

ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ, MENDOZA, ARGENTINA

MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA NACIÓN
SECRETARÍA DE POLÍTICA ECONÓMICA
UNIDAD DE PREINVERSIÓN (UNPRE)
PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN III
PRÉSTAMO BID 1896/OC-AR

INFORME FINAL
COORDINADOR : MBA, CPN, ANSELMO JOSÉ TOMELLINI

ESTUDIO 1.EE.381

PLAN DE DESARROLLO DEL AREA GIOL

Mendoza, 1 de agosto de 2011

INDICE

I. PROPOSITO DEL INFORME FINAL	pág. 3
II. DESARROLLO DEL INFORME FINAL	pág. 3
III. CRONOGRAMA DE PRESENTACIÓN DE INFORMES	pág. 4
IV. ACTIVIDADES INDIVIDUALES Y COMPARTIDAS	pág.4
V. DESARROLLO DEL COORDINADOR	pág.6
VI. MASTER PLAN PROPUESTO DE PROYECTO AREA GIOL	pág.10
VII. PRODUCTOS ENTREGADOS :	
a. Propuesta de nuevo ordenamiento espacial territorial del área	pág.12
b. Proyectos identificados y priorizados elaborados o a nivel de anteproyecto	pág.23
c. Evaluación Económico Financiera de los proyectos a desarrollar	pág.40
d. Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos prioritarios del Área	pág.128
e. Anteproyectos de normativas municipales , provinciales y/o nacionales que sean necesarias	pág.152
f. Indicadores de Evaluación de impacto de la realización de un Plan de desarrollo para el Área Giol y línea de base actual para los mismos	pág.156
g. Plan de Desarrollo del Área Giol y Plan de Acción	pág.160-180

I. PROPÓSITO DEL INFORME FINAL .

Informar el desarrollo y resultados finales de las tareas del equipo consultor para la realización del Plan de Desarrollo del AREA GIOL de manera de cumplir con el objetivo de estudiar la pre-factibilidad del mismo, obteniendo la validación política, social, técnica y económico- financiera que permita obtener fondos públicos y privados para la ejecución del Plan a posterior de su viabilidad técnica , económica y social.

Es importante resaltar que la actividad del Consultor 5 , Componente 5, vinculada a la validación SOCIAL del proyecto ya fue presentada y justamente validada SOCIALMENTE con los distintos actores públicos , privados y mixtos del departamento de Maipú, Mendoza, Argentina , tareas aprobadas por Entidad Beneficiaria y DINAPREI.

II. DESARROLLO DEL INFORME FINAL. .

El presente informe final indica las actividades realizadas por cada uno de los consultores al momento de corte del 1 de agosto solicitado por DINAPREI para el conocimiento de los indicadores de gestión / avance del estudio en cuestión , en este caso con indicadores al 100% de cumplimiento en todas las actividades indicadas en los Términos de referencia generales e Individuales con la presentación en el presente informe del resumen consolidado de los productos esperados de los Términos de referencia.

III. CRONOGRAMA DE PRESENTACIÓN DE INFORMES:

Referencias:
 PT:Plan de Trabajo O:Informe de Avance X:Informe Final

PRESENTACION DE INFORMES

FECHA FIRMA DE CONTRATOS : 01 NOVIEMBRE

Consultor	2010	2011		2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
	30	40	60	90	120	150	180	210	240	270
	01-Dic	10-Dic	01-Ene	01-Feb	01-Mar	01-Abr	01-May	01-Jun	01-Jul	01-Ago
COORD.		PT			O		O			X
C1					O		O			X
C2					O		O			X
C3					O		O			X
C4					O		O			X
C5					X					
C6					O		O			X
C7										X



IV. ACTIVIDADES INDIVIDUALES Y COMPARTIDAS .

- INDICADORES DE AVANCE.

Para cada actividad , cada consultor envió mensualmente al Coordinador del proyecto un indicador de avance en cuanto al cumplimiento de cada una de las actividades a su cargo las que se encuentran en el siguiente estado de realización (ver página siguiente) :

ACTIVIDAD	Coordinador	Plan. Urbano (1)	Económico (2)	Abogado (3)	Arquitecto (4)	Lic. Adm. (5)	Arquitecto (6)	Lic. Com. (7)	1/8/11 % Avance
1. Selección de los consultores y elaboración de las temáticas respectivas	R								100%
2. Seguimiento del proceso hasta la contratación de los consultores seleccionados	R								100%
3. Elaborar el Plan consensuado de Trabajos del equipo.	R								100%
4. Analizar el rol del área en la planificación estratégica del Municipio	R	RC							100%
5. Relevar los proyectos vinculados al Área Giol, actualmente en ejecución.	C	R							100%
6. Determinar las zonas disponibles del Área y realizar un relevamiento de infraestructura y de bienes dentro de las mismas.	C	R							100%
7. Definir las distintas estrategias de desarrollo del Área para las zonas disponibles, teniendo en cuenta el activ.6	C	R							100%
8. Desarrollar alternativas para el área, según las estrategias adoptadas, a nivel de idea-proyecto.	C	R	RC						100%
9. Seleccionar las alternativas sobre las que centrar el desarrollo de los proyectos.	C	R	RC						100%
10. Identificar y determinar los proyectos que responden a las alternativas seleccionadas.	C								100%
11. Propuesta de nuevo ordenamiento espacial territorial del área.	C	R							100%
12. Selección y Análisis de indicadores urbanísticos (FOS,FOT,FOM).	C	R							100%
13. Elaboración de propuesta de proyecto de nuevas obras públicas a realizar en el Área.	C	R	RC						100%
14. Definir las variables según las estrategias planteadas, sobre las cuales se asentarán criterios de priorización y ponderación, las que	C		R		RC		RC		100%
15. Evaluar los proyectos en función de los criterios determinados.	C		R		RC		RC		100%
16. Realizar el dictamen técnico de priorización sobre los proyectos evaluados constituyendo un ranking de los mismos.	C	RC	R		RC		RC		100%
17. Definir a nivel de anteproyectos, los proyectos a desarrollar en el corto, mediano y largo plazo.	C		R		RC				100%
18. Elaborar los cómputos y presupuestos de todas las obras y trabajos a realizar.	C				R				100%
19. Relevar los desarrollos preliminares que registra el Área.	C					R			100%
20. Identificar los actores vinculados al desarrollo del Área.	C					R			100%
21. Diseñar las instancias participativas del ciclo de Información y Consulta	C					R			100%
22. Detectar los temas críticos y dimensiones (taller Interno) y analizarlos con funcionarios municipales.	C					R			100%
23. Organizar y coordinar un taller de discusión de estrategias y alternativas de desarrollo del área	C					R			100%
24. Explorar la opinión de los actores identificados en el ciclo ICC, sobre criterios de priorización a utilizar en la definición de inversiones	C					R			100%
25. Determinar de Parámetros y Supuestos a utilizar en el análisis.	C		R						100%
26. Planteo de alternativas para las diferentes zonas del área, incluyendo análisis de sensibilidad en costos de inversión y de explotación	C		R						100%
27. Determinar las Inversiones en activos fijos y Capital de Trabajo para cada alternativa.	C		R						100%
28. Realizar balance de costos y beneficios para la inversión pública, Valorar técnica y económicamente cada alternativa incluyendo TIR	C		R						100%
29. Identificar las fuentes de financiamiento existentes para la construcción de las obras, (aportes locales y fuentes institucionales). For	C		R						100%
30. Determinar potencialidades de asociación público-privada para futuras operaciones del Área Giol.	C		R						100%
31. Determinar fuentes y mecanismos de financiamiento para la ejecución del plan de desarrollo del Área Giol en su conjunto y para ca	C		R						100%
32. Realizar estudio del impacto presupuestario de la puesta en marcha de las distintas zonas del Área Giol. Análisis de sustentabilidad	C		R						100%
33. Elaborar para cada alternativa y variantes un exhaustivo catálogo de beneficios y costos directos e indirectos de inversión, operación	C		R						100%
34. Realizar una evaluación económico-financiera para los distintos proyectos a desarrollar y para el Plan de desarrollo del Área Giol en	C		R						100%
35. Relevamiento de la situación ambiental actual de la Región.	C						R		100%
36. Causas de la contaminación y deterioro ambiental de la zona	C						R		100%
37. Definición de las limitantes ambientales y capacidad de soporte de las actividades productivas analizadas para un uso integral y sus	C						R		100%
38. Evaluación del impacto ambiental de los proyectos prioritarios para el área	C						R		100%
39. Identificar tendencias y analizar escenarios de desarrollo a partir de los productos obtenidos de los componentes anteriores.	C		R						100%
40. Consensuar participativamente los lineamientos del Programa de Desarrollo del AREA.	R	RC	RC		RC				100%
41. Elaborar una propuesta del Sistema de gestión del Programa de Desarrollo del AREA.	C	RC	R		RC				100%
42. Elaboración del Plan de Acción: Se preparará una hoja de ruta con los pasos a seguir y los procedimientos a cumplir	C	RC	R		RC				100%
43. Determinación de los indicadores de evaluación de impacto de la realización de un Plan de desarrollo para el área Giol y definición de	R	RC	RC		RC		RC		100%
44. Organización de un Data Room, para consultas de potenciales inversores	C							R	100%
45. Relevamiento de estado dominial de los bienes físicos e intangibles que constituyen el área.	C			R					100%
46. Relevamiento de estado legal y de cuentas de las propiedades.	C			R					100%
47. Relevamiento de normativas legales vigentes.	C			R					100%
48. Propuesta de proyecto de nuevas ordenanzas de usos de suelo del sector, y de las resoluciones, decretos, ordenanzas u otros docum	C			R					100%
49. Determinar las condiciones legales de asociación público-privada para futuras operaciones del Área Giol.	C			R					100%
50. Definir los rasgos centrales del soporte gráfico del Programa.	C							R	100%
51. Preparar los documentos gráficos y audio visuales y otra documentación de divulgación donde se exponga el proyecto para inversión	C							R	100%
52. Determinar una agenda para la promoción provincial, nacional e internacional del Plan de Desarrollo del Área.	R							RC	100%

V. DESARROLLO DE TAREAS DEL COORDINADOR :

Las actividades 1 , 2, 3 y 4 de responsabilidad total ya fueron realizadas al 100% ya enviadas en el 1er informe de avance (10 de Marzo de 2011) al igual que la presentación el **plan de trabajo desagregado** al inicio de las tareas del equipo consultor.

La actividad número 10 (Identificar y determinar los proyectos que responden a las alternativas seleccionadas) se realizó en conjunto por su necesidad de inclusión y articulación dentro de las actividades del planificador urbano (Consultor Nro.1 Planificador Urbano y Consultor Nro. 2 – Lic.En Economía) .

La actividad 40 (Consensuar participativamente los lineamientos del Programa del Desarrollo del Área Giol) se presentaron incluídas en las Actividades coordinadas con el Consultor Nro.5 – Lic.Administración) donde se realizó la presentación y puesta a consideración de las alternativas de desarrollo temático en el predio del AREA GIOL obteniéndose la VALIDACION SOCIAL y aceptación de actores privados, públicos y mixtos de las mismas.

Actividades 45 (Indicadores de impacto de la realización del plan de desarrollo) y Actividad 52 (Agenda para promoción provincial, nacional e internacional del Plan de Desarrollo del Área Giol) se incluyen en este informe Final dentro de los productos f y g dada la prefactibilidad dada de los estudios realizados por el equipo consultor participante

A la fecha del presente informe final se realizó la coordinación de actividades y soporte al equipo consultor para la búsqueda de información, alineación de objetivos y visión del proyecto para el cumplimiento de los plazos establecidos y cumplimiento del plan de trabajo .

De igual manera se presentaron los avances realizados al Nuevo Director de Desarrollo Económico del Departamento Lic. Federico Vazquez de Novoa lo que generó el cambio de Representante técnico de la Entidad Beneficiaria y necesidad de involucrarlo para seguir efectuando los estudios de prefactibilidad del presente trabajo.

En cuanto a las validaciones realizadas para los contenidos dentro del predio del Área Giol de acuerdo a la Visión, Misión y Objetivos de corto , mediano y largo plazo planteados en los TDR es que se han ido realizando los estudios de Análisis de la industrias cercanas y donde impacta el proyecto respecto a Variables Políticas, Sociales, Variables Culturales, Variables Legales y

Dominiales del Área Giol. Y Variables Competitivas (proveedores, clientes, sustitutos, nuevos entrantes, rivalidad actual y barreras de movilidad).

Las externalidades que genera el AREA GIOL en otras industrias y ámbitos son claras en cuanto los contenidos propuestos y en estudio ya están arrojando sus resultados de proyecciones económicas financieras posterior a la validación Social ya realizada por el Consultor 5 , Componente 5 .

Dichas industrias de impacto son la Gastronomía, Hotelería, Servicios para industria. Seguridad y Turismo , Inmobiliario y temas legales por dominios de muebles e inmuebles de Ámbito privador, Ámbito Provincial, Nacional e Internacional.

Constantemente el equipo de trabajo realizó la alineación de sus tareas y actividades en términos de la visión del Proyecto , es decir , SER EL LUGAR DONDE SE VIVA LA HISTORIA VITIVINICOLA Y OLIVÍCOLA DE ARGENTINA, SIENDO EL CENTRO DEL CLUSTER DE TURISMO DEL VINO Y EL OLIVO DE LA REGIÓN OESTE DE ARGENTINA, siendo su principal PROPÓSITO PERMITIR A LAS PERSONAS DE TODO EL MUNDO EXPERIMENTAR Y CONOCER LAS BASES DEL INICIO DE LA VITIVINICULTURA y OLIVICULTURA EN ARGENTINA A TRAVES DE DISTINTOS CONTENIDOS Y SERVICIOS.

Nos estamos encontrando según las tareas y resultados del equipo consultor en esta instancias de informe final ante un proyecto VIABLE 100 % EN LO REFERIDO A LA ACEPTACIÓN SOCIAL, CON ALTÍSIMO Y RIQUEZÍSIMO CONTENIDO PATRIMONIAL E HISTORICO , AMBIENTALMENTE APTO Y ADECUADO AL ENTORNO CERCANO QUE ALCANZA , LEGALMENTE CON VARIAS ARISTAS INTERESANTES dado sus “ mixes” de dominio público y privado Y EN LA EVALUACIÓN ECONOMICA FINANCIERA CON RETORNOS ECONOMICOS A ESTUDIAR EN DETALLE DESDE LO INTEGRAL DEL PROYECTO A LO PARTICULAR DE CADA CONTENIDO TEMÁTICO PROPUESTO.

Sin duda , el AREA GIOL posee una ventaja comparativa clara en el sector de actividad que se encontraría de llevarse adelante el proyecto más aún en el marco de un departamento como es Maipú, que cuenta con una larga y vasta trayectoria vitivinícola y olivícola que le ha posibilitado a sus bodegas recibir medallas de oro en las premiaciones internacionales.

La Gestión del Municipio de Maipú ha trazado como Eje Estratégico de su Gestión al Desarrollo Económico y el Turismo , debido al crecimiento del flujo turístico nacional e internacional que diariamente recibe y a la importancia de las inversiones de los múltiples establecimientos agro turísticos.

El Departamento de Maipú posee las posibilidades reales de ser uno de los centros logísticos del Cluster Mendocino del Vino al encontrarse dentro de su ámbito geográfico (a solo 10 minutos de la capital de Mendoza) empresas proveedores de insumos a la industria , empresas con manufactura de otros subproductos (caso de zona alcoholera) , la Escuela Don Bosco (donde se forma la mano de obra calificada desde hace 50 años) destacándose en su jurisdicción por supuesto la existencia del Museo Nacional del Vino y la Vendimia , contenido a potenciar dentro del estudio de prefactibilidad que estamos realizando.

Recuperar la memoria cultural en torno a la Ex Bodega Giol como un hito fundamental de la historia vitivinícola regional y paradigma del modelo industrial , permitiría poner en valor los componentes ambientales e histórico-culturales del Conjunto Monumental Ex Bodega Giol y su entorno: área macro y micro. A su vez Fomentar el desarrollo de microemprendimientos en el área que favorezcan la actividad turística y permitan una efectiva participación de los vecinos del lugar sin duda es un plus de valor generado pero sin dejar de considerar las evaluaciones económicas financieras y de ámbito legal que se entremezclan en el proyecto y es clave visualizarlas.

Los estudios sistemáticos de este patrimonio nos han permitido advertir las potencialidades del mismo para enriquecer la actual oferta dirigida al turismo enológico o de recreación temática y para poner en valor áreas urbanas o rurales que se hallan degradadas como es el caso de la zona del AREA GIOL.

El equipo de trabajo , y ya de cara al informe Final a presentar el 1 de Agosto de 2011, está plenamente articulado e involucrado en el proyecto lo que permite la transferencia de información y alineación de ideas de manera dinámica con una VISION INTEGRAL de todo el proyecto para hacer las conclusiones , dictámenes y recomendaciones finales según el área de expertise de cada uno.

A esta fecha , ya con información y estudios avanzados de cada ámbito , estamos demostrando a través del presente informe consolidado y vía los informes finales de cada integrante

del equipo consultor la VIABILIDAD (legal, social, ambiental, patrimonial y económica financiera) para TODO el PROYECTO de los contenidos propuestos de forma particular e integral que permitirá dar paso a la etapa de FACTIBILIDAD propiamente dicha.

VI. MASTER PLAN DE PROYECTO AREA GIOL .

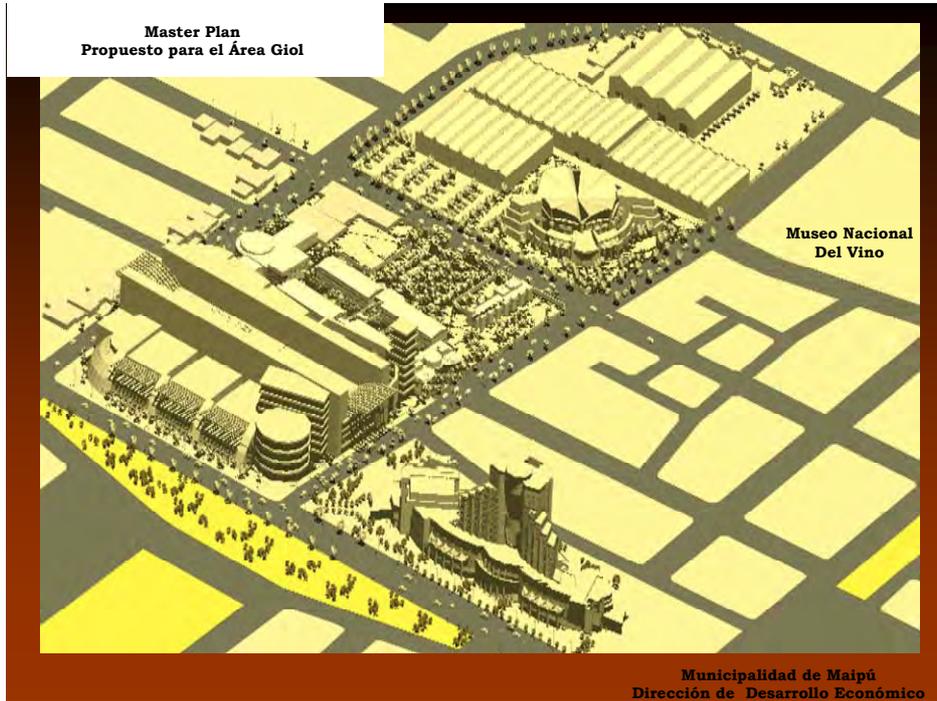
Para su mejor visualización referenciarse a Anexo Adjunto con Gráficas y explicaciones resumidas de los contenidos propuestas y las razones principales de pasar a etapa de factibilidad del proyecto .

GEOGRAFÍA ACTUAL Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA .



PROPUESTA DE DESARROLLO AREA GIOL INTEGRAL

Master Plan
Propuesto para el Área Giol



VII. PRODUCTOS ESPERADOS :

a.. PROPUESTA DE NUEVO ORDENAMIENTO ESPACIAL TERRITORIAL DEL ÁREA

A fin de atender a esta actividad se realizó:

- Un relevamiento de los usos actuales del suelo en el área. (Plano A11-P6)
- Análisis de las ordenanzas que rigen los usos del suelo y de los indicadores urbanísticos FOS; FOT y FOM.
- Valoración patrimonial del Área a fin de establecer criterios de intervención para cada sector para que las futuras construcciones respeten el paisaje urbano existente y los bienes con alta valoración patrimonial. (Planos: A11-P7- P8- P9-P10).

USOS ACTUALES DEL SUELO- INDICADORES URBANÍSTICOS FOS-FOT Y FOM ¹

Respecto a los usos del suelo urbano, según el código de edificación de la municipalidad de Maipú, y en relación a los sectores establecidos para el presente proyecto son (Ver Plano A11-P6)

- **Sector A** : zona comercial mixta 1 - ordenanza 99/80 FOS: 0.8 - FOT : no posee depende la actividad - sin retiros
- **Sectores B- C-D**: pertenece a zona residencial mixta - ordenanza 99/80 FOS: 0.8 - FOT : no posee depende la actividad - sin retiros
- **Sectores E y F**: pertenece a zona residencial - ordenanza 99/80 FOS: 0.8 - FOT : no posee depende la actividad- sin retiros

¹ **ORDENANZA N° 3.727**

10.5 - Conceptos:

10.5.1 Factor de ocupación del suelo (**F.O.S.**): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie máxima de planta que se permite construir.

10.5.2 Factor de ocupación total (**F.O.T.**): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable.

10.5.3 Factor de construcción (**FC**): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie mínima obligatoria de construcción necesaria para que se permita su habilitación, además de los requisitos que establezcan en el Código de Edificación en vigencia.

3- Los usos del suelo permitidos deberían ser: residenciales (vivienda individual, moteles, hoteles, residenciales, excluidos las casas de citas o alojamientos transitorios y similares); de enseñanza (establecimientos educativos de todo tipo, excepto los técnicos con talleres); de asistencia sin internación, incluidos los geriátricos, de culto, de oficinas individuales, servicio gastronómico, servicios de recreación deportivos y culturales; y comercios minoristas (no incluyéndose comercialización de todo tipo de rodados, supermercados o hipermercados y similares) y otros que se consideren compatibles.

- **Sector G:** zona de reserva urbana residencial especial 1 - ordenanza 99/80 y 3727 - FOS: 0.6 FOT: 1 retiro: frontal 3m
- **Sector I:** zona parque - ordenanza 99/80 FOS: 0.8 - FOT : no posee depende la actividad
- **Sector H:** zona de reserva urbana residencial especial 2 - ordenanza 99/80 y 3727- FOS: 0.5 FOT: 0.8 - retiro: 3m frontal y 3m en un lateral (con posibilidad de construir cochera abierta)
- **Calle Ozamis:** zona comercial mixta 1 (lineal)

VALORACIÓN CULTURAL

Para la presente valoración se ha tenido en cuenta la definición emanada de la Carta de Burra. (Australia 1979), para la cual el **Valor cultural** significa valor estético, histórico, científico o social para las generaciones pasadas, presentes o futuras.

Valor histórico: La bodega Giol es un hito insoslayable en la historia vitivinícola de Mendoza y emblemática del modelo industrial instaurado a fines del siglo XIX y que tuvo vigencia durante un siglo; muestra a través de sus transformaciones urbanas, arquitectónicas y empresariales los distintos momentos por los que atravesó la industria vitivinícola provincial.

Valor paisajístico: El área de análisis constituye un sector representativo del modelo de territorio de oasis vitivinícola constituido por la red de riego -canales y acequias- la red de caminos, la traza del ferrocarril, los paños de viñedos, las bodegas y las casas patronales.

La bodega en su conjunto es un hito en el paisaje y sus casas patronales, en su momento, referentes de una nueva edificación urbana. La bodega ayudó a la urbanización del carril Ozamis hacia la estación Gutiérrez y a la valorización de la tierra. En la segunda mitad del siglo XX sus principales fincas ubicadas en el gran Mendoza dieron lugar a numerosos barrios y loteos e incluso, una de ellas -La Vinlandia- dio origen al Parque Metropolitano. A pesar de que el casco industrial ha quedado reducido a su mínima expresión, la bodega por su escala y forma de ocupación del suelo y los chalets, por su magnificencia siguen siendo hitos en el paisaje.

Valor arquitectónico: Tanto la bodega como los chalets fueron novedosos en su concepción funcional, formal, en la utilización de nuevos materiales y tecnologías y en sus expresiones formales, por lo que fueron verdaderos referentes arquitectónicos en su época.

Valor económico: además del alto valor cultural dado por los aspectos mencionados, estos edificios poseen un alto valor económico ya que están ubicados en un sector estratégico del municipio con un gran potencial para el desarrollo del área. Asimismo el buen estado general de conservación de sus componentes bodega y chalets los hacen aprovechables para nuevos usos.

Valor educativo: El conjunto posee un alto potencial para promover el turismo cultural y el conocimiento de la cultura y la historia vitivinícola local propiciando la integración del bien al presente.

Valor social: la bodega Giol posee una alta valoración social por lo que significó para el desarrollo del departamento y por haber sido una importante fuente de trabajo para varias generaciones de maipucinos; no obstante, su estado actual de deterioro y su falta de uso conspiran contra esta valoración. En cuanto a los chalets y en especial el Gargantini que alberga el Museo Nacional del Vino y la Vendimia se le ha dado un uso compatible con este centenario edificio que le ha permitido reforzar a lo largo de los años la memoria social. Asimismo, es importante destacar que su gestión prevé una serie de actividades culturales y celebraciones que permite establecer una relación activa con la comunidad desempeñando un rol importante en la consolidación de la identidad cultural.

ANÁLISIS DE VALORACIÓN :

Para el análisis de valoración del área Giol se han establecido tres ámbitos. Para cada uno de ellos se determinarán grados de valoración y sus correspondientes recomendaciones de protección e intervención. A saber:

- 1- ámbito estricto
- 2- ámbito de influencia inmediato
- 3- ámbito de influencia periférico

1- Ámbito estricto: Define exclusivamente el conjunto de los elementos que se hallan agrupados en el área Giol . Para su delimitación, se han tomado como referencia elementos físicos reales del terreno en cuestión.

El ámbito estricto será la zona de actuación prioritaria. Las acciones deberán orientarse a la restauración, conservación y rehabilitación del conjunto de la bodega, señalando criterios y objetivos a corto plazo que permitan garantizar la integridad del conjunto. Se deberán incluir acciones desde el Municipio y la reglamentación para el uso de los terrenos limítrofes.

2- Ámbito de Influencia inmediato: Incluye los terrenos limítrofes y vecinos al sector, así como los caminos que le dan acceso y el resto de elementos de la estructura urbana que lo acompañan. Este ámbito corresponde al área determinada en el plano N° A11-P7.

Cualquier transformación en dicho ámbito podría influir directamente sobre el propósito del Área. Por tanto, el objetivo de la definición de este espacio es establecer un perímetro o zona de protección para el conjunto de los elementos de alto valor en la que se pueden establecer

limitaciones estrictas de carácter paisajístico y/o urbanístico como altura máxima, FOS, FOT, retiros, materiales a emplear, etc. El principal objetivo será mantener o consolidar, a través del tratamiento del paisaje, la unidad y claridad de lectura del sector. Será necesario dar normativa al crecimiento en función de la valoración y la expectativa del plan de desarrollo departamental y del Área Giol. Se implementará con acciones como la plantación de arbolado con objeto de ocultar elementos poco integrados en el paisaje, o la modificación de los colores de algunas fachadas y el tratamiento de acequias y cordones, cartelería (pública y privada), alumbrado público etc..

3- Ámbito de influencia periférico: existen algunos elementos vinculados al conjunto cuya recuperación o mantenimiento resulta de interés para el Plan de Desarrollo Municipal. El área está definida en el plano N° A11-P6.

A través de acciones similares a las establecidas en el punto anterior se deberán trabajar las líneas estructurantes del departamento, sus focos y elementos. Esto permitirá establecer los circuitos turísticos vitivinícolas y la coherencia de todo el sector oasis en cuestión.

Grados de Valoración para ACCIONES DE PROTECCIÓN.

Se han definido tres grados de valoración según los cuales se determinarán las acciones de protección. Este instrumento se aplicará tanto en el ámbito estricto como en los de influencia, los cuales se describen a continuación, aclarando los criterios arquitectónicos y urbanísticos. Los lineamientos establecidos tienen como sustento los criterios internacionales sobre preservación del patrimonio cultural inmueble, urbano y paisajístico donde se prioriza la conservación de lo original y auténtico, se desaconseja la restitución de partes perdidas y se acepta la incorporación de lenguajes contemporáneos para los nuevos edificios y espacios abiertos siempre y cuando mantengan armonía con el todo.

Los grados de protección se enuncian en términos generales, tanto para las partes como el todo de cada edificio o unidad de estudio. Las variables que se estudian para esta categorización son: valores propios del diseño, composición, materialidad y tecnología, espacialidad y estilo de los edificios, su grado de conservación, alteración o modificación de sus componentes. Se considera también el equipamiento existente. Si bien estos aspectos son materiales, los grados de protección también tienen en cuenta los aspectos históricos y simbólicos relevantes. Todos estas variables serán consideradas para mantener el carácter general o particular de los edificios y áreas urbanas y los usos y actividades propuestas deberán ser compatibles con éstos y garantizar la preservación de los mismos.

En cuanto al análisis urbano, los grados de protección cambian sus variables de ponderación ya que la estructura urbana de la ciudad de Maipú ha producido un fuerte impacto y se ha transformado en el tiempo de tal manera que sólo se pueden detectar algunos hitos y elementos aislados contemporáneos al auge e historia de la bodega Giol. Se analiza entonces en función de la relación con el área Giol, su vinculación como accesibilidad o cercanía, los valores históricos y simbólicos y la relación con el sistema oasis agrícola en general.

1° Grado: de mayor valor patrimonial: se considera al conjunto de elementos de los diferentes períodos que conforman el casco de la Bodega Giol incluidas las casas patronales.

- Las intervenciones que rigen este punto son la de restauración, conservación y puesta en valor. Las acciones deberán ser rigurosas para garantizar la integridad del bien y sus partes. Se deberá respetar la materialidad de los componentes o restituir sus cualidades originales. Toda obra de intervención deberá respetar estas características esenciales, ya sea que haya que responder a necesidades de uso, que requieran adecuación en el equipamiento o infraestructura.
- En lo referente a la estructura urbana, esta valoración está vinculada a la relación con el Área Giol. En cuanto a las características propias de la infraestructura en relación a la bodega es evidente que no quedan muchos elementos contemporáneos a aquella, de manera que este grado de valoración en lo urbano se refiere a la necesidad de conservar, poner en valor y difundir los hitos existentes y de intervenir con homogeneidad y carácter para acompañar el circuito. No se pretende una restitución de la imagen original ya que ésto no sería una intervención a la altura de las necesidades actuales. Sí, se propone restituir algunos elementos que recreen la espacialidad y den cuenta de los componentes del sistema oasis agrícola y urbano como tales. Entre éstos se incluyen las líneas que continúan dando estructura a la trama.

Se referencia en los planos adjuntos con color rojo.

2° Grado: de valor patrimonial medio.

