Su *enfoque global* y sus *objetivos*	***Seis puntos (6)***

El puntaje, en cada sub ítem se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo.

B2 – Detalle de las instalaciones y obras para servicios turísticos, deportivos y recreativos

Es el uso del suelo y el plan detallado de obras e inversiones. Indicará superficies a ocupar del terreno, superficie de las construcciones, de los servicios turísticos, deportivos, de recreación, náuticos y, en general, de toda obra o mejora que se proponga realizar, debidamente mensuradas y acorde a la legislación. Las obras de infraestructura, de servicios, se describirán por separado. **Veinte (20) puntos**.

Escala	Puntaje máximo
1.1 *Nivel de detalle y completitud* en los datos suministrados en la propuesta de desarrollo de obras e inversiones, expresada en el masterplan.	***Cinco puntos (5)***
1.2 *Envergadura e importancia* de las obras e inversiones descriptas, definidas a partir de su *mensuramiento*, en superficies ocupadas de terreno, de construcciones, etc.	***Quince puntos (15)***

El puntaje, en cada sub ítem se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo.

B3 – Detalle de las Instalaciones y Obras para Infraestructura de Servicios Básicos

Describirá cuáles serán las obras a realizar para proveer a todo el complejo de los servicios básicos. Podrán ser plantas de tratamiento de líquidos cloacales, plantas potabilizadoras, cisternas, reservorios, redes de riego, equipos de fibra óptica, estaciones transformadoras y otras instalaciones que surjan para atender la demanda de servicios que se originará, siempre respetando la normativa ambiental existente. Se valorará especialmente el uso de energías renovables. **Siete (7) puntos**.

Escala	Puntaje máximo
1.1 *Nivel de detalle y completitud* en los datos suministrados en la propuesta de desarrollo de obras e inversiones.	***Dos puntos (2)***
1.2 *Envergadura e importancia* de las obras e inversiones descriptas, definidas a partir de su *mensuramiento*, en superficies	***Cinco puntos (5)***

ocupadas de terreno, de construcciones, capacidad de procesamiento de efluentes, potencias instaladas, extensión de las redes, capacidad de los reservorios etc.	

El puntaje, en cada sub ítem se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo.

B4 – Detalle de las instalaciones y obras para servicios generales

Dada la proximidad del proyecto a las Rutas Provincial N° 82 y Nacional N° 7 y a la Villa de Potrerillos, existe la posibilidad de crear un área de servicios, de apoyo logístico, servicios generales rentados, comercios, combustibles, etc. El objetivo es generar un área comercial y de servicios generales para todo público, tanto para los residentes del complejo del presente desarrollo, para los habitantes de la Villa de Potrerillos y su entorno, como para los vehículos y personas que transiten por esas rutas**. Tres (3) puntos.**

Escala	Puntaje máximo
1.1 *Nivel de detalle y completitud* en los datos suministrados en la propuesta de desarrollo de obras e inversiones, según los destinos de las mismas.	***Un punto (1)***
1.2 *Envergadura e importancia* de las obras e inversiones descriptas, definidas a partir de su *mensuramiento*, en superficies ocupadas de terreno, de construcciones, etc.	***Dos puntos (2)***

El puntaje, en cada sub ítem se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo.

B5 – Plan de trabajo y cronograma

Comprenderá la distribución en el tiempo (períodos anuales) de las obras e instalaciones programadas, a través de un diagrama de Gantt o del uso de la herramienta Microsoft Project.

Su coherencia y consistencia del Plan de Trabajo, identificación de las actividades críticas, viabilidad y consistencia del cronograma, puntos de control, oportunidad de la implementación e integración de las distintas actividades: ***Diez puntos (10)***

Escala	Puntaje máximo
3.1 Coherencia, consistencia y viabilidad del plan de trabajo	***Cuatro puntos (4)***
3.2 Identificación de actividades críticas, cronograma y plazos previstos, puntos de control	***Cuatro puntos (4)***
3.3 Nivel de Integración de las distintas actividades	***Dos puntos (2)***

El puntaje, en cada sub ítem se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo

El puntaje total del Rubro B. es de **Sesenta (60) puntos**. Serán admitidas solamente las propuestas que obtengan, como mínimo, **cuarenta (40) puntos** en este Rubro. Las propuestas que no obtengan esa cantidad de puntos, serán descalificadas.

RUBRO C - Propuesta económica

El oferente realizará una valoración detallada anual de las inversiones programadas durante todo el período de la concesión. Se hará para cada una de las actividades previstas.

Los montos, bajo declaración jurada del valor real, se harán en dólares estadounidenses cotizados al tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina de acuerdo al, informado en el último día hábil del mes anterior a la presentación de la propuesta.

En el caso de las inversiones, los montos estimados en la propuesta serán tenidos en cuenta como una pauta a cumplimentarse al momento de presentarse el anteproyecto y proyecto ejecutivo por el adjudicatario.

Se evaluará la propuesta de la inversión anual promedio, dividiendo el valor total de las inversiones programadas por la cantidad de años solicitados de concesión.
Valoración total del ítem Inversiones: **Veintidos y medio (22.5) %.** Distribuido de la siguiente manera:

SUBRUBRO	CRITERIO	PUNTAJE
C1	Valoración de las inversiones para desarrollo de servicios turísticos, deportivos y recreativos	15
C2	Valoración de las inversiones para infraestructura de servicios básicos	5
C3	Valoración de las inversiones para servicios generales	2.5
	Total del ítem Inversiones	**22.5**

C.4 - Canon ofrecido a la Provincia por la concesión: valores fijos periódicos y/o variables porcentuales. La valoración se calculará en dólares por períodos anuales, por todo el período de la concesión. El oferente deberá precisar el tipo de canon ofrecido y describir el método de cálculo utilizado para la valoración.
Se evaluará la propuesta de canon anual promedio, dividiendo el valor total del canon estimado por la cantidad de años solicitados de concesión. **Dos y medio (2.5)%.**
Para propósitos de la evaluación de este Rubro C, el oferente deberá excluir: (a) el Impuesto al Valor Agregado y(b) el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos

Participación de este conjunto de ítems de valoración económica en la evaluación general: **Veinticinco (25)%** .

Procedimiento para la evaluación, de cada sub ítem:
-El puntaje máximo de cada sub ítem se asignará a la propuesta económica más alta.
-Las propuestas económicas de cada sub ítem de menores montos, serán evaluadas de la siguiente forma:
Puntaje a asignar = Monto de la propuesta económica a evaluar dividido el monto de la propuesta económica más alta, el resultado multiplicado por el puntaje total del sub ítem.

Evaluación económica de la propuesta
El oferente deberá informar los montos, en dólares, de los ingresos estimados, de los costos operativos y de los resultados esperados durante todo el período de la concesión. Deberá informar la Tasa Interna de Retorno (TIR) esperada, para el conjunto propuesto de inversiones y del canon ofrecido.

RUBRO D - Aspectos ambientales.

A efectos de la evaluación de las propuestas, se han introducido algunos conceptos *ambientales* que el oferente propondrá y que deberá cumplir al momento de presentar el anteproyecto y proyecto ejecutivo. El proponente deberá firmar una declaración jurada obrante en el Anexo IX de estas Bases y Condiciones.

Más allá del cumplimiento de la normativa ambiental vigente, señalada en la cláusula 4 del presente pliego, se tomarán las siguientes variables a la hora de evaluar:

1. **Eliminación y tratamiento los líquidos cloacales**, garantizando evitar la contaminación de las napas acuíferas subterráneas, o del espejo del agua del Dique, quedando prohibidos los pozos absorbentes. (1 punto)
2. **Uso de energías alternativas**, eólicas, solares u otras y rehúso, reciclaje o reutilización de los recursos naturales disponibles (agua, suelo, flora, etc.) (1 punto)
3. Respeto de una **arquitectura bioclimática** y en la que se produce una armonía de los materiales a utilizar con los naturales existentes, respetando las condiciones desérticas del paisaje natural con flora nativa.

Esta enumeración no libera al adjudicatario del cumplimiento estricto de otras normas ambientales que establecen las disposiciones vigentes, que serán evaluadas al momento de presentación del anteproyecto y proyecto ejecutivo.
Se puntuará con un **3%** a presentación de conformidad mediante declaración jurada del oferente.

RUBRO E- Responsabilidad social empresaria.
Se ponderará el uso de *mano de obra local*, programas de capacitación socio-ambientales para residentes de la Villa de Potrerillos (escuelas, entidades

comunitarias), capacitación a empresas de servicios turísticos de la zona, generación espacios culturales a partir de iniciativas locales y similares.
El oferente detallará, mediante declaración jurada, una enumeración concreta de las iniciativas de responsabilidad social empresaria que realizará, desde el inicio de las actividades hasta la finalización de la concesión.
Ponderación: **2%.**
El puntaje, se asignará según el siguiente criterio:

- Muy adecuado: el 100% del puntaje máximo.
- Adecuado: el 75% del puntaje máximo.
- Poco adecuado: el 50% del puntaje máximo.
- Inadecuado/Insuficiente: 0% del puntaje máximo

18.6 CONTENIDO DE LOS DICTÁMENES DE LA COMISIÓN EVALUADORA

Serán contenidos mínimos de los Dictámenes de la Comisión Evaluadora:

18.6.1 Examen de los aspectos formales

Evaluación del cumplimiento de los requisitos exigidos por estas Bases, aplicándose, de ser posible, el criterio de la subsanación de los aspectos formales no esenciales.