- En este punto será necesario respetar las características materiales, formales, espaciales y superficiales subsistentes. Las intervenciones admitirán restauración, conservación y puesta en valor y también modificaciones moderadas y reversibles en la espacialidad, terminaciones, ambientación y equipamiento. Las intervenciones deberán mantener armonía

y respeto por lo existente en todos sus elementos. Admiten cambios que no desnaturalicen el todo.

- En el análisis urbano este grado corresponde a sectores de menor jerarquía pero que igualmente mantienen una relación con el Área Giol. Son por lo general de menor afluencia vehicular y tienen un entorno más heterogéneo y de difícil control.

Se referencia en los planos adjuntos con color naranja.

3° Grado: de bajo o nulo valor patrimonial

- Se considera a los edificios y sitios que poseen bajo o nulo valor, o lo han dejado de tener por diferentes circunstancias. Las intervenciones pueden ser más radicales, admiten intervenciones profundas, cambios contundentes, eliminaciones y reemplazos. Cualquiera sea la acción deberá considerarse la fácil lectura de la diferenciación entre lo nuevo y lo preexistente.
- En el sector urbano se demarca como los sitios que tienen escasa vinculación con el Área Giol, ya sea por su ubicación o porque las sucesivas intervenciones urbanas han modificado su morfología dejando pocos elementos de esta relación.

Se referencia en los planos adjuntos con color amarillo.

Diagnóstico y Recomendaciones

El diagnóstico se realiza por sectores según su relación con el Área Giol y el grado de valoración estimado. Esta información se vuelca en planos de valoración A11-P7- P8- P9 y P10.

Las recomendaciones tienden a poner en valor los sectores A,B y C y a mantener la unidad del conjunto como área de identidad consolidando los valores históricos, simbólicos, arquitectónicos y urbanos e incorporando nuevos elementos que faciliten una lectura homogénea y clara del sector.

Se tratarán los sectores C, D y E con el objeto de propiciar una nueva identidad relacionada con las actividades turísticas y comerciales que se comienzan a desarrollar en el nudo de acceso a la ciudad y las culturales del sector A y B. El tratamiento de estos sectores tenderán a mantener la percepción de espacios y cuñas verdes que bien funcionan como fuelle entre las diversas escalas. Esta relación de llenos y vacíos y espacios forestados relaciona, en una escala mayor y a través de un recorrido vehicular, el Parque Metropolitano con plazas, rotondas, retiros y jardines propios de la Bodega y sus Chalets.

Conjunto Sectores A y B

Dado que son los sectores que poseen mayor grado de valoración, con sus edificaciones originales y tratamiento exteriores propios de la bodega, se deberá mantener la imagen de conjunto. En función de consolidar la unidad formal se solicita que se identifiquen los diferentes emprendimientos dentro de un predio con límites abiertos que permitan el libre tránsito interno. Según se especifica en el punto 13, se deberá prestar especial atención al tratamiento exterior, caminos, jardines, etc., iluminación, equipamiento, cierre perimetral del conjunto y señalética que deberán mantener una unidad de diseño.

Las construcciones menores que se han ido adicionando en el tiempo, que modifican tanto la fisonomía de los edificios como de los espacios abiertos creando interferencias, deberán ser removidas con el objeto de liberar y restaurar los elementos originales. Este criterio incluye todas las instalaciones de servicios, cartelería, iluminación etc. que no pertenecen al monumento. También se deberá rediseñar acometidas y todo elemento de infraestructura y servicios para lograr la máxima limpieza posible del monumento.

Sector A:

Es el sector de los Chalets Giol y Gargantini con sus jardines. Este conjunto declarado Monumento Histórico Nacional posee el mayor grado de protección por sus valores históricos, simbólicos y arquitectónicos como se detalla en las páginas 37 y 38 del presente documento. Según se expresa en el plano A11-P 9 de Valoración Patrimonial es de 1° grado, sólo se admite restauración y una refuncionalización optando por usos compatibles con cada edificio y el programa general propuesto, sin necesidad de modificar en ningún aspecto el monumento.

Dentro del predio se considera un edificio reciente del sector sudeste, de 3° grado de valoración ya que el mismo no es parte del conjunto original, no posee valores arquitectónicos ni históricos. Si bien puede ser intervenido completamente, se establece que su uso deberá ser compatible y complementario con el conjunto. Cualquier intervención sobre la construcción deberá respetar una altura de un solo nivel y la planta del edificio no deberá aumentar su superficie ya que se consideran los jardines con un alto grado de valoración.

Todo el espacio verde deberá ser restaurado y mantenido de acuerdo al trazado original, pudiendo dejarse las especies que no lo son pero que ya se encuentran consolidadas y se consideran parte ambiental y compositiva del mismo.

Deberá restaurarse el cierre perimetral de rejas con sus portones de acceso, buscando devolver las terminaciones propias del momento de su construcción. Todo el perímetro que posee

cierres posteriores deberá tratarse como una unidad, con elementos transparentes y vegetales, diseñados para tal fin teniendo en cuenta las perspectivas de los edificios principales. Se recomienda eliminar los cierres ciegos existentes y tratar el perímetro de los diferentes edificios como espacios abiertos diseñados y con iluminación apropiada.

Sector B:

Este sector se considera de Grado 1°, si bien no cuenta actualmente con declaratoria nacional, ni provincial, sus edificios poseen un alto grado simbólico, histórico y arquitectónico representativos de distintos períodos de la modernización vitivinícola. En este caso, los edificios se presentan como grandes contenedores cuyos valores arquitectónicos se expresan en la materialidad de la envolvente y la espacialidad interior dada por los sistemas constructivos, el diseño estructural, los materiales empleados y el tratamiento plástico de las fachadas.

Se sugiere en este caso la restauración de la estructura y envolvente de todo el conjunto y se admite el uso para actividades vitivinícolas y culturales, sociales u otras que sean compatibles con el Plan de Desarrollo. Las intervenciones deberán ser removibles y no deberán atentar contra la integridad del todo o las partes.

- **El edificio noreste:** antiguo laboratorio de la bodega no posee valores arquitectónicos o históricos relevantes por lo que se admite libertad para su reutilización o demolición parcial o total. Cualquiera de estas acciones deberá tener en cuenta una intervención armónica con los edificios principales. Se recomienda liberar el sector oeste del estacionamiento de maquinarias y vehículos para permitir una vista ordenada de la bodega.

- **Chimenea de ladrillos:** se encuentra dentro del sector industrial y conforma un icono de la modernización vitivinícola. Este elemento aparece detrás del cuerpo del Oeste, de naves en batería y, en el fraccionamiento otorgado, queda relegado del conjunto presentando una situación de difícil accesibilidad. Se solicita la incorporación de este hito al conjunto histórico y se recomienda su restauración y puesta en valor. Deberá seguir siendo el elemento más alto del sector A y B.

Todo el perímetro que posee cierres posteriores deberá tratarse como una unidad, con elementos transparentes y vegetales, diseñados para tal fin teniendo en cuenta las perspectivas de los edificios principales. Se recomienda eliminar los cierres ciegos existentes y tratar el perímetro de los diferentes edificios como espacios abiertos diseñados y con iluminación apropiada.

- **Las fracciones 4 y 5:** los terrenos no deberán subdividirse.

Retiros: deberán mantener un retiro perimetral. En el sector posterior, este y centro - norte colindante con la bodega, deberá mantener un retiro de 10 metros. Hacia el norte, sobre calle Sargento Falucho deberá mantener la línea de edificación de las naves de bodega y hacia los límites

municipales oeste, calle M.T. de San Martín, deberá mantener un retiro de 3 metros. Hacia el sur, sobre calle Dionisio Herrero deberá mantener el retiro establecido por la nave de la bodega.

Sector C:

Se recomienda mantener la altura de los edificios existentes y no superar la altura de los muros laterales de las naves de bodega. También se sugiere abrir los cierres internos para conservar el espacio con una única lectura, espacios verdes con límites abiertos y solamente cerrados en el perímetro con un tratamiento transparente.

Retiros: se recomienda establecer un retiro perimetral de 3 metros.

Sector D:

El predio está limitado por un proyecto de apertura calle continuación Dr. Brandi que se recomienda no llevar a cabo con el fin de mantener la integridad espacial de los terrenos que determinarán el conjunto.

Con respecto al terreno número 11 del sector D, el edificio se establece en un grado de valor 3, aunque el espacio como sitio formó parte del conjunto vitivinícola. La propuesta es que el edificio sea reutilizado para un Centro Comercial del Vino y del Olivo. Podrá ser intervenido, remodelado o demolido en parte o en su totalidad. La integración con el área a través de límites abiertos se mantendrá como el resto de los elementos.

Retiros: el edificio existente no posee retiros, en caso de intervenir sobre su fachada éstos pueden aparecer marcando accesos pero se recomienda mantener la percepción del bloque de la manzana.

El terreno no deberá subdividirse.

Sector E

Dada la relación con el área Giol como primer sector sobre el acceso por calle Maza, debería vincularse formalmente con la zona de equipamiento del área, permitiendo usos mixtos de tipo comercial, cultural y habitacional.

Retiros: Se sugiere mantener un retiro frontal sobre calle Maza de 3 m para integrarlo al fuelle verde del nudo de acceso y, al mismo tiempo, proteger las actividades de la escala vehicular de alta velocidad.

Se sugiere mantener los retiros existentes en el sector habitacional del entorno para lograr unidad en la lectura de las calles. Se deberá prever un retiro sobre laterales y límite posterior colindante con terrenos vecinos de 3 m.

Dimensiones de terrenos: se sugiere que los terrenos existentes no se subdividan.

Cierres: se sugiere que mantengan cierres bajos y verdes hacia la vía pública y cierres verdes entre sí.

- **Carril Ozamis**

Este histórico carril es parte del sistema agrícola y debe integrarse como elemento al conjunto. La normativa existente contempla las unidades con frente a esta calle como área comercial mixta. Sería conveniente establecer una normativa específica que considere las particularidades actuales y regule usos diferenciados de otras áreas comerciales. También será necesario establecer una normativa de protección a los diferentes elementos de valor patrimonial que se encuentran en su desarrollo restringiendo el uso, cartelería etc. de su entorno inmediato.

CRITERIOS PARA UN NUEVO ORDENAMIENTO ESPACIAL DEL ÁREA

Para la elaboración de un Plan Director del Área Giol se determinan los principales criterios y objetivos con sus correspondientes acciones:

- Conservar y poner en valor los edificios y todos los componentes existentes dentro de la delimitación del ámbito estricto, con objeto de evitar futuras intervenciones y regulación del uso.

- Recuperar los elementos que forman parte del conjunto de la bodega, con los siguientes objetivos principales:

- Evitar el deterioro paulatino del sector

- Garantizar la seguridad de los actuales y futuros usuarios del conjunto.

- Fomentar el conocimiento y la divulgación de la infraestructura de la zona vitivinícola con sus respectivos sistemas de producción en sus distintos períodos.

- Prolongar la vida y la existencia del Conjunto en el tiempo. Para ello será de vital importancia resignificar el lugar, buscando nuevas formas de ocupación y utilización de los elementos que forman parte de él:

- Incorporar nuevos usos que sean compatibles con las características formales de los edificios y espacios abiertos.

- Mantener una relación respetuosa y compatible con la fisonomía existente de las nuevas actividades que puedan implantarse dentro del ámbito estricto.

- Realizar mejoras que puedan llevarse a cabo dentro del ámbito sin afectar su carácter y estructura y puedan favorecer la implantación de nuevas actividades y/o garanticen la permanencia de los usos actualmente existentes y proyectados.

Objetivos particulares:

1. Poner en valor el conjunto de la bodega como representación de la transformación territorial y paisajística realizada por el hombre; como representación arquitectónica de una forma de producción vitivinícola, de las costumbres y tradiciones relacionadas a la actividad.

2. Conservar el entorno inmediato (desarrollado en la Actividad 13)

3. Conservar y poner en valor los elementos periféricos existentes

En este punto se tienen en cuenta los edificios que formaron parte de las Bodegas del Centenario en la actual ciudad de Maipú:

Bodega López: Este edificio industrial mantiene naves originales y su conjunto ha sido intervenido y puesto en valor. Está en funcionamiento y pertenece a los circuitos turísticos más difundidos. Se sugiere aprovechar la afluencia de turistas y visitantes a esta bodega para atraerlos a otros puntos de interés de la zona.

Bodega Fecovita: Antiguo establecimiento perteneciente a Giol. Ha sido modificada a través del tiempo, mantiene algunos elementos originales. En la actualidad está en funcionamiento pero no está abierta al turismo.

Antigua Bodega Bertona: en desuso. Posee importantes valores arquitectónicos.

- Los elementos históricos de carril Ozamis: Vivienda del enólogo de la bodega Giol, viviendas chorizo, comercios: farmacia en esquina etc..
- Las estaciones de ferrocarril Gutiérrez y Maipú: edificios de grandes valores históricos y arquitectónicos, actualmente usurpados

b. PROYECTOS A DESARROLLAR , IDENTIFICADOS Y PRIORIZADOS ELABORADOS A NIVEL DE ANTEPROYECTO.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN DE DESARROLLO DEL ÁREA GIOL

El Departamento de Maipú es uno de los dieciocho departamentos de la Provincia de Mendoza, y compone, junto con Capital, Godoy Cruz, Luján de Cuyo, Las Heras y Guaymallén, el área denominada Gran Mendoza.

A partir de la información provista por la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de Mendoza, el cuadro anterior pone de relieve que el Gran Mendoza contribuye con algo más del 60% del total de la riqueza generada en la Provincia (PBG).

Dentro del Gran Mendoza, Maipú contribuye con 9,5% del total del producto bruto geográfico; posee una superficie de 713 Km² y cuenta con aprox.172.000 habitantes.

PRODUCTO BRUTO GEOGRAFICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA POR DEPARTAMENTOS Año 2006 (En miles de pesos)			
ZONAS Y DEPARTAMENTOS	VALOR AGREGADO (Prec. Ctes.)	PARTICIP. PORCENT. (%)	
GRAN MENDOZA	15,644,310.7	60.2%	
1 Capital	5,253,819.6	20.2%	
2 Godoy Cruz	2,052,372.7	7.9%	
3 Guaymallén	1,687,815.4	6.5%	
4 Las Heras	996,035.3	3.8%	
5 Luján de Cuyo	4,172,172.3	16.1%	
6 Maipú	1,482,095.4	5.7%	
ZONA ESTE	2,369,032.4	9.1%	
7 Junín	238,410.8	0.9%	
8 Rivadavia	1,094,206.5	4.2%	
9 San Martín	1,036,415.1	4.0%	
ZONA NORESTE	588,714.5	2.3%	
10 Las Paz	61,962.4	0.2%	
11 Lavalle	336,890.6	1.3%	
12 Santa Rosa	189,861.5	0.7%	
ZONA CENTRO OESTE	1,879,221.2	7.2%	
13 San Carlos	896,822.3	3.5%	
14 Tunuyán	360,056.6	1.4%	
15 Tupungato	622,342.4	2.4%	
ZONA SUR	5,497,110.6	21.2%	
16 General Alvear	377,443.7	1.5%	
17 Malargue	3,463,950.0	13.3%	
18 San Rafael	1,655,716.9	6.4%	
TOTAL PROVINCIAL	25,978,389.3	100.0%	

Su ubicación geográfica es al sur del Gran Mendoza, a una distancia cercana a 15-18 km. (12 a 15 minutos en vehículo) de la ciudad capital a través de excelente infraestructura vial. Junto al

departamento de Luján de Cuyo (con el cual conforman una microregión) integran la vía de conectividad con el Valle de Uco (Tunuyán, San Carlos, Tupungato) y el sur mendocino.

El departamento de Maipú es reconocido a nivel nacional como uno de los principales centros olivícolas y vitivinícolas de Argentina. Posee una de las mejores visuales del Cordón del Plata, macizo que integra la Cordillera de los Andes, y aparece como un lugar logísticamente adecuado para los recorridos turísticos vinculados al turismo vitivinícola y rural. En 2006 Mendoza fue nombrada “Capital Mundial del Vino” por Great Wine Capitals.

El Plan de Gobierno del Municipio enfatiza como directrices, además de las usualmente vinculadas con el desarrollo económico, la conservación de patrimonio histórico, el respeto y fomento de la identidad cultural y el desarrollo de la marca Maipú. En este contexto, el proyecto de puesta en valor del Área Giol aparece como una herramienta para promover el desarrollo económico y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos de la región.

El Área Giol, núcleo espacial que se pretende desarrollar, se encuentra en la villa cabecera de la ciudad de Maipú. El predio vinculado al proyecto involucra aproximadamente 14 hectáreas e incluye a la Ex – Bodega Giol, Museo Nacional del Vino y la Vendimia, Casa Giol y terrenos circundantes (actual Parque Metropolitano, Ex - Vinlandia, finca de la familia Giol).

Situación actual: esta área, que fue la cuna de emprendimientos de inmigrantes italianos en el año 1880 y que a lo largo de su desarrollo fue sede de la que en su momento fue reconocida como la bodega más grande del mundo, reúne en la actualidad diversos predios e instalaciones.

El área incluye terrenos carentes de construcciones específicas, edificaciones con diverso grado de conservación, ociosas en algunos casos, o empleadas como sede de dependencias correspondientes a los gobiernos provincial y municipal, a otras instituciones vinculadas con la actividad agrícola propia del área (INTA, FTyC, etc.) o utilizadas para el desarrollo de actividades económicas por parte del sector privado.

Desde la óptica histórico-cultural, el sector posee características específicas que lo hacen especial y muy querido por los mendocinos en general y maipucinos en particular:

1. Historia y valor intangible de la marca Giol, que supo ganar trascendencia a nivel nacional e internacional.
2. Cuerpos de bodega, terrenos y casas patronales con riquísimas historias de vida inmigrante y alto valor arquitectónico.
3. Predios de gran extensión que pertenecían a la bodega (donde se encuentra el Museo Nacional del Vino y la Vendimia) y una de las ex fincas de Giol donde actualmente se encuentra el Parque Metropolitano de Maipú.
4. Ubicación geográfica privilegiada: se encuentra enclavado en el centro de la actividad turística de la región (primera zona vitivinícola y vecina a las rutas del vino) y en la villa cabecera de la ciudad de Maipú (actividad inmobiliaria)

La visión del proyecto, oportunamente enunciada en el Plan de Desarrollo, se deriva de este conjunto de valoraciones y realidades, reseñados de forma mínima a efectos de este informe.

“La VISION propuesta para el proyecto es la de ser el lugar donde se viva la historia vitivinícola argentina y ser el centro del cluster vitivinícola a nivel nacional, con la MISIÓN de promover el desarrollo económico y social del cluster regional vinculado al turismo, al vino y al olivo a través

del desarrollo de distintos contenidos temáticos y recreativos vinculados y alineados a la visión establecida”.

Así, el proyecto Área Giol posee como principal espíritu y propósito:

- Permitir a las personas de todo el mundo experimentar y conocer la historia y presente de la vitivinicultura en Argentina, y
- Servir de núcleo para potenciar el desarrollo económico de Maipú

aplicando mecanismos de transferencia artístico-culturales o vinculados con la actividad productiva, apoyados en distintos servicios (hoteleros, gastronómicos, comerciales, educativos, etc.).

En forma puntual, entre los objetivos específicos del proyecto se encuentran:

- Recuperar la memoria cultural en torno a la Ex Bodega Giol como un hito fundamental y paradigmático de la historia vitivinícola regional y nacional, poniendo en valor los componentes ambientales e histórico-culturales del Conjunto Monumental Ex Bodega Giol y su entorno: área macro y micro.
- Fomentar el desarrollo de microemprendimientos en el área que favorezcan la actividad turística y permitan una efectiva participación de los actores: vecinos del lugar, cámaras empresariales e instituciones.
- Recuperar el área como hito paradigmático del Desarrollo Económico Municipal, Provincial y Nacional.
- Promover el posicionamiento internacional de Mendoza como destino turístico ofreciendo al mundo un atractivo único e inimitable en Sudamérica.
- Compatibilizar los intereses de los distintos organismos privados y estatales, Municipales, Provinciales y Nacionales

En el caso del Área Giol las alternativas de solución (desarrollo de los proyectos) se encuentran preliminarmente formuladas en la documentación que integra los términos de referencia del presente estudio. Su identificación y selección ha respondido a diversos elementos entre los que pueden mencionarse:

- a) los objetivos estratégicos del Municipio (autoridad política) entre los que se destacan la vocación por el desarrollo de las actividades económicas propias de la zona, la conservación del patrimonio histórico, el fomento de la identidad cultural, el desarrollo de la marca Maipú y el fortalecimiento de la educación, entre otros;
- b) la idiosincracia propia de los habitantes del departamento en cuanto a conservación y puesta en valor del pasado histórico y preferencia por las actividades económicas, sociales, culturales, etc. desarrolladas en su ámbito geográfico y vinculadas al valor intangible de la marca Giol (de lo que presumiblemente participa también la población del Gran Mendoza);
- c) el marcado crecimiento económico experimentado en los últimos años por las actividades vitivinícola, olivícola y turística, las que constituyen, por un lado, actividades económicas de mayor relevancia en el departamento y por otro, actividades sobre las que se fundan los distintos proyectos a desarrollar en el área;
- d) el respeto a las limitaciones y restricciones impuestas por la ubicación del predio en términos de la normativa vigente relacionada a las actividades susceptibles de desarrollo en el área y las características de la infraestructura con valor histórico, arquitectónico y/o cultural existente.

Así, poniendo este plexo de valores y preferencias como referencia, es que comenzaron a vislumbrarse y delinear las actividades, entidades y/o instituciones concretas que materializan los objetivos del Plan de Desarrollo sobre tres ejes principales, mutuamente dependientes entre sí:

EJE HISTORICO-CULTURAL: fomento de la transferencia de valores culturales

- Exhibiciones del pasado cultural y arquitectónico: museos del vino, museografía de la inmigración, biografías familiares, centros documentales temáticos.
- Exhibiciones de la actualidad cultural y artística: salas/espacios para la realización de exposiciones artísticas (temporarias y permanentes).
- Espacios abiertos destinados al desarrollo de jardines, de colecciones ampelográficas (implantación de viñedos) y de eventos

EJE PRODUCTIVO: actividades “soporte” tendientes a servir como entes facilitadores, concentradores o de apoyo de las actividades productivas de la zona así como a la prestación directa de servicios al sector turismo y a los demandantes locales

- Centro comercial del vino y del olivo con locales comerciales destinados a la venta de insumos agrícolas y agroindustriales, indumentaria, maquinarias, etc., así como espacios para la realización de eventos y lanzamientos
- Hotel
- Cafetería y bar temático
- Difusión y comunicación: salas para la realización de eventos especiales, salas de conferencias.
- Business center: oficinas virtuales, oficinas físicas, salas de reuniones empresariales
- Cava de degustaciones
- Oferta de servicios al sector industrial – bodeguero (estiba de vinos, microvinificación, servicio de frío, asesoramiento técnico y warehouse industrial entre otros)
- Gastronomía temática, servicios de catering y cursos de gastronomía

EJE EDUCATIVO: aprovechamiento del proceso de transferencia de conocimientos aplicados relacionados con las actividades productivas de la zona

- Centro de estudios superiores con contenidos temáticos asociados a las principales actividades productivas desarrolladas en el área (vitivinicultura, olivicultura, frutícola),
- Escuela bodega para el desarrollo de prácticas terciarias y universitarias y el establecimiento de unidades de investigación y transferencia a nivel científico.
- Estación experimental INTA

Habiendo identificado las actividades alternativas para plasmar los objetivos del Plan, en una etapa posterior se procedió a darles ubicación concreta dentro del predio.

El mapa siguiente muestra la zonificación efectuada para el Área Giol.



A continuación se incluye una descripción global de las actividades y contenidos temáticos considerados para cada zona del área, para finalmente obtener el listado resultante de ideas-proyecto.

SECTOR	ZONA	ACTIVIDADES	CONTENIDOS TEMÁTICOS
A	Casa Gargantini	Cultural (Museo)	Biografías Familiares
			Museo Nacional del Vino
			Exposiciones Temporarias y Permanentes.
		Comercial	Cava de Degustaciones
		Administración	Zona de servicios
	Casa Giol	Museo	Vinculación Bodegas Nacionales
			Museografía de la Inmigración
			Centro Documental Temático
			Exposiciones Temporarias y Permanentes
			Eventos Especiales

SECTOR	ZONA	ACTIVIDADES	CONTENIDOS TEMÁTICOS	
		Comercial	Cafetería y bar temático	
		Administración del complejo		
	Casa Mayordomía	Información turístico-cultural	Centro de atención al visitante	
		Comercial	Tienda de los museos	
	Jardines	Revalorización entorno natural	Implantación de viñedos, senderización patrimonial, revalorización forestación	
		Comercial	Espacio para eventos	
B	Bureau	Comercial	Sala de conferencias Business center	
		Difusión cultural	Arte de cultura del vino	
	Bodega escuela	Formación educativa	Prácticas Transferencia Investigación	
		Comercial/servicios	Prestación de servicios conexos	
		Espacio eventos gastronómicos	Comercial/servicios	Restaurant Alquiler salón para eventos gastronómicos Servicio de catering a 3ros.
	Formación educativa		Cursos gastronomía	
	Bodega comercial		Comercial/servicios	Prestación de servicios complementarios de la industria vinícola (estiba, microvinificación, otros servicios tercerizables) y olivícola; warehouse centro comercial del vino y el olivo
	Areas de servicio	Servicios	Playas de estacionamiento	
	C	Centro de Estudios Superiores	Formación educativa	Cursos con contenidos agrícolas (vitícola, frutícola, etc.), administración de negocios agrícolas y de

SECTOR	ZONA	ACTIVIDADES	CONTENIDOS TEMÁTICOS
		Comercial/servicios	PYMES en general
			Residencia estudiantes
	Escuela Moyano	Infraestructura de circulación y accesos	Buffet-comedor, fotocopiadora
			Articulacion Escuela Moyano con C.E.S.
		Infraestructura de circulación y accesos	Apertura Calle Brandi
D	Centro comercial del vino y el olivo	Comercial/servicios	Espacios de venta de insumos agrícolas e industriales, maquinarias, indumentaria,
			Salón de reuniones/lanzamientos comerciales
E	Hotel	Comercial/Servicios	Hotel 4 estrellas con restaurant, gimnasio, spa y sala de eventos
F	Polideportivo	Formación educativa/deportiva	Articulación Polideportivo con C.E.S.
H		Infraestructura de circulación y comunicación	Acceso Parque metropolitano
	Parque de los Donantes		Acceso FERROTUR
	Plantaciones de Olivos	Transferencia productiva/Comercial	E.E.INTA: unidad de negocios (certificaciones, asesoramiento), instituto del olivo, integración productores, trazabilidad
I		Infraestructura de circulación y comunicación	Acceso Parque metropolitano

El sector G, previsto originalmente en el Plan de Desarrollo del Area Giol como una zona destinada a la construcción de un centro comercial y un supermercado, no se ha incluido en el cuadro porque actualmente, y como resultado de desarrollos correspondientes al sector privado, existe un supermercado operando en el mismo y se encuentra en construcción un hotel 5 estrellas con casino, centro comercial, bureau, espacios gastronómicos y otros servicios conexos.

Las actividades y contenidos temáticos propuestos se resumen en el listado de ideas proyecto que figura a continuación. El mismo será utilizado a efectos de la determinación de un ordenamiento de los proyectos a evaluar en función de diferentes criterios considerados relevantes de acuerdo al grado de avance de los estudios.

NOMBRE DE LA IDEA-PROYECTO
1. Museos (1)
2. Bureau
3. Bodega escuela (2)
4. Espacio eventos gastronómicos (3)
5. Bodega comercial
6. Centro de Estudios Superiores
7. Centro comercial del vino y el olivo
8. Hotel
9. EEINTA
10. Mejoramiento infraestructura pública (4)

(1) Dada su naturaleza similar, esta idea-proyecto incluye los contenidos temáticos asociados a la Casa Gargantini, Casa Giol, Casa Mayordomía y Jardines. En caso de considerarse conveniente, en una etapa posterior del análisis, la cafetería temática y la cava de degustaciones, así como cada museo, podrán formularse y evaluarse como proyectos independientes. La casa de Mayordomía y los Jardines corresponden al entorno de las Casas Giol y Gargantini. Se considera que el cuidado y presentación de jardines así como la prestación de los servicios de administración no constituyen proyectos independientes (separables) de los proyectos individuales a realizar en el área (casas).

(2) Dadas las características de los contenidos temáticos planteados se considera como un proyecto fundamentalmente educativo

(3) En etapas posteriores del estudio podrá analizarse, de resultar conveniente, la separación en proyectos diferentes (restaurant – servicios de catering y eventos) dependiendo de la disponibilidad de espacio físico, de los resultados del análisis económico, etc.

(4) Incluye mejoramiento de la infraestructura de acceso al parque metropolitano (Sectores H e I), al FERROTUR, al Parque de los Donantes, articulación del centro de estudios superiores con la escuela Moyano, apertura de accesos de vinculación de ambos edificios (Sector C) y articulación del polideportivo con el centro de estudios superiores (sector F) .

Las áreas de servicio (Sector B) destinadas al establecimiento de playas de estacionamiento se constituyen un proyecto complementario de las actividades beneficiadas por lo que no se consideran de manera independiente a efectos de la realización del ranking.

SELECCIÓN DE CRITERIOS Y ORDENAMIENTO DE IDEAS-PROYECTO

CRITERIOS SELECCIONADOS PARA EL ORDENAMIENTO DE PROYECTOS:

Tomando como base las ideas-proyecto identificadas y seleccionadas en el punto anterior, en este apartado se definen los criterios en función de los cuales se realizará la ponderación y priorización relativa de las mismas a fin obtener, de acuerdo a lo requerido en el componente 4 de los términos de referencia del estudio, un ordenamiento o ranking de proyectos prioritarios.

En este sentido debe tenerse en cuenta que el ranking a realizar es de naturaleza eminentemente cualitativa, sirviendo de base para la identificación de aspectos o elementos propios de las distintas ideas-proyecto, que deberán ser explícitamente considerados a medida que se profundicen los estudios.

Asimismo, debe tenerse presente que el ranking resultante no incluye consideraciones respecto a la existencia de restricciones de tipo legal o administrativo a la disposición y el uso de terrenos ni a la realización de actividades económicas, tampoco considera limitaciones en materia disponibilidad de fondos para la ejecución de las distintas ideas-proyecto ni cuestiones vinculadas con la optimización (momento óptimo de inversión, tamaño, etc.) de cada idea proyecto considerada individualmente.

Tales aspectos, en la medida en que formen parte integrante del estudio del Plan de Desarrollo del Área Giol, serán analizados por los consultores responsables de los mismos, pudiendo los resultados de tales análisis dar lugar a modificaciones en el ranking realizado. De la misma manera, la profundización del estudio técnico y económico de cada idea- proyecto, y del proyecto en su conjunto, derivada del desarrollo de las distintas componentes del estudio incluidas en los términos de referencia podría también conducir a modificaciones posteriores en el ranking propuesto. **De allí que el ordenamiento sugerido en esta etapa del estudio no debe entenderse como un elemento estático sino como una herramienta dinámica sujeta a adecuaciones posteriores originadas en el progreso de los estudios.**

En línea con lo indicado en los dos párrafos anteriores, cabe aclarar que los criterios seleccionados para la realización del ranking de ideas-proyecto son aquellos que resultan pertinentes y relevantes dado el grado de avance de los estudios correspondiente a la etapa y las características generales de las distintas ideas-proyecto evaluadas. Desde este punto de vista debe tenerse en cuenta que, si bien en la mayoría de los casos los criterios considerados están asociados a variables o efectos susceptibles de cuantificación, el análisis de los mismos susceptible de efectuarse en esta etapa es de naturaleza eminentemente cualitativa.

Los criterios/variables considerados para la formulación del ordenamiento de ideas- proyecto incluyen tanto los solicitados en los términos de referencia del estudio (población beneficiada, grado de coherencia con el Plan de Gobierno Municipal, viabilidad técnica, viabilidad económica, generación de empleo de manera directa, opiniones recibidas de los actores consultados, grado de complementariedad y articulación con otros proyectos en ejecución que tiendan a los mismos objetivos), así como otros propuestos por los consultores (generación de valor según origen de los recursos, relación con la matriz económica de Maipú, efectos externos de las ideas-proyecto y efectos recíprocos entre ideas-proyecto). A continuación se describe brevemente cada uno de ellos.

1. **Población beneficiada:** supone una cuantificación aproximada de los beneficiarios potenciales de cada idea-proyecto. Es una variable que permite dar cuenta preliminar del grado de cobertura y extensión en términos de dimensión humana de cada idea-proyecto, proveyendo una dimensión de análisis útil a los efectos de la priorización.
2. **Grado de coherencia con el Plan de Gobierno Municipal:** a partir de los lineamientos planteados en los TDR del proyecto, así como de los fundamentos repasados en las diversas reuniones del equipo de trabajo, se han seleccionado tres referencias o variables que pretenden captar el espíritu de las estrategias oportunamente elegidas, a través de conceptos que operativamente permitan dar un ordenamiento o formar una secuencia justificada de ejecución del conjunto de ideas-proyecto seleccionadas. Las tres referencias son:
 - *Conservación del patrimonio histórico de Maipú:* a través de diferentes medios puede palpase la importancia que los maipucinos otorgan a los bienes físicos e intangibles que conforman la historia del departamento identificados como referencias del pasado político, social y económico del mismo. En este sentido se destacan, por ejemplo, las obras públicas y/o emprendimientos privados vinculados con la Casa de Ozamis, el área mercedaria de la Iglesia de la Merced y el casco de la ex bodega Sasetru/Tupungato (Barrio El Torreón).
 - *Identidad cultural:* la identidad cultural puede definirse como el conjunto de valores, orgullo, tradiciones, símbolos, creencias y modos de comportamiento que funcionan como elemento cohesionador dentro de un grupo social y que actúan como sustrato para que los individuos que lo forman puedan fundamentar su sentimiento de pertenencia. En línea con la variable anterior, la variable identidad cultural otorgará mayor prioridad a los desarrollos que más se identifiquen o asocien con la historia, tradiciones, símbolos, creencias, etc. de Maipú.
 - *Marca Maipú:* esta variable pretende priorizar aquellas ideas-proyecto que por sus actividades y/o bienes involucrados se aproximen a la idiosincrasia maipucina, y/o que representen actividades, bienes o servicios que se realizan o producen con alguna característica o cualidad distintiva propia del departamento. La marca Maipú se comunica como “el mejor lugar para vivir” y la “cuna del vino”. Asimismo, y en conjunto con el departamento de Luján de Cuyo, la región se posiciona como “tierra del Malbec” (Microregión Maipú-Luján de Cuyo)
3. **Viabilidad técnica:** debido a que, conforme al grado de avance de los estudios realizados, no se cuenta con elementos de juicio suficientes que determinen la inviabilidad técnica de alguna de las ideas-proyecto, esta variable no será contemplada en esta etapa del análisis.
4. **Viabilidad económica:** habida cuenta que en esta etapa del estudio no se dispone todavía de información con el grado de detalle necesario para realizar la evaluación económica formal de cada alternativa, ya sea desde el punto de vista privado y/o social, esta variable procurará priorizar la potencialidad de cada idea-proyecto en el contexto económico actual, identificando oportunidades, amenazas y componentes asociados con beneficios y costos de tipo social, que a nivel cualitativo permitan vislumbrar un ordenamiento de las alternativas seleccionadas. Para ello se considerarán tres criterios diferentes y complementarios:
 - *Viabilidad económica privada:* se centra en la identificación de oportunidades y amenazas asociadas al desarrollo de cada idea-proyecto considerada individualmente.
 - *Efectos recíprocos entre ideas-proyecto:* en el caso de este criterio se analizan las interrelaciones económicas que pudieran existir entre ideas-proyecto, buscando

determinar la medida en que el giro o actividad generado por una de ellas impacta positiva o negativamente en los flujos de fondos de otras.

- *Efectos externos de las ideas-proyecto:* conforme a este criterio se procura identificar la existencia de externalidades (tanto positivas como negativas) y efectos económicos intangibles (no cuantificables) que generen impactos de relativa significatividad en el comportamiento económico, cultural, social, etc. de la sociedad en su conjunto o de un grupo de la misma.
5. **Generación de empleo de manera directa:** esta variable surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, que entre otros objetivos propende al desarrollo económico integral del departamento. Entre estas dimensiones de análisis, la generación directa de empleo de cada alternativa surge como de suyo imprescindible como dimensión de priorización, habida cuenta de sus importantes efectos sociales, además de económicos, para el departamento.
 6. **Opiniones recibidas de los actores consultados:** la identificación y selección de ideas-proyecto ha importado diversas instancias de consulta a nivel público y privado, a las que deben adicionarse, además, las propias instancias de consulta generadas en otras actividades del Plan de Desarrollo del Área Giol (acts. 19 a 24 de los TDR). La información así obtenida resulta de fundamental importancia al momento de priorizar u ordenar la secuencia de implementación de cada alternativa, procurando en lo posible alinear su ejecución con las preferencias reveladas de los actores consultados.
 7. **Grado de complementariedad y articulación con otros proyectos en ejecución:** este criterio busca las identificar sinergias y reciprocidades que puedan existir entre las ideas-proyecto seleccionadas y otros emprendimientos públicos municipales o provinciales, en estudio o ejecución, ubicados en la zona bajo análisis. Los proyectos tomados como referencia, dada su relevancia, incluyen el Proyecto Lunlunta, el Proyecto del Tren del Vino y el Metrotranvía urbano.
 8. **Generación de valor según origen de los recursos:** conforme este criterio o variable, se otorga mayor grado de importancia relativa a las ideas-proyecto cuyo valor agregado esté asociado a recursos generados fuera de la zona de influencia (p/ej. turismo) en relación a otras actividades que involucran relaciones de producción o consumo entre agentes económicos residentes en la zona.
 9. **Relación con la matriz económica de Maipú:** este criterio busca identificar el grado de sustituibilidad o complementariedad con las actividades económicas (asociadas a producción y/o consumo) actualmente desarrolladas en la zona, priorizando aquellas ideas-proyecto caracterizadas por la complementariedad de cadenas productivas en relación a otras que pudieran competir por los mismos recursos a través de efectos sustitución en consumo o producción. Asimismo, este procedimiento procura calificar el grado de encadenamiento de las actividades a desarrollar por cada idea-proyecto con las actividades económicas de la matriz económica de Maipú.

EVALUACIÓN DE LAS IDEAS-PROYECTOS EN FUNCIÓN DE LOS CRITERIOS DETERMINADOS

NOMBRE PROYECTO
1. Museos
2. Bureau
3. Bodega escuela
4. Espacio eventos gastronómicos
5. Unidad de servicios a la industria
6. Centro de Estudios Superiores
7. Centro comercial del vino y el olivo
8. Hotel
9. EEINTA
10. Mejoramiento infraestructura pública

RANKING DE LAS IDEAS-PROYECTO A PARTIR DE LAS DIMENSIONES DE PRIORIZACIÓN

Es importante aclarar que, el ordenamiento de ideas-proyecto debe ser considerado como preliminar habida cuenta que en las sucesivas instancias del estudio se agregará información que completará y precisará la actualmente disponible, pudiendo generarse modificaciones en el ranking propuesto.

El cuadro a continuación resume los ordenamientos parciales oportunamente realizados, totalizando en la columna final la suma de posiciones alcanzadas por una misma idea-proyecto.

a.

	Pobla c Benef . (Total)	Ben ef. Mai pú	Coher encia c/Plan Gob	Viab Eco Priv	Efec tos Recí proc os	Efect os Exte rnos	Gra ción. Emp leo	Comp l. Otros Proye ctos	Grac valor según origen	Mat riz Eco n. Mai pú	Total
1. Museos	1	1	1	8	2,5	2	8	2	6	3	34,5
2. Bureau	8	9,5	9,5	8	2,5	9	7	8,5	4	6	72
3. Bodega escuela	8	6,5	4	3,5	6	4,5	5	5	8	3	53,5
4. Espacio eventos gastronómicos	2	6,5	7,5	1	6	9	4	2	3	8,5	49,5

5. Unidad de servicios a la industria	8	6,5	4	3,5	8,5	6,5	6	5	5	8,5	61,5
6. Centro de Estudios Superiores	6	3	4	3,5	6	2	3	5	8	3	43,5
7. Centro comercial del vino y el olivo	4,5	3	4	3,5	2,5	9	1	8,5	1,5	8,5	46
8. Hotel	3	9,5	9,5	8	2,5	6,5	2	2	1,5	8,5	53
9. EEINTA	10	6,5	4	8	8,5	4,5	9	8,5	8	3	70
10. Mejoramiento o infraestructura pública	4,5	3	7,5	8	10	2	10	8,5	10	3	66,5

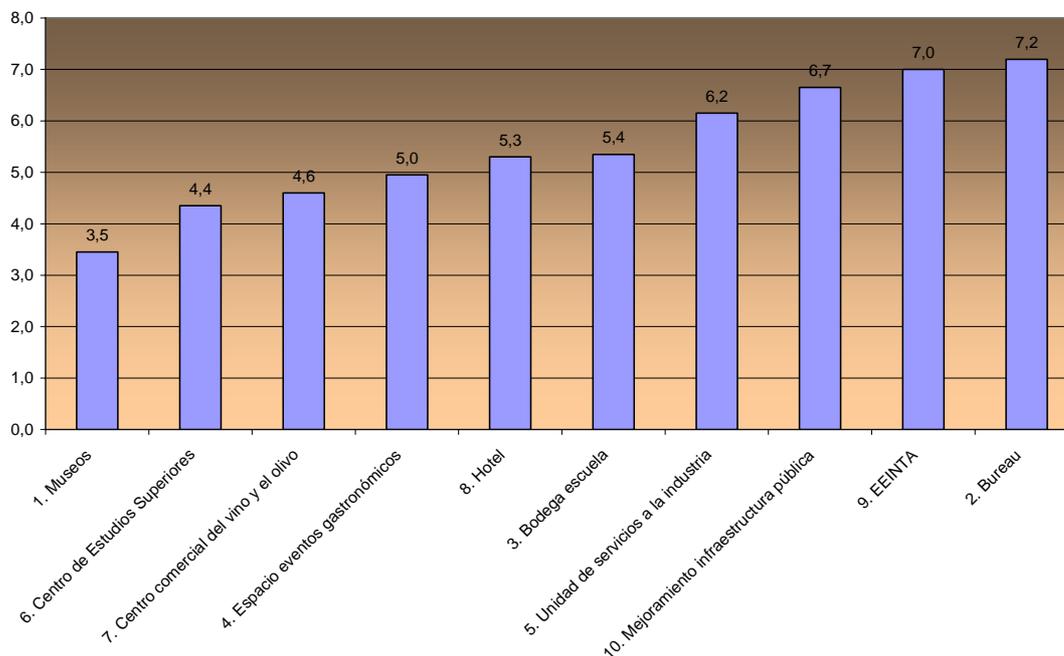
Los valores obtenidos al final de cada fila resumen la totalidad de dimensiones consideradas. Como cada idea-proyecto ocupa un lugar en el ordenamiento respecto de cada una de aquéllas, el total calculado evidencia la mayor o menor aproximación a los criterios adoptados en forma general o desde una óptica integral o de visión de conjunto.

Sin embargo, debe tenerse muy en claro que la simple suma de rankings alcanzados implica una misma ponderación para todas las variables-dimensión, y ello puede limitar los resultados si el objetivo es priorizar algunos aspectos o variables por sobre otros. Esto es, por ejemplo, se está evaluando idénticamente un primer lugar en cantidad de beneficiarios de un proyecto, que la misma posición respecto a la cantidad de puestos de trabajo directos que el proyecto puede generar.

Asimismo debe tenerse en cuenta que, dado que las variables o criterios considerados se han analizado desde un punto de vista eminentemente cualitativo, existen también limitaciones asociadas al hecho que, implícitamente, se está asignando igual ponderación a magnitudes que pueden mostrar diferencias cuantitativas importantes ya sea entre criterios o entre categorizaciones o subdivisiones de un mismo criterio.

No obstante las limitaciones indicadas, el ordenamiento realizado resulta una herramienta de utilidad para la caracterización de las distintas ideas-proyecto formuladas y la identificación de aspectos de las mismas que, desde una óptica de análisis integral, deberán ser explícitamente considerados a medida que se avance en la factibilidad.

RANKING INTEGRAL DE LOS PROYECTOS



Para facilitar la descripción, se normalizan las sumas dividiendo por el total de dimensiones contempladas (10). Teniendo en cuenta las diferencias entre ideas-proyecto, resultan tres grupos claramente definidos.

- 1) En primer lugar aparecen los **museos** como la idea-proyecto que, integralmente, “tracciona” en mayor medida al proyecto total en su conjunto, evidenciando un mejor alineamiento relativo con todos los criterios o dimensiones utilizados para priorizar. No obstante, debe enfatizarse que en algunas dimensiones (viabilidad económica privada, generación de empleo y generación de valor según origen de los recursos) las posiciones de esta idea-proyecto no fueron muy favorables, siendo compensadas con primeros puestos en otras dimensiones como efectos externos, efectos recíprocos entre ideas proyecto y coherencia con el Plan de Gobierno Municipal.

- 2) Le sigue un grupo relativamente compacto integrado por:
 - a) El **centro de estudios superiores**, con posicionamientos relativamente homogéneos en general, pero rezagado en el ranking de volumen de recursos generados, en la capacidad de apalancamiento a otras ideas-proyecto (efectos recíprocos) y en población beneficiaria;
 - b) El **centro comercial del vino y el olivo**, muy cercano al anterior, compensa posiciones muy atrasadas por competencia de recursos en la matriz económica de Maipú y escasa capacidad de complementariedad con otros proyectos en estudio o ejecución (Tren del vino, Lunlunta, etc.), con lugares principales en generación de empleo, generación de valor según origen de recursos y capacidad de apalancamiento de otras iniciativas del Plan de Desarrollo Giol.

- c) El **espacio de eventos gastronómicos** es un caso similar al anterior: la falta de homogeneidad en las posiciones relativas respecto a los distintos criterios le permite alcanzar un lugar favorecido en el ranking al compensar rezagos en la generación de efectos externos y en competencia por recursos en la matriz económica de Maipú, con una importante posición en cuanto a los criterios viabilidad económica privada y tamaño de la población potencialmente beneficiaria.
 - d) El **hotel**, en línea con las dos ideas-proyecto anteriores, evidencia una importante dispersión en los ordenamientos. Ocupa los últimos lugares relativos en el caso de los criterios grado de coherencia con el Plan de Gobierno Municipal, como resultado de no reflejar, en principio, una relación directa con las variables conservación del patrimonio, identidad cultural y marca Maipú; y población potencialmente beneficiaria residente en el departamento, producto de la baja participación relativa de este tipo de beneficiarios entre el total de beneficiarios potenciales de la idea-proyecto. No obstante, el gran potencial de generación de empleo directo y de recursos, así como su capacidad de apalancamiento de otras ideas-proyecto lo ubican favorablemente en el ranking integral.
 - e) La **escuela bodega** evidencia también una importante dispersión en los ordenamientos. Ocupa los últimos lugares en el caso de los criterios población beneficiaria total y generación de valor según origen mientras que muestra posiciones relativamente favorables respecto a los criterios grado de coherencia con el Plan de Gobierno Municipal y matriz económica de Maipú.
- 3) Finalmente, en posiciones bastante rezagadas, aparecen las cuatro ideas-proyecto restantes:
- a) La **unidad de servicios a la industria** es la idea-proyecto que muestra mayor homogeneidad de posiciones, combinando ubicaciones en general intermedias con otras no muy ventajosas vinculadas a la competencia por recursos en la matriz económica de Maipú, al apalancamiento relativamente bajo de otras ideas-proyecto y su escala reducida en cuanto a la cantidad de beneficiarios totales.
 - b) El **mejoramiento de infraestructura** de accesos (Parque Metropolitano y demás), dada su naturaleza de obra pública, figura postergado en los ordenamientos de generación de recursos y empleos permanentes, apalancamiento y viabilidad económica privada, mostrando fortalezas asociadas a los criterios cantidad de beneficiarios potenciales residentes en el Departamento y generación de efectos externos.
 - c) La **EEINTA** es un caso similar al anterior, aunque en relación a aquél, tiene una menor escala de beneficiarios potenciales que la posicionan más abajo en el ranking.
 - d) El **Bureau**, al igual que la unidad de servicios a la industria, muestra también homogeneidad en los posicionamientos, aunque se ubica, en general, en lugares postergados en el ranking. Excepto por una posición relativamente importante en cuanto al apalancamiento a otros proyectos, generación de recursos (sobre todo, de origen externo) y su complementariedad con la matriz económica de Maipú, en el resto de las dimensiones ocupa los últimos o penúltimos lugares del ranking.

Tal como se ha reseñado, en el caso de la mayoría de las ideas-proyecto se observa una importante dispersión en las ubicaciones alcanzadas respecto a los distintos criterios considerados, lo que ocasiona que el posicionamiento general resultante sea el fruto de ventajas relativas en unas dimensiones/criterios que se compensan con desventajas relativas en otras. Una priorización general debe contemplar este hecho a fin de no dejar de lado las limitaciones de esta metodología de

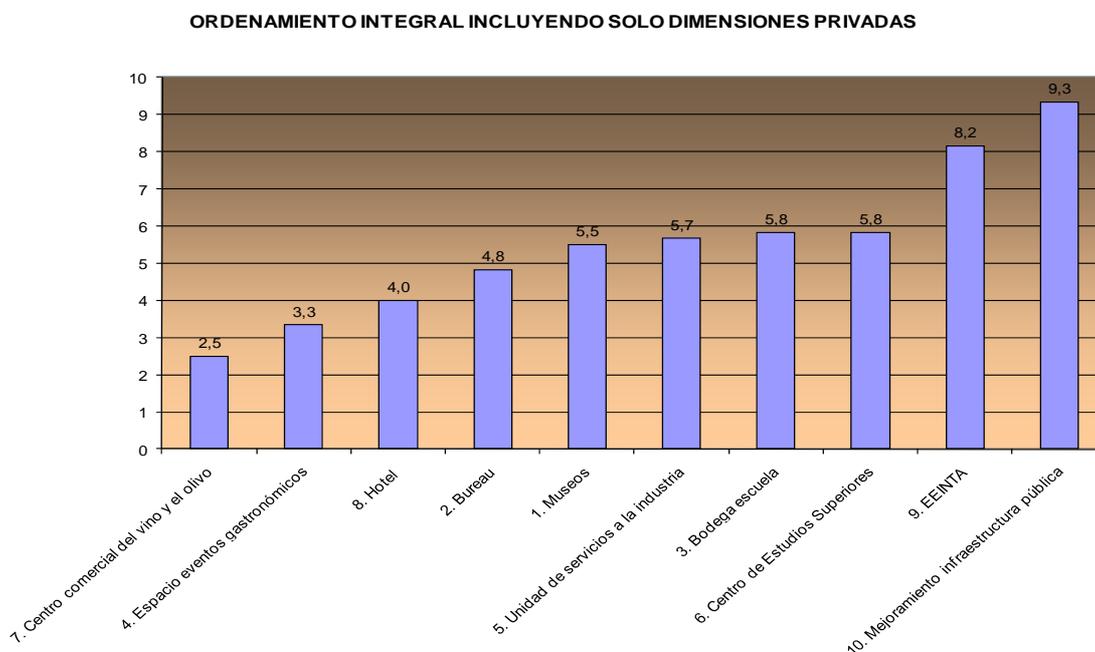
priorización. Además, debe tenerse en cuenta que, dado que el ordenamiento de ideas-proyecto se efectúa comparando el grado de la satisfacción o cumplimiento de un criterio por parte de una idea proyecto respecto a las demás, la ubicación de una idea-proyecto en una posición desfavorable en relación a un criterio puede no implicar, dependiendo del criterio, un resultado negativo sino un resultado positivo menor que el susceptible de alcanzar con otras ideas-proyecto (menor grado de satisfacción del criterio).

Independientemente de ello, una conclusión que puede extraerse de la dispersión observada es que, de considerarse válidos los criterios de priorización utilizados, no habrán, en general, ideas-proyecto cuya ejecución permita en cumplir, en cierto grado medio respecto a las restantes, con todos los criterios seleccionados sino que, por el contrario, la ejecución de las mismas conducirá a resultados favorables respecto a algunos criterios y relativamente desfavorables respecto a otros.

Asimismo debe tenerse en cuenta que el ordenamiento de ideas proyecto efectuado depende directamente de los criterios de priorización seleccionados. Ello enfatiza la importancia de elegir adecuadamente los criterios a utilizar para llevar a cabo la priorización de acuerdo a los objetivos que deseen alcanzarse.

En este sentido, y teniendo en cuenta además lo indicado anteriormente respecto a la dispersión observada en las ubicaciones de las ideas proyecto respecto a los distintos criterios analizados, debe tenerse presente que la no consideración de uno o varios de ellos (o la inclusión de otros criterios adicionales) podría conducir a cambios relativamente significativos en el ranking.

Baste como ejemplo el siguiente: si se potencian o priorizan las dimensiones de tipo “privado” contemplando sólo la viabilidad económica privada, la generación de valor según origen de los recursos y los efectos recíprocos entre proyectos (este último considerando a todo el proyecto como un único emprendimiento), el ranking resultante es el siguiente:



Del gráfico anterior se observa que, en comparación con los resultados obtenidos en el caso inicial, las ideas-proyecto con importantes efectos externos pierden posiciones (los museos caen 4 lugares; el centro de estudios superiores 6, el mejoramiento de infraestructura pública 2 y la bodega escuela 1), mientras que aquéllas más asociadas con actividades de gestión privada mejoran su ubicación en el ranking (el Bureau gana 6 posiciones, la unidad de servicios 4; el centro comercial del vino y el olivo y el espacio de eventos gastronómicos mejoran dos posiciones, ocupando los lugares de protagonismo que en la evaluación social correspondían a los museos y al centro de estudios superiores y, finalmente, la unidad de servicios a la industria mejora una posición).

c. EVALUACIÓN ECONOMICA FINANCIERA DE LOS PROYECTOS A DESARROLLAR.

Para la realización de la evaluación, se reunió información (ver Informe Final Consultar Nro.2 – Lic. Economía) para la plataforma de análisis de los flujos e inversión que implicaría cada uno de los proyectos para la medición de VAN con la tasa de corte solicitada por los TDR de los siguientes ítems:

- EJE ESTRATÉGICO TURÍSTICO-CULTURAL

- ✓ EVOLUCIÓN DEL TURISMO A NIVEL NACIONAL
- ✓ EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN MENDOZA
- ✓ EVOLUCIÓN DEL FLUJO ANUAL DE TURISTAS A MENDOZA.
- ✓ EVOLUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA EN MENDOZA
- ✓ CARACTERIZACIÓN DEL TURISTA Y COMPOSICIÓN DEL FLUJO ANUAL
- ✓ EVOLUCION DE LA CANTIDAD DE VISITANTES Y ANALISIS DE :
 - Composición anual del flujo de turistas a Mendoza
 - Medio de transporte utilizado por los turistas para arribar a Mendoza
 - Duración de la estadía.
 - Días de estadía promedio
 - Tipo de alojamiento elegido por los turistas
 - Motivo de la visita,
 - Atractivos turísticos
 - Evolución y composición del gasto de los turistas
 - Evolución del gasto promedio diario según procedencia del turista
 - Evolución comparativa del gasto promedio diario nominal y real
 - Composición del gasto promedio diario del turista
 - Caracterización del “enoturista”

Hipótesis de base y flujo de fondos del proyecto MUSEOS

PROYECTO MUSEOS

FLUJO DE FONDOS

	0	1	2	3	4	5	6	7
FUENTES DE FONDOS								
Ingresos por ventas		270.000	405.006	540.013	675.020	810.000	810.000	810.000
Desembolso de prestamos								
IVA-Debito Fiscal		0	0	0	0	0	0	0
Recupero de capital de trabajo								
Recupero de activos fijos								
TOTAL DE FUENTES		270.000	405.006	540.013	675.020	810.000	810.000	810.000
USOS DE FONDOS								
Inversiones en activos fijos	0							
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		572.400	572.400	572.400	572.400	572.400	572.400	572.400
Capital de trabajo	343.440							
Intereses sobre prestamos								
Amortización de prestamos								
IVA-Credito Fiscal		0	0	0	0	0	0	0
IVA-Posicion Neta		0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a las Ganancias		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DE USOS	343.440	572.400	572.400	572.400	572.400	572.400	572.400	572.400
FLUJO NETO	-343.440	-302.400	-167.394	-32.387	102.620	237.600	237.600	237.600
FLUJO DE CAJA	-343.440	-645.840	-813.234	-845.621	-743.001	-505.401	-267.801	-30.201
VALOR ACTUAL NETO								
	12,00%	26.677						
TASA INTERNA DE RETORNO								
		12,59%						

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: la tarifa y los costos operativos.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio de la entrada) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes:

– *Caída de 5% en el precio de entrada:*

		INVERSION
		Base
COSTOS OPERATIVOS	Base	- 148.010,43
	Más 10%	- 171.296,58
	Más 25%	- 206.225,81

– *Escenario base:*

		INVERSION
		Base
COSTOS OPERATIVOS	Base	26.675,86
	Más 10%	3.389,70
	Más 25%	- 31.539,52

– *Aumento de 10% en el precio de entrada:*

		INVERSION
		Base
COSTOS OPERATIVOS	Base	376.048,43
	Más 10%	352.762,28

	Más 25%	317.833,05
--	----------------	-------------------

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que la explotación de los museos es rentable condicionada no sólo a los parámetros de base sino fundamentalmente al esquema de explotación propuesto (donde los costos de inversión corren por cuenta del municipio); no obstante se evidencia, como era de esperar, una significativa sensibilidad al precio de la entrada: una disminución de éste en 5% vuelve no rentable el proyecto.

Finalmente debe enfatizarse que la ejecución de este proyecto tendrá un significativo impacto presupuestario en la arcas municipales:

- en primer lugar, por el desembolso de fondos asociado a la inversión necesaria para la recuperación de las casonas históricas (\$3,75 millones);
- y en segundo lugar, por el monto del subsidio que decida aplicarse sobre el precio de entrada: si la tarifa por entrada fuera de \$5 por persona, el costo anual esperado en etapa de régimen (30.000 visitas anuales) sería de \$660.000 ($=[\$27 - \$5] \times 30.000$).

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

b. Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular de los museos.

c.

En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo directo (permanente y temporario) para 9 personas entre puestos de trabajo entre guías, degustadores y celadores².

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis.

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados

a.² **Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.**

pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto³.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad⁴.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto de los museos, el elemento de índole social se refiere, básicamente, a la generación de beneficios que exceden al valor creado y “derraman” a la sociedad en su conjunto, bajo el concepto de externalidades positivas de una iniciativa que exhibe y resalta los valores culturales de la comunidad. Existen, además, un grupo de beneficios que, si bien no constituyen beneficios sociales en el sentido estricto del término, representan beneficios recíprocos entre ideas-proyecto del Plan de Desarrollo del Área Giol. Desde este punto de vista, el grado de complementariedad existente entre esta idea proyecto y las restantes, sugiere que la operación del museo en las condiciones previstas contribuirá a la generación de parte del flujo de demanda previsto para otras ideas proyecto y contribuirá positivamente al logro de la imagen de cluster turístico cultural, vitivinícola y olivícola deseada para el emprendimiento en su conjunto.

En el punto 3.4 se desarrolla con mayor profundidad conceptual y aplicada el tema de los costos y beneficios sociales.

³ Cuando se determina por unidad esa “verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto” se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

⁴ Fuente: FERRA, Coloma, “Evaluación socioeconómica de proyectos”, FCE-UNC, 2000”.

Hotel Temático del vino.

En la página web del municipio, la oferta hotelera de Maipú aparece encuadrada en el siguiente contexto. “En una Intima convivencia con lo más puro de la cultura y el folclore de los maipucinos, el turismo rural es una experiencia que enriquece el espíritu con aromas y sabores naturales, paseos enmarcados en la hospitalidad de la gente, la práctica de actividades rurales (siembra, cosecha, elaboración de pan, etc.) y cabalgatas entre viñedos y cerros deslumbrantes. Fincas, campos, chacras y granjas entregan la posibilidad de descubrir productos naturales en su origen, admirar la fauna autóctona e identificar métodos utilizados en la cría de especies exóticas. Recorrido obligado para la familia, en el cual también se puede disfrutar de juegos, agasajos y diversas actividades recreativas, incluida la opción de hospedarse. Alojamientos de alta gama como Club Tapiz, Finca Villa María, Bodega Cecchin, Vinalia, Casona Baquero, unidades agropecuarias con servicios turísticos y las fábricas de aceite de oliva Laur y Pasrai se presentan como testigos impostergables en este recorrido⁵”.

De acuerdo a la información suministrada por el Municipio, el total de plazas existentes en Maipú es de aproximadamente 300 (cerca del 2% del total de plazas ofrecidas en el Gran Mendoza)⁶. De acuerdo a los datos suministrados por la Secretaría de Turismo de la Provincia, el total de plazas existentes en el departamento de Maipú, en establecimientos registrados en esa Secretaría, es de 56 (año 2010)⁷. En principio, las diferencias en el número de plazas determinadas estarían asociadas, básicamente, a la consideración de lo que en el listado que figura a continuación se denomina casonas rurales.

El listado siguiente resume la oferta de alojamiento (excluidos campings) existente en el departamento, de acuerdo al detalle suministrado por el Municipio:

CASONAS RURALES	
	CLUB TAPIZ (Pedro Molina s/n – Russell)
	EL AGUAMIEL (Anchorena s/n esq. Calle 4 – Lunlunta)
	FINCA VILLA MARIA (Montecaseros 2659 – Coquimbito)
	BODEGA VERNE (Sarmiento 2858 – Luzuriaga)
	BODEGA CECCHIN (Saez 626 – Russell)
	CASONA RURAL LOS OLIVOS (Perito Moreno y Frugoni)
	POSADA CAVIERES (Espejo 3705 - Russell)
	TIKAYKILLA LODGE & WINES (Montecaseros 3543 (5513) Coquimbito)
	ESENCIA-LUNLUNTA CHAMBRE D´ HOTES (Franklin Villanueva 3033. Lunlunta)
	VERDE OLIVA (Montecaseros 2223 Coquimbito)
CABAÑAS	
	CABAÑAS VALLE DE LUNLUNTA (F. Villanueva 2890,

⁵ www.maipucunadelvino.com

⁶ Con la apertura del hotel Fén se prevé que el número de plazas se incremente a 510 (+70%).