18.6.2 Evaluación de los OFERENTES

La Comisión analizará la documentación presentada por los oferentes a fin de determinar las personas jurídicas que estuvieren en condiciones legales, económico-financieras y/o técnicas para la ejecución y/o cumplimiento del proyecto final.

18.6.3 Evaluación de las OFERTAS

i) La Comisión deberá tomar en consideración en forma objetiva todos los requisitos exigidos para la admisibilidad de las OFERTAS. Si existieran OFERTAS inadmisibles, explicitará los motivos, fundándolos en el informe correspondiente.
ii) Respecto de las OFERTAS que resulten admisibles, la Comisión deberá considerar los factores previstos por el Pliego de Bases y Condiciones para la comparación de las OFERTAS, determinando en consecuencia el orden de mérito correspondiente.
iii) Los dictámenes serán suscriptos por todos los integrantes de la Comisión, se emitirán por mayoría, debiendo, los miembros de la Comisión, dejar constancia de los motivos de sus disidencias.

El Dictamen de la Comisión Evaluadora no tendrá carácter vinculante para la autoridad competente para adjudicar.

El acto de ADJUDICACIÓN es de competencia exclusiva del FIDUCIANTE por

Decreto del Poder Ejecutivo en función de lo sugerido por la COMISIÓN TÉCNICA.

LA COMISIÓN TÉCNICA podrá rechazar todas las OFERTAS, sin que ello otorgue derecho a reclamo alguno de los OFERENTES**.**

19. NOTIFICACION DE LA ADJUDICACIÓN

El FIDUCIARIO notificará la decisión de adjudicación al ADJUDICATARIO y al resto de los OFERENTES.

La notificación de la ADJUDICACION no genera responsabilidad contractual ni pre-contractual alguna por parte del "FIDUCIARIO" o LA COMISIÓN TÉCNICA.

20. IMPUGNACIÓN.

Los OFERENTES podrán formular impugnación al acto de ADJUDICACIÓN**,** mediante los recursos previstos en la Ley Provincial Nº 9003. Durante el plazo para formular impugnaciones las actuaciones se pondrán a disposición de los OFERENTES para su vista.

Garantía de Impugnación: el oferente deberá acompañar junto con la impugnación una garantía por un valor equivalente al 1% calculado sobre el monto de la Inversión Comprometida por el adjudicatario, bajo apercibimiento de tener por no presentada dicha impugnación. El rechazo total o parcial de lo recurrido originará la pérdida del importe de esta garantía. En el caso de admitirse la impugnación se le restituirá la garantía en el plazo máximo de treinta (30) días corridos sin actualización ni intereses.

21. GARANTIA DE EJECUCION DEL CONTRATO

El ADJUDICATARIO deberá constituir una Garantía de Ejecución del CONTRATO equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total de la inversión comprometida en su OFERTA, mediante póliza de caución emitida por compañía de seguros dentro de los veinte (20) días corridos contados desde la fecha en que reciba la notificación de la Adjudicación.

La Garantía de Ejecución del CONTRATO deberá constituirse mediante seguro de caución con mismas las formalidades previstas para constitución de la garantía de mantenimiento de oferta, y deberá mantenerse vigente hasta la recepción definitiva de las inversiones correspondientes a obras de infraestructura

La Garantía de Ejecución del CONTRATO deberá ser suscripta por la persona o personas con capacidad para obligar al garante. La o las firmas deberán ser certificadas por Escribano Público.

Vencido el plazo previsto sin que el ADJUDICATARIO haya constituido la Garantía de Ejecución del CONTRATO, el FIDUCIANTE podrá dejar sin efecto la ADJUDICACIÓN,

en cuyo caso podrá ser ejecutada la Garantía de Mantenimiento de Oferta.

En tal supuesto, FIDUCIANTE podrá optar por dejar sin efecto el presente Concurso o ADJUDICAR el CONTRATO a la OFERTA que siga en el orden de mérito correspondiente.

CAPITULO III DEL CONTRATO

22. FIRMA DELCONTRATO.

El OFERENTE que resulte ganador del concurso, y por lo tanto se convierta en ADJUDICATARIO, deberá firmar el Contrato en la fecha que notifique el "FIDUCIARIO", la que no superará los sesenta (60) días corridos computados desde la notificación de la ADJUDICACIÓN. Será condición previa a la firma del Contrato que el Adjudicatario acompañe la garantía de ejecución del contrato exigida en el apartado anterior, y en caso que el Oferente Adjudicatario sea un Consorcio, una Unión Transitoria, o cualquier otra figura asociativa, el estatuto de la nueva sociedad constituida debidamente inscripto, así como las constancias de contratación de los seguros exigidos en estas Bases y la demás documentación que le sea requerida en la notificación de la Adjudicación.

En caso de no suscribirse el Contrato por causas imputables al Adjudicatario el "FIDUCIARIO" podrá ejecutar la Garantía de Ejecución presentada; en defecto o ausencia de ésta, el "FIDUCIARIO" podrá ejecutar la Garantía de Mantenimiento de Oferta, también podrá dar por caduca la adjudicación dispuesta, procediendo a invitar al Oferente que hubiera resultado segundo en el informe de evaluación a suceder al Adjudicatario caducado en el Contrato respectivo.

El "FIDUCIARIO" no reintegrará al OFERENTE la Garantía de Mantenimiento de la Oferta, hasta tanto el ADJUDICATARIO presente la Garantía de Ejecución del CONTRATO bajo los requisitos establecidos en estas Bases y a satisfacción del "FIDUCIARIO".

23. CESIÓN

No se permitirá la cesión total ni parcial del CONTRATO, ni de las participaciones accionarias del ADJUDICATARIO sin la autorización previa y escrita del FIDUCIANTE, para lo cual deberá sometérsele para su conocimiento y consideración toda la información del cesionario que se requiera a los Oferentes y los términos y condiciones de la cesión. El FIDUCIANTE no estará obligado en ningún caso a otorgar la autorización.

24. PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO Y PROYECTO

24.1 PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO

En el plazo de sesenta (60) días hábiles computados a partir de la suscripción del CONTRATO del presente Concurso, el ADJUDICATARIO deberá presentar el ANTEPROYECTO, que deberá cumplir con las exigencias ambientales y de Ordenamiento Territorial señaladas en la cláusula 24.2.

El "FIDUCIARIO" evaluará el ANTEPROYECTO y expedirá el Certificado de Visado, en caso de corresponder. De lo contrario manifestará sus observaciones y establecerá un plazo para que el ADJUDICATARIO presente el ANTEPROYECTO ajustado.

Una vez aprobado y emitido el certificado de visado del anteproyecto, el ADJUDICATARIO deberá presentar el PROYECTO EJECUTIVO de desarrollo del perilago en un plazo de ciento veinte (120) días hábiles, que deberá ser plasmado en un Plan de Trabajo, que se graficará en barras Gantt hasta el tercer nivel de tareas, indicando los hitos y plazos pertinentes.

El ADJUDICATARIO deberá considerar como primera tarea en el Plan de Trabajo la elaboración, aprobación y obtención de la Documentación necesaria para la ejecución del proyecto, en especial las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan a cada proyecto en particular (de acuerdo a lo establecido en la Ley Provincial Nº5961). El desarrollo del Plan de Trabajo deberá contener obligatoriamente el detalle de las tareas que forman parte del Proyecto e incluir los recursos asignados a las mismas; y deberá tener disponibilidad de poder ver todas las tareas y recursos.

24.2 EXIGENCIAS AMBIENTALES Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El Adjudicatario deberá presentar el ANTEPROYECTO cumpliendo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Especial Perilago en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, el que será elaborado siguiendo lo establecido en el Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos presente en la Sección Técnica del Anexo VII, así como las normas que regulan el uso y protección del agua y del ambiente, incluyendo la Resolución Nº 1784/98 AOP (Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto Potrerillos).

No obstante, previo al emplazamiento o construcción de cada proyecto en particular, los mismos deberán someterse a las evaluaciones de impacto ambientales requeridas por la autoridad de aplicación.

24.3 POTESTAD INSTRUCTORA. CONTROL Y DEBER DE LA INFORMACIÓN.

Durante la vigencia del Contrato el FIDUCIARIO, o el organismo que en el futuro lo remplace, podrá impartir instrucciones al ADJUDICATARIO sobre las modalidades y aspectos operativos, organizacionales y ejecutivos del servicio comprometido, las que deberán ser cumplidas por el ADJUDICATARIO dentro de los plazos previstos.

El FIDUCIARIO a través de sus autoridades competentes, podrá controlar la consistencia y veracidad de la información que posea el Adjudicatario, requiriendo de su parte los datos que estimara pertinentes para la evaluación de tales aspectos. El suministro de información ante tales requerimientos deberá ser inmediato y completo.

24.4 CONTROL DE AVANCE. INFORMES

Informes de Avance El Adjudicatario deberá presentar Informes de Avance mensuales de todas las actividades llevadas a cabo en cumplimiento del Plan de Trabajo del Proyecto Ejecutivo ante la Autoridad de Aplicación.