⁷ Los establecimientos considerados por la Secretaría de Turismo incluyen hoteles (1 a 5 estrellas y sin categorizar), apart hoteles (1 a 4 estrellas y sin categorizar), y establecimientos parahoteleros (moteles, hosterías, hosteling, cabañas, hospedajes, refugios, hostales, complejos turísticos, campamentos, etc.). El total de plazas existentes en el Gran Mendoza, en el año 2010, es de 16.949. De ese total un 70% corresponde a Capital, un 11% a Guaymallén, un 9 y un 8% a Las Heras y Luján respectivamente, un 1,5% a Godoy Cruz y menos del 1% a Maipú.

	Lunlunta)
	CABAÑAS LA POSADA RURAL (F. Villanueva 1350 – Lunlunta)
	CABAÑAS LOS VIÑEDOS (Pescara 9595 y Ruta 60 – Russell)
	CABAÑA LA ENRIQUETA (Videla Aranda 6221 - Cruz de Piedra)
	POSADA RURAL TIERRA DE LA VID Y EL OLIVO (Videla Aranda 2700 Cruz de Piedra)
CONVENCIONAL – APART HOTEL	
	EXCLUSIVE CHALETS (Tropero Sosa 800 – Maipú)
	LA CASITA DE LA ABUELA (Urquiza 1420 – Coquimbito)
	DEPARTAMENTOS DON LUIS (Godoy Cruz 968 – Maipú)
	APART HOTEL SOLARES DE MAIPU (Ozamis 41 – Maipú)

En este sentido, algunos aspectos a tener en cuenta podrían ser los siguientes:

- Optimización del diseño de la infraestructura en términos de la cantidad de plazas de los departamentos (lo cual influiría en la tarifa anual media y, en el contexto de una evaluación de factibilidad, en las previsiones de ocupación).
- Estimación detallada (incluida estacionalidad) de la demanda potencial. Consideración de tarifas diferenciales para determinadas épocas del año y/o fechas por ejemplo feriados.
- Inclusión de ingresos asociados a la prestación de otros servicios, por ejemplo frigobar
- Incremento de la precisión en estimaciones de inversiones en construcción, mobiliario y equipamiento, mantenimiento periódico y vida útil de las mismas así como de la inversión en capital de trabajo.
- Clasificación de costos operativos en fijos (costos independientes del nivel de actividad) y variables (costos que se modifican con el nivel de actividad). Estimación y proyección detallada de los componentes de cada categoría.

PROYECTO HOTEL

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		4.017.682	4.339.096	4.660.511	4.981.925	5.276.555	5.490.832	5.705.108	5.919.385	6.026.523	6.026.523
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		843.713	911.210	978.707	1.046.204	1.108.077	1.153.075	1.198.073	1.243.071	1.265.570	1.265.570
Recupero de capital de trabajo											212.238
Recupero de activos fijos											6.680.159
TOTAL DE FUENTES		4.861.395	5.250.307	5.639.218	6.028.130	6.384.632	6.643.907	6.903.181	7.162.455	7.292.093	14.184.490
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	8.535.220					367.324					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		2.546.861	2.750.610	2.954.359	3.158.108	3.344.877	3.480.710	3.616.542	3.752.375	3.820.291	3.820.291
Capital de trabajo	212.238										
Intereses sobre prestamos											
Amortización de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	1.565.996	199.887	215.878	231.869	247.859	339.656	273.178	283.839	294.500	299.830	299.830
IVA-Posicion Neta	0	0	0	520.002	798.345	768.421	879.896	914.234	948.571	965.740	965.740
Impuesto a las Ganancias		253.788	294.971	336.154	377.337	410.186	437.642	465.097	492.552	506.280	506.280
TOTAL DE USOS	10.313.454	3.000.536	3.261.458	4.042.384	4.581.649	5.230.465	5.071.426	5.279.712	5.487.998	5.592.141	5.592.141
FLUJO NETO	-10.313.454	1.860.859	1.988.848	1.596.835	1.446.481	1.154.168	1.572.480	1.623.469	1.674.457	1.699.951	8.592.349
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	-10.313.454	-8.452.594	-6.463.746	-4.866.912	-3.420.431	-2.266.263	-693.783	929.686	2.604.143	4.304.094	12.896.444
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	1.231.145									
TASA INTERNA DE RETORNO		14,36%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: la tarifa y los costos operativos de las habitaciones, de personal y los agrupados bajo la denominación de otros costos.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (tarifa o volumen de ocupación) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes.

- *Reducción del 5% en la tarifa*

		INVERSION			
			Base	Más 10%	Más 25%
			1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	891.754,5	336.088,9	- 497.409,5
	Más 10%	1,10	- 817.977,4	1.373.643,1	- 2.207.141,5
	Más 25%	1,25	- 3.382.575,4	3.938.241,0	- 4.771.739,4

- *Escenario base*

		INVERSION			
			Base	Más 10%	Más 25%
			1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	1.231.144,5	675.478,9	- 158.019,5
	Más 10%	1,10	- 568.573,3	1.124.238,9	- 1.957.737,3

	Más 25%	1,25	- 3.268.150,1	3.823.815,7	- 4.657.314,1
--	----------------	------	---------------	-------------	---------------

- Aumento del 10% en la tarifa

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		1.909.925	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	1.909.924,6	1.354.259,0	520.760,6
	Más 10%	1,10	- 69.765,0	625.430,6	1.458.929,1
	Más 25%	1,25	- 3.039.299,5	3.594.965,1	4.428.463,5

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que el proyecto es sensible a las hipótesis consideradas en materia de tarifa y costos operativos. No obstante, téngase en cuenta que, por la forma de estimación de los costos operativos (como porcentaje de los ingresos), los escenarios que suponen incremento (o reducción) de la tarifa suponen también, simultáneamente, variaciones porcentuales equivalentes en los costos operativos.

Los resultados anteriores refuerzan la sugerencia efectuada anteriormente en relación a la necesidad de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

d. Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del hotel.

e.

En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo directo (permanente y temporario) para 24 - 28 personas⁸.

b.⁸ Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto⁹.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad¹⁰.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto del hotel, los beneficios sociales se refieren, básicamente, al desarrollo que pudiera contribuir a generar en comercios, cafés, etc. de la zona así como en otras actividades de servicios asociadas al turismo. Existen también un grupo de beneficios que, si bien no constituyen beneficios sociales en el sentido estricto del término, representan beneficios recíprocos entre ideas-proyecto del Plan de Desarrollo del Área Giol. Desde este punto de vista, el grado de complementariedad existente entre esta idea proyecto y las restantes, sugiere que la operación del hotel en las condiciones previstas contribuirá a la generación de parte del flujo de

⁹ Cuando se determina por unidad esa “verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto” se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

¹⁰ Fuente: FERRA, Coloma, “Evaluación socioeconómica de proyectos”, FCE-UNC, 2000”.

demanda previsto para otras ideas proyecto como el restaurant, los museos, etc. y contribuirá positivamente al logro de la imagen de cluster turístico cultural, vitivinícola y olivícola deseada para el emprendimiento en su conjunto.

ESPACIO DE EVENTOS GASTRONÓMICOS (restaurant)

La identidad gastronómica mendocina se ha forjado, en parte, en base a las costumbres culinarias traídas por los inmigrantes y, en parte, en función de las características propias de la cocina criolla.

En la actualidad, la provincia ofrece diversas posibilidades tanto para la cocina gourmet como para la cocina regional. Una serie de productos locales, asociados a los cultivos mediterráneos como la vid, el olivo y distintos frutales, sumados a las carnes de chivo, cordero, ternero, salmónidos, pejerreyes y truchas, son algunas de las posibilidades que se pueden disfrutar.

Lentamente, a las alternativas sólidamente instaladas de cocinas españolas e italianas, se han ido agregando, de manera creciente, propuestas de comida mexicana, árabe, japonesa, hindú, e incluso alternativas latinoamericanas específicas, como las de cocina peruana o boliviana.

El Gran Mendoza posee lugares geográficos específicos que concentran una nutrida y variada oferta gastronómica. Entre ellos se destacan las avenidas Aristides Villanueva, Colón, San Martín (las tres en el departamento de Capital) y la zona de Chacras de Coria (Luján de Cuyo). Existen, además, puestos y estancias, en zonas de montaña y desierto, donde se puede disfrutar de la gastronomía regional y participar de sus usos y costumbres como por ejemplo del ritual de asar carne a las brasas o a las llamas.

En concomitancia con el crecimiento observado en el sector turismo, la oferta del mercado gastronómico del Gran Mendoza ha mostrado en los últimos años un comportamiento también creciente tanto en lo relativo al número de competidores existentes en el mercado como a la calidad y variedad de los servicios ofrecidos (alto grado de innovación, mejoras en la oferta en lo relativo a estética, servicio, ambientación, etc.)¹¹

En cuanto a las características generales de este sector de actividad se observa que se trata de un sector con elevado grado de competencia (bajas barreras a la entrada) y alta rotación. Su comportamiento se ve afectado por el cambio en los hábitos, monto y patrones de gasto de los consumidores, la estacionalidad del turismo frente a la relativa estabilidad de la demanda local, la falta de personal calificado y, en lo relativo al contexto económico y sectorial actual, el aumento de los costos de las materias primas¹² y de la oferta del mercado en términos de apertura de nuevos locales.

¹¹ Según datos de la Dirección de Comercio e Inspección General de la Municipalidad de Capital, entre junio de 2009 y el mismo mes de 2010 se dieron de alta 67 nuevos restaurantes en este departamento, mientras que las bajas sólo fueron 18 en el mismo período. En la actualidad se encuentra en estudio la posibilidad de flexibilizar el uso de otras zonas geográficas para la instalación de locales gastronómicos y comerciales, como por ejemplo algunos sectores de las calles Yrigoyen, Nicolás Avellaneda, Agustín Alvarez y Leónidas Aguirre. En otros departamentos del Gran Mendoza se observa un comportamiento similar.

¹² En este sentido, responsables de distintos restaurantes del medio, indicaron que “los productos que más han aumentado son los fiambres, lácteos y carnes ... así como los servicios de la mano de obra...El gasto promedio por persona actualmente (junio 2010) es de \$70, mientras que hace unos meses era de \$60. Pero si tenemos en cuenta los aumentos, el

El crecimiento experimentado por el sector gastronómico ha favorecido el desarrollo de actividades vinculadas con la provisión de insumos al sector, como por ejemplo, el aumento en el número de escuelas de gastronomía que eleva la disponibilidad de personal calificado.

A diferencia de lo que se observa en el caso de la hotelería, en el de los servicios de gastronomía y, particularmente, en el caso de los restaurants no existe una categorización de los distintos establecimientos en términos de las características de los servicios ofrecidos (escala del local, carta, etc.). Asimismo, la información estadística relativa a la apertura, cierre y caracterización de locales existentes, en caso de existir, se encuentra dispersa a nivel municipal.

En la página web de la Municipalidad, la oferta gastronómica de Maipú es descripta en los siguientes términos: “en su circuito turístico, Maipú ofrece la posibilidad de degustar platos regionales tradicionales... La alta cocina de Restorán de Bodega Zuccardi, Terruño Restó Club Tapiz, Almacén del Sur, Casa de Campo, Bodega Vistandes o Divina Marga, restaurantes dentro de bodegas, parrilladas y casas de comidas atendidas con la cordialidad de sus dueños, son parte de una agenda que invita a sorprenderse con las más sabrosas recetas autóctonas, siempre acompañadas de los mejores vinos. Maipú es una privilegiada región para el cultivo del olivo, contando con plantaciones, de las más antiguas del país. Esta riqueza natural le permite entregar las mejores variedades de aceite de oliva, pasta de aceitunas y otros exquisitos productos de la tierra, que junto al vino y a partir de originales combinaciones, dan origen a deliciosos platos”¹³

gasto por cubierto sigue siendo el mismo, aunque la conducta generalizada no es la misma. Por ejemplo, antes elegían un vino de \$50 ó \$60, hoy eligen uno más económico y tradicional y en lugar de comer los tres platos (entrada-principal-postre) optan por dos. Y de esa forma, continúan viniendo, pero siendo más conservadores” Fuente: Restaurantes, un negocio que prospera, Diario Los Andes, 18 de julio de 2010

¹³ Fuente: www.maipucunadelvino.com

PROYECTO RESTAURANT

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		1.834.717	1.937.953	2.018.224	2.052.565	2.064.012	2.064.012	2.064.012	2.064.012	2.064.012	2.064.012
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		385.291	406.970	423.827	431.039	433.443	433.443	433.443	433.443	433.443	433.443
Recupero de capital de trabajo											137.604
Recupero de activos fijos											
TOTAL DE FUENTES		2.220.008	2.344.923	2.442.051	2.483.604	2.497.455	2.497.455	2.497.455	2.497.455	2.497.455	2.635.059
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	325.060					54.104					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		1.651.245	1.744.158	1.816.402	1.847.309	1.857.611	1.857.611	1.857.611	1.857.611	1.857.611	1.857.611
Capital de trabajo	137.604										
Intereses sobre prestamos											
Amortización de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	68.262	231.174	244.182	254.296	258.623	271.428	260.066	260.066	260.066	260.066	260.066
IVA-Posicion Neta		85.854	162.788	169.531	172.415	162.015	173.377	173.377	173.377	173.377	173.377
Impuesto a las Ganancias		60.015	63.628	66.438	67.640	68.040	68.040	68.040	68.040	68.040	68.040
TOTAL DE USOS	530.926	2.028.288	2.214.756	2.306.666	2.345.987	2.413.199	2.359.094	2.359.094	2.359.094	2.359.094	2.359.094
FLUJO NETO	-530.926	191.719	130.167	135.385	137.617	84.256	138.361	138.361	138.361	138.361	275.965
FLUJO DE CAJA	-530.926	-339.207	-209.040	-73.655	63.962	148.218	286.579	424.939	563.300	701.661	977.626
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	302.966									
TASA INTERNA DE RETORNO		24,73%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: el precio promedio por plato y los costos operativos.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio del plato) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes:

- *Caída de 5% en el precio promedio por plato:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	270.850,52	236.916,25	186.014,84
	Más 10%	-	-	-
	Más 25%	366.957,51	400.891,79	451.793,20
	Más 25%	-	-	-
	Más 25%	1.817.765,07	1.854.072,44	1.908.533,49

- *Escenario base:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	302.965,96	269.031,68	218.130,27
	Más 10%	-	-	-
	Más 25%	368.410,92	402.345,19	453.246,61
	Más 25%	-	-	-
	Más 25%	1.894.327,77	1.930.635,14	1.985.096,19

– Aumento de 10% en el precio promedio por plato:

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	367.196,83	333.262,55	282.361,14
	Más 10%	371.317,74	405.252,01	456.153,42
	Más 25%	2.047.453,18	2.083.760,55	2.138.221,60

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que, no obstante la rentabilidad del proyecto en su escenario base, el mismo es muy sensible a las hipótesis consideradas fundamentalmente respecto del porcentaje que, sobre los ingresos por ventas, tienen los costos operativos. Nuevamente, debe tenerse en cuenta que la forma de estimación de los costos operativos (como porcentaje de los ingresos por ventas) determina que las modificaciones en los ingresos por ventas asociadas a variaciones en el precio promedio del plato se traduzcan en variaciones simultáneas, de idéntico porcentaje, en los costos de operación.

En consecuencia, se reitera la sugerencia de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

- Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del restaurant
- En este sentido se estima que, a partir de la escala propuesta para el proyecto e intensidades de uso de su capacidad, entre cocineros, bacheros, mozos y encargados se generarán, al menos, 24 puestos de trabajo.¹⁴

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis.

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto¹⁵.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad¹⁶.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto del restaurant, los beneficios de tipo social provendrán, básicamente, de su papel como elemento potenciador de las visitas turístico-culturales a la zona, influyendo favorablemente a otras iniciativas o ideas-proyecto.

Se percibe, asimismo, la posibilidad de existencia de costos sociales (externalidades negativas) asociados al movimiento de un cierto volumen de personas en la zona (ruidos, movimiento vehicular, etc.)

¹⁵ Cuando se determina por unidad esa "verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto" se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

¹⁶ Fuente: FERRA, Coloma, "Evaluación socioeconómica de proyectos", FCE-UNC, 2000".

Espacio de eventos gastronómicos (salón de eventos)

Eventos, banquetes y servicios de catering:

La demanda de servicios gastronómicos para celebraciones tradicionales (cumpleaños de quince, aniversarios, casamientos, cenas de egresados, etc.) y eventos empresariales ha tenido un notable crecimiento en los últimos años. De este crecimiento se deriva el auge experimentado por la construcción de salones de fiestas, sobre todo para un estándar exigente de consumidores. En el Gran Mendoza (Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú) existen alrededor de 60 locales categorizados como salones para fiestas¹⁷. Sin embargo hay también diversos salones que están inscriptos como locales bailables y que se alquilan para fiestas (por ejemplo varios de los ubicados sobre la Ruta Panamericana, en el Departamento de Luján de Cuyo). A ellos deben agregarse los salones existentes en hoteles y bodegas.

Desde este punto de vista, la oferta existente es amplia. Dependiendo del tamaño de los salones considerados, muchos de ellos se ofrecen, en forma alternativa, para la realización de eventos empresariales (presentaciones, workshops, etc.), académicos (colaciones de grado, congresos, etc.), espectáculos (desfiles de moda, festivales, muestras de arte, etc.) y familiares (casamientos, aniversarios, fiestas de fin de año, etc.)

En general los servicios ofrecidos incluyen desde la planificación, organización y coordinación general del evento hasta la provisión específica de ciertos servicios como gastronomía y catering, sistema de sonido, ornamentación, fotografía, iluminación, etc.

Además de los salones de eventos, que cuentan con el espacio físico propio para la realización del evento, existen una serie de otras empresas que, contando o no con convenios con determinados salones, ofrecen también servicios de organización de eventos y catering, incluyendo la provisión de mesas, sillas vestidas y mantelería, livings, vajilla y cristalería, carpas y gazebos, shows en vivo, servicio multimedia: plasmas, pantallas, música, fotografía y video y decoración de interiores.

La capacidad del salón de eventos existente en el sector correspondiente al desarrollo de esta idea-proyecto es de 800 personas sentadas. Ello restringe de manera importante la oferta competitiva ya que la capacidad de la mayoría de los salones de bodegas y hoteles no excede, en general, las 200-300 personas. Un resultado similar se observa en el caso de los salones de fiestas y de los registrados como bailables y luego alquilados para fiestas.

La capacidad del salón se supone dada a efectos de la evaluación del proyecto, tanto por cuestiones patrimoniales vinculadas con la preservación del diseño original del salón en cuanto a capacidad máxima como por la elevada magnitud relativa de las inversiones necesarias para introducir alteraciones a la misma. Si se consideran las capacidades de los salones cerrados existentes en el Gran Mendoza, se observa que, el salón en consideración se encuentra entre los de mayor capacidad y que la oferta competitiva en ese segmento es relativamente “pequeña”. A la inversa, a medida que se reduce el tamaño de los salones la oferta competitiva se incrementa notablemente. Se considera que un elemento importante, a efectos de introducir una relativa flexibilidad en términos de capacidad y usos alternativos, sería que el diseño del salón incluyera la posibilidad de subdividir el mismo en espacios de menor tamaño.

¹⁷ Fuente: Crece la oferta de salones de fiestas en el Gran Mendoza, Diario Los Andes, setiembre 2005

A continuación figura un listado de los salones de fiestas del Gran Mendoza, susceptibles de resultar competitivos con el salón asociado al proyecto en función de su capacidad máxima. Se han incluido, además, salones de menor tamaño (hasta 400 personas) considerando la posibilidad de dividir el salón existente en salones más pequeños a efectos de evitar/reducir períodos de ociosidad. Por último se incluye, además, un listado de empresas prestadoras de servicios de catering que no cuentan con salón propio.

Salones de eventos	Ubicación	Capacidad
FINCA DON MIGUEL (JURI BIANCHINI)	Acceso Sur y Araoz (Luján de Cuyo)	500 personas
DESERT	Ruta Panamericana S/n Vistalba	Sala de gala 600 Salón clásico 400
QUINTA FERMINA EVENTOS	Lateral Este Acceso Sur s/n Chacras de Coria, Luján	Quinta Fermina tiene capacidad para 400 personas en su interior, a eso suma sus jardines
PALATIUM	Circuito El Challao s/n, Las Heras.	400 personas
LA CASA DEL FUNDADOR	Av. Acceso Norte y Pescadores, Las Heras.	300 personas
NOCHE DE SUEÑOS	DR MORENO 3617 - Las Heras - Mendoza	500 personas 400 personas
AGÑE RAYEN SALÓN Y JARDINES PARA FIESTAS	V. Araujo 3850, Bermejo - Guaymallén.	400 personas Jardines: 600 personas
BODEGA CENTENARIO	Pedro Vargas 2311, Dorrego - Guaymallén.	700 personas
BODEGA DEL 900	Acceso Este S/N, San José - Guaymallén.	Capacidad Salón Mayor: 500 personas sentadas. Incluyendo Carpa: 1.000 personas sentadas • Cocina: 1.500 cubiertos por día • Escenario (iluminado) para espectáculo • Capacidad Playa de Estacionamiento 120 automóviles
ISLA VERDE	Acc. Este y 9 de Julio, San José - Guaymallén.	450 personas
SALON FLORENCIA	Bandera de los Andes 635, San José - Guaymallén	350 personas
EL CASCO	V. Alsina 2645, Godoy Cruz.	300 personas (excluidos jardines)
SALON CAVAGNARO	Primitivo de la Reta 722, Godoy Cruz	300 personas
ANTIGUA BODEGA GIOL - CAVA VIEJA ¹⁸	Ozamis 1040, Maipú.	270 personas
BODEGAS LOPEZ	Ozamis 375 Maipú	Salón de Eventos. Capacidad:

¹⁸ Se refiere al salón que actualmente se encuentra concesionado por la Cooperativa Lumai a un particular. La capacidad del mismo es de 270 personas sentadas. Físicamente corresponde al espacio donde se prevé la instalación del restaurant.

		400 personas sentadas
FINCA EL PINO	Urquiza y Monteagudo - - Coquimbito - Mendoza	Carpa en los Jardines hasta 1000 personas • Estacionamiento Interno • Seguridad Perimetral • Amplios Jardines y Añosa Arboleda
DIVINA MARGA	Calle Pública s/n Lunlunta, Maipú, Mendoza	300 personas (excluidos jardines)
LAS BARRICAS ¹⁹	Ozamis Sur 65 - Ex Bodega Furlotti, Maipú	Salón para 280 personas.

SERVICIOS DE CATERING	
MATÍAS PODESTÁ CATERING	Aristóbulo del Valle 220, Ciudad de Mendoza.
ALEXANDER SERVICIOS GASTRONÓMICOS.	Dr. Molina Cabrera 4175, Guaymallén.
BANQUETES CAVAGNARO	Italia 1245, España 1398, Godoy Cruz.
BANQUETES MENDOZA	Montecaseros 461, Godoy Cruz.
BANQUETES PONCE	L. Murialdo 1345, Villa Nueva.
BANQUETES SAN JORGE	Cobos 1139, Dorrego, Guaymallén.
LÉRIDA GOURMET	Costanera y Saavedra Gllén / Espejo 146 Cdad / Panamericana y Río Vacas G.Cruz
VECA EVENTOS	9 de julio 1168 Ciudad
STAFF ORGANIZACIÓN DE FIESTAS	Loria Oeste 165, Godoy Cruz.

El cuadro siguiente resume los principales supuestos considerados a efectos de la evaluación económica del proyecto del salón de eventos. Dado el grado de avance de los estudios el proyecto a formular y evaluar supone la construcción (adecuación de infraestructura existente) y operación de un salón de eventos y la prestación del servicio de catering correspondiente, sin considerar la prestación de otros servicios adicionales que eventualmente pudieren ser de interés como shows, fotografía, etc.

Asimismo, no se considera la prestación de servicios de catering en forma independiente al alquiler del salón para un determinado evento.

En base a la información disponible respecto al tamaño medio de los eventos en términos de cantidad de asistentes y del tipo de eventos más frecuentes atendiendo a las dimensiones del salón, la evaluación económica se ha estructurado en torno a la realización de eventos (fiestas) para un promedio de 350 personas. Atendiendo a un criterio conservador, y teniendo en cuenta las eventuales limitaciones que pudieran existir en materia de infraestructura, no se ha considerado la realización de más de un evento de manera simultánea. Tampoco se considera la realización de otros tipos de eventos que pudieran involucrar mayor número de asistentes.

¹⁹ Este salón se incluye por su proximidad con el salón en estudio y por encontrarse ubicado en las instalaciones que antes correspondían a una bodega. No obstante, su capacidad es considerablemente inferior.

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad.

No obstante lo indicado anteriormente, si se tiene en cuenta que:

- La finalidad básica de un estudio a nivel prefactibilidad es determinar la existencia de condiciones que sugieran la clara conveniencia de abandono o no ejecución de un proyecto,
- Que la tasa de descuento establecida en los TDR para la determinación del VAN del proyecto puede no representar adecuadamente el costo de oportunidad de los fondos del inversor,
- Que el flujo de fondos considerado no incluye el efecto palanca del financiamiento (en el caso que este pudiera ser directamente imputable al mismo),
- Que los resultados del análisis de sensibilidad expuesto en el punto siguiente sugieren una respuesta de cierta significación ante variaciones fundamentalmente en los costos de operación

se advierte que los resultados obtenidos en términos de los indicadores de rentabilidad sugieren la conveniencia de profundizar los estudios realizados.

Algunos aspectos a tener en cuenta en etapas posteriores vinculadas con la profundización de los estudios realizados podrían ser los siguientes:

- Optimización, en caso de ser factible, del diseño de la infraestructura a efectos de permitir la realización de más de un evento de manera simultánea.
- Estimación detallada (incluida estacionalidad) de la demanda potencial de fiestas. Consideración de tarifas diferenciales para determinadas épocas del año, fechas y/o cantidad de asistentes. Estimación de la demanda potencial de otro tipo de eventos.
- Inclusión de ingresos asociados a la prestación de otros servicios, por ejemplo fotografía, etc.
- Análisis de la conveniencia de la prestación de servicios de catering de manera independiente del alquiler del salón.
- Incremento de la precisión en estimaciones de inversiones en construcción, mobiliario y equipamiento, mantenimiento periódico y vida útil de las mismas así como de la inversión en capital de trabajo.
- Clasificación de costos operativos en fijos (costos independientes del nivel de actividad) y variables (costos que se modifican con el nivel de actividad). Estimación y proyección detallada de los componentes de cada categoría.

PROYECTO SALÓN DE EVENTOS

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202	2.148.202
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		451.123	451.123	451.123	451.123	451.123	451.123	451.123	451.123	451.123	451.123
Recupero de capital de trabajo											160.000
Recupero de activos fijos											
TOTAL DE FUENTES		2.599.325	2.759.325								
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	818.350					220.918					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972	1.825.972
Capital de trabajo	160.000										
Intereses sobre prestamos											
Amortizacion de prestamos											
IVA-Credito Fiscal		383.454	383.454	383.454	383.454	383.454	383.454	383.454	383.454	383.454	383.454
IVA-Posicion Neta		0	0	31.152	67.668	67.668	67.668	67.668	67.668	67.668	67.668
Impuesto a las Ganancias		98.781	98.781	98.781	98.781	98.781	98.781	98.781	98.781	98.781	98.781
TOTAL DE USOS	978.350	2.308.207	2.308.207	2.339.359	2.375.875	2.596.793	2.375.875	2.375.875	2.375.875	2.375.875	2.375.875
FLUJO NETO	-978.350	291.118	291.118	259.966	223.450	2.532	223.450	223.450	223.450	223.450	383.450
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	-978.350	-687.232	-396.114	-136.147	87.302	89.835	313.284	536.734	760.184	983.634	1.367.083
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	350.707									
TASA INTERNA DE RETORNO		20,64%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: la cantidad de personas asistentes a la cena por evento, el precio de los servicios de catering por asistente a la cena, la inversión en infraestructura y los costos de operación.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio de los servicios de catering o cantidad de asistentes por evento) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes.

- *Reducción del 5% en el precio de los servicios de catering (cena y baile)*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		293.759	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	293.758,7	219.530,7	106.554,2
	Más 10%	1,10	-	-	-
	Más 25%	1,25	1.926.603,2	2.020.973,6	2.162.529,3

- *Escenario base*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		350.707	1,00	1,10	1,25
COSTOS	Base	1,00			

			350.707,0	276.479,0	164.236,3
OPERATIVOS	Más 10%	1,10	-	-	-
			341.773,2	420.237,9	538.730,6
	Más 25%	1,25	-	-	-
			1.970.111,7	2.064.482,1	2.206.037,8

- *Aumento del 10% en el precio de los servicios de catering (cena y baile)*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
		464.604	1,00	1,10
			1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	464.603,6	390.375,7
	Más 10%	1,10	-	-
			290.180,0	367.933,5
	Más 25%	1,25	-	-
			2.057.128,6	2.151.499,1
				2.293.054,8

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que, no obstante la rentabilidad del proyecto en su escenario base, el mismo es muy sensible a las hipótesis consideradas fundamentalmente respecto del porcentaje que, sobre los ingresos por ventas, tienen los costos operativos. Nuevamente, debe tenerse en cuenta que la forma de estimación de los costos operativos (como porcentaje de los ingresos por ventas) determina que las modificaciones en los ingresos por ventas asociadas a variaciones en el precio promedio del plato se traduzcan en variaciones simultáneas, de idéntico porcentaje, en los costos de operación.

En consecuencia, se reitera la sugerencia de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

- Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del salón de eventos
- En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en

consideración generará empleo directo (fundamentalmente de naturaleza temporaria) para 15 - 18 personas²⁰.

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto²¹.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad²².

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto del salón de eventos no surge con claridad la existencia de beneficios sociales de magnitud. A la inversa, se percibe la posibilidad de existencia de costos

20

²¹ Cuando se determina por unidad esa "verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto" se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

²² Fuente: FERRA, Coloma, "Evaluación socioeconómica de proyectos", FCE-UNC, 2000".

sociales (externalidades) asociados al movimiento de un volumen importante de personas en la zona (ruidos, movimiento vehicular, etc.)

En el punto 3.4 se desarrolla con mayor profundidad conceptual y aplicada el tema de los costos y beneficios sociales.

BUREAU

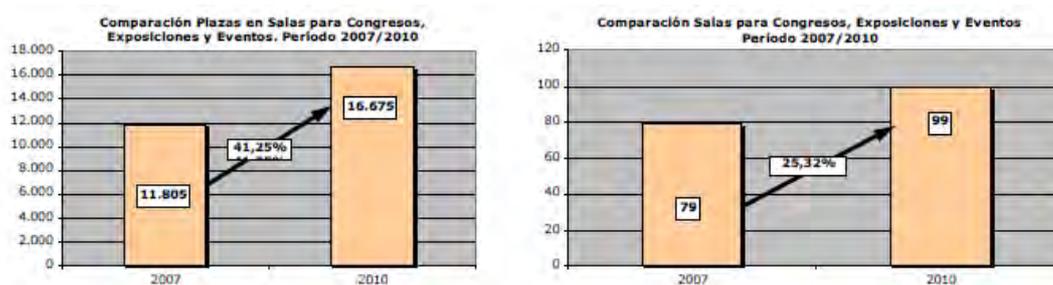
El turismo de congresos es uno de los segmentos sectoriales que ha presentado gran dinamismo en los últimos años; Mendoza no ha sido ajena a esta tendencia.

En el año 2009 Argentina aparece en el puesto número 19 del ranking mundial elaborado por el ICCA (International Congress and Convention Association) en cuanto a congresos internacionales (145 eventos en total), y la Ciudad de Buenos Aires en el puesto 11 de ciudades (90 eventos), delante de Madrid, Londres y San Pablo.

En ambos casos se refleja un crecimiento superior al 50% en los últimos 5 años.

Por su parte, Mendoza ocupa el lugar 260 con 6 eventos en 2009, luego de Buenos Aires (90 eventos), Mar del Plata y Córdoba (7 eventos que determinan para éstas, junto a muchas otras ciudades, el número 231 en el ránking). Nuestra provincia también exhibe una tasa de incremento significativa para este tipo de eventos, ya que en el año 2005 sólo se había informado un encuentro internacional.

Asimismo, las exigencias de la normativa vigente para la actividad hotelera en nuestra provincia han dado como resultado que en los últimos años crezca significativamente la oferta de espacio para congresos y eventos, tal como lo reflejan los gráficos siguientes:



Cuadro 1. Fuente: Secretaría de Turismo de la Provincia

Mendoza cuenta con infraestructura, equipamiento y servicios específicos que la han posicionado como una de las sedes de congresos más elegidas del país.

En la actualidad cuenta con 99 salas en hoteles para la realización de congresos, exposiciones y eventos, con capacidad para 16.675 plazas. Un total de 79 salas son de gestión privada.

Cantidad de Salas y Plazas para Congresos, Exposiciones y Eventos en Hoteles - Año 2.010		
Categoría	Salas	Plazas
Cinco Estrellas	21	5.370
Cuatro Estrellas	35	3.385
Tres Estrellas	23	2.420
Total	79	11.175

Fuente: Secretaría de turismo

- Recientemente se ha formado “Mendoza Bureau”, una organización sin fines de lucro integrada por empresas privadas ligadas a la industria del turismo, con el objetivo de promover a Mendoza como destino del negocio MICE (meetings-incentives-congresses & events). La oferta de espacios integrantes de la red incluye:

CAPACIDADES
• Hoteles 5 estrellas: + de 24 salas con una capacidad de 4.180 asistentes.
• Hoteles 3 y 4 estrellas: + de 25 salas con una capacidad de 2.000 asistentes.
• Centro de Exposiciones Emilio Civit y Auditorium Ángel Bustelo: 3.600 asistentes.
• Centro de Congresos y Exposiciones de San Rafael: 1.000 asistentes.
• Centro de Congresos y Exposiciones Thesaurus de Malargüe: 750 asistentes.

Fuente: MICE, Mendoza Bureau

Entre los servicios ofrecidos se cuentan, además, salones de usos múltiples y otros emprendimientos privados con capacidad en Gran Mendoza para 106.000 asistentes y en el resto de la provincia para 32.500 asistentes, así como servicios audiovisuales (traducción simultánea, video conferencias, etc.), logística y espacios para exposición (sistemas modulados de papelería y mobiliario para stands).

Según datos publicados por la Dirección de Estadísticas, alrededor del 2,5% de los turistas viene a Mendoza por motivo de Congresos y eventos y Negocios.

Anualmente se realizan en la provincia numerosos congresos nacionales e internacionales de temática diversa, como por ejemplo:

- Congreso Mundial de Estados Depresivos (Hotel SHERATON)
- Foro Internacional Vitivinícola 2010 (CENTRO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES).
- XI Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio y IV Taller de Editores RIER, (Fac. Filosofía y Letras, UNCUYO).
- III Congreso Internacional de Estudios Medievales, (Idem anterior)

- Congreso Internacional de Psiquiatría Clínica y Psicofarmacología (Hotel INTERCONTINENTAL)
- 3º Cong Arg de Adolescencia, Salud Mental y Trastornos Adictivos, (Idem anterior)

El cuadro siguiente describe los principales componentes de la oferta de espacio para congresos en el Area de influencia directa del proyecto

NOMBRE	UBICACIÓN	CAPACIDAD (M2)	CAPACIDAD (PERSONAS)
Centro de Congresos y Exposiciones	Ciudad	3200	3600 (Audit. 2000)
Hotel Intercontinental	Guaymallén	2120	2400
Hotel Hyatt	Ciudad	1520	640
Hotel Sheraton	Ciudad	975	
EUREKA	Pque. San Martín	914	896
Hotel Diplomatic	Ciudad	900	924
Hotel Aconcagua	Ciudad	713	770
Facultad de Cs. Económicas – UNCuyo	Ciudad		691
Hotel Fën	Maipu	600	
Hotel Balbi	Ciudad		720
Hotel NH Cordillera	Ciudad	681	725
Bernardino Rivadavia	Ciudad	200	160

Fuente: elaboración propia en base a información disponible en el medio.

El cuadro siguiente resume los principales supuestos considerados a efectos de la evaluación económica del proyecto del Bureau.

En función de las características de la idea-proyecto originalmente formulada, se considera que el Bureau no proveerá, en forma directa, servicios de catering. Dado que este tipo de servicios constituye un componente importante tanto por su papel en la determinación de la rentabilidad global de un evento así como por formar parte integrante de la oferta competitiva fundamentalmente en el caso de los salones existentes en hoteles, se ha supuesto que los mismos deberán ser contratados a empresas del medio, incluidas otras ideas-proyecto integrantes del Plan de Desarrollo del Area Giol.

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad. No obstante lo indicado, tales resultados sugieren, en principio, la conveniencia de abandonar la idea o introducir modificaciones a la definición y formulación del proyecto.

PROYECTO BUREAU

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		345.124	460.165	575.207	690.248	805.289	862.810	862.810	862.810	862.810	862.810
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		72.476	96.635	120.793	144.952	169.111	181.190	181.190	181.190	181.190	181.190
Recupero de capital de trabajo											11.500
Recupero de activos fijos											2.820.192
TOTAL DE FUENTES		417.600	556.800	696.000	835.200	974.400	1.044.000	1.044.000	1.044.000	1.044.000	3.875.692
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	3.613.901					127.635					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		282.869	348.125	413.381	478.637	543.893	576.521	576.521	576.521	576.521	576.521
Capital de trabajo	11.500										
Intereses sobre prestamos											
Amortización de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	732.039	7.610	10.147	12.683	15.220	44.560	19.025	19.025	19.025	19.025	19.025
IVA-Posicion Neta	0	0	0	0	0	0	0	106.038	162.165	162.165	162.165
Impuesto a las Ganancias		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DE USOS	4.357.440	290.479	358.271	426.064	493.857	716.089	595.546	701.585	757.712	757.712	757.712
FLUJO NETO	-4.357.440	127.121	198.529	269.936	341.343	258.311	448.454	342.415	286.288	286.288	3.117.980
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	-4.357.440	-4.230.319	-4.031.790	-3.761.854	-3.420.511	-3.162.200	-2.713.747	-2.371.331	-2.085.043	-1.798.754	1.319.226
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-1.925.172									
TASA INTERNA DE RETORNO		3,44%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: la cantidad de eventos por año, la cantidad de personas asistentes por evento, el precio del evento, la inversión en infraestructura y los costos variables por evento.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio por asistente o cantidad de eventos/año) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes.

- *Reducción del 5% en el precio por asistente*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		-2.091.150	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	- 2.091.149,7	- 2.410.012,5	- 2.892.871,9
	Más 10%	1,10	- 2.302.284,8	- 2.621.614,9	- 3.104.474,3
	Más 25%	1,25	- 2.618.987,5	- 2.939.018,4	- 3.421.941,7

- *Escenario base*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
		-1.925.172		

			1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	-	-	-
	Más 10%	1,10	1.925.172,2	2.243.400,6	2.724.798,6
	Más 25%	1,25	2.139.196,0	2.457.424,5	2.939.314,2

- *Aumento del 10% en el precio por asistente*

		INVERSION			
			Base	Más 10%	Más 25%
			1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	-	-	-
	Más 10%	1,10	1.593.985,0	1.911.445,7	2.388.788,4
	Más 25%	1,25	1.813.293,9	2.131.246,8	2.608.994,0

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que, aun suponiendo un incremento del 10% en el precio por asistente el proyecto sigue siendo no rentable a una tasa de descuento del 12%. En consecuencia, en caso de no optarse por el abandono de esta alternativa de inversión, se reitera la necesidad de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

f. Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del Bureau

g.

En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo directo (fundamentalmente de naturaleza temporaria) para 8 - 10 personas²³.

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto²⁴.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad²⁵.

²³ Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.

²⁴ Cuando se determina por unidad esa "verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto" se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

²⁵ Fuente: FERRA, Coloma, "Evaluación socioeconómica de proyectos", FCE-UNC, 2000".

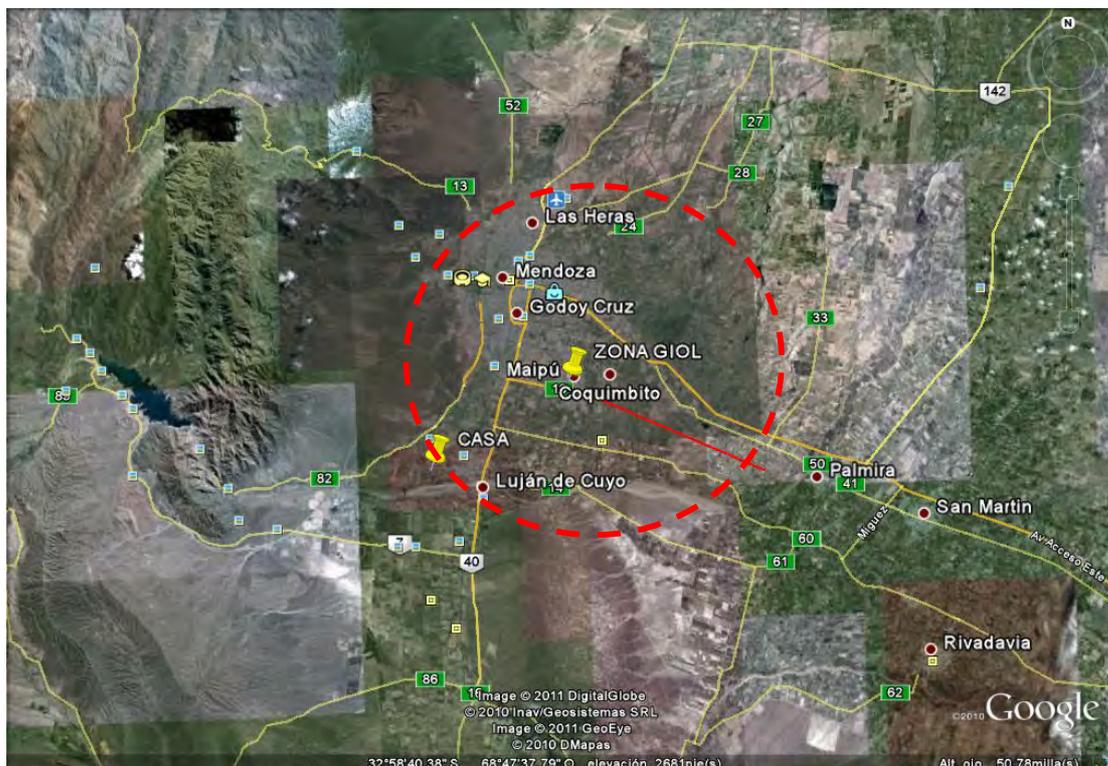
En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto del bureau no surge con claridad la existencia de beneficios sociales de magnitud. A la inversa, se percibe la posibilidad de existencia de costos sociales (externalidades) asociados al movimiento de un volumen importante de personas en la zona (ruidos, movimiento vehicular, etc.). No obstante se considera que la operación del bureau podría, en determinadas condiciones generar una fuente de demanda potencial para otras ideas-proyecto como el restaurant, el apart hotel, los servicios de catering, etc.

EJE ESTRATÉGICO PRODUCTIVO

Si se tiene en cuenta el alcance del proyecto, tanto en cuanto a su escala, inversión requerida como a la diversidad de temas abarcados, el contexto de inserción económica puede ser delimitado por el Gran Mendoza, abarcando los departamentos de Ciudad de Mendoza, Guaymallén, Las Heras, Godoy Cruz, Luján de Cuyo y Maipú.

Esto, debido a que tomando al proyecto como centro, un radio de 18 kms. incluye la gran mayoría de los centros de actividad económica de los departamentos considerados.



En la imagen anterior se ilustra la ubicación estratégica del proyecto, como se indicara anteriormente, en un radio de acción de 18 km. se encuentran incluidos los centros urbanos más importantes de Mendoza, así como gran parte de la primera zona productiva agrícola.

Es importante, en consecuencia, poner en contexto esta zona de influencia desde el punto de vista del valor agregado por su economía.

PRODUCTO BRUTO GEOGRAFICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA POR DEPARTAMENTOS Año 2006 (En miles de pesos)		
ZONAS Y DEPARTAMENTOS	VALOR AGREGADO (Prec. Ctes.)	PARTICIP. PORCENT. (%)
GRAN MENDOZA	15,644,310.7	60.2%
1 Capital	5,253,819.6	20.2%
2 Godoy Cruz	2,052,372.7	7.9%
3 Guaymallén	1,687,815.4	6.5%
4 Las Heras	996,035.3	3.8%
5 Luján de Cuyo	4,172,172.3	16.1%
6 Maipú	1,482,095.4	5.7%
ZONA ESTE	2,369,032.4	9.1%
7 Junín	238,410.8	0.9%
8 Rivadavia	1,094,206.5	4.2%
9 San Martín	1,036,415.1	4.0%
ZONA NORESTE	588,714.5	2.3%
10 Las Paz	61,962.4	0.2%
11 Lavalle	336,890.6	1.3%
12 Santa Rosa	189,861.5	0.7%
ZONA CENTRO OESTE	1,879,221.2	7.2%
13 San Carlos	896,822.3	3.5%
14 Tunuyán	360,056.6	1.4%
15 Tupungato	622,342.4	2.4%
ZONA SUR	5,497,110.6	21.2%
16 General Alvear	377,443.7	1.5%
17 Malargue	3,463,950.0	13.3%
18 San Rafael	1,655,716.9	6.4%
TOTAL PROVINCIAL	25,978,389.3	100.0%

A partir de la información provista por la DEIE, el cuadro anterior permite poner de relieve que el Gran Mendoza contribuye con algo más del 60% del total de la riqueza generada en la Provincia.

Dentro de esta zona, Maipú contribuye con 9,5% del total; esta proporción que crece a 11% cuando del total provincial se deduce el valor agregado por la refinería de Lujan de Cuyo.

Habida cuenta del objeto del proyecto en cuestión, a continuación se realiza una reseña de la actividad económica de su zona de influencia (Gran Mendoza).

Para el eje en estudio para la evaluación de proyectos asociados a tal eje, se reunió la información pertinente :

- La actividad agroindustrial en el Gran Mendoza.
- El valor agregado en la actividad agrícola
- Distribución por zonas de la superficie cultivada
- Composición del producto bruto agropecuario del Gran
- Composición de la superficie destinada a frutales en el Gran Mendoza
- Valor agregado y consumo intermedio:
- Contratación de servicios de maquinaria agrícola
- Disponibilidad de maquinaria
- La agregación de valor en la actividad industrial
- Composición del producto bruto industrial del Gran Mendoza
- Evolución del consumo intermedio en los subsectores industriales de aceites, conservas y vinos de la provincia de Mendoza
- La actividad vitivinícola en la zona de influencia del proyecto
- La actividad olivícola en la zona de influencia del proyecto
- La etapa industrial: producción de aceite y conservas
- Ubicación por departamento de las empresas industriales olivícolas inscriptas en la provincia de Mendoza (2006)
- Fábricas olivícolas instaladas en Mendoza,
- Industrias según productos elaborados y zonas (2001)

CENTRO COMERCIAL DEL VINO Y EL OLIVO

A partir de la reseña sobre la evolución de la actividad agroindustrial en Mendoza, esta sección se pretende dimensionar, en forma aproximada, el volumen y contenido de transacciones que podrían materializarse en el centro comercial de la vid y el olivo, en relación a la primera de estas especies agrícolas.

La cadena productiva vitivinícola está constituida por un conjunto acotado de fases. En términos generales, la producción de uva emerge como el inicio de la cadena. Este producto primario, al margen de su consumo en fresco, se canaliza hacia dos destinos básicos: la elaboración de pasas y la industrialización, la cual explica prácticamente la totalidad de la demanda de la materia prima.

En el ámbito de la producción industrial, el bloque vitivinícola se estructura en dos subcadenas que tienen diferente importancia. La principal es la elaboración de vinos, que genera una parte mayoritaria de la producción y la complementaria es la elaboración de mosto. En ambas subcadenas industriales aparece un segundo eslabón, luego de la elaboración, que es el fraccionamiento, de acuerdo a la modalidad de envío que se desee para los productos ya sea a nivel interno como a nivel internacional.

Dado que la demanda de factores productivos se deriva de la de los bienes finales que contribuyen a producir, el comportamiento observado del sector vitivinícola durante el período 2000-2009, en particular el incremento en la elaboración y exportación de vinos varietales y en el fraccionamiento en botellas, debería traducirse, en principio, en un incremento en el nivel de actividad del mercado de insumos relacionados.

La caracterización de los mercados de insumos requiere, además de la formulación de consideraciones sobre los mercados de los bienes finales que producen y que determinan la demanda, el análisis de la composición de la oferta, el grado de integración, las modalidades de compra, el papel del comercio internacional, etc. La obtención de esta clase de información a partir de fuentes secundarias es, en general, más difícil que en el caso de bienes finales.

Aproximación al volumen de transacciones relacionadas al Centro Comercial de la Vid y el Olivo en la zona de influencia

Como se adelantó en el informe de contexto agroindustrial, los consumos intermedios (insumos, materias primas, materiales, etc.) relacionados con estas actividades en 2008 fueron de u\$s 735 millones, u\$s 129 millones y u\$s 2,7 millones para la elaboración de vinos, conservas de frutas y aceites, respectivamente.

De igual modo, tomando de base el Censo de Industria realizado en 2004, el consumo intermedio de estas actividades fue de u\$s 352,8 millones para el Gran Mendoza.

Para insumos y/o materias primas en particular pueden hacerse algunas estimaciones a partir del trabajo “Caracterización de la cadena de la aceituna – Subcadena del aceite de oliva” realizado por el INTA y el IDR en 2002. En este sentido, puede conjeturarse que cerca del 22% de los costos de producción de la aceituna aceitera corresponden a insumos y labores, es decir, servicios que podrían asociarse al componente de consumos intermedios de esta actividad. En el Gran Mendoza se producen 13.300 t de aceituna aceitera, con lo cual si se pagó \$1 por kg de aceituna y 22% es la participación en los costos de los insumos y otras labores, se está hablando de un consumo intermedio de al menos, \$3 millones por temporada.

Por su parte, y a partir de la misma fuente, puede observarse que los consumos intermedios asociados a artículos de industria, ropa de trabajo, servicios de mantenimiento y gastos varios de la industria aceitera, etc. alcanzan al 1% del costo de producción del aceite. Si como se ha dicho en Mendoza en 2006 se produjeron 5.130 t de aceite a un valor medio de u\$s 3500 /t, el valor aproximado de dicho consumo intermedio es de \$0,7 millones por temporada.

Sirvan estos cálculos parciales acercan, a modo de contexto, información sobre el volumen de recursos intercambiados en la zona de influencia del proyecto.

Hipótesis de base y flujo de fondos del proyecto CENTRO COMERCIAL DE LA VID Y EL OLIVO

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad.

No obstante lo indicado anteriormente, si se tiene en cuenta que:

- La finalidad básica de un estudio a nivel prefactibilidad es determinar la existencia de condiciones que sugieran la clara conveniencia de abandono o no ejecución de un proyecto,
- Que la tasa de descuento establecida en los TDR para la determinación del VAN del proyecto puede no representar adecuadamente el costo de oportunidad del inversor
- Que el flujo de fondos considerado no incluye el efecto palanca del financiamiento (en el caso que este pudiera ser directamente imputable al mismo),
- Que no existen emprendimientos de características similares en la provincia ni en el país

se advierte que los resultados obtenidos en términos de los indicadores de rentabilidad sugieren la conveniencia de profundizar los estudios realizados.

En este sentido, algunos aspectos a tener en cuenta podrían ser los siguientes:

- Caracterización económica de los mercados de los principales insumos asociados a ambas actividades: composición de la oferta, modalidad de compra, origen de los insumos, etc.
- Estimación directa (en base a encuestas) de la demanda potencial y de la disponibilidad a pagar (alquiler del local)
- Incremento de la precisión en estimaciones de inversiones en adecuación de infraestructura y equipamiento, mantenimiento periódico y vida útil de las mismas.
- Optimización del diseño de la infraestructura a efectos de permitir la instalación de distinto tipo de locales y la prestación de diferente tipo de servicios

PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE LA VID Y EL OLIVO

FLUJO DE FONDOS

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000	1.632.000
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		342.720	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720	342.720
Recupero de capital de trabajo											0
Recupero de activos fijos											5.601.292
TOTAL DE FUENTES		1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	1.974.720	7.576.012
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	6.885.615					128.432					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		81.900	81.900	81.900	81.900	81.900	81.900	81.900	81.900	81.900	81.900
Capital de trabajo	0										
Intereses sobre prestamos											
Amortizacion de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	1.348.539	17.199	17.199	17.199	17.199	44.170	17.199	17.199	17.199	17.199	17.199
IVA-Posicion Neta		0	0	0	0	252.095	325.521	325.521	325.521	325.521	325.521
Impuesto a las Ganancias		317.778	317.778	317.778	317.778	313.283	313.283	313.283	313.283	313.283	313.283
TOTAL DE USOS	8.234.154	416.877	416.877	416.877	416.877	819.881	737.903	737.903	737.903	737.903	737.903
FLUJO NETO	-8.234.154	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.154.839	1.236.817	1.236.817	1.236.817	1.236.817	6.838.109
FLUJO DE CAJA	-8.234.154	-6.676.311	-5.118.469	-3.560.626	-2.002.784	-847.944	388.872	1.625.689	2.862.506	4.099.322	10.937.431

VALOR ACTUAL NETO	12,00%	1.486.154
TASA INTERNA DE RETORNO		15,64%

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: el precio promedio por m² alquilable y el costo por m² de construcción.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio del m² alquilable) en el análisis de sensibilidad, habida cuenta que, como cabría esperar por su magnitud relativa, los costos operativos no constituyen variables a las cuales los indicadores de rentabilidad serán muy sensibles.

Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes.

– *Caída de 5% en el precio del m² alquilable:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
		1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1.173.312	727.642	48.348
	Más 10%	1.141.912	696.243	16.426
	Más 25%	1.094.813	649.144	-31.457

– *Escenario base:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%

		1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1.486.154	1.040.484	366.399
	Más 10%	1.454.754	1.009.085	334.477
	Más 25%	1.407.656	961.986	286.594

– *Aumento de 10% en el precio del m² alquilable:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
		1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	2.105.667	1.666.168	997.664
	Más 10%	2.074.736	1.634.769	966.265
	Más 25%	2.028.340	1.587.670	919.166

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos indican que el proyecto no muestra una sensibilidad significativa ante cambios en las variables vinculadas con la determinación de ingresos, costos de operación ni inversiones. No obstante debe tenerse presente que, dado que no existen proyectos similares a nivel provincial ni nacional, la información tomada de base para la realización del estudio de prefactibilidad puede sufrir modificaciones importantes en la medida en que se profundicen los estudios.

Ello no hace más que reforzar la sugerencia de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

h. Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del centro comercial del vino y el olivo

i.

En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo (de naturaleza fundamentalmente permanente) para, al menos, 50 personas (incluye limpieza, mantenimiento, seguridad, etc. y, además, empleo indirecto vinculado a la contratación de personal para atención de locales por parte de quienes los alquilen)²⁶.

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto²⁷.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad²⁸.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

c.²⁶ Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.

²⁷ Cuando se determina por unidad esa "verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto" se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc.)

²⁸ Fuente: FERRA, Coloma, "Evaluación socioeconómica de proyectos", FCE-UNC, 2000".

En el caso particular del proyecto del centro comercial los beneficios sociales provendrán, básicamente, de la contribución al desarrollo de economías de escala, establecimiento de relaciones comerciales, etc. (en la medida en que éstos elementos no sean totalmente captados por los precios de mercado), así como del eventual ahorro de tiempo en la realización de compras de insumos en general.

Se percibe, asimismo, la posibilidad de existencia de costos sociales (externalidades) asociados al movimiento vehicular en la zona

UNIDAD DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA:

De acuerdo con los requerimientos del proceso de elaboración de vinos, en la actualidad existen una serie de *servicios* que muestran una creciente *demandas de outsourcing*. Entre ellos se encuentran el fraccionamiento, vestido, logística de vinos, los servicios de bodega (elaboración) en sí mismos y los servicios de guarda y estiba.

La guarda de vinos, generalmente se refiere al proceso por el cual los vinos son llevados a una cava, u otro espacio físico adecuado, para su mejor evolución en el tiempo. Los vinos tintos, algunos vinos blancos, algunos genéricos y sobre todo los varietales son vinos que se adaptan adecuadamente al proceso de guarda.

El espacio empleado para la guarda de vinos debe cumplir con diversos requisitos entre los que se encuentran el de ser un lugar más bien oscuro, ya que la luz solar o artificial directa puede afectar las características del vino, libre de aromas de cualquier tipo, sin vibraciones intensas, con una temperatura constante de entre los 12 y 18 grados c, con una humedad ambiente mayor al 65%, etc. Asimismo existen también consideraciones respecto a la forma en que las botellas deben colocarse en los espacios previstos para su estiba. En este caso, la recomendación usual es que sean ubicadas en posición horizontal con el corcho ligeramente más bajo que el resto de la botella para permitir la humectación del mismo y producir un sellado natural.

Independientemente del espacio disponible en cada bodega para guarda de los propios vinos, en la actualidad la oferta de servicios de guarda en el área de influencia del proyecto incluye las siguientes alternativas:

- *Bodega Cavas de Millán (Perdriel, Luján de Cuyo, Mendoza)*: dispone de 4 cavas (12.300 m²) dotadas de alta tecnología para guarda y estiba de vinos, una sala de barricas de roble (1.000 m²) y una serie de cavas personalizadas tipo box privados con capacidad de estiba de 5000 a 7000 botellas. Los servicios ofrecidos incluyen sistema de temperatura y humedad controladas en forma constante, ausencia de luz ultravioleta, ruidos y vibraciones, estricto control de calidad, máxima seguridad y espacios para la realización de presentaciones y degustaciones. La guarda se cobra por pallets y por mes. El costo depende de si la misma es refrigerada o no y del trabajo y volumen que mueva la bodega.

En la actualidad la empresa ha incorporado, además, servicios de vestido de botellas, con líneas exclusivas y diferenciadas para el vestido manual y automático²⁹.

²⁹ <http://www.cavasdemillan.com.ar/>

- *Frigoríficos*: la etapa de estacionamiento en botella de algunos productos vínicos requiere condiciones constantes de baja (adecuada) temperatura para su almacenamiento. En el año 2005, atendiendo a que muchas bodegas carecían de espacio suficiente para la realización de esta tarea, y con el objetivo adicional de garantizar al consumidor el mayor grado de calidad en los productos que se ponen a su disposición, el Instituto Nacional de Vitivinicultura (INV) legalizó y dio forma al servicio mediante el cual los frigoríficos pueden almacenar vinos de alta gama para las bodegas (Resolución C1-05 - Estiba en establecimientos frigoríficos). La posibilidad de almacenamiento es sólo para vinos embotellados.

Desde los establecimientos frigoríficos las bodegas también etiquetan y despachan vino al mercado, tanto nacional como internacional

De acuerdo a los datos suministrados por el INV, en agosto de 2010 se encontraban estibadas en frigoríficos 13.418.115 botellas, es decir un poco más de 10 millones de litros (2,7% de la elaboración anual de vinos finos de la provincia) entre vinos y espumosos distribuidos en las 14 empresas que prestan este servicio³⁰.

Dado el grado de avance de los estudios, el proyecto a formular y evaluar en el espacio asociado a la unidad de servicios a la industria considera sólo la adecuación de la infraestructura existente para la prestación de servicios de guarda de vinos

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad.

No obstante lo indicado anteriormente, si se tiene en cuenta que:

- La finalidad básica de un estudio a nivel prefactibilidad es determinar la existencia de condiciones que sugieran la clara conveniencia de abandono o no ejecución de un proyecto,
- Que la tasa de descuento establecida en los TDR para la determinación del VAN del proyecto puede no representar adecuadamente el costo de oportunidad del inversor
- Que el flujo de fondos considerado no incluye el efecto palanca del financiamiento (en el caso que este pudiera ser directamente imputable al mismo),

se advierte que los resultados obtenidos en términos de los indicadores de rentabilidad sugieren la conveniencia de profundizar los estudios realizados.

En este sentido, algunos aspectos a tener en cuenta podrían ser los siguientes:

- Optimización, en caso de ser factible, del diseño de la infraestructura a efectos de permitir la realización de más de un evento de manera simultánea.
- Estimación directa (en base a encuestas) de la demanda potencial

³⁰ INV y Diario Los Andes, domingo 8 de agosto de 2010, "Crece el servicio de guarda de vinos de alta gama en frigoríficos"

- Consideración de la conveniencia de apilar un mayor número de palets y/o de estibar en estanterías, box personalizados, etc.
- Análisis de la conveniencia de prestación de otro tipo de servicios como vestido y etiquetado de botellas, armado de palets y embalaje, etc.
- Incremento de la precisión en estimaciones de inversiones en adecuación de infraestructura y equipamiento, mantenimiento periódico y vida útil de las mismas así como de la inversión en capital de trabajo.
- Clasificación de costos operativos en fijos (costos independientes del nivel de actividad) y variables (costos que se modifican con el nivel de actividad). Estimación y proyección detallada de los componentes de cada categoría.