Los informes deberán expresar el avance en el último período y el total acumulado con relación a los compromisos asumidos en su Oferta, en el Anteproyecto incluido a esta última y en el correspondiente Proyecto que presente el Adjudicatario en el plazo estipulado en el presente y que apruebe la COMISION TÉCNICA.

El "FIDUCIARIO", o quien éste designe tendrá a su cargo la verificación y el control de los Informes de Avance pudiendo realizar por sí y/o contratar una auditoria de avance de obra e inversión, cuyo costo será a cargo del Adjudicatario.

Una vez que el "FIDUCIARIO" haya verificado el cumplimiento total y absoluto de las obligaciones de obra asumidas por el Adjudicatario, y la cesión de las mismas a su favor, deberá comunicar tal situación a la COMISION TÉCNICA a los efectos de la emisión del Certificado de Finalización del Emprendimiento Comprometido.

24.5 REUNIONES TÉCNICO – ADMINISTRATIVAS

Los organismos implicados, a través de sus funcionarios competentes, o el Adjudicatario, a través de su Representante Técnico, podrán convocar a reuniones técnico – administrativas en las que se revisarán los planes correspondientes y se tratarán todas aquellas cuestiones que sean relevantes para el normal desarrollo de los trabajos contratados.

24.6 PRONTO AVISO

El Adjudicatario dará aviso a la Autoridad de Aplicación, tan pronto como le sea posible, sobre la ocurrencia de probables eventos o circunstancias que pudieran afectar adversamente la ejecución de las obligaciones a su cargo, o el desarrollo y normal funcionamiento del emprendimiento.

Conocidas tales circunstancias sobrevinientes, el Adjudicatario elaborará y propondrá en consecuencia las soluciones que estimara del caso para evitar o morigerar las consecuencias de dicho evento. La Autoridad de Aplicación evaluará las posibles soluciones ofrecidas y decidirá al respecto.

25. PLAZOS. PENALIDADES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario queda obligado al cumplimiento de los siguientes plazos y observará las obligaciones que lucen a continuación:

a) Suscribir el CONTRATO dentro del plazo de **SESENTA (60)** días corridos, computados desde la notificación de la ADJUDICACIÓN, en un todo de conformidad con lo previsto en la cláusula 22.

b) Presentar ante el "FIDUCIARIO" el Anteproyecto indicado en la cláusula 24, dentro del plazo allí referido de **NOVENTA (90)** días hábiles computados desde la suscripción del CONTRATO.

c) Presentar ante el "FIDUCIARIO" el Proyecto Ejecutivo dentro de los **SESENTA (60)** días hábiles computados una vez obtenida la aprobación del Anteproyecto.

d) Realizar el Proyecto Ejecutivo en el plazo estipulado en su OFERTA.

e) Cumplir con las obligaciones dispuestas en estas Bases y las obligaciones generales inherentes a todas las tareas propuestas para el cumplimiento del servicio objeto del contrato, conforme el Plan de Trabajo.

f) Proveer, en la medida de lo necesario, recursos tanto humanos como materiales para el eficaz cumplimiento e integral ejecución del Contrato, la Oferta Técnica y el plan de trabajo oportunamente aprobado, conforme a los fines del presente Concurso.

g) Proporcionar el debido cuidado y protección a los bienes que la Provincia ponga a su disposición, haciéndose responsable de los daños que pudieran serles irrogados.

El "FIDUCIARIO" podrá prorrogarlos plazos establecidos en la presente cláusula, a pedido del ADJUDICATARIO.
Los plazos establecidos en la presente cláusula podrán prorrogarse, a pedido del ADJUDICATARIO. El mismo deberá ser decidido fundadamente por el "FIDUCIARIO". En caso de incumplimiento de estas obligaciones El "FIDUCIARIO" podrá ejecutar la Garantía de Ejecución, de haberse presentado la misma, o en ausencia o defecto de esta, ejecutar la Garantía de Mantenimiento de la OFERTA, todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

26. INDEMNIDAD DEL "FIDUCIARIO". RESPONSABILIDAD DEL ADJUDICATARIO. SEGUROS.

26.1 INDEMNIDAD.

El Adjudicatario se obliga a mantener indemne al "FIDUCIARIO" y/o a la Provincia de Mendoza, de y contra todo reclamo, daño, pérdida y/o gastos que pudieran tener lugar con motivo y en ocasión del cumplimiento del contrato y ejecución de las Obras y/o durante la explotación del proyecto. Esta responsabilidad se regirá por las disposiciones de la legislación argentina, e incluirá todas las obligaciones a cargo del Adjudicatario de acuerdo a estas Bases.

Es obligación del Adjudicatario el cumplimiento y fiel observancia de toda la normativa aplicable en la República Argentina en materia de derecho del trabajo, previsional y de la seguridad social, asistencia médica, seguridad industrial y seguros de personal.

Será de responsabilidad del Adjudicatario, sus contratistas y/o sus subcontratistas, durante la vigencia del Contrato/Concesión todo accidente que cause daños materiales, y/o lesiones corporales y/o muerte a sus trabajadores, y que sea consecuencia de la ejecución del Contrato, por acciones u omisiones de sus profesionales y trabajadores.

A los fines de asegurar la indemnidad prevista en esta cláusula, el Adjudicatario deberá contratar en Compañías de primer nivel y por monto suficiente a satisfacción del "FIDUCIARIO" los seguros que a continuación se detallan, no siendo esta enunciación taxativa:

A) Seguros contra todo Riesgo de Construcción y Montaje.

B) Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva durante toda la vigencia del Contrato/Concesión y efectiva restitución del sector objeto de la concesión a la Provincia.

C) Seguro de Accidentes personales. Para el personal contratado.

D) Seguro contra incendio sobre el/los bien/es objeto del presente.

En las correspondientes pólizas serán sujetos asegurados el FIDUCIANTE y el "FIDUCIARIO"

El Adjudicatario, deberá acreditar ante el "FIDUCIARIO" que los seguros que le son exigidos se encuentran vigentes, para lo cual deberá presentar las pólizas respectivas.

26.2 REQUERIMIENTOS GENERALES PARA LOS SEGUROS.

a) Todas las pólizas deberán estar endosadas a favor del "FIDUCIARIO" y deberán incluir una cláusula de renuncia de las Aseguradoras a repetir cualquier acción contra el "FIDUCIARIO" y "FIDUCIANTE"

b) Todas las pólizas contratadas por el Adjudicatario, su contratista, sus subcontratistas y/o Asesores de los mismos, deberán contener una cláusula donde el Asegurador se compromete a no modificar las condiciones ni a anular la póliza –ya sea por falta de pago de las primas o por otro motivo- sin dar previo aviso por carta documento u otro medio fehaciente al "FIDUCIARIO", con domicilio en 25 de Mayo Nº 1078, de la Ciudad de Mendoza, por lo menos con treinta (30) días de anticipación contados a la fecha de entrada en vigencia de la modificación o anulación.

c) Deberá estipularse en las condiciones particulares de las pólizas, la obligación de mantener indemne al "FIDUCIARIO" y "FIDUCANTE" en todo momento, aún en el evento en que el ADJUDICATARIO, en su carácter de tomador, no haga pago de la prima, cotización o contribución correspondiente.

d) Ningún seguro contratado por el “FIDUCIARIO” o por el Adjudicatario, sus contratistas y/o subcontratistas liberará al Adjudicatario de las responsabilidades asumidas bajo el Contrato/Concesión.

e) En el caso que las compañías aseguradoras rechacen total o parcialmente el pago de la indemnización de un siniestro, cuya causa del rechazo sea responsabilidad del Adjudicatario, de su contratista y/o de sus subcontratistas, el pago de la pérdida sufrida será responsabilidad del Adjudicatario.

f) Las pólizas de seguros deberán tener una vigencia durante el plazo del contrato/concesión y hasta la extinción de las obligaciones del Adjudicatario, debiendo contener una cláusula de renovación automática en caso de extensión de los plazos del Contrato.

g) Todos los seguros que por exigencia del Contrato deba tomar el Adjudicatario, su Contratista o sus Subcontratistas deberán contratarse de acuerdo con las disposiciones de la legislación argentina.

Ninguna de las disposiciones de esta Cláusula limita las obligaciones o responsabilidades del Adjudicatario, emergentes de los otros términos del Contrato o de otra causa. Todo riesgo no asegurado, así como todo riesgo no cubierto debido a atrasos en la contratación del seguro o insuficiencia de las pólizas, o falta de pago de los aseguradores, será de responsabilidad y cargo del Adjudicatario.

En cualquier momento el “FIDUCIARIO” podrá solicitar la sustitución de los seguros cuando lo considere necesario y conveniente a sus intereses.

Cualquier omisión de lo aquí prescripto, la no presentación en tiempo y forma de las pólizas, pago de las primas, denuncia de siniestro, etc. facultará al “FIDUCIARIO” a rescindir el Contrato, revocar la concesión, ejecutarla Garantía de Ejecución y solicitar la reparación de los daños y perjuicios que pudieran corresponder.

26.3 PERSONAL AFECTADO

El Adjudicatario solo empleará en su proyecto a personas competentes, con experiencia y habilidad para ejecutar correctamente el trabajo asignado, y en número suficiente para que el proyecto se desarrolle con la actividad requerida para el cumplimiento del Plan de Trabajo.

Toda persona que a juicio del Fiduciante fuere incompetente o no trabajare en forma satisfactoria, se condujere mal o faltare el respeto al Fiduciante, deberá ser inmediatamente retirada del proyecto y no podrá volver a trabajar en la misma.

26.4 REGISTRO Y PAGO DEL PERSONAL

Para el reclutamiento, registro y condiciones de trabajo del personal, sus remuneraciones directas y cargas sociales y demás aspectos que interesaren o

afectaren al personal del Adjudicatario, éste deberá cumplir en todo momento integral y puntualmente todas las disposiciones de la legislación y reglamentación nacional y provincial y resoluciones de autoridad competente, en vigencia. En caso de incumplimiento se aplicará la penalidad prevista en este pliego.

La falta continuada por dos (2) veces, o por tres (3) en forma discontinua del cumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula podrá hacer pasible al Adjudicatario de la rescisión del Contrato por causas imputables sólo a él. Iguales obligaciones y formalidades deberán cumplir los subcontratistas, por quienes el Adjudicatario estará también sujeto a las mismas penalidades que las detalladas.

26.5 CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

En todas las operaciones relacionadas con la ejecución del proyecto, el Adjudicatario cumplirá estrictamente las leyes y decretos nacionales y provinciales, reglamentos y ordenanzas municipales, y demás disposiciones públicas vigentes, y será responsable y estará a su cargo el pago de multas y el resarcimiento de daños y perjuicios, intereses y costos a que diere lugar cualquier infracción a las mismas. Asimismo, el Adjudicatario será responsable y estarán a su cargo las tramitaciones, permisos y documentos relacionados con el proyecto, que presentará ante las Autoridades correspondientes previa revisación y conformidad del órgano LICITANTE o la que en futuro se designe y que tramitará a su exclusivo nombre, o con el de un tercero representante especial del Adjudicatario cuando previamente así lo autorizare la Inspección.
Las necesarias copias de planos y planillas técnicas para estas tramitaciones serán confeccionadas a su cargo por el Adjudicatario.

26.6 DAÑOS A PERSONAS Y PROPIEDADES

El Adjudicatario tomará oportunamente todas las precauciones necesarias para evitar daños a personas, propiedades y a la obra misma, y será responsable por los accidentes que ocurran a obreros, empleados y otras personas, como asimismo a las propiedades o bienes propios, de la Administración o de terceros. La reparación de los daños y el resarcimiento de los perjuicios que se produjeren correrán por cuenta exclusiva del Adjudicatario.
La Administración podrá retener en su poder, de las sumas que adeudare al Adjudicatario, el importe que estimare conveniente hasta que las reclamaciones o acciones, que llegaren a formularse por algunos de aquellos conceptos, fueren definitivamente resueltos y hubieren sido satisfechas las indemnizaciones a que hubiere lugar en derecho.

27. AUTORIDAD SANCIONATORIA. PROCEDIMIENTO. EJECUTORIEDAD.

Sin perjuicio de otras consecuencias previstas en el presente Pliego, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente pliego de Bases y Condiciones o en la legislación aplicable al objeto del llamado, dará lugar a la aplicación de sanciones, las que podrán ser: APERCIBIMIENTO, MULTA Y RESCISIÓN DEL CONTRATO.

a) Por la omisión o demora en la Suscripción del CONTRATO, en la demora en presentar la documentación legal solicitada una vez notificada la adjudicación, podrá aplicarse una multa hasta el 0,5% del monto contratado y la ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta.
b) Por la omisión o demora en presentar ante el "FIDUCIARIO" el Anteproyecto o el Proyecto Ejecutivo en los plazos indicados, se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 1% del monto contratado.
c) Por la omisión o retraso en la ejecución del Proyecto Ejecutivo en el plazo estipulado en su OFERTA se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 5% del monto contratado.
d) Por no cumplir, o cumplir de manera deficiente con las obligaciones dispuestas en este pliego y las obligaciones generales inherentes a todas las tareas propuestas para el cumplimiento del servicio objeto del contrato, conforme el Plan de Trabajo se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración podrá aplicarse una multa hasta el 1% del monto contratado.
e) Por no proveer o proveer en forma deficiente los recursos tanto humanos como materiales para el eficaz cumplimiento e integral ejecución del Contrato, la Oferta Técnica y el plan de trabajo oportunamente aprobado, conforme a los fines del presente Concurso se aplicará un apercibimiento y en caso de reiteración, una multa hasta el 1% del monto contratado.
f) Por no proporcionar el debido cuidado y protección a los bienes que la Provincia ponga a su disposición, haciéndose responsable de los daños que pudieran serles irrogados se aplicará apercibimiento y en caso de reiteración, una multa hasta el 1% del monto contratado.
g) Por incumplimiento en el mantenimiento de la infraestructura o en la prestación de los servicios a su cargo, y demás obligaciones correspondientes a la etapa de explotación del emprendimiento multa hasta el 1% del monto contratado cada vez.

En los supuestos enumerados ut supra, el Fiduciario, y en caso de reiteración de las faltas cometidas, podrá evaluar la gravedad de dichos incumplimientos y disponer la rescisión del contrato.

Habiendo incurrido el proveedor en alguna de las causales de penalidad y sanción previstas en las presentes. Bases y Condiciones el Fiduciante deberá intimar al adjudicatario a que dé debido cumplimiento de su obligación, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, a contarse desde el día siguiente de la fecha de notificación.

Transcurrido el término de la intimación sin que el Adjudicatario cumpla en debida forma su obligación, sin invocar causal de fuerza mayor, se iniciará el trámite para aplicar las sanciones y multas que se disponen en las presentes Bases, todo ello de acuerdo al procedimiento estipulado en el contrato.

La Autoridad de Aplicación en materia sancionatoria será el FIDUCIANTE.

El Adjudicatario podrá oponer los recursos que provee el derecho administrativo ante las sanciones que se le impongan.

Si las sanciones fueran de una cuantía tal que no pudieran ser cubiertas con las acreencias a percibir por el Adjudicatario, el Fiduciario procederá a ejecutar las mismas por la vía que corresponda.

Toda controversia que se suscitara por la aplicación de sanciones que excediera la vía administrativa, será resuelta conforme a lo establecido por Ley Provincial N° 9003 que rige el procedimiento administrativo en la Provincia de Mendoza.

28. EXTINCIÓN.

La relación contractual quedará extinguida por:

i. Vencimiento del plazo de concesión.

ii. Por revocación dispuesta por el FIDUCIANTE, fundada en razones de interés público.

iii. Por rescisión del contrato por incumplimiento del Adjudicatario.

28.1. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

Todos los elementos y bienes utilizados por el Adjudicatario, quedarán en propiedad de la Provincia una vez extinguido.

Una vez concluida la CONCESIÓN la Provincia podrá otorgar una nueva CONCESIÓN a los mismos sujetos o a nuevos concesionarios, o bien podrá disponer de la propiedad de los terrenos concesionados debiendo, en este último caso, contar con la aprobación legislativa.

29. JURISDICCIÓN

Los oferentes, por la sola firma de la propuesta y presentación con carácter excluyente consienten que las controversias que se suscitaren entre el “FIDUCIARIO” y el Adjudicatario respecto de la interpretación, aplicación, ejecución y cualquier procedimiento del presente llamado a concurso o del posterior contrato de concesión serán sometidas ante los Tribunales Provinciales Competentes de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, renunciando las partes expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, federal, o internacional o ante tribunales arbitrales.

30. DE LOS ANEXOS

Las presentes Bases y Condiciones se integran en un todo inseparable con los

siguientes doce (11) Anexos:

- **ANEXO I:** CARTA COMPROMISO DE DESARROLLO
- **ANEXO II:** DECLARACIÓN JURADA
- **ANEXO III:** DECLARACIÓN DE ADHESIÓN Y CONOCIMIENTO DE PLIEGOS
- **ANEXO IV:** PROPUESTA ECONÓMICA
- **ANEXO V:** COMPROMISO DE PERMANENCIA EN EL PROYECTO
- **ANEXO VI:** DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD
- **ANEXO VII:**DECLARACIÓN DE ESTIMACIONES A VALOR REAL DE LAS INVERSIONES
- **ANEXO VII:**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ASPECTOS AMBIENTALES
- **ANEXO IX:**FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES
- **ANEXO X:**FORMULARIO OFICIAL DE PROPUESTA DE PLAZO DE LA CONCESIÓN
- **ANEXO XI:** ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

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:

……en mi carácter de Apoderado/Representante Legal de …… (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 el _____, con domicilio especial en: _____, 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.):……..
6) Número de Ingresos Brutos: ……

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
EXPEDIENTE: Nº……..

Mendoza, …… de ……de ……

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, …… de ……de ……..

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:

$ ----------(PESOS: ---------- CON ----------/100)
U$S……DÓLARES……CON ……../100_____
_____
NOMBRE (S) Y APELLIDOS (S) O RAZON SOCIAL DEL PROPONENTE:
_____

DOMICILIO ESPECIAL a los efectos de la licitación y contrato EN LA PROVINCIA DE MENDOZA: _____
_____

TELEFONO: _____

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:_____
_____

FECHA: _____

Sello y firma del Representante Legal

Sello y firma del Representante Técnico

ANEXO V
PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

COMPROMISO DE PERMANENCIA EN EL PROYECTO
EXPEDIENTE: Nº ……..