PROYECTO UNIDAD DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		960.711	1.068.018	1.290.616	1.220.521	1.290.616	1.220.521	1.290.616	1.220.521	1.290.616	1.220.521
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		201.749	224.284	271.029	256.309	271.029	256.309	271.029	256.309	271.029	256.309
Recupero de capital de trabajo											29.400
Recupero de activos fijos											
TOTAL DE FUENTES		1.162.460	1.292.302	1.561.645	1.476.830	1.561.645	1.476.830	1.561.645	1.476.830	1.561.645	1.506.230
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	1.202.066					48.000					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		622.378	649.204	704.854	687.330	704.854	687.330	704.854	687.330	704.854	687.330
Capital de trabajo	29.400										
Intereses sobre prestamos											
Amortizacion de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	252.434	50.437	56.071	67.757	64.077	67.757	64.077	67.757	64.077	67.757	64.077
IVA-Posicion Neta	0	0	67.091	203.272	192.232	203.272	192.232	203.272	192.232	203.272	192.232
Impuesto a las Ganancias		116.317	144.485	202.917	184.517	202.917	184.517	202.917	184.517	202.917	184.517
TOTAL DE USOS	1.483.900	789.132	916.851	1.178.800	1.128.156	1.226.800	1.128.156	1.178.800	1.128.156	1.178.800	1.128.156
FLUJO NETO	-1.483.900	373.329	375.451	382.845	348.674	334.845	348.674	382.845	348.674	382.845	378.074
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	-1.483.900	-1.110.571	-735.121	-352.276	-3.602	331.244	679.917	1.062.763	1.411.436	1.794.282	2.172.355
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	583.266									
TASA INTERNA DE RETORNO		21,04%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: el porcentaje de ocupación, el monto de la inversión en infraestructura, y los costos de operación incluidos en el concepto de “otros gastos”.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio de estadia mensual por palet o volumen de ocupación) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes.

- *Reducción del 5% en el precio de estadia por palet*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		419.490	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	419.490,3	292.627,1	101.307,8
	Más 10%	1,10	175.397,1	48.533,8	143.649,7
	Más 25%	1,25	190.742,7	317.606,0	511.085,8
			-	-	-

- *Escenario base*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		583.266	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	583.266,1	456.402,9	266.108,1

	Más 10%	1,10	333.713,7	206.850,5	15.986,1
	Más 25%	1,25	40.614,9	167.478,1	359.707,1

- *Aumento del 10% en el precio de estadia por palet*

		INVERSION			
			Base	Más 10%	Más 25%
		910.818	1,00	1,10	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	910.817,9	783.954,6	593.659,8
	Más 10%	1,10	650.347,1	523.483,9	333.189,0
	Más 25%	1,25	259.640,9	132.777,7	57.517,2
					-

A partir de las hipótesis consideradas, los resultados recién expuestos indican que el proyecto muestra una cierta sensibilidad a variaciones tanto en el precio de estadia por palet como en los costos operativos.

Ello no hace más que reforzar la sugerencia de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

- Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular de la unidad de servicios a la industria.

- En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo directo (básicamente de tipo permanente) a 6- 7 personas³¹.

d.³¹ **Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.**

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto³².

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad³³.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto de la unidad de servicios a la industria, los beneficios sociales se refieren, básicamente, al eventual impacto en la cultura y valores de la sociedad de la recuperación del patrimonio (bodega) para la prestación de servicios asociados a su actividad raíz, la vitivinicultura.

³² Cuando se determina por unidad esa "verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto" se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc)

³³ Fuente: FERRA, Coloma, "Evaluación socioeconómica de proyectos", FCE-UNC, 2000".

EJE ESTRATÉGICO EDUCATIVO

CONTEXTO EDUCATIVO EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

La tasa de crecimiento vegetativo o natural de la población (diferencia entre las tasas de natalidad y mortalidad) ha sido de aproximadamente del 1,2% anual durante el período intercensal.

Población	2001	2010
Total Pcial	1.579.651	1.741.610
Total Gran Mendoza	986.341	1.086.066
Capital	110.993	114.822
Godoy Cruz	182.977	189.578
Guaymallén	251.339	280.880
Las Heras	182.962	203.507
Luján de Cuyo	104.470	124.418
Maipú	153.600	172.861

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010

De la población total existente en el departamento de Maipú en el año 2001 (153.600 habitantes), un 62% aproximadamente tenía entre 15 y 64 años de edad. Un resultado similar se observa a nivel de la provincia en su conjunto.

Por su parte, la población del Gran Mendoza con necesidades básicas insatisfechas (NBI) alcanzaba, en promedio, al 13,3% del total (210.094 habitantes) según el censo del año 2001. Maipú muestra el mayor porcentaje de población con NBI del Gran Mendoza (17%)³⁴.

Población	Total	Con NBI	%
Total	1.566.902	241.053	15,4
Total Gran Mendoza	978.102	130.241	13,3
Capital	106.222	8.858	8,3
Godoy Cruz	182.074	17.478	9,6
Guaymallén	250.204	33.737	13,5
Las Heras	182.410	29.575	16,2
Luján de Cuyo	103.826	14.738	14,2
Maipú	153.366	25.855	16,9

³⁴ Los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) son los hogares que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

- 1- Hacinamiento: hogares que tuvieran más de tres personas por cuarto.
- 2- Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho).
- 3- Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete.
- 4- Asistencia escolar: hogares que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela.
- 5- Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe no haya completado tercer grado de escolaridad primaria.

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001

A nivel provincial, según el censo del año 2001, la tasa media de analfabetismo (población de 10 años y más) era del 3,2%, alcanzando en el caso de la población urbana el 2,2% y en el de la población rural el 7,3%.

En el departamento de Maipú la tasa media de analfabetismo es 3,4%, similar a la registrada a nivel provincial. No obstante, si se lo compara con el resto de los departamentos integrantes del Gran Mendoza, Maipú muestra la tasa de analfabetismo más alta, observándose diferencias significativas con las de Capital y Godoy Cruz que alcanzan el 1,3%.

Tasa de analfabetismo de la población de 10 años y más, por sexo y departamento.	
Mendoza	3,21
Capital	1,31
Godoy Cruz	1,26
Guaymallén	2,18
Las Heras	2,30
Lujan de Cuyo	3,05
Maipú	3,43

Fuente: DEIE. Año 2001

El indicador referido a la población con educación incipiente o nula muestra la incidencia de la población que no accedió al sistema educativo o bien que, habiendo accedido, permaneció en el mismo menos de cuatro años. En el caso del departamento de Maipú el indicador alcanza un valor de 4% en la franja de 18 a 24 años y de 8,7% en la franja de 25 a 49. Estos valores son superiores a los observados para el promedio de la provincia (3,2% y 7,4% respectivamente) así como para el resto de los departamentos integrantes del Gran Mendoza.

En lo relativo al máximo nivel de educación alcanzado a nivel provincial, un 49% de la población de 15 años o más cuenta con el nivel primario completo y el secundario incompleto. Si se considera el nivel terciario (incompleto) el porcentaje se reduce al 22%.

En el departamento de Maipú el porcentaje de población de 15 años o más nivel primario completo y el secundario incompleto es del 53%, mientras que si se considera el nivel terciario (incompleto) el porcentaje se reduce al 18%.

Asimismo, ese valor resulta también inferior al observado en el caso del resto de los departamentos del Gran Mendoza.

Población de 15 años y más con educación incipiente o nula por grupos de edad, sexo y departamento. Mendoza. Año 2001							
Departamento	Total	Menos de 15	15-17	18-24	25-49	50-64	65 y más
Mendoza	1.121.272	11,44	2,20	3,23	7,38	17,86	32,15
Capital	87.946	5,35	1,30	2,12	3,58	6,80	11,76
Godoy Cruz	135.714	6,21	1,31	1,57	3,48	8,09	19,13

Guaymallén	180.033	9,07	1,87	2,66	5,52	13,39	27,59
Las Heras	125.200	9,27	2,31	2,88	5,78	14,92	30,05
Luján de Cuyo	71.962	10,84	1,59	3,22	8,05	18,30	30,78
Maipú	106.814	12,90	2,98	3,97	8,74	21,10	38,72

Fuente: DEIE.

En el período 2007-2009, la matrícula de nivel EGB 3 – Polimodal del departamento de Maipú (11.369 alumnos) representó, en promedio, un 9% de la matrícula provincial total (124.356 alumnos) de ese nivel. Un 26% de la matrícula total del departamento correspondió a establecimientos privados y el 74% restante a establecimientos de gestión pública o estatal.

Maipú ocupa el tercer lugar en cantidad de matriculados en nivel polimodal entre los seis departamentos integrantes del Gran Mendoza. La tasa de crecimiento anual media de la matrícula de EGB 3 – Polimodal en el período 2007-2009 fue del 2% (superior a la observada a nivel provincial que alcanzó el 1,8% anual).

En promedio, un 67% de los alumnos matriculados en el nivel EGB 3 – Polimodal en establecimientos estatales resultó promovido. Tal promedio es levemente inferior al observado a nivel provincial (69%) y menor que el registrado en Capital (72%). Los restantes departamentos del Gran Mendoza muestran porcentajes similares a los registrados en el caso del departamento de Maipú.

Porcentaje de la población con 15 años o más, con terciario o universitario completo (2001)	
Mendoza	7,7
Capital	19,8
Godoy Cruz	10,3
Guaymallén	7,6
Las Heras	5,2
Luján de Cuyo	9,0
Maipú	4,4

Fuente: DEIE, “Situación Social 2007”

En cuanto a la educación terciaria no universitaria, es notoria la diferencia existente en la situación relativa de Maipú respecto a otros departamentos del Gran Mendoza, así como respecto del indicador promedio correspondiente a la Provincia en su conjunto. En este caso Maipú exhibe una tasa 40% más baja que la referencia a nivel provincial. Lamentablemente no se pudo obtener información más reciente sobre el particular, debiendo utilizarse la proveniente del Censo Nacional.

En el año 2007 existían 3 establecimientos de educación terciaria no universitaria en Maipú (en comparación con los 74 existentes a nivel provincial), todos ellos de gestión privada. La matrícula alcanzaba los 716 alumnos: 2,4% del total de alumnos matriculados en ese nivel en la provincia y un 6% del total de alumnos matriculados en nivel EGB3-Polimodal en el departamento.

En el mismo año, la cantidad de alumnos del departamento matriculados en la UNC era 2,5 veces superior a la de inscriptos en nivel terciario (1824 alumnos).

Un indicador que pone de relieve los eventuales déficits educativos de una población es la tasa de escolarización, definida como el porcentaje de personas escolarizadas en cada nivel con edad escolar pertinente, con respecto al total de la población de ese grupo de edad:

- Primario: 6 a 12 años
- Medio: 13 a 18 años
- Terciario y Universitario: 19 a 29 años

Tasa de escolarización por niveles (2001)

	Mendoza	Maipú
Tasa de escolarización primaria	98,3	98,3
Tasa de escolarización media	63,7	58,9
Tasa de escolarización terciaria y/o universitaria	17,3	11,7

Fuente: DEIE

El cuadro anterior muestra una relativa situación postergada de Maipú en torno a la educación superior.

A modo de ejercicio se planteó la siguiente secuencia lógica: la tasa de escolarización terciaria y universitaria en 2001 era de 17,3% para la provincia, y de 11,7% para Maipú. Si se extrapola esta situación relativa al año 2007 y se aplican esas tasas sobre la población perteneciente a ese rango etéreo (31.360 personas de ambos sexos, según la DEIE), los resultados son los siguientes:

	Situación 2007	Situación simulada
Matrícula en UNCuyo	1824	+ 1728 personas
Matrícula en educación técnica no universitaria	716	
Matrícula en otras instituciones (*)	1075	
TOTAL	3615	5343

(*) Aplicando la tasa de escolarización 2001 y obteniendo el número por diferencia.

Si el departamento de Maipú pretendiera alcanzar la tasa de escolarización provincial (es decir, el porcentaje de su población entre 19 y 29 años escolarizada en el nivel superior pasara del 11,7% a 17,3%) debería matricular en el sector terciario y universitario cerca de 1.730 personas.

Con el objeto de completar la información de esta sección, en el Anexo figura un listado de instituciones terciarias existentes en el Gran Mendoza, cuya oferta educativa se encuentra relacionada con los ejes estratégicos a desarrollar en el Area Giol (básicamente turismo y producción).

Evaluación económico-financiera de ideas-proyecto vinculadas con el eje EDUCATIVO

CESIT (Centro de Estudios Superiores e Investigación Tecnológica).

Dadas las características y alcances de esta etapa del estudio, la atención se centrará en la formulación y evaluación económico financiera del proyecto vinculado con la construcción y operación de un centro de estudios superiores (nivel terciario).

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad.

Indicado lo anterior, destacamos que:

- La finalidad básica de un estudio a nivel prefactibilidad es determinar la existencia de condiciones que sugieran la clara conveniencia de abandono o no ejecución de un proyecto,
- Que la tasa de descuento establecida en los TDR para la determinación del VAN del proyecto puede no representar adecuadamente el costo de oportunidad del inversor
- Que el flujo de fondos considerado no incluye el efecto palanca del financiamiento (en el caso que este pudiera ser directamente imputable al mismo),
- Que los resultados del análisis de sensibilidad expuestos en el punto siguiente sugieren una respuesta de significación ante cambios en variables vinculadas con ingresos, costos de operación e inversiones se advierte que los resultados obtenidos en términos de los indicadores de rentabilidad sugieren la conveniencia de profundizar los estudios realizados.

PROYECTO CESIT

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recupero de capital de trabajo											556.730
Recupero de activos fijos											9.707.040
TOTAL DE FUENTES		8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	8.464.500	18.728.270
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	12.237.300					253.026					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760
Capital de trabajo	556.730										
Intereses sobre prestamos											
Amortizacion de prestamos											
IVA-Credito Fiscal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA-Posicion Neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a las Ganancias		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DE USOS	12.794.030	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.933.786	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760	6.680.760
FLUJO NETO	-12.794.030	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.530.714	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	12.047.510
FLUJO DE CAJA	-12.794.030	-11.010.290	-9.226.550	-7.442.810	-5.659.070	-4.128.356	-2.344.616	-560.876	1.222.864	3.006.604	15.054.114
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	445.584									
TASA INTERNA DE RETORNO		12,65%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: el precio de la matrícula y los costos operativos, fundamentalmente el costo de la hora-cátedra.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio de la matrícula) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes:

– *Caída de 5% en el precio de la matrícula:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	-	-	-
	Más 10%	1.945.731,32	2.871.277,98	4.259.597,98
	Más 25%	5.758.257,50	6.683.804,17	8.072.124,17
		11.477.046,78	12.402.593,44	13.790.913,44

– *Escenario base:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	445.584,32	479.962,34	1.868.282,34
	Más 10%	3.366.941,86	4.292.488,53	5.680.808,53
	Más 25%	-	-	-

	25%	9.085.731,14	10.011.277,80	11.399.597,80
--	------------	--------------	---------------	---------------

– *Aumento de 10% en el precio de la matrícula:*

		INVERSION		
		Base	Más 10%	Más 25%
COSTOS OPERATIVOS	Base	5.228.215,61	4.302.668,94	2.914.348,94
	Más 10%	1.415.689,42	490.142,76	898.177,24
	Más 25%	-	-	-
		4.303.099,85	5.228.646,52	6.616.966,52

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que no obstante la rentabilidad del proyecto en su escenario base y otros alternativos, el mismo es sensible a las hipótesis consideradas tanto respecto de los precios de la matrícula como de los costos operativos y de inversión: el proyecto no resiste una caída de 5% en el primero, como tampoco un incremento del 10% en los costos.

Ello no hace más que reforzar la sugerencia de considerar esta etapa de prefactibilidad como el paso previo a una instancia de mayor profundidad en el análisis económico de esta alternativa, procurando en esa oportunidad de proveer información primaria y específica a este proyecto para fundamentar los supuestos del análisis.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

j. Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular del CESIT

k.

En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo directo equivalente a 1800 horas cátedra semanales, más 24 puestos de trabajo³⁵.

e.³⁵ **Los puestos de trabajo que potencialmente puedan crearse no implican consideraciones respecto al origen geográfico de los recursos humanos absorbidos.**

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto³⁶.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad³⁷.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto del CESIT los beneficios sociales están asociados a la prestación del servicio de formación educativa terciaria a una población potencialmente beneficiaria que, en principio, muestra déficits en ese nivel educativo en relación a lo observado a nivel provincial. En este caso, los beneficios sociales exceden al valor creado y “derraman” a la sociedad, bajo el concepto de externalidades positivas del proceso educativo. El cálculo preciso de los mismos excede a los objetivos de este informe.

³⁶ Cuando se determina por unidad esa “verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto” se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc)

³⁷ Fuente: FERRA, Coloma, “Evaluación socioeconómica de proyectos”, FCE-UNC, 2000”.

Por otro lado, es esperable la generación de costos sociales de relativa importancia asociados a movimiento vehicular y de personas en la zona.

BODEGA ESCUELA

El desarrollo de la actividad educativa asociada a las actividades productivas principales del departamento constituye un elemento fundamental para la obtención de mano de obra calificada.

La oferta de espacios disponibles para la realización de prácticas educativas vinculadas con la vitivinicultura, enología y olivicultura se encuentra, en general, restringida a las instituciones educativas que brindan formación en las carreras correspondientes (Facultad de Ciencias Agrarias Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Maza, Facultad Don Bosco de Enología).

El desarrollo de carreras de tipo terciario vinculadas con tales actividades podría significar una fuente adicional de demanda de espacios para tales fines. No obstante, la información obtenida de fuentes secundarias no es determinante respecto a este punto por lo que, antes de tomarse decisiones respecto a la conveniencia o no de ejecución del proyecto en consideración, deberían realizarse estudios adicionales y específicos al tema.

El cuadro siguiente resume los principales supuestos y consideraciones formulados a efectos a la evaluación económica del proyecto de adecuación y operación de la bodega escuela. Dado el grado de avance de los estudios, el proyecto considera sólo la adecuación y alquiler de espacios para la prestación de servicios educativos, no incluyendo hipótesis respecto a la prestación de servicios comerciales al público en general (análisis enológicos, etc.).

En el cuadro siguiente figura el flujo de fuentes y usos de fondos correspondiente al proyecto en consideración. El mismo ha sido elaborado teniendo en cuenta los supuestos y consideraciones expuestos en el punto anterior. Sobre ese flujo financiero se han calculado los indicadores de rentabilidad del proyecto, los cuales se consignan junto con el flujo de fuentes y usos de fondos.

Debe tenerse en cuenta que los resultados obtenidos, en cuanto a indicadores de rentabilidad, son preliminares en el sentido que se trata de un estudio o evaluación a nivel de prefactibilidad.

El VAN del proyecto a una tasa del 12% es negativo. Tal resultado se mantiene aún si se consideran tasas de descuento inferiores (10% y 8%). En el caso particular de este proyecto, la búsqueda de información adicional debería concentrarse en la determinación específica de la demanda potencial, la disponibilidad a pagar, el costo del equipamiento a instalar y la consideración de formas asociativas que, atendiendo a la finalidad educativa de la utilización del espacio, eventualmente pudieran conducir a exenciones o reducciones en el pago de impuestos.

PROYECTO BODEGA ESCUELA

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES DE FONDOS											
Ingresos por ventas		59.504	59.504	59.504	59.504	59.504	59.504	59.504	59.504	59.504	59.504
Desembolso de prestamos											
IVA-Debito Fiscal		12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496
Recupero de capital de trabajo											0
Recupero de activos fijos											144.976
TOTAL DE FUENTES		72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	216.976
USOS DE FONDOS											
Inversiones en activos fijos	273.736					30.000					
Costos de operación y mantenimiento (fijos y variables)		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Capital de trabajo	0										
Intereses sobre prestamos											
Amortización de prestamos											
IVA-Credito Fiscal	57.484	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA-Posicion Neta	0	0	0	0	0	4.995	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496
Impuesto a las Ganancias		15.576	15.576	15.576	15.576	15.576	15.576	15.576	15.576	15.576	15.576
TOTAL DE USOS	331.220	27.576	27.576	27.576	27.576	62.571	40.072	40.072	40.072	40.072	40.072
FLUJO NETO	-331.220	44.424	44.424	44.424	44.424	9.429	31.928	31.928	31.928	31.928	176.904
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	-331.220	-286.796	-242.373	-197.949	-153.526	-144.097	-112.169	-80.242	-48.314	-16.386	160.517
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-78.955									
TASA INTERNA DE RETORNO		6,61%									

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, las variables críticas a efectos de la obtención de los resultados previstos en materia de rentabilidad son: el precio del alquiler a terceros del espacio para la prestación de servicios educativos y, fundamentalmente, la inversión en adecuación de la infraestructura y en equipamiento.

De acuerdo a lo solicitado en los términos de referencia del estudio, el análisis de sensibilidad incluye variaciones en los costos de inversión y de explotación en un orden del 10 y del 25 por ciento. Dado el nivel de prefactibilidad de los estudios y la incertidumbre asociada a las distintas variables involucradas en la evaluación económica, se decidió incluir, además, a las variables vinculadas con la determinación de ingresos (precio del alquiler) en el análisis de sensibilidad. Los resultados obtenidos figuran en los cuadros siguientes:

- *Caída de 5% en el alquiler a terceros del espacio para la prestación de servicios educativos:*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		-90.362	1	1,1	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	90.361,8	114.525,8	150.976,5
	Más 10%	1,10	97.142,1	121.306,0	157.756,8
	Más 25%	1,25	107.312,5	131.476,4	167.927,2

- *Escenario base:*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		-78.955	1	1,1	1,25

COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	-	-	-
	Más 10%	1,10	78.955,3	102.929,4	139.346,0
	Más 25%	1,25	85.735,6	109.709,6	146.126,2

- *Aumento de 10% en el alquiler a terceros del espacio para la prestación de servicios educativos:*

		INVERSION			
		Base	Más 10%	Más 25%	
		-56.142	1	1,1	1,25
COSTOS OPERATIVOS	Base	1,00	-	-	-
	Más 10%	1,10	56.142,3	80.070,5	116.153,1
	Más 25%	1,25	62.922,6	86.850,8	122.933,4

A partir de los supuestos considerados, los resultados recién expuestos evidencian que la rentabilidad del proyecto continúa siendo negativa (a una tasa de descuento del 12%) aún considerando un aumento del 10% en el precio del alquiler del espacio educativo a terceros. Los cuadros evidencian, también, la mayor sensibilidad relativa del proyecto a las variaciones en el monto de la inversión en comparación las variaciones en la magnitud de los costos operativos.

Generación de empleo:

La generación (directa) de empleo es una variable que surge de los lineamientos del Plan Estratégico de Maipú, el que, entre otros objetivos, propende al desarrollo económico integral del departamento.

-Dada la característica de prefactibilidad de esta etapa del estudio, no puede hacerse una cuantificación precisa de la generación de empleo de manera directa por parte de cada idea-proyecto. Las estimaciones que a continuación se incluyen responden a hipótesis preliminares de operación y funcionamiento de cada proyecto, en este caso particular de la bodega escuela.

- En este sentido se estima que, en plena operación, el proyecto en consideración generará empleo indirecto asociado, básicamente, a la demanda de horas cátedra y servicios de limpieza. (Se utiliza el término indirecto para hacer referencia al hecho que la contratación de personal será efectuada por un tercero que alquile el espacio con el objeto de prestar servicios educativos)

Beneficios sociales

Desde el punto de vista conceptual, la evaluación privada de proyectos considera los costos y beneficios que son percibidos exclusivamente por quien efectúa el proyecto mientras que la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis

Al realizar la evaluación socioeconómica de un proyecto se analizan, en primer lugar, los efectos que el proyecto tiene en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos). Para estimarlos se analizan los mismos mercados que en la evaluación privada pero los valores de beneficios y costos pueden no coincidir con los privados pues deben reflejar la verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto³⁸.

Una vez estimados los efectos directos del proyecto se agregan aquellos no tenidos en cuenta al hacer la evaluación privada. Estos corresponden a efectos que el proyecto tendrá sobre la disponibilidad de bienes, no considerados al estimar los efectos directos, e incluyen los denominados efectos indirectos, externalidades del proyecto y efectos intangibles.

Los efectos indirectos (positivos o negativos) son los que se observan por el hecho que, como consecuencia de la realización del proyecto, se ven afectados mercados de bienes y servicios relacionados con los que el proyecto producirá o con los que el proyecto utilizará como insumo (mercados de bienes sustitutos y de bienes complementarios).

Las externalidades tienen lugar cuando la producción o el consumo de un bien genera efectos sobre agentes que no son los consumidores o productores que actúan en el mercado y estos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado.

Finalmente, los efectos intangibles se refieren a la existencia de un conjunto de beneficios y costos de los proyectos que son difíciles de valorar monetariamente e incluso de identificar y cuantificar. Por ejemplo un proyecto puede afectar la seguridad nacional, modificar el clima de una región, afectar la calidad de vida de determinada población, la distribución personal del ingreso, etc. Si bien por su propia naturaleza estos efectos no se valoran en unidades monetarias deben ser tenidos en cuenta en la decisión de ejecutar o no el proyecto pues afectan el bienestar de la comunidad³⁹.

En el presente trabajo, los beneficios y costos sociales asociados y listados para cada idea-proyecto corresponden exclusivamente a externalidades y efectos intangibles.

En el caso particular del proyecto de la bodega escuela los beneficios sociales están asociados a la prestación del servicio de formación educativa, excediendo el valor creado y “derramándose” a la sociedad, bajo el concepto de externalidades positivas del proceso educativo. El cálculo preciso de los mismos excede a los objetivos de este informe.

Asimismo se observa que no es esperable la generación de costos sociales de magnitud asociados a la ejecución del proyecto en consideración.

³⁸ Cuando se determina por unidad esa “verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto” se denomina precio social. Para estimar los precios sociales de los distintos bienes y servicios se hacen ajustes a los precios de mercado en función de las fuentes de distorsión existentes en los respectivos mercados (impuestos específicos a la producción o al consumo, monopolio, externalidades, etc)

³⁹ Fuente: FERRA, Coloma, “Evaluación socioeconómica de proyectos”, FCE-UNC, 2000”.

En el punto 3.4 se desarrolla con mayor profundidad conceptual y aplicada el tema de los costos y beneficios sociales.

EVALUACIÓN ECONOMICO FINANCIERA DEL PLAN DE DESARROLLO DEL ÁREA GIOL EN SU CONJUNTO e IMPACTO DEL PLAN DE DESARROLLO EN EL PRESUPUESTO DEL MUNICIPIO – ALTERNATIVAS DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA

La evaluación económica de cada idea proyecto supone que la misma es realizada por un inversor privado que adquiere el terreno o alquila el espacio físico disponible y efectúa las inversiones necesarias en construcción o adecuación de instalaciones e infraestructura existentes.

No obstante, el logro de los resultados deseados en lo relativo a una adecuada interacción entre ideas proyecto implica el desempeño de un rol determinado por parte del Municipio en materia de establecimiento de restricciones al uso de terrenos, adecuación de la normativa vigente en materia de requerimientos de FOT, FOS, FOM, etc. **En este sentido, dado que los resultados del estudio de prefactibilidad a nivel legal indican que la mayoría de los espacios vinculados al Plan de Desarrollo del Área Giol no son propiedad del Municipio, y considerando que existen múltiples formas específicas para la construcción y operación de cada idea-proyecto en lo relativo al tipo de asociación público-privada adoptada para la misma, se ha supuesto el siguiente esquema de operación a efectos de la determinación del eventual flujo de ingresos y egresos a nivel del Municipio:**

- a) El Municipio efectúa las inversiones en mejoramiento de la infraestructura de accesos y en adecuación de los museos. Las inversiones en mejoramiento de la infraestructura de accesos incluyen la inversión en vinculación Escuela Moyano, Parquizado terreno proyección Calle Brandi, Acceso Parque Metropolitano y en Áreas de servicios. De acuerdo a lo indicado por el Consultor 4, dadas las características y ubicación del precio asociado al Plan, no se prevé la necesidad de realización de inversiones adicionales de significación para la prestación de servicios de tipo “públicos”.
- b) En el caso de las restantes ideas-proyecto el impacto sobre el presupuesto municipal dependerá de dos elementos:
 - a. El costo en el que haya que incurrir para acceder a la disponibilidad o libre utilización de los terrenos asociados al proyecto
 - b. La modalidad de asociación público privada que se elija para la construcción y operación de la idea-proyecto en consideración.

En este sentido se supone que:

- 1) El Municipio efectúa erogaciones a efectos de expropiar los terrenos necesarios para la ejecución del Plan por un monto equivalente al valor de mercado de la tierra considerado en la evaluación económica privada de los diferentes proyectos en el caso de los terrenos baldíos o sin construcciones con valor de tipo histórico- patrimonial (Hotel y Centro comercial del vino y del olivo)⁴⁰ y por un 25% más de ese valor en el caso de los terrenos con construcciones susceptibles de valoración patrimonial (restaurant, salón de eventos, unidad de servicios a la industria y bodega escuela). (Tales valores representarían, en

⁴⁰ Se ha excluido el Bureau, dado que el valor de los indicadores de rentabilidad obtenidos para esa idea-proyecto sugiere que no sería razonable suponer la viabilidad de su ejecución por parte de un inversor privado.

términos generales, el costo de oportunidad de utilización de esos activos en el proyecto).

- 2) Los terrenos baldíos o sin construcciones con valor de tipo histórico-patrimonial son vendidos al sector privado (licitación con restricciones de uso), a efectos de la ejecución de las ideas proyecto asociadas a ellos (Hotel y Centro comercial del vino y del olivo). Para la elaboración del flujo de fondos se ha supuesto que el valor de venta de tales terrenos es igual al valor de mercado (valor de adquisición) de los mismos.
- 3) Los terrenos con construcciones susceptibles de valoración arquitectónica-patrimonial son concesionados al sector privado, a cambio de un canon determinado, para la ejecución de las ideas proyecto correspondientes (restaurant, salón de eventos, unidad de servicios a la industria y bodega escuela). En este caso, el canon se establece en función del costo observado en el mercado para el alquiler de espacios físicos de características similares a los vinculados a cada uno de los proyectos considerados.
- 4) En todos los casos, los agentes privados efectúan las inversiones correspondientes en construcción o adecuación de instalaciones e infraestructura existente y operan el proyecto durante el horizonte de proyección considerado.

El flujo de fondos resultante a nivel municipio es el siguiente:

FLUJO DE FONDOS

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión museos	-3.742.969								
Inversión en infraestructura (*)	-980.746								
Expropiaciones (Hotel, CCOV)	-1.878.098								
Ingresos venta terrenos (Hotel, CCOV)	1.542.098								
Expropiaciones (Restaurant, Salon eventos, Unid ss a la ind., B	-1.740.000								
Canon restaurant		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Salón de eventos		180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Canon Unidad de ss a la industria		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Bodega escuela	-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429	43.928	43.928	43.928
Canon CESIT (Edificio pre-existente)		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Terreno de módulos restantes del CESIT	336.000								
FLUJO NETO	-6.794.935	524.424	524.424	524.424	524.424	489.429	511.928	511.928	511.928
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-3.270.330							
TASA INTERNA DE RETORNO		0,52%							

(*) Incluye vinculación Escuela Moyano, Parquizado terreno proyección Calle Brandi, Acceso Parque Metropolitano, Áreas de servicios

En el caso del CESIT, dado que en la actualidad existe un módulo construido y que el terreno es básicamente propiedad del Municipio, en este escenario se considera que el terreno disponible es vendido a quien ejecutará el proyecto y el módulo existente alquilado al mismo inversor. (Este escenario se corresponde con el tomado como referencia a efectos de la evaluación privada del proyecto del CESIT). (El valor del canon o alquiler considerado supone que ya se han cubierto los costos de mantenimiento.)