Mendoza, …… de ……de ……

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/UT ..... 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: …… (Nombre, apellido, documento y domicilio)

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

A)

-

B)

ANEXO VII

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 VIII

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 IX

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
Antecedente en general ☐		Antecedente específico ☐	
Denominación del antecedente			
Descripción detallada del antecedente (actividad desarrollada, dimensionamiento, si fue como titular, concesionario, personal ocupado y todo otro dato útil para su evaluación)			
Ubicación del antecedente (ciudad, provincia país)			
Desde	…/…/…..	Hasta	…/…/….
Contacto (describir nombre, apellido, celular, de una persona vinculada a la actividad descripta, para referencia de la Comisión Evaluadora)			
Información adicional relevante			

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES

ANEXO X

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

FORMULARIO OFICIAL DE PROPUESTA DE PLAZO DE LA CONCESIÓN

Mendoza, …… de ……de ……

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 ……(..).años, a contar desde el día de la firma del contrato de concesión.

Firma del representante legal técnico

Firma del representante

ANEXO XI

PROYECTO PERILAGO POTRERILLOS

DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

a) DEMANDA TURISITICA

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

“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	COMPOMISO 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

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 quiénes 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 1° 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)

Potrerillos 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, Bº 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 TURISITICA

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 Km2

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
Vias 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 2.016.

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).

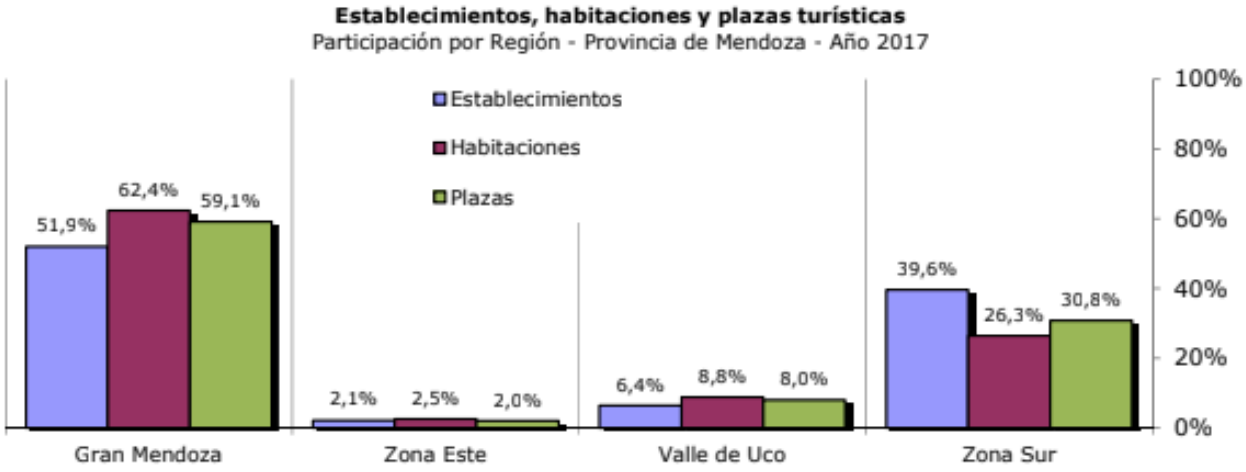
Establecimientos, habitaciones y plazas turísticas
Provincia de Mendoza - Período 2002 a 2017

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

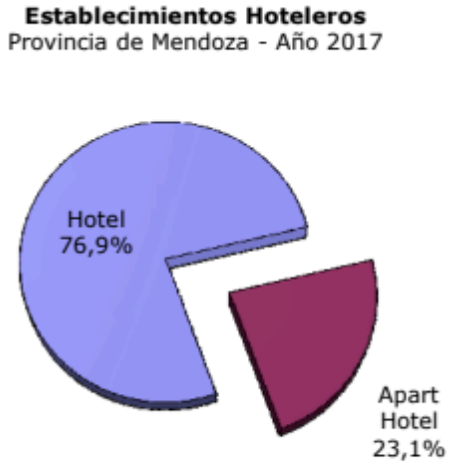
3.3 Alojamiento Turístico – Distribución

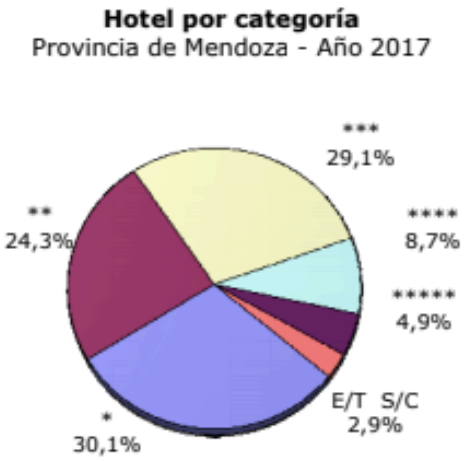
La provincia de Mendoza registra una concentración hotelera en el Gran Mendoza y Zona Sur, donde se establecen el 91,7% de la totalidad de los establecimientos; siendo la Zona Este la de menor incidencia. Mientras, el Valle de Uco aporta el 8% de las plazas ofertadas.



3.4 Alojamiento Turístico – Tipología Hotelera

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

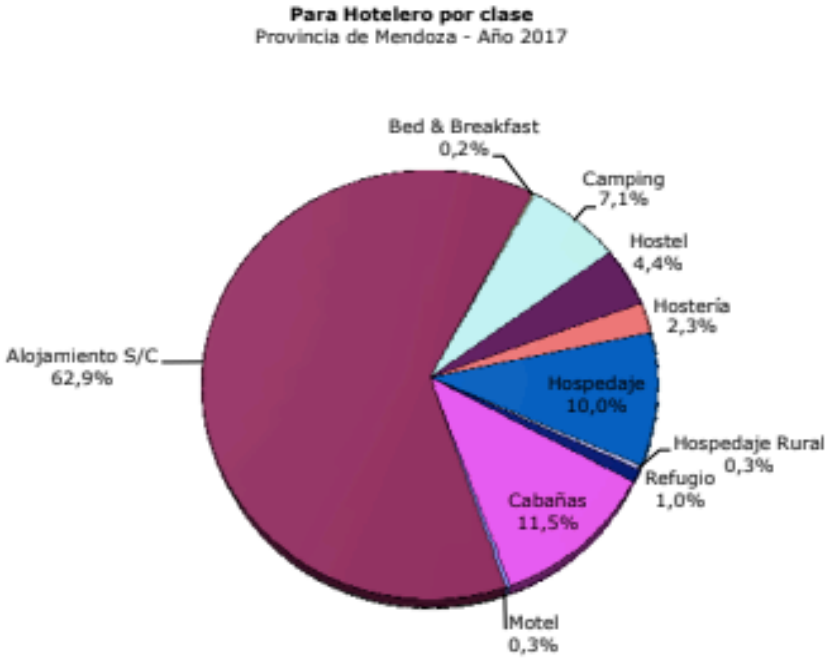




Oferta de Alojamiento Hotelero Provincia de Mendoza - Año 2017											
Establecimientos	135										
Habitaciones	5.077										
Plazas	12.035										
Clase	**Hotel**						**Apart Hotel**				**Petit Hotel**
Establecimientos	104						32				1
Habitaciones	4.251						547				9
Plazas	10.232						1.780				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.



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	Hostería				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 estadisticos 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%.

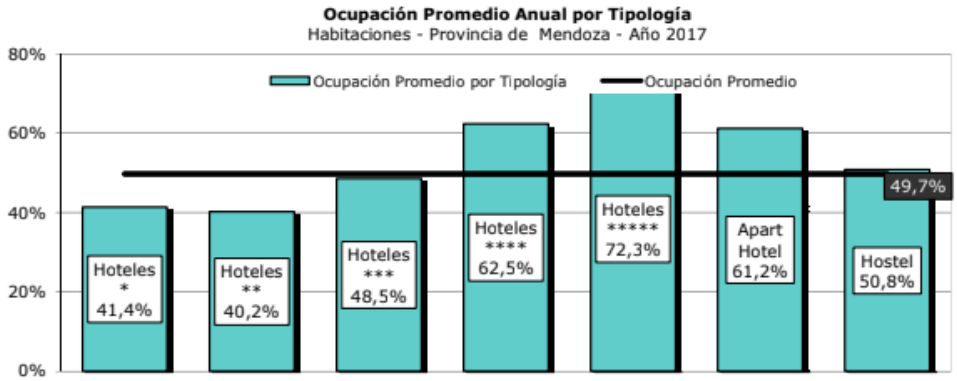
En valores absolutos representa 2.720 habitaciones ocupadas en promedio por día sobre un total de 5.471 disponibles.

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%.

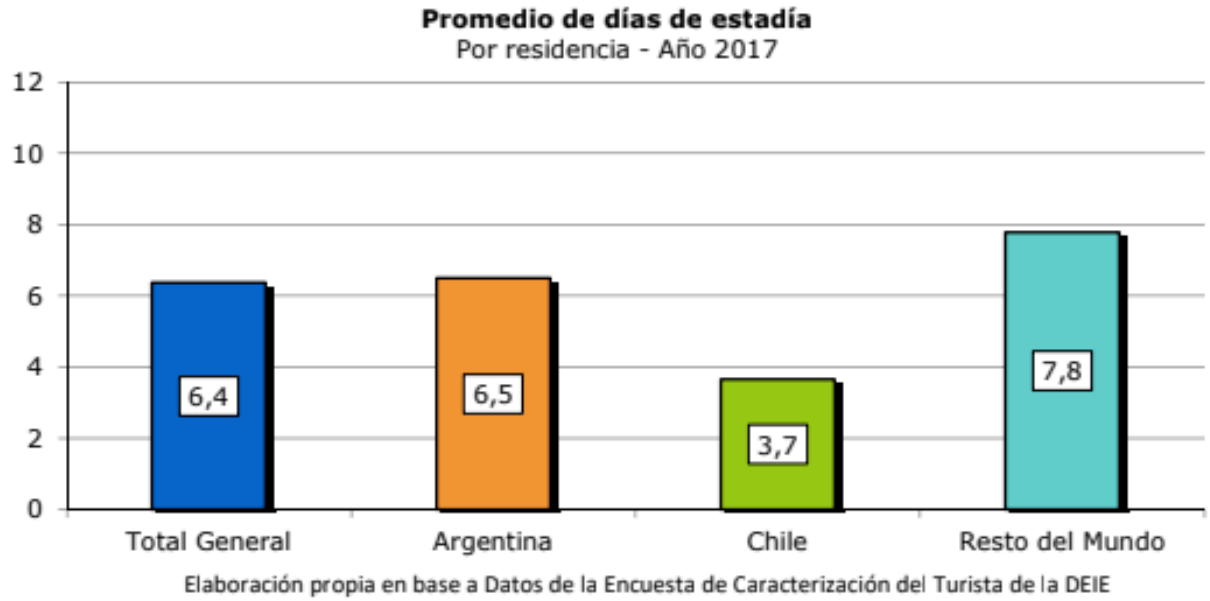


3.6.1 Distribución Anual

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.



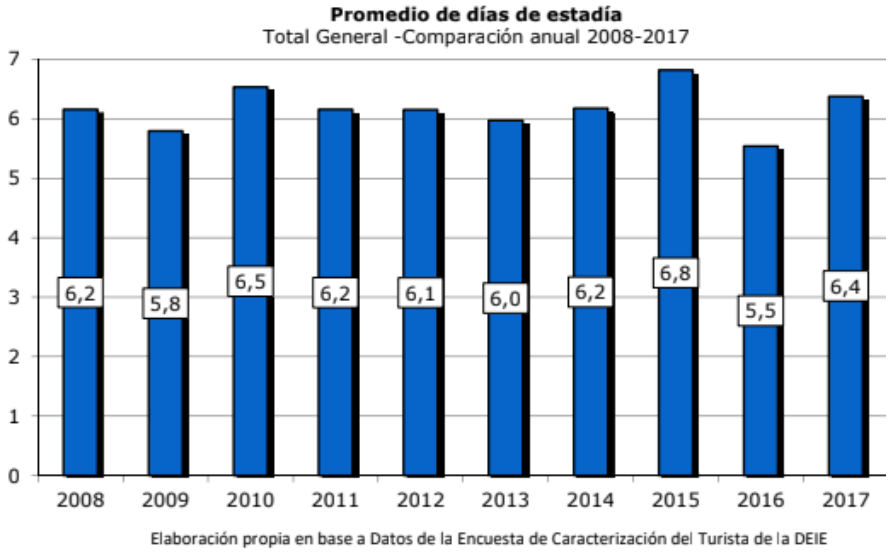
Elaboración propia en base a Datos de la Encuesta de Caracterización del Turista de la DEIE

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.



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

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 – Pananá
- 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 2.016, 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 2.013, 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	SALENTEIN	MONTEVIEJO
LURTON	ANTUCURA	FINCA LA CELIA
BOMBAL	SOPHENIA	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.

Potrerillos 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

Potrerillos 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

<table>
<tr><td colspan="4">FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES

HUGO OJEDA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Antecedente en general [redacted]</td><td colspan="2">Antecedente específico</td></tr>
<tr><td colspan="4">Denominación del antecedente: Varios</td></tr>
<tr><td colspan="4">Responsable de gestión y desarrollo de proyectos múltiples.

COSTA ESMERALDA
CARDON MIRAMAR LINKS
ESTANCIA SMITHFIELD
ESTANCIA ESTRELLA FEDERAL
VENICE – Ciudad Navegable
SANTA BARBARA.
OTROS.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Ubicación del antecedente. Varios</td></tr>
<tr><td>Desde</td><td>1.987</td><td>Hasta</td><td>2.021</td></tr>
<tr><td colspan="4">Gabo Naz gabo@cardone.com.ar
Mateo Salinas msalinas@eidico.com.ar
Roger Zaldivar zaldivarroger@gmail.com</td></tr>
<tr><td colspan="4">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.</td></tr>
</table>

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
WALTER MORBIDONI			
Antecedente en general [redacted]		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
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. 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. Actualmente enfocado en LATAM con proyectos en Chile, Argentina, Perú			
Ubicación del antecedente. España, México, R.Dominicana, Aruba, Costa Rica, Marruecos, Chile, Perú, Argentina, otros			
Desde	1.997	Hasta	2.021
Jose Ramos – jramos@amerian.com Rafael Cardone – Rafael.cardone@cimenta.es Javier Perez – javier@pedroortizprojects.com Gabriel Felip. gfelip@amresorts.com Justo Granda justo.granda@sanjoseperu.pe			
Información adicional relevante Universidad de Mendoza (UM) Arquitecto. 1989/1995. Argentina Universidad Politécnica de Madri (UPM) Master en Gestión y Dirección de Empresas hoteleras. 1996/1997 (UPM) España. 25 años de experiencia en el diseño y desarrollo de proyectos turísticos.			

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

FORMULARIO PARA DESCRIBIR ANTECEDENTES COMPUTABLES			
GUSTAVO ZABALA			
Antecedente en general [redacted]		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, Hoteleria 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 [redacted]		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
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.			
Ubicación del antecedente. España, Mexico, R.Dominicana, Francia, Bahreim, 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 [redacted]		Antecedente específico	
Denominación del antecedente: VARIOS			
Experto en infraestructura de aguas y saneamientos. Operador del Sistema de agua potable y tratamiento de efluentes de la Potrerillos durante 10 años. Actualmente a cargo de los Proyectos medioambientales del Proyecto AZUFRE en Malargue.			
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

MENDOZA Fiduciaria s.a.

MENDOZA GOBIERNO

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 4° 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 **Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial:** Lic. Humberto Daniel Mingorance; 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.**

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

MENDOZA Fiduciaria s.a.

MENDOZA GOBIERNO

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.

Cdor. HERNAN NORANDO
Gerente General

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 GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.06.10 08:44:50 -03'00'

Mariano Alguacil
Director Ejecutivo
Ente Autárquico de Turismo Mendoza
Ministerio de Cultura y Turismo

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.06.10 09:10:30 -03'00'

Hector Smud
Coordinador de Gabinete
Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia
Gestión Documental Electrónica

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

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, o=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.06.10 09:10:30 -03'00'

ACTA-2021-03424700-GDEMZA-SAYOT

Página 3 de 3

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. Sesion Plenaria Comisión Técnica

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

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

MENDOZA
Fiduciaria s.a.

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 programados, 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 concurran 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 CARDUZ
Apoderado

Cdor. HERNAN NORANDO
Apoderado

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

MENDOZA
Fiduciaria s.a.

"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 ÁREA

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 Secretaria 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. 23387356, 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 MORBIDONI 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 procede 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
Apoderado

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.

Mariano Alguacil
Director Ejecutivo
Ente Autárquico de Turismo Mendoza
Ministerio de Cultura y Turismo

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

Silvina Noemi Liceda
Profesional
Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

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

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

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

4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

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 Nº 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
• PARQUE ACUATICO	288
• GLAMPING	290/310/313/314
• AREA DEPORTIVA	288
• CLUB NAUTICO	251/252/253
• ASADORES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	250

En Fase de Inversión 2

• HOTEL 4-5*	251/252/253
• 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:

• Laguna artificial	Playa artificial
• Restaurantes (3-4)	Bares (4)
• Parque Acuático	Servicio de Baños y Vestuarios
• Area Infantil	Actividades recreativas varias
• Puesto regionales y artesanos*	Proveeduría
• Asadores*	Aparcamientos*
• 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 m2* Parque Acuático
	50.000 m2 Asadores
	50.000 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)

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 standares.