En el caso de la bodega escuela, el flujo de fondos privado fue elaborado considerando que el proyecto era ejecutado por un inversor que alquilaba el espacio, lo adecuaba y, a su vez, lo alquilaba nuevamente a uno o varios terceros para la prestación de servicios educativos. El proyecto así formulado resulta no rentable a la tasa de descuento solicitada en los TDR. Dada la magnitud reducida del VAN privado (-\$ 78.955), la eventual existencia de efectos externos positivos asociados a la educación y la decisión manifestada por diversos actores del Municipio respecto a la voluntad efectiva de utilización del espacio sólo para la realización de la actividad mencionada, se ha supuesto que el mismo es llevado a cabo por el Municipio.

En el caso de los terrenos alquilados se considera un valor de recupero de los activos fijos (terreno más construcciones) una vez finalizado el período de proyección es equivalente al valor de adquisición de los mismos.

En el caso de los terrenos vendidos el valor de adquisición difiere del de venta al sector privado dado que en el caso del centro comercial del vino y del olivo se supone que el Municipio adquiere la totalidad del espacio disponible (aproximadamente 10.000 metros cuadrados) pero vende al sector privado sólo espacio necesario para la ejecución del proyecto (aproximadamente 5.800 metros cuadrados).

No se consideran desembolsos en concepto de gastos por mantenimiento de infraestructura de accesos ni por mantenimiento mayor de la infraestructura de los museos.

Asimismo el Municipio deberá afrontar los costos derivados del hecho de integrar la administración común del Plan, los cuales no se han incluido en el flujo de fondos. Dado el nivel de prefactibilidad del estudio, tampoco se han desglosado los desembolsos privados por impuestos municipales, los que constituyen ingresos a nivel del Municipio.

De los resultados obtenidos se advierte que los desembolsos a efectuar en el momento inicial (momento cero) alcanzan los \$ 6,8 millones y que el VAN es negativo a la tasa de descuento solicitada en los TDR (12%).

EVALUACIÓN ECONOMICO FINANCIERA DEL PLAN DE DESARROLLO

DEL ÁREA GIOL EN SU CONJUNTO

En términos conceptuales, un mismo proyecto de inversión puede evaluarse económicamente desde dos puntos de vista diferentes: el privado y el social o socioeconómico.

A diferencia de la evaluación privada que se limita a la consideración exclusiva de los costos y beneficios que son percibidos por la empresa/entidad que ejecuta el proyecto -y por eso se circunscribe al análisis de los precios en los mercados de bienes o servicios que serán directamente producidos o utilizados por él (efectos directos)-, la evaluación socioeconómica de proyectos tiene en cuenta los beneficios y costos que perciben todos los habitantes del país, provincia o región en la cual se efectúa el análisis.

Considerando que, además, el Plan de Desarrollo del Área Giol no consiste en un único proyecto individual sino en una serie de proyectos diferentes que es esperable sean ejecutados u operados por agentes distintos, surgen tres dimensiones o puntos de vista relevantes para la realización de la evaluación económica:

- a) **El punto de vista privado que incluye consideraciones respecto a la viabilidad económica de cada idea-proyecto en forma individual, atendiendo a la metodología de la evaluación privada de proyectos y centrándose en los costos y beneficios de cada idea proyecto que serán percibidos por quien ejecute tales proyectos.**
- b) **El punto de vista del Plan de Desarrollo del Area Giol (o proyecto global) en su conjunto, donde se tienen en cuenta, además de los beneficios y costos considerados a efectos de la evaluación privada de cada idea-proyecto, los beneficios y costos que cada una de ellas pueda generar a las demás y que no son percibidos o erogados por quien lleva a cabo la idea-proyecto en consideración.**
- c) **El punto de vista social (Provincia de Mendoza), en base al cual se consideran los beneficios y costos tenidos en cuenta tanto a efectos de la evaluación privada de cada idea-proyecto como de la evaluación del Plan de Desarrollo del Área Giol en su conjunto, y se incluyen, además, los beneficios y costos que cada idea-proyecto individual o que el proyecto global puedan generar a la comunidad en general.**

Los ítems a) y b) han sido considerados al realizar la evaluación económica de las distintas ideas proyecto individuales⁴¹.

En lo relativo al ítem c) (costos y beneficios sociales del plan de desarrollo del Área Giol) si bien se considera que, debido al grado de detalle de los estudios a realizar y características de la información a utilizar, la consideración exhaustiva de los mismos corresponde a una futura etapa de factibilidad, a continuación se presenta una reseña conceptual y posterior enumeración de los **efectos sociales que el proyecto integral puede presentar.**

⁴¹ Recuérdese que los flujos de fondos privados proyectados incluyen el impacto de efectos recíprocos entre ideas-proyecto (interrelaciones económicas tales que el giro o actividad generado por una o varias ideas proyecto afecta positiva o negativamente los flujos de fondos de otras ideas-proyecto)

En el caso del Área Giol debe tenerse presente que en la evaluación social el alcance de “sociedad” como soporte o base de análisis excede geográficamente al municipio de Maipú abarcando, en términos generales, la provincia de Mendoza.

Esto, habida cuenta de la dificultad de separar apropiadamente desde ese punto de vista geográfico o regional los beneficios y costos sociales del proyecto integral: si bien no es un proyecto de “gran escala”, la cercanía e interrelaciones existentes entre departamentos y las características de las distintas ideas-proyecto consideradas, sugieren que sus efectos excederían lo que desde el punto de vista social se restringe al municipio de Maipú⁴².

Desde el punto de vista conceptual, es fundamental considerar que las evaluaciones privada y social de proyectos están íntimamente relacionadas, por cuanto los beneficios y costos sociales no son más que los beneficios y costos privados, “corregidos” o complementados con otros que, mientras el agente que ejecuta el proyecto no los considera (evaluación privada) sí son importantes desde el punto de vista de la sociedad. Asimismo debe tenerse en cuenta que la diferencia entre costos y beneficios sociales y privados adquiere relevancia en la medida en que la escala del proyecto tiene cierta significación en relación al tamaño del mercado en consideración.

Como se sabe, la evaluación de proyectos consiste en la identificación, cuantificación y valoración de beneficios y costos.

Por tanto la diferencia entre ambos enfoques, privado vs. social, consiste fundamentalmente en:

A) Identificación -y cuantificación y valoración allí donde sea posible- de costos o beneficios que están presentes desde el punto de vista social, pero no desde el privado. Por ejemplo:

A. 1 Externalidades: beneficios o costos del proyecto que exceden los considerados por el “dueño”, y benefician o perjudican a otros agentes económicos sin que éstos paguen o sean compensados, respectivamente, por ello.

A. 2 Efectos indirectos: impactos de los bienes o servicios producidos por el proyecto en mercados de bienes o servicios relacionados, sean sustitutos o complementarios. Igualmente corresponde considerarlos sobre los mercados de los insumos, materias primas y factores (sustitutos o complementarios) relacionados con los utilizados por el proyecto. No obstante, para que sean efectivamente contemplados como efectos indirectos requieren que en dichos mercados exista algún tipo de distorsión que ocasione que los “precios privados” difieran de los “precios sociales”, en línea con lo que se trata a continuación en el punto B).

A. 3 Efectos intangibles: son beneficios o costos del proyecto que por su propia naturaleza no pueden más que identificarse, ya que la cuantificación y/o valoración son difícilmente realizables. Es el caso de proyectos que contribuyen a mejorar la sensación de seguridad, el “sentir nacional”, el valorar “lo nuestro”, etc.

B) Diferencias en valoración de beneficios y costos presentes desde el punto de vista privado:

⁴² Podrían inclusive, exceder el ámbito de la provincia dependiendo de si, por ejemplo, la rentabilidad privada de las distintas ideas-proyecto permanece en la misma o no (origen del inversor). Como se indicará más adelante, a efectos la evaluación social efectuada en este capítulo, se supondrá que se verifica el supuesto mencionado de concentración de beneficios y costos sociales en el ámbito provincial.

En estos casos, la identificación y cuantificación de efectos económicos coincide entre el enfoque privado y el social, pero la diferencia ocurre al momento de valorizarlos: mientras el “dueño” del proyecto sólo está interesado en los precios de mercado como parámetro o señal para determinar los costos o beneficios, según el caso, el enfoque social procura validar si esos precios de mercado efectivamente representan el beneficio marginal o costo marginal desde el punto de vista de la sociedad (verdadera valoración que tienen para el país los bienes y servicios producidos y utilizados por el proyecto). El principio general es que si los bienes, servicios, materias primas, insumos, factores, etc. son comercializados en mercados no distorsionados por:

B. 1 impuestos o subsidios (específicos)

B. 2 poder de mercado: monopolios, oligopolios, monopsonios, oligopsonios, etc.

puede considerarse que el precio de mercado coincide con el precio social y no hay diferencias en este sentido entre evaluación social y evaluación privada. Pero, si por ejemplo, el bien ofrecido por el proyecto se elabora con un insumo que se adquiere en un mercado monopólico (un único oferente), el precio de mercado excederá el costo marginal de producción, introduciendo una diferencia entre lo que el “dueño” tomará como referencia (lo que él debe pagar por unidad) y lo que efectivamente “le cuesta” a la sociedad producir esa unidad, que es el costo marginal de producción.

Asimismo, desde el punto de vista conceptual y a efectos a la evaluación económica de proyectos desde diferentes puntos de vista, deben tenerse en cuenta las diferencias existentes entre flujos de fondos privados y sociales ocasionadas por el impuesto a las ganancias y el IVA. En términos generales, los montos que se ingresen a la Tesorería en concepto de impuestos por las utilidades contables de un proyecto no constituyen un costo desde el punto de vista social, sino que representan una transferencia de recursos de un particular al Estado. En consecuencia, si se desea llegar a una evaluación social sobre la base de flujos privados, deben considerarse los flujos antes de impuestos a las utilidades. En el caso del Plan de Desarrollo del Área Giol, teniendo en cuenta que la evaluación social del proyecto se efectúa desde el punto de vista de la provincia de Mendoza, y considerando que el impuesto a las ganancias es recaudado a nivel nacional y coparticipado, se han considerado directamente los flujos privados a efectos de la evaluación social del proyecto. En el caso del IVA, entendido éste básicamente como un impuesto general y de tasa uniforme, también se han tomado como referencia los flujos privados.

IDENTIFICACION DE BENEFICIOS Y COSTOS SOCIALES EN EL PROYECTO DE DESARROLLO DEL ÁREA GIOL

A continuación se presenta un listado de beneficios y costos no considerados en las evaluaciones privadas presentadas en secciones anteriores, y que corresponden a ajustes y/o complementos de la misma para lograr la evaluación social:

A. 1 Externalidades: son beneficios o costos del proyecto que exceden los considerados por el “dueño” en su evaluación privada, y benefician o perjudican a otros agentes económicos sin que éstos paguen o sean compensados, respectivamente, por quien ejecuta el proyecto. En su propia naturaleza subyace la dificultad de cuantificación y valoración ya que quienes se benefician no tienen incentivos a revelar dichas preferencias. En el caso que nos ocupa, la gran mayoría de las actividades que se procura realizar –bienes y servicios a proveer por cada proyecto del Área- tiene un fuerte componente de generación de beneficios y costos “privado” que no da lugar a externalidades de nivel significativo, excepción hecha de:

- los eventuales costos externos de contaminación, residuos y congestión vehicular propios de espacios que desplieguen gran circulación de vehículos y/o personas (CESIT, Centro comercial del Vino y el Olivo, Bureau). No obstante, a través de regulaciones apropiadas este impacto puede mitigarse significativamente. (El caso de esta externalidad representaría una excepción a la afirmación más adelante formulada respecto a la no significatividad de la escala del Plan en relación al “tamaño” del mercado o, en este caso, al área directamente afectada desde el punto de vista físico)

- las actividades educativas del CESIT: la educación es una de las fuentes primordiales de externalidades positivas, por cuanto una sociedad con mayor alcance educativo es una sociedad que respeta más las instituciones, más ordenada. Sin embargo, dado que el objetivo de este centro educativo es la educación tecnológica superior, la magnitud de este efecto positivo se reduce sensiblemente respecto de lo que corresponde a la educación inicial o básica. Adicionalmente, si estos servicios educativos fueran igualmente recibidos por los beneficiarios asistiendo a instituciones educativas fuera de la zona de cobertura, también producirían efectos externos, con lo cual su atribución como exclusivos del proyecto Área Giol sería cuestionable. En síntesis, tales externalidades serían imputables al proyecto sólo en la medida en que quienes reciban educación terciaria como resultado de la ejecución del mismo no hubieran asistido a otro establecimiento educativo en caso de no construirse el CESIT.

- el mayor valor de las propiedades cercanas al Área Giol una vez que el proyecto se encuentre ejecutado a nivel de régimen: de ser una zona poco iluminada, poco frecuentada, con edificios derruidos y terrenos incultos que no dan una vista agradable, y hasta eventualmente peligrosa para los viandantes, el Área tendrá un desarrollo que seguramente impactará positivamente en los vecinos más cercanos. Se considera que, en principio, una porción de estos efectos positivos se verá reflejada en un incremento del valor de mercado de los terrenos y viviendas ubicados en un entorno del proyecto. (Nuevamente, el caso de esta externalidad representaría una excepción a la afirmación formulada más adelante respecto a la no significatividad de la escala del Plan en relación al “tamaño” del mercado o, en este caso, al área directamente afectada desde el punto de vista físico).

A. 2 Efectos indirectos: estos impactos sobre mercados relacionados con los bienes o servicios producidos por el proyecto, así como de los insumos, materias primas y factores utilizados, para ser efectivamente reconocidos como efectos indirectos requieren diferencias de valoración privad-social, esto es, que los precios de mercado difieran en esos mercados del valor social de dichos elementos. No existen razones suficientemente fundadas como para justificar diferenciales de valoración debido a que, como se dijo, la gran mayoría de los bienes y servicios ofrecidos por el proyecto, y de los insumos por ellos utilizados, poseen características de “privados”, en los cuales los beneficios de su consumo o utilización se agotan en quienes efectivamente pueden pagar por ellos, ofreciéndose y adquiriéndose en mercados presumiblemente no distorsionados. Asimismo se observa que la escala de las distintas ideas –proyecto no es, en principio, de significación respecto al tamaño de los mercados involucrados.

A. 3 Efectos intangibles: son beneficios o costos del proyecto que por su propia naturaleza no pueden más que identificarse, ya que la cuantificación y/o valoración son difícilmente realizables.

Tanto en el Plan Estratégico de Maipú, a través de los objetivos estratégicos del Municipio (vocación por el desarrollo de las actividades económicas propias de la zona, la conservación del patrimonio histórico, el fomento de la identidad cultural, el desarrollo de la marca Maipú y el fortalecimiento de la educación, entre otros), como en la propia idiosincrasia de los habitantes del

departamento en cuanto a conservación y puesta en valor del pasado histórico y preferencia por las actividades económicas, sociales, culturales, etc. desarrolladas en su ámbito geográfico y vinculadas al valor intangible de la marca Giol (de lo que presumiblemente participa también la población del Gran Mendoza) se ponen de manifiesto ciertos ejes que, desde el punto de vista de la evaluación de proyectos, finalmente se materializan en actividades que proveen beneficios intangibles del Plan de desarrollo del área.

Por ejemplo, el EJE HISTORICO-CULTURAL, que procura el fomento de la transferencia de valores culturales, se operativiza a través de:

- Exhibiciones del pasado cultural y arquitectónico: museos del vino, museografía de la inmigración, biografías familiares, centros documentales temáticos
- Exhibiciones de la actualidad cultural y artística: salas/espacios para la realización de exposiciones artísticas (temporarias y permanentes).
- Espacios abiertos destinados al desarrollo de jardines, de colecciones ampelográficas (implantación de viñedos) y de eventos

Así, puede identificarse como principal beneficio intangible al efecto que sobre el “sentir maipucino” tiene la preservación, puesta en valor y difusión del patrimonio cultural que significa el nombre “Giol”, el área de la bodega y fincas, las casonas de los pioneros de la vitivinicultura en el departamento y la difusión de su historiografía.

Este efecto positivo impacta transversalmente sobre todo Maipú, y también sobre el Gran Mendoza; y desde el punto de vista económico puede ser considerado como un bien público, caracterizado por “consumo no rival” (el disfrute por parte de alguien no deja menos para los demás), y la imposibilidad de aplicación del principio de exclusión (aún si se deseara, es fácticamente imposible excluir de sus beneficios a quienes no pagaran por él). Todo ello configura, desde el punto de vista económico, la necesidad de fijar mecanismos de financiamiento compulsivo (vía impuestos), ya que por su propia naturaleza no habría incentivos a aportar voluntariamente a su financiamiento.

Asimismo, aparece también como efecto intangible, el impacto positivo derivado de la disponibilidad de espacios destinados al desarrollo de actividades de tipo cultural.

Adicionalmente, existen otros beneficios intangibles como:

- Posicionar a Mendoza -y Maipú en particular- como destino turístico, procurando recuperar la memoria cultural en torno a la Ex Bodega Giol como un hito fundamental y paradigmático de la historia vitivinícola regional y nacional, poniendo en valor los componentes ambientales e histórico-culturales del Conjunto Monumental Ex Bodega Giol y su entorno: área macro y micro.
- Fomento de actividades “soporte” tendientes a servir como entes facilitadores, concentradores o de apoyo de las actividades productivas propias de la zona (el caso del centro comercial de la vid y el olivo, la unidad de servicios a la industria, la bodega-escuela, etc.)

B) Diferencias en valoración: en términos generales no se percibe la existencia de grupos de proyectos para los cuales el precio privado de los bienes o servicios que producen o consumen sea significativamente distinto de los precios sociales de los mismos, a excepción de:

- Mejora de la infraestructura de accesos, que también provee un bien de tipo público, para el cual el precio privado es como norma igual a cero (en proyectos tales como defensa

nacional, algunas carreteras, calles y otros, es difícil obtener una recaudación voluntaria de quienes utilizan los bienes o servicios generados).

- Tipo de cambio: El tipo de cambio y la tasa de descuento son dos precios para los cuales normalmente se observan diferencias entre valores privados y sociales. La evaluación social de un proyecto de inversión debe considerar, en sus cálculos de beneficios y costos, un precio social para las divisas que el proyecto utilice o genere. El proyecto utilizará divisas cuando deba importar materias primas o bienes de capital para su operación y generará divisas cuando el producto del proyecto sea susceptible de ser exportado. Cuando existen distorsiones en los mercados involucrados como por ejemplo impuestos a las importaciones, a las exportaciones o sistemas de tipo de cambio fijo, el valor social de las divisas difiere del valor de mercado o precio de las mismas. No existe, a nivel nacional, una estimación del valor o precio social de la divisa. En el caso del Plan de Desarrollo del Área Giol las ideas-proyecto vinculadas con el sector turismo, básicamente el hotel y el restaurant, podrían considerarse, en lo relativo la demanda de servicios por parte de no residentes en el país, como proyectos generadores de divisas. Tal generación de divisas tendrá impacto en términos de la evaluación social sólo en la medida en que la prestación de servicios de esos proyectos esté destinada a la satisfacción de nueva demanda y no la absorción de demanda ya existente en el mercado (desplazamiento de otros oferentes) (Téngase en cuenta que, normalmente, cuando se inicia la operación de un proyecto se producen ambos efectos). En función de ello, y considerando que la escala del proyecto es reducida en el sentido que no se espera que genere el ingreso de un volumen significativo de divisas en relación al tamaño del mercado (sistema de tipo de cambio fijo), no se incluirán ajustes por este concepto.

- Tasa de descuento: Para encontrar el valor actual del flujo de fondos, en la evaluación privada se utiliza la tasa de descuento relevante para el inversionista, mientras que en la evaluación socioeconómica se emplea la tasa social de descuento o tasa relevante para el uso de fondos parte de la sociedad en su conjunto. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que no existe una estimación de la tasa social de descuento a nivel país o provincia. El flujo de fondos del Plan de Desarrollo Área Giol ha sido descontado considerando la tasa indicada en los TDR del estudio (12%). Dado que esta tasa es la misma que la utilizada para el descuento de fondos en el caso de flujos privados, más adelante se incluye un análisis de sensibilidad respecto a la tasa de descuento. En ese caso, se considera la utilización de tasas diferentes, que pudieran representar una medida más adecuada del costo de oportunidad de utilización de fondos desde el punto de vista social. A título de referencia se considera, como ejemplo, la tasa de descuento empleada por el Fondo Provincial para la Transformación y el Crecimiento para la evaluación de proyectos a financiar.

CUADRO RESUMEN

TIPO DE EFECTO	POSITIVOS	NEGATIVOS
EFECTOS INTANGIBLES	Recuperación y preservación del patrimonio	
	Mantenimiento y difusión de valores culturales.	

	Posicionar a Mendoza como destino turístico (Ex Bodega Giol como un hito fundamental y paradigmático de la historia vitivinícola regional y nacional)	
	Fomento de actividades “soporte” tendientes a servir como entes facilitadores, concentradores o de apoyo de las actividades productivas propias de la zona	
	Incremento en el desarrollo comercial de la zona asociado a la mayor afluencia de público, etc.	
EFECTOS EXTERNOS (externalidades)	Efectos externos positivos asociados a la educación superior	Contaminación, residuos y congestión vehicular propios de espacios que desplieguen gran circulación de vehículos y/o personas
	Incremento del valor de los inmuebles del entorno	
DIFERENCIA ENTRE VALORACION PRIVADA Y PUBLICA	Bienes públicos: servicio prestado por infraestructura pública (accesos, paseos, etc.)	
	Tasa de descuento privada vs tasa social de descuento	

Los indicadores y criterios de decisión que se aplican a la evaluación socioeconómica son los mismos que se usan para la evaluación privada, es decir, valor actual neto, tasa interna de retorno, etc.

LA RENTABILIDAD SOCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO DEL AREA GIOL

En el caso de la evaluación económica privada de las distintas ideas-proyecto vinculadas con el Plan de Desarrollo del Área Giol, a excepción del Bureau, los resultados obtenidos en términos de indicadores de rentabilidad, análisis de sensibilidad de variables básicas, y grado de adecuación de la información disponible sugieren, en general, la conveniencia de continuar los estudios a un nivel de factibilidad. En otros términos, los resultados obtenidos son marginales en el sentido que, si bien no justifican el abandono de las diferentes ideas-proyecto, tampoco indican la conveniencia de ejecución de las mismas con un grado de certidumbre razonable, por lo que se considera conveniente la realización de investigaciones tendientes a la obtención de información de fuentes primarias (por ejemplo realización de encuestas ad-hoc para cada proyecto, estudios de mercado específicos, etc.).

En lo relativo a la evaluación socio-económica, los costos sociales considerados en la presente etapa del estudio incluyen los relativos a efectos externos negativos de los distintos proyectos. Por las razones indicadas en párrafos anteriores, se espera que tales costos sociales no alcancen niveles significativos. Los beneficios sociales identificados incluyen los vinculados con externalidades positivas y, fundamentalmente, efectos intangibles. No se observan, además, diferencias significativas entre precios privados y sociales que induzcan a correcciones de magnitud en los resultados de las diferentes evaluaciones privadas. Asimismo se observa que la escala de las distintas ideas –proyecto no es, en general, de significación respecto al tamaño de los mercados involucrados.

En consecuencia, desde el punto de vista social, los efectos considerados en esta etapa jugarían un rol favorable, mejorando los indicadores de rentabilidad del Plan por sobre los obtenidos al efectuar el análisis desde el punto de vista privado⁴³.

La evaluación socioeconómica de proyectos tiene por objeto estimar en cuánto se modifica, en valores monetarios, la disponibilidad de bienes y servicios en un país, provincia o región en su conjunto, como consecuencia de la ejecución de un determinado proyecto. Esta información, por lo tanto, debe ser tomada en cuenta por los encargados de tomar decisiones para así poder programar las inversiones de manera que las mismas tengan el mayor impacto posible en el producto nacional o regional. Sin embargo, debido a que la evaluación social no puede medir todos los costos y beneficios de los proyectos (distribución personal del ingreso, libertades políticas, respeto al derecho de propiedad, de las instituciones y de otros derechos humanos, movilidad social, mantenimiento y preservación del patrimonio histórico, de valores culturales, etc.), la decisión final dependerá también de estas otras consideraciones económicas, políticas y sociales. Habrá proyectos que teniendo rentabilidades sociales medidas positivas generan costos intangibles y otros que teniendo rentabilidades sociales medidas negativas inducen beneficios sociales intangibles, tal como parecería ser el caso del Plan de Desarrollo del Area Giol. Es en estos casos donde la evaluación social de proyectos tiene una gran utilidad, puesto que arroja información pertinente para la toma de decisiones. Si, por ejemplo, la evaluación social del proyecto indica que los costos sociales exceden a los beneficios en x\$ por año, el decisor político (que es quien se supone representa las preferencias de la comunidad) deberá comparar esa cifra (que es el verdadero costo en términos de producto nacional) con los beneficios intangibles identificados (recuperación del patrimonio, mantenimiento y difusión de valores culturales, etc.) a efectos de decidir sobre la conveniencia o no de ejecución del proyecto.

A continuación figura el flujo de fondos correspondiente al Plan de Desarrollo del Área Giol. El mismo se ha obtenido por suma algebraica de los flujos privados de fondos correspondientes a las distintas ideas proyecto consideradas en forma individual más el flujo de fondos asociado a las actividades a desarrollar por el Municipio (inversión museos, inversión en infraestructura, adquisición y venta o locación de terrenos y bodega escuela). Se ha excluido el flujo de fondos correspondiente a la idea-proyecto del Bureau, dado que el valor de los indicadores de rentabilidad obtenidos para el mismo sugiere que no sería razonable suponer la viabilidad de su ejecución por parte de un inversor privado.

⁴³ La afirmación anterior supone que la rentabilidad privada de las distintas ideas-proyecto permanece en la provincia.

FLUJO DE FONDOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Museos	-343.440	-302.400	-167.394	-32.387	102.620	237.600	237.600	237.600	237.600	237.600	581.040
Hotel	-10.313.454	1.860.859	1.988.848	1.596.835	1.446.481	1.154.168	1.572.480	1.623.469	1.674.457	1.699.951	8.592.349
Restaurant	-530.926	191.719	130.167	135.385	137.617	84.256	138.361	138.361	138.361	138.361	275.965
Salón de eventos	-978.350	291.118	291.118	259.966	223.450	2.532	223.450	223.450	223.450	223.450	383.450
Bureau											
Centro comercial del vino y el olivo	-8.234.154	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.154.839	1.236.817	1.236.817	1.236.817	1.236.817	6.838.109
Unidad de servicios a la industria	-1.483.900	373.329	375.451	382.845	348.674	334.845	348.674	382.845	348.674	382.845	378.074
CESyT	-12.794.030	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.530.714	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	12.047.510
Inversión museos	-3.742.969										
Inversión en infraestructura (*)	-980.746										
Expropiaciones (Hotel, CCOV)	-1.878.098										
Ingresos venta terrenos (Hotel, CCOV)	1.542.098										
Expropiaciones (Restaurant, Salon eventos, Unid ss a	-1.740.000										1.740.000
Canon restaurant		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Salón de eventos		180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Canon Unidad de ss a la industria		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Bodega escuela	-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429	43.928	43.928	43.928	43.928	188.904
Canon CESIT (Edificio pre-existente)		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Ingresos venta terreno CESIT	336.000										
FLUJO NETO	-41.473.189	6.280.631	6.484.196	6.208.650	6.124.847	4.988.384	6.053.049	6.138.209	6.155.026	6.214.692	31.493.399
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	1.156.168									
TASA INTERNA DE RETORNO		12,56%									

En puntos anteriores de este informe se indicó que los efectos recíprocos entre ideas proyecto representan interrelaciones económicas tales que el giro o actividad generado por una o varias ideas proyecto afecta los flujos de fondos de otras ideas-proyecto. Dado que el flujo de fondos de cada idea-proyecto ha sido estimado considerando los efectos recíprocos (grado de complementariedad) existentes entre ellas⁴⁴, el flujo de fondos del Plan de Desarrollo del Área Giol incluye tales efectos.

En el caso del edificio preexistente del CESIT se ha supuesto que su uso no genera costo de oportunidad desde el punto de vista social dada la decisión del Municipio de asignar ese activo exclusivamente al desarrollo de la actividad educativa⁴⁵; igual consideración se ha seguido con el terreno sobre el cual se edificará la infraestructura educativa adicional del CESIT.

Se supone que la ejecución de los distintos proyectos se inicia en el mismo momento en el tiempo (momento cero). Debe tenerse en cuenta que el valor del Van obtenido representaría el indicador de rentabilidad correspondiente al proyecto ejecutado en su totalidad por un único tomador de decisiones. **Dado que, como se indicara anteriormente, no existen diferencias significativas entre precios privados y sociales (a excepción de las eventuales consideraciones que pudieran efectuarse respecto al valor de la tasa de descuento), el valor del VAN obtenido es también una medida de la rentabilidad social del proyecto, aunque incompleta:** debe tenerse en cuenta, además, que desde el punto de vista social existen una serie de beneficios adicionales imputables al proyecto (externalidades positivas y efectos intangibles) los cuales han sido identificados pero cuya cuantificación es dificultosa o bien no factible.

De los resultados obtenidos se observa que el VAN es positivo a una tasa de descuento del 12%. Es decir, aún sin considerar el papel de las externalidades positivas y los efectos intangibles el Plan aparece como rentable, al menos en forma marginal, desde el punto de vista social. No obstante, debe tenerse en cuenta lo indicado anteriormente respecto a la tasa de descuento en el sentido que la misma es la solicitada en los TDR del estudio pero no necesariamente es la tasa que representa que el costo de oportunidad de uso de fondos desde el punto de vista de la sociedad en su conjunto.

⁴⁴ En la medida en que tales efectos son directamente percibidos por quien lleva a cabo el proyecto en consideración.

⁴⁵ Es por ello que, aunque tiene impacto desde el punto de vista de la evaluación privada, al consolidar la gestión privada con la del municipio el costo del alquiler se cancela.

**VALORES ACTUALES NETOS DE CADA PROYECTO PRIVADO
Y GESTION MUNICIPAL**

Museos (gestión privada)	\$ 26.677
Apart Hotel	\$ 1.231.145
Restaurant	\$ 302.966
Salón de eventos	\$ 350.707
Centro Comercial de la Vid y el Olivo	\$1.486.154
Unidad de servicios a la industria	\$ 583.266
CESIT	\$ 445.584
TOTAL	\$ 4.426.498
Municipio (incl. bodega escuela)	\$-3.270.330
RESULTADO FINAL	\$1.156.168

Si se compara el flujo de fondos correspondiente al Plan de desarrollo del Área Giol con el flujo de fondos correspondiente al Municipio se advierte que el primero es positivo mientras que el segundo es negativo a la tasa de descuento considerada.