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 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.000 m2
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 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.
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 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	6.000/10.000 m2
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 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.200 m2
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. Nº 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 descripto 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

PLANNING DE OBRAS

MESES

PARTIDAS			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
ETAPA INVERSION I	GLAMPING	PROYECTOS																																				
		LICITACION OBRAS																																				
		TRABAJOS PRELIMINARES																																				
		MOVIMIENTO DE TIERRAS																																				
		INFRAESTRUCTURAS																																				
		OBRA CIVIL																																				
	CLUB NAUTICO	PROYECTOS																																				
		LICITACION OBRAS																																				
		TRABAJOS PRELIMINARES																																				
		MOVIMIENTO DE TIERRAS																																				
		INFRAESTRUCTURAS																																				
		OBRA CIVIL																																				
	AREA DEPORTIVA	PROYECTOS																																				
		LICITACION OBRAS																																				
		TRABAJOS PRELIMINARES																																				
		MOVIMIENTO DE TIERRAS																																				
		INFRAESTRUCTURAS																																				
		OBRA CIVIL																																				
	PARQUE ACUATICO	PROYECTOS																																				
		LICITACION OBRAS																																				
		TRABAJOS PRELIMINARES																																				
		MOVIMIENTO DE TIERRAS																																				
		INFRAESTRUCTURAS																																				
		OBRA CIVIL																																				

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 Nº280/02 – 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 porciento) 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.

Pagina 1

4

5

6

7

8

9

10

11

16

17

19

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

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 fideicomitido; 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 seria 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 numero de registro 10, y Arpenta Valores SA, (AlyC con registro numero 107), todos regulados por la Comisión Nacional de Valores .

Parra verificar antecedentes de las mismas consultar las siguientes paginas 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.

USUARIOS POTENCIALES

TURISMO LOCAL - PERMANTENTE				CENSO 2010	DISTANCIA
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%	**151.976**	
ESTIMADO DIARIO TURISMO LOCAL				**1.689**	

TURISMO TEMPORAL	2015/16	2016/17	2017/18	PROMEDIO
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**	**1.274.281**

TEMPORADA			
1.274.281	90 Dias	0,15%	**172.028**
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

	USUARIOS					
	SECTOR	UDS	USUARIOS/DIA	DIAS AÑO	USO	TOTAL ANUAL
OCUPACION	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	
	SECTOR	m2	Uds	COSTO USD	TOTAL
OBRAS	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 - MATENIMIENTO - 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					
	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

		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

	SECTOR	**US/UDS**	**USD**	**DIAS AÑO**	**% USO**	**TOTAL**
INGRESOS	AREA CARPAS	500	3	365	35,00%	191.625,00
	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**
EGRESOS	LIMPIEZA Y SERVICIOS		400	12	48.000,00
	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

			USUARIOS				
	SECTOR	**UDS**	**U/DIA**	**HORAS AÑO**	**USO**	**HORAS**	**ANUAL**
OCUPACION	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

			INVERSION	
	SECTOR	**UDS**	**COSTO USD**	**TOTAL**
OBRAS	**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.

ANTEPROYECTO

“DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURISTICO PERILAGO POTRERILLOS”

HDA
HOTEL DESIGN ASSISTANCE

POTRERILLOS RESORT

ANTEPROYECTO

“DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURISTICO PERILAGO POTRERILLOS”

MEMORIA DESCRIPTIVA

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 espacios y sectores corresponden a los incluidos en el polígono del área concesionada a Potrerillos Resort, de 283 has. adjudicadas oportunamente por el Gobierno de Mendoza.

La propuesta se diseña en cotas superiores a la 1.381 m, siendo ésta la indicada como cota máxima (Deca milenaria) y la cota 1.375 m la de máximo llenado de embalse. De esta manera, garantizamos la libre circulación por el borde de playa a lo largo de todo el desarrollo.

LAMINAS 1 / 2 – ZONIFICACION/PLANIMETRIA GENERAL.

En esta lámina observamos una Planimetría donde se visualizan los distintos sectores propuestos, en su mayoría sobre el margen norte de la Ruta perilago y a lo largo de aproximadamente 3 km.

Se pueden apreciar los siguientes sectores y sus destinos.

- Sector asadores
- Sector Paseo costero - foodtrucks
- Sector Camping - Glamping
  - Area Motor homes
  - Area carpas
  - Area cabañas
- Sector Deportivo
- Sector Comercial
- Sector Parque acuático – Lagunas.

Sector aparcamientos.

Sector Estación de Servicio y Terminal autobuses turísticos (En desarrollo).

Sector Mountain Bike y Senderismo (En desarrollo)

Sector Wakeboard (En Desarrollo)

LAMINA 3 - SECTOR ASADORES

Es un sector situado en el margen Norte de la Ruta Perilago. Comprende un área aproximada a los 10.000 m2. Se accede desde la misma ruta hacia un sector de estacionamientos con capacidad para 132 vehiculos destinado a los usuarios de los asadores. Este sector incluye una administración, depósitos y proveeduría, y dos módulos con servicios sanitarios para clientes, con una superficie cubierta de aprox. 218 m2.

Se proyectan 104 asadores y 24 fogoneros, de distintas dimensiones, todos ellos distribuidos a lo largo de un sendero peatonal, de diseño orgánico, respetando los niveles del terreno natural.

Los asadores y fogoneros tendrán suministro de agua potable, electricidad, iluminación y saneamiento y espacios pergolados para garantizar la protección solar a los usuarios.

LAMINA 4 – AREA MOTORHOME

Este sector forma parte del complejo CAMPING. Es de acceso directo desde la Ruta Perilago, sobre el margen norte de la misma, y en una serranía que conforma una península sobre el dique.

Será el único camping preparado para recibir este tipo de demanda turística en la provincia. Tiene capacidad para 50 vehículos de gran y mediano porte; cada sitio estará preparado con agua potable, electricidad, iluminación y dispondrán de un sector para carga de agua potable y descarga de aguas servidas. También de un SUM con asadores, baños y vestuarios, y piscina.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 5.000 m2 y unos 260 m2 construidos cubiertos.

LAMINA 5 / 6 – AREA CAMPING

Este sector se sitúa a continuación del área Motor home; se accede desde la calle de acceso principal que actúa como eje vertebral y distribuidor a lo largo de la península.
El sector carpas se diseñó con 100 sitios que pueden ser de uso doble, dispuestos sobre la cara Oeste de la península, ajustándose al nivel natural del terreno y en distintos tipos de terrazas.
El 50% de ellos disponen de lugar para el estacionamiento de vehículos en el mismo sitio, y el 50% restante se aparcan en un sector habilitado junto a la administración. Cuentan con agua potable, electricidad e iluminación. Este sector cuenta con una Administración, Baños y Vestuarios, Proveeduría, estacionamientos propios, SUM, piscina y otros necesarios para el correcto funcionamiento de sus servicios.

Este tiene un área intervenida de aproximadamente 12.000 m2 y unos 470 m2 construidos cubiertos.

LAMINA 7 – AREA CABAÑAS - GLAMPING

El sector cabañas - glamping está situado en el extremo Noroeste de la península garantizando unas vistas únicas sobre el Dique y hacia la Cordillera.
Se han diseñado 30 unidades modulables que se distribuyen siguiendo los niveles naturales del terreno. Todas ellas tienen estacionamiento privado.
Su concepto es el conocido como GLAMPING, que son cabañas con servicios hoteleros premium.
Se han diseñado contemplando altos standares de calidad y confort con capacidades de 2 a 4 personas.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 10.000 m2 y unos 1.800 m2 construidos cubiertos

Sobre el remate de la Península se proyecta un Bar-Restaurante Premium para recibir público interno y/o externo al área de camping.
El sector dispondrá de cocina, bodega, administración, baños públicos y de personal, estacionamientos y área de clientes cubierta y semicubierta a

partir de plataformas exteriores en distintos niveles con vistas dominantes sobre el dique, costa norte y cordillera.

Posiblemente el mejor lugar del Complejo turístico.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 1.000 m2 y unos 400 m2 construidos cubiertos.

Nota: Se está gestionando con un operador premium de Mendoza su incorporación al proyecto.

LAMINA 8 – AREA DEPORTIVA Y COMERCIAL

Sector situado junto a las rotondas principales de la Ruta Perilago.

El primero junto a la rotonda de bajada a Playa Principe. Estará compuesto por una zona destinada a Foodtrucks, para una oferta gastronómica básica y sencilla y un sector comercial destinado a pequeños comerciantes de la zona, agentes turísticos, artesanos, etc. El objetivo es lograr un espacio ordenado y flexible con posibilidad de aumentar su oferta.
En breve se construirá un Patio Cervecero operado por 23 RIOS.

Este sector tiene previsto un área de estacionamientos para 250 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida.

El otro sector, junto a la rotonda siguiente, próximo al Area deportiva y al acceso al Parque acuático. Tiene la mismo destino y usos que el anterior.

Este sector tiene previsto un área de estacionamientos para 113 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida.

Estos sectores tienen un área intervenida de aproximadamente 1.500 m2 y unos 300 m2 construidos cubiertos.

El Area deportiva contará inicialmente con 2 canchas de futbol 7, 4 de Paddle y 1 de tenis quick, sector administrativo, SUM, baños y vestuarios.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 5.000 m2 y unos 160 m2 construidos cubiertos.

LAMINA 9 / 10 – AREA LAGUNA

Sector situado en el margen Norte de la Ruta Perilago, entre la primer y segunda rotonda principales de la misma, y sobre una serranía natural con vistas predominantes de 360° al entorno.

Este sector es el de mayor intervención arquitectónica, y el de mayor relevancia en el Complejo turístico de Poterillos Resort, ya que el mismo alberga las mayores actividades de ocio destinadas a los turistas que visiten Potrerillos.
Se prevé que en este sector concurran 2.500 personas diarias en temporada alta, por lo que su relevancia al turismo en Mendoza es de gran importancia.

El sector tiene un área de estacionamientos con capacidad para 434 vehículos, incluso para personas con capacidad reducida; 2 dársenas para ascenso y descenso de pasajeros de autobuses turísticos; un gran hall de recepción, área administrativa, área personal, cocina y bodegas, estacionamiento personal, restaurantes, bares, servicios sanitarios y vestuarios, enfermería y otros recintos necesarios para su funcionamiento.

Se diseñan 3 lagunas de 3.500, 5.300 y 3.500 m2 aproximados, situadas en distintos niveles sobre el terreno natural; cada una de ellas estará preparada para recibir distintos tipos de turistas, orientados a un público familiar, jóvenes y adolescentes y otra para un público que demanda servicios premium.

Las lagunas tendrán una profundidad máxima de 1.10 mts, de manera que permita su nado sin mayores riesgos físicos; playas artificiales, islas con servicio de bar; juegos acuáticos en la zona de niños, sector para enseñanza de buceo; etc.

La laguna orientada a las familias será la que está en el nivel inferior (+8 mts sobre el nivel del dique) y tendrán juegos acuáticos para niños y cercanía a sector de juegos de altura (tirolesas, puentes, miradores, etc.).
La laguna orientada al público joven estará en un nivel intermedio (+12 mts sobre el nivel del dique) y tendrá música, palapas, bar, fogones, etc.).

La laguna orientada al público VIP estará en un nivel superior (+18 mts sobre el nivel del dique) y además de la oferta similar a la laguna para jóvenes, tendrá servicios gastronómicos especiales, masajes y otros servicios premium.

Este sector tiene un área intervenida de aproximadamente 40.000 m2 y unos 2.500 m2 construidos cubiertos.

LAMINA 11 – PASEO COSTANERA – MODULOS SANITARIOS

Se proyecta un paseo peatonal de aproximadamente 1.000 mts lineales en paralelo a la Ruta Perilago, con miradores y espacios de descanso.
El paseo se sitúa en la zona con mayor amplitud visual hacia el espejo de agua, Cordillera y la Costa norte.
Tiene a lo largo de su recorrida cuatro sectores con capacidad para 3 o 4 foodtrucks, de manera que se puedan ofrecer distintos tipos de ofertas gastronómicas sencillas a los visitantes.
Este sector es accesible peatonalmente para todo tipo de usuarios, incluso aquellos con movilidad reducida.
Se proyecta una unidad sanitaria para uso público a lo largo de su recorrido.

Se incorpora en esta lámina los Módulos sanitarios tipo que serán utilizados en distintas zonas públicas a lo largo del desarrollo.
Estos módulos incorporan baños para personas con movilidad reducida.

LAMINA 12 – ESQUEMA INSTALACIONES LAGUNA

Debido a la relevancia de las lagunas y la importancia del uso y tratamiento de las aguas, se incorpora un modelo preliminar de la ingeniería a adoptar.

Se prevé que cada laguna tenga salas de máquinas independientes, con un sistema de funcionamiento agrupado o por bypass, lo que permita el llenado y vaciado de las lagunas independientes en caso de necesidad.

El esquema básico es la toma de agua del dique, pasar por un sistema de filtrado y depuración primario eliminando fosfatos, algas, sedimentos e incluso una corrección de la dureza si fuese necesario, de manera que el agua de las lagunas posean un proceso de limpieza. Se prevé un proceso

de filtrado, desinfección y reutilización del agua cada 6/8 hs; Para el mantenimiento del agua se utilizarán filtros regenerativos de alta eficiencia, lo que permite mantener el alta calidad del agua almacenada; ésta se retornará a las lagunas previo filtrado y depuración de aquellos agentes que pueden haberse incorporado en su uso.

Se hace saber que el proceso definitivo será analizado en el Proyecto Ejecutivo y siguiendo recomendaciones e indicaciones del Departamento General de Irrigación de la Pvcia de Mendoza.

LAMINA 13 – REDES INFRAESTRUCTURA BASICA

Se hace constar a nivel preliminar los recorridos básicos de la infraestructura demandada por el desarrollo.

Ya se han iniciado las gestiones ante entidades competentes solicitando las prefactibilidades de servicios de agua, cloaca y electricidad.

Básicamente las redes se extienden en paralelo a la Ruta perilago, a lo largo del desarrollo y acometiendo a cada uno de los sectores de manera puntual.

Es de gran importancia el sistema de saneamiento, de manera que se garantice el NO filtrado de efluentes a las napas subterráneas. Es por ello que se trabajará con sistemas de bombeos y colectoras hasta una planta de tratamientos de efluentes que se localizará en el sector Sureste del área concesionada.

Para el tratamiento de efluentes en aquellos sectores que el Proyecto ejecutivo indique necesarios, se evaluará la instalación de plantas compactas modulares con principio de barros activados y aireación extendida, que permitirá luego del tratamiento contar con líquidos y sólidos. Los líquidos pueden utilizarse para riego y los sólidos que serán destinados a compostaje.

El sector cuenta con servicio de recolección de los residuos por parte de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se pretende una recolección ordenada, con separación de residuos en contenedores apropiados para su retiro

posterior por parte de la Municipalidad en cada una de los áreas de intervención.

OTROS RELEVANTES

SECTOR ESTACIONAMIENTOS

Se han proyectado diversas sectores destinadas al estacionamiento público distribuidos a lo largo de la ruta del perilago, junto a las rotondas principales del sector desarrollado, y estacionamientos de uso privado a los usuarios de distintas actividades. En total el desarrollo contempla 2 grandes bolsas, situadas entre ruta perilago y Ruta 7 con 802 plazas de aparcamiento, y posibilidad de incrementar su capacidad; Una tercera situada en sector comercial y foodtrucks con capacidad para 113 vehiculos; Un cuarto sector situado junto a la rotonda de acceso a Area comercial y sector gastronómico (23 Rios – Playa Principe) con 340 uds; otro sector junto al Parque acuático con capacidad para 434 vehículos y otros vinculados a otros sectores en desarrollo con un total aproximado a 2.000 plazas.

Todas disponen de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

AREA ESTACION DE SERVICIO – PARADOR AUTOBUSES

Se indica en la Planimetria (Lámina 1 – 2) un sector destinado a estación de servicio y parador de autobuses. Está situado en un nodo vehicular en el margen sur de la ruta Perilago y con conexión a la Ruta 7.
Se están llevando a cabo gestiones ante inversores interesados en su incorporación y gestión.

AREA MOUNTAIN BIKE

Se indica en Planimetría (Lamina 1 – 2) un sector destinado a la práctica del Mountain Bike y Senderismo controlado.
Este área de 25 has estará destinado a la incorporación de distintos recorridos, longitud y niveles de dificultad para la práctica del mountain bike, posibilitando la organización de eventos deportivos de nivel local, nacional e internacional.

Asimismo, el sector es propicio para el senderismo de montaña, práctica en crecimiento y evolución en la provincia.

El sector dispondrá de alquiler y reparación de bicicletas, estacionamientos, servicios sanitarios y bar.

AREA WAKEBOARD

Se indica en Planimetría (Lamina 1 – 2) un sector destinado a la práctica del Wakeboard
Este área de 3 has estará destinado a la incorporación de una pista/laguna de unos 50 x 300 mts, con cable carril y elementos varios para la práctica del wakeboard, posibilitando la organización de eventos deportivos de nivel local, nacional e internacional.

El sector dispondrá de edificio administración, servicios sanitarios y bar.

SOBRE LA ARQUITECTURA

El proyecto se diseñará bajo los parámetros y condiciones especificadas en nuestra propuesta de concurso, siendo nuestra prioridad el respeto del medio ambiente y el entorno natural.
Nuestros diseños contemplan el uso de materiales naturales como la piedra del lugar, maderas, chapas oxidadas y/o la combinación de todos ellos.
Salvo excepciones, las edificaciones serán de una planta, procurando algunas de ellas estar semienterradas.
La arquitectura se irá amoldando a los niveles naturales del terreno, generando vistas y panorámicas diferentes en todo su recorrido.

SOBRE EL ACCESO A PLAYA PUBLICA y OTROS

Como toda actividad e iniciativa privada parte de los servicios ofrecidos en POTRERILLOS RESORT deberán ser abonados por los usuarios. Sin embargo nuestra propuesta mantiene el acceso libre y público a la playa y otros sectores a lo largo del desarrollo sumando infraestructura de servicios hoy inexistente.
Asimismo, POTRERILLOS RESORT ha mantenido conversaciones con los distintos clubes que desarrollan sus actividades náuticas a orillas del lago,

como lo son el kite surf, windsurf, vela y remo. Todos ellos coinciden que los lugares propicios para sus actividades, debido a los vientos dominantes, son los sitios que hoy ocupan. Nuestro compromiso es colaborar aportando infraestructura al sector y aumentando la demanda de la práctica a través de los visitantes.









Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

Número: IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Viernes 1 de Diciembre de 2023

Referencia: MGIA y Anexos

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 565 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.12.01 10:24:40 -03'00'

Martin Villegas
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.12.01 10:24:47 -03'00'