Haciendo las salvedades conceptuales pertinentes y suponiendo que fuera factible la “separación” y “asignación a determinados actores” de los beneficios netos generados por la ejecución del Plan, la diferencia de rentabilidades podría interpretarse, en términos generales, de la siguiente manera:

- a) El destinatario final de la rentabilidad de las distintas ideas proyecto es su ejecutor, es decir, esa rentabilidad (VAN) es absorbida por la empresa/entidad (inversor privado) que ejecuta el proyecto correspondiente. En una palabra, en la medida en que los flujos anteriores reflejaran en forma debida el devenir de los proyectos considerados, los agentes económicos obtendrían a lo largo de los 10 años considerados alrededor de \$4,4 millones además de la rentabilidad del capital invertido al 12%.
- b) Por su parte, el flujo de fondos del Municipio se determina considerando los ingresos y desembolsos percibidos o efectuados por éste en su rol de coordinador o ente rector del Plan de Desarrollo; obsérvese que el VAN de esta intervención es incluso inferior a los \$3,7 millones de inversión en refuncionalización y puesta en valor de los museos, lo que indica que parte de esa inversión se recupera. Es interesante notar que su equivalente en 10 pagos anuales a la misma tasa de descuento totaliza menos del 15% del pago de intereses y gastos de la deuda de Maipú presupuestados para el Ejercicio 2011 (\$3,95 millones).
- c) La rentabilidad de las distintas ideas-proyecto de gestión privada es tal que supera en magnitud el VAN negativo asociado a la intervención municipal, dando lugar a una rentabilidad positiva para el Plan en su conjunto: el estado municipal podría decidir “redistribuir” ex ante esa rentabilidad a través de los propios mecanismos de licitación de los terrenos y espacios disponibles, de forma de absorber, vía precios, los recursos que de otra manera irían al sector privado, de manera que el VAN para el municipio fuera nulo, y aún el Área generaría \$1,16 millones adicionales. Adicionalmente deberían agregarse el impacto de los beneficios intangibles y externalidades positivas mencionados en la sección pertinente.

Análisis de sensibilidad

En todo estudio de valuación, el valor del VAN obtenido depende de los supuestos adoptados para la construcción del modelo. Desde el punto de vista empírico, los valores proyectados para las principales variables pueden presentar desviaciones considerables respecto a los valores efectivamente observados durante el período en análisis, por lo que es usual que en el seguimiento de la evolución temporal de un proyecto se preste atención a los posibles efectos de la no ocurrencia de algún parámetro considerado clave en el cálculo del resultado. En este sentido, el análisis de sensibilidad busca determinar el cambio a producirse en el VAN como consecuencia de modificaciones, dentro de rangos probables, en los supuestos de comportamiento de las variables que determinan la estructura de costos e ingresos de la empresa. Su utilización permite identificar cuáles son las variables críticas de un modelo y especificar los puntos sobre los que se debe concentrar la búsqueda de mayor información a fin de establecer la posibilidad de que las variables analizadas alcancen efectivamente los valores límite determinados.

En el caso del proyecto en consideración, como se indicara anteriormente, se considera conveniente sensibilizar los resultados obtenidos en términos del VAN conjunto para diferentes tasas de descuento.

	9%	10%	11%	12%
VAN	\$ 8.342.412	\$5.756.443	\$3.366.977	\$1.156.168

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El flujo de fondos correspondiente al Plan de Desarrollo del Área Giol obtenido en el punto anterior supone que la ejecución de los distintos proyectos se inicia, de manera simultánea, en el momento cero del horizonte de proyección. No obstante, se entiende que, en la práctica, existirán diversas dificultades que conducirán a que la construcción y operación de las distintas ideas-proyecto se inicie en momentos diferentes en el tiempo.

Como es sabido, en la medida en que los proyectos cuya ejecución se rezague tengan un VAN positivo a una tasa de descuento del 12%, el VAN del Plan de Desarrollo del Área Giol en su conjunto disminuirá como consecuencia del inicio retrasado de tales proyectos y viceversa.

A partir de los resultados obtenidos en los estudios de evaluación económica y legal, y considerando el grado de interdependencia de las distintas ideas-proyecto surge como factible el siguiente escenario para el desarrollo del Plan en términos de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo⁴⁶:

- Los **museos**, al ser la idea-proyecto que integralmente “tracciona” en mayor medida al proyecto total en su conjunto, y por encontrarse ubicados en espacios físicos cedidos en

⁴⁶ Téngase en cuenta que el esquema siguiente no considera la existencia de restricciones en materia de disponibilidad de fondos a nivel municipal ni, dado el nivel de prefactibilidad del estudio, cuestiones técnicas vinculadas con la duración o extensión del período de inversión en construcción y/o adecuación de infraestructura en el caso de las distintas ideas-proyecto individuales.

comodato al Municipio, representan un proyecto que, de disponerse de los fondos necesarios, debería ejecutarse en el corto plazo. A efectos de la elaboración del flujo de fondos se considera que las inversiones vinculadas al mismo se inician en el momento cero.

Asimismo, en el caso del proyecto del **CESIT**, el espacio físico también es esencialmente propiedad del Municipio por lo que se supone que las obras también se inician en el corto plazo (ello de manera independiente de si la ejecución y operación del proyecto es llevada a cabo por el Municipio o por el sector privado)

- En el caso de las restantes ideas-proyecto se considera que deberá transcurrir un cierto período de tiempo hasta que el Municipio adquiriera la propiedad de los terrenos pertinentes y los licite o alquile, según corresponda. Así, en el caso del **Hotel, Espacio de eventos gastronómicos (restaurant y salón de eventos), Unidad de servicios a la industria y Bodega escuela**, se supone que la ejecución de tales ideas-proyecto se inicia en el año dos del horizonte de proyección mientras que en el caso del **Centro comercial del vino y el olivo**, dadas las características particulares de uso actual del espacio, se considera que la ejecución del proyecto podrá iniciarse recién a partir del año 4.

El flujo de fondos resultante de considerar los distintos plazos de ejecución figura a continuación.

FLUJO DE FONDOS

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Museos	-343.440	-302.400	-167.394	-32.387	102.620	237.600	237.600	237.600	237.600	237.600	581.040				
Hotel			-10.313.454	1.860.859	1.988.848	1.596.835	1.446.481	1.154.168	1.572.480	1.623.469	1.674.457	1.699.951	8.592.349		
Restaurant			-530.926	191.719	130.167	135.385	137.617	84.256	138.361	138.361	138.361	138.361	275.965		
Salón de eventos			-978.350	291.118	291.118	259.966	223.450	2.532	223.450	223.450	223.450	223.450	383.450		
Bureau															
Centro comercial del vino y el olivo					-8.234.154	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.154.839	1.236.817	1.236.817	1.236.817	1.236.817	6.838.109
Unidad de servicios a la industria			-1.483.900	373.329	375.451	382.845	348.674	334.845	348.674	382.845	348.674	382.845	378.074		
CESIT	-12.794.030	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.530.714	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	12.047.510				
Inversión museos	-3.742.969														
Inversión en infraestructura (*)	-980.746														
Expropiaciones (Hotel, CCOV)		-1.878.098	1.542.098												
Expropiaciones (Restaurant, Salón eventos, Unidad ss industria, Bga escuela)		-1.740.000											1.740.000		
Canon restaurant				96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Salón de eventos				180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Canon Unidad de ss a la industria				96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Bodega escuela			-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429	43.928	43.928	43.928	43.928	188.904		
Canon CESIT (Edificio pre-existente)		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000			
Ingresos venta terreno CESIT	336.000														
FLUJO NETO	-17.525.185	-2.040.759	-10.383.405	4.992.802	-3.037.787	6.225.611	6.259.827	5.644.413	6.374.075	6.056.232	16.762.236	4.097.352	13.167.558	1.236.817	6.838.109
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-348.776													
TASA INTERNA DE RETORNO		11,82%													

Se observa que el VAN del Plan se reduce en \$1,5 millones por el hecho de diferir la fecha de inicio de diversos proyectos. Debe tenerse en cuenta que, el flujo de fondos expuesto supone la misma duración del horizonte de proyección para cada idea proyecto individual pero no homogeiniza el horizonte de duración del Plan de Desarrollo del Area Giol en su conjunto.

El flujo de fondos correspondiente al Municipio es el siguiente:

FLUJO DE FONDOS

	0	1	2	3	4	5	6	7
Inversión museos	-3.742.969							
Inversión en infraestructura (*)	-980.746							
Expropiaciones (Hotel, CCOV)		-1.878.098						
Ingresos venta terrenos (Hotel, CCOV)			1.542.098					
Expropiaciones (Restaurant, Salon eventos, Unid ss a la ind., Bga escuela)		-1.740.000						
Canon restaurant				96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Salón de eventos				180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Canon Unidad de ss a la industria				96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Bodega escuela			-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429
Canon CESIT (Edificio pre-existente)		96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Terreno de módulos restantes del CESIT	336.000							
FLUJO NETO	-4.387.715	-3.522.098	1.306.878	524.424	524.424	524.424	524.424	489.429
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-3.733.055						
TASA INTERNA DE RETORNO								

Nótese que el VAN de la actuación municipal también empeora respecto a la situación original como resultado del mayor peso relativo del diferimiento de ingresos respecto al de egresos como resultado del cambio en el cronograma de ejecución del proyecto.

Al ser negativo el VAN conjunto ya se restringen, desde el punto de vista económico, las posibilidades que el Municipio recupere vía precios y en su totalidad el VAN de su intervención: el VAN de la ejecución privada asciende a \$ 3,4 millones al que restándole los - \$ 3,7 del VAN municipal, arroja un neto de - \$0,3 millones.

No obstante, dada la existencia de una serie de externalidades positivas y beneficios intangibles asociados a la ejecución del Plan, el decisor político deberá comparar su peso relativo (positivo) con el valor del VAN conjunto (- \$ 0,3 millones) a efectos de determinar la conveniencia o no de ejecución del Plan. Como ejercicio, considérese que el VAN de - \$0,3 millones implica un costo anual equivalente durante diez años de \$ 62.000: el decisor político podría preguntarse “¿las externalidades positivas y beneficios intangibles valen al menos \$ 62.000 anuales?”

En caso que, por ejemplo, el Municipio obtenga financiamiento a una tasa menor al 12% (es decir, a la tasa de costo de oportunidad de los fondos pertinente) con el destino específico de adecuación de la infraestructura de los museos, los flujos de fondos del Municipio y del Plan de Desarrollo en su conjunto serían los siguientes:

FLUJO DE FONDOS DEL PROYECTO INTEGRAL DEL AREA GIOL CON FINANCIAMIENTO AL 9% ANUAL

FLUJO DE FONDOS															
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Museos	-343.440	-302.400	-167.394	-32.387	102.620	237.600	237.600	237.600	237.600	237.600	581.040	0	0	0	0
Hotel	0	0	-10.313.454	1.860.859	1.988.848	1.596.835	1.446.481	1.154.168	1.572.480	1.623.469	1.674.457	1.699.951	8.592.349	0	0
Restaurant	0	0	-530.926	191.719	130.167	135.385	137.617	84.256	138.361	138.361	138.361	138.361	275.965	0	0
Salón de eventos	0	0	-978.350	291.118	291.118	259.966	223.450	2.532	223.450	223.450	223.450	223.450	383.450	0	0
Bureau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro comercial del vino y el olivo	0	0	0	0	-8.234.154	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.557.843	1.154.839	1.236.817	1.236.817	1.236.817	1.236.817	6.838.109
Unidad de servicios a la industria	0	0	-1.483.900	373.329	375.451	382.845	348.674	334.845	348.674	382.845	348.674	382.845	378.074	0	0
CESIT	-12.794.030	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.530.714	1.783.740	1.783.740	1.783.740	1.783.740	12.047.510	0	0	0	0
Inversión museos	-3.742.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en infraestructura (*)	-980.746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Expropiaciones (Hotel, CCOV)	0	-1.878.098	1.542.098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Expropiaciones (Restaurant, Salón eventos, Unidad ss industria)	0	-1.740.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.740.000	0	0
Canon restaurant	0	0	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	0
Canon Salón de eventos	0	0	0	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	0
Canon Unidad de ss a la industria	0	0	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	0
Bodega escuela	0	0	-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429	43.928	43.928	43.928	43.928	188.904	0	0
Canon CESIT (Edificio pre-existente)	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	0	0	0
Ingresos venta terreno CESIT	336.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo para inversión museos	3.742.969														
Intereses y amortización de préstamo		-336.867	-336.867	-336.867	-1.272.609	-1.188.393	-1.104.176	-1.019.959							
FLUJO NETO	-13.782.216	-2.377.626	-10.720.272	4.655.935	-4.310.396	5.037.218	5.155.651	4.624.454	6.374.075	6.056.232	16.762.236	4.097.352	13.167.558	1.236.817	6.838.109
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	81.215													
TASA INTERNA DE RETORNO		12,05%													

FLUJO DE FONDOS DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL CON FINANCIAMIENTO AL 9% ANUAL

	0	1	2	3	4	5	6	7
Inversión museos	-3.742.969	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en infraestructura (*)	-980.746	0	0	0	0	0	0	0
Expropiaciones (Hotel, CCOV)	0	-1.878.098	0	0	0	0	0	0
Ingresos venta terrenos (Hotel, CCOV)	0	0	1.542.098	0	0	0	0	0
Expropiaciones (Restaurant, Salon eventos, Unid ss a la ind., Bga	0	-1.740.000	0	0	0	0	0	0
Canon restaurant	0	0	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Salón de eventos	0	0	0	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Canon Unidad de ss a la industria	0	0	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Canon Bodega escuela	0	0	-331.220	56.424	56.424	56.424	56.424	21.429
Canon CESIT (Edificio pre-existente)	0	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Terreno de módulos restantes del CESIT	336.000	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo para inversión museos	3.742.969	0	0	0	0	0	0	0
Intereses y amortización de préstamo	0	-336.867	-336.867	-336.867	-1.272.609	-1.188.393	-1.104.176	-1.019.959
FLUJO NETO	-644.746	-3.858.966	970.011	187.556	-748.186	-663.969	-579.752	-530.530
VALOR ACTUAL NETO	12,00%	-3.303.064						
TASA INTERNA DE RETORNO								

Se supone un préstamo específico para la realización de inversiones necesarias a efectos de la adecuación de la infraestructura de los museos, por un monto equivalente al valor de tal inversión, a ser percibido en el momento cero, con tres años de gracia y cuatro de amortización y una tasa de interés anual del 9%.

Nótese que la mejora en el VAN del Plan en su conjunto es equivalente a la mejora en el VAN asociado a la participación del Municipio dado que es él quien se ve beneficiado por la disponibilidad de financiamiento a una tasa menor que la de costo de oportunidad de los fondos.

ESCENARIOS ALTERNATIVOS EN MATERIA DE PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO

El escenario anteriormente descrito en términos de participación del Municipio es un escenario de mínima intervención en el sentido que circunscribe la actividad del mismo a la realización de inversiones asociadas con la prestación de servicios de tipo “públicos” y/o “preferentes” y a la adquisición y venta o alquiler de terrenos involucrados en el Plan, librando la inversión y gestión de los proyectos a la iniciativa privada.

A continuación se incluyen una serie de escenarios alternativos que implican un mayor grado de participación del Municipio.

Como es dable esperar, un mayor grado de intervención tendrá un mayor impacto en las cuentas fiscales municipales.

A) Construcción y operación del CESIT, con subsidio de 50% en matrícula

Si el Municipio decide desarrollar actividades adicionales -como por ejemplo la construcción de los módulos faltantes del CESIT y la operación de los mismos- la magnitud de los desembolsos anuales se incrementará en función de las inversiones, y los costos de operación y mantenimiento de tales módulos. El impacto directo en los ingresos dependerá de si se opta o no por la prestación de servicios educativos de manera gratuita.

En el caso en que se subsidiara un 50% de la tarifa mensual por alumno considerada en la evaluación privada (\$450), y suponiendo que la demanda por educación superior que enfrenta el CESIT no se modificara por esta disminución de su precio (ya que presumiblemente debería aumentar), el flujo de fondos resultante desde el punto de vista del Municipio arroja un VAN negativo de \$28 millones, que refleja el impacto anual del subsidio (\$4,23 millones adicionales de costo).

El costo anual del subsidio equivale a más de 3 veces y media el gasto anual presupuestado del municipio en transferencias corrientes (\$1,126 millones).

B) Subsidio de la entrada a los museos

De manera similar, se observaran desembolsos adicionales en el caso que el Municipio decida subsidiar la tarifa de ingreso a los museos.

El “sentimiento” o deseo de hacer conocer las raíces culturales de Maipú⁴⁷ justifica analizar la conveniencia de subsidiar el precio de la entrada a los museos: al igual que cuando por hospitalidad o cortesía se brinda gratuitamente un servicio a una persona, en este caso la sociedad maipucina procura ser buena anfitriona de los turistas y los invita a conocer su historia y cultura. Desde el punto de vista técnico, el beneficio marginal social que percibe alguien que a través de la visita conoce gran parte de los hitos culturales e históricos del departamento excede el beneficio individual y por eso, librado a lo que le dicta su propio albedrío, seguramente no entraría al museo si se le cobrara lo que socialmente debería: el “precio social” es mayor al “precio privado”, lo que, de ser ésta la situación, justificaría su subsidio.

En el caso en que el Municipio optara por subsidiar la diferencia existente entre la tarifa actualmente vigente (\$5) y el valor resultante de la misma a efectos de cubrir costos de operación y mantenimiento de los museos (\$27), bajo la hipótesis que la cantidad de visitantes se mantiene constante el flujo de fondos arroja un VAN de - \$ 6,5 millones.

El costo anual del subsidio (\$660.000) equivale al 60% del gasto anual presupuestado del municipio en transferencias corrientes (\$1,126 millones).

⁴⁷ Recuérdese que el proyecto Área Giol posee como principal espíritu y propósito permitir a las personas de todo el mundo experimentar y conocer la historia y presente de la vitivinicultura en Argentina, y servir de núcleo para potenciar el desarrollo económico de Maipú aplicando mecanismos de transferencia artístico-culturales apoyados en distintos servicios (hoteleros, gastronómicos, comerciales, educativos, etc.).

d. EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS PRIORITARIOS PARA EL AREA.

Los proyectos prioritarios determinados por el equipo consultor del AREA GIOL son :

- **1° Museos**
- **2° Centro de estudios superiores**
- **3° Centro comercial del vino y del olivo**
- **4° Espacio de eventos gastronómicos**
- **5° Hotel**
- **6° Unidad de servicios a la industria**
- **7° Bodega Escuela**
- **9° Bureau de Congresos**

Es importante aclarar que se consideran los impactos que el proyecto terminado generará en su entorno. Las perturbaciones y afectaciones al ambiente, como también las acciones de mitigación, seguimiento y control en las etapas de obra de cada proyecto deben ser estudiadas en una etapa posterior de estudio de factibilidad, ya que requiere un mayor detalle en el análisis y mayores precisiones técnicas de las tareas a llevar a cabo en cada predio.

Por cada uno de los proyectos se elabora una tabla reidentificación de impactos. Se consigna en el sentido de las filas el listado de variables seleccionadas para el análisis. En el sentido de las columnas se consideran:

- La identificación de efectos significativos de las acciones del proyecto. Se consigna con una equis (x) si existe impacto o no.
- El signo del impacto(+/-). Se consigna si es positivo (+) o negativo (-).
- La intensidad del impacto (In). Se trata de la severidad de un impacto en función del grado de modificación de la calidad ambiental. Se mide en categorías cualitativas A (alta), M (media) y B (baja).
- La magnitud del impacto, lo que señala el área de influencia de la afectación. Se mide en categorías cualitativas A (alta), M (media) y B (baja).

a. Impacto ambiental preliminar: Proyecto Museos en Casas Giol y Gargantini (Sector A)

Se trata del predio de mayor valor patrimonial del área. El proyecto consiste en la refuncionalización de las casonas existentes y la incorporación de nuevas actividades vinculadas a la temática vitivinícola e histórica del predio.

CASA GARGANTINI	BIOGRAFIAS FAMILIARES
	CASA DEL MUSEO NACIONAL
	EXPOSICIONES TEMPORARIAS Y PERMAN.
	CAVA DE DEGUSTACIONES
	ZONAS DE SERVICIO
CASA GIOL	VINCULACION BODEGAS NACIONALES
	EXPOSICIONES TEMPORARIAS Y PERMAN.

	MUSEOGRAFIA DE LA INMIGRACION
	CENTRO DOCUMENTAL TEMATICO
	CAFETERIA Y BAR TEMATICO
	EVENTOS ESPECIALES
CASA MAYORDOMIA	SEDE ADMINISTRATIVA
	CENTRO ATENCION AL VISITANTE
	TIENDA DEL MUSEO
JARDINES Y COLECCIONES AMPELOGRAFICAS	SENDERIZACION PATRIMONIAL
	IMPLANTACION DE VIÑEDOS
	ESPACIOS PARA EVENTOS
	REVALORIZACION FORESTACION

El predio está limitado por las calles Ozamis, Dr. Herrero y 20 de junio. Se trata de un proyecto de interés cultural e histórico de gran importancia debido a la identidad que éste conjunto otorga al área y a la población maipucina.

Proyecto Museos				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	B	B
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro				
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				

Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riego de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas	x	+	B	B
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	x	+	B	B
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo	x	+	B	B
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones				
Incremento de la oferta de atractivos turísticos	x	+	A	A
Alteración de atractivos turísticos	x	+	A	A
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano	x	+	A	M
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	x	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área				
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área				
Incompatibilidades de usos de suelo				
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo				
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social	x	+	B	B

Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	B	B
Impacto en el tránsito local	x	-	M	M
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica				
Factibilidad para la provisión de agua potable				
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales				
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos				
Producción de vertidos				
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico				
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	A	A

Fuente: elaboración propia, 2011

b. Impacto ambiental preliminar: Proyecto Centro de Estudios Superiores (Sector C)

Se trata de un proyecto que ya se encuentra en marcha, a partir de la construcción de uno de los bloques en dónde se imparten carreras terciarias y cursan aproximadamente unos 500 alumnos.

Dentro de los proyectos definidos, se aconseja la NO apertura de la calle Brandi para no fragmentar el conjunto GIOL.

CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES	CONTENIDOS AGRICOLAS
	CONTENIDOS VITICOLAS
	CONTENIDOS FRUTICOLAS
	CONTENIDOS TECNICOS
	CONTENIDOS PYMES
	RESIDENCIA UNIVERSITARIA
	COMEDOR
	BUFFET
	FOTOCOPIADORA
ESCUELA MOYANO	ARTICULACION C.E.S.
CALLE DR. BRANDI	APERTURA

El predio queda comprendido entre las calles J. Martínez, D. Herrero y M. T. de San Martín. Es un proyecto de interés educativo y la idea es que contenga currículas temáticamente afines con el predio, si bien esta premisa se ha respetado parcialmente en la puesta en marcha del mismo. Es necesario mencionar que es un baldío con tierras vacantes parcialmente ocupado con una nueva edificación en donde funciona este Centro de estudios y el proyecto contempla la construcción de otros bloques similares.

Proyecto CESIT				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	B	B
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro	x	-	B	B
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				

Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riego de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas	x	+	B	B
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	x	+	B	B
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo				
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones				
Incremento de la oferta de atractivos turísticos				
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano	x	+	A	M
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	x	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área				
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	x	+	B	B
Incompatibilidades de usos de suelo				
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo				
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social	x	+	B	B

Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	M	M
Impacto en el tránsito local	x	-	M	M
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica				
Factibilidad para la provisión de agua potable				
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales				
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos				
Producción de vertidos	x	-	B	B
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico				
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	B	B
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...				

Fuente: elaboración propia, 2011

c. Impacto ambiental preliminar: Centro comercial del vino y el olivo (Sector D)

La propuesta para el sector D es un centro comercial que concentre firmas dedicadas a insumos agrícolas, principalmente vitivinícolas y olivícolas. El predio a ocupar está limitado por las calles Maza, J. Martínez y D. Herrero y en él se encuentra el edificio de la “ex Colina Nueva”, bodega perteneciente al conjunto y actual Archivo Judicial de la provincia. Su valor patrimonial no es alto y si bien el espacio formó parte del conjunto vitivinícola, éste podrá ser intervenido, remodelado o demolido en parte o en su totalidad.

CENTRO COMERCIAL DEL VINO Y EL OLIVO	LOCALES AGROCOMERCIALES
	LOCALES INDUMENTARIA
	LOCALES MAQUINARIAS
	SALA DE REUNION
	SALA DE LANZAMIENTOS

Proyecto Centro Comercial del vino y el olivo				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	B	B
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro	x	-	B	B
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				
Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riego de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas				
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				

Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	x	+	B	B
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo	x	+	B	B
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	x	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos	x	+	B	B
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano				
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	x	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área	x	-	B	B
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	x	+	B	B
Incompatibilidades de usos de suelo				
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social				
Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	M	M
Impacto en el tránsito local	x	-	M	M
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable				
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales				
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos	x	-	B	B
Producción de vertidos	x	-	B	B
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M

Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...				

Fuente: elaboración propia, 2011

d. Impacto ambiental preliminar: Espacio de eventos gastronómicos (Sector B)

La propuesta de un espacio de eventos gastronómicos está localizada en el predio de la antigua Bodega Giol, actual Cooperativa Lumay. El edificio tiene un alto valor patrimonial y está entre las calles Ozamis, D. Herrero, J. Martínez y M. T. de San Martín.

Las acciones a llevar a cabo para concretar la propuesta deberán orientarse a la restauración, conservación y rehabilitación del conjunto de la bodega.

OFERTA GASTRONOMICA Y SERVICIOS DE CATERING	GASTRONOMIA TEMATICA
	CURSOS DE GASTRONOMIA
	SALA DE EVENTOS
	EMPRESA DE CATERING

Proyecto Espacio de eventos gastronómicos (restaurant y salón de eventos)				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	B	B
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro	x	-	B	B
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				

Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riego de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas	x	+	B	B
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	x	+	B	B
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo	x	+	B	B
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	x	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos	x	+	B	B
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano				
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	x	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área	x	-	B	B
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	x	+	B	B
Incompatibilidades de usos de suelo				
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social				

Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	M	M
Impacto en el tránsito local	x	-	M	M
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable	x	-	B	B
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales	x	-	B	B
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural	x	-	B	B
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos				
Producción de vertidos				
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante				
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	M	M

Fuente: elaboración propia, 2011

e. Impacto ambiental preliminar: Hotel (Sector E)

De acuerdo a lo expuesto en el Informe n°2 del Consultor Economista, pág. 38, la propuesta de Hotel 4 estrellas original presenta algunos problemas dados por la próxima inauguración de un hotel con las mismas características a escasos metros del área GIOL, como también a la inexistencia en los alrededores del entorno inmediato de servicios complementarios a la hotelería de esta categoría se propone finalmente considerar el proyecto de construcción y operación de un apart hotel 3 estrellas.

El sector se encuentra entre las calles Maza, Dr. Brandi, D. Herrero y Suarez. El predio es actualmente un terreno baldío.

E	HOTEL DEL VINO/OLIVO	HOTELERIA
----------	-----------------------------	------------------

	4 ESTRELLAS C/ CASINO TEMATICO	GASTRONOMIA DE LUJO
		GIMNASIO
		SPA
		SALA DE EVENTOS (alianza)

Proyecto Apart Hotel 3 estrellas				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica				
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro				
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				
Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías	x	-	B	B
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riesgo de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				

Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas	x	+	B	B
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	M	M
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública				
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo	x	+	B	B
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	x	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos	x	+	B	B
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano	x	+	M	M
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	x	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área	x	-	B	B
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	x	+	B	B
Incompatibilidades de usos de suelo				
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social				
Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	B	B
Impacto en el tránsito local				
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable	x	-	B	B
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales	x	-	B	B
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural	x	-	B	B
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				

Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos				
Producción de vertidos				
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	A	A
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	M	M

Fuente: elaboración propia, 2011

f. Impacto ambiental preliminar: Unidad de servicios a la industria (Sector B)

La Unidad de servicios a la industria está concebida como un proyecto que hace un gran aporte a la actividad productiva, principalmente a los pequeños y medianos productores vitivinícolas y olivícolas. El predio es el sector de la vieja bodega GIOL, actualmente Cooperativa Lumay.

SECTOR SERVICIOS INDUSTRIA	ESTIBA DE VINOS
	WAREHOUSE INDUSTRIAL
	MICROVINIFICACION
	SERVICIOS A TERCEROS
	TERCERIZACION STOCKS
	ASESORAMIENTO TECNICO
	STOCKEO C.C. VINO Y OLIVO

Proyecto Unidad de servicios a la industria				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	B	B
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				

Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro	X	-	B	B
Generación de vibraciones	X	-	B	B
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				
Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riesgo de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas				
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	X	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	X	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	X	+	B	B
Incremento de la inversión privada	X	+	B	B
Incremento del turismo				
Impacto en la economía local	X	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	X	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos				
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano				
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	X	-	B	B
Alteración de la conectividad vial del área				
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	X	+	B	B

Incompatibilidades de usos de suelo	x	-	B	B
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social	x	+	B	M
Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	B
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	B	B
Impacto en el tránsito local	x	-	M	B
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable				
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales	x	-	B	B
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos	x	-	B	B
Producción de vertidos	x	-	B	B
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	B	A

Fuente: elaboración propia, 2011

g. Impacto ambiental preliminar: Bodega Escuela (Sector B)

EL proyecto de la Bodega escuela es un elemento fundamental para la obtención de mano de obra calificada dado el perfil productivo del Departamento. El predio en dónde se sitúa el proyecto es también la vieja Bodega Giol.

BODEGA ESCUELA	PRACTICAS UNIVERSITARIAS
	PRACTICAS TERCARIAS

	UNIDAD DE NEGOCIOS
	UNIDAD DE INVESTIGACION
	UNIDAD DE TRANSFERENCIA

Proyecto Bodega Escuela				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica				
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Dstrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				
Generación de olores	x	-	B	M
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro				
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				
Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías				
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riego de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				

Introducción de especies nuevas				
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	x	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	x	+	B	B
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	x	+	B	B
Incremento de la inversión privada	x	+	B	B
Incremento del turismo				
Impacto en la economía local	x	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	x	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos				
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano				
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área				
Alteración de la conectividad vial del área				
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	x	+	B	B
Incompatibilidades de usos de suelo	x	-	B	B
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social	x	+	B	M
Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	B	M
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	B	B
Impacto en el tránsito local	x	-	M	B
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable				
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales	x	-	B	B
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en	x	-	B	B

volúmenes considerables				
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos	x	-	B	B
Producción de vertidos	x	-	M	B
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	B	A

Fuente: elaboración propia, 2011

h. Impacto ambiental preliminar: Bureau de Congresos (Sector B)

EL proyecto del Bureau de Congresos se encuentra localizado en el predio de la vieja Bodega Giol, pero en un baldío en el sector sudoeste.

BUREAU	SALA DE CONFERENCIAS
	BUSINESS CENTER
	FOROS INTERNACIONALES
	HEAD OFFICE DE SITEVI
	ARTE DE CULTURA DEL VINO

Proyecto Bureau de Congresos				
Tema	Im	+/-	In	M
Clima				
Alteración de movimientos de aire, humedad o temperatura				
Aire				
Incremento concentración de material particulado				
Incremento concentración de contaminación atmosférica	x	-	A	M
Geomorfología				
Modificación de pendientes				
Alteración del relieve				
Modificación de rasgos morfológicos notables en el área				
Suelo				
Destrucción de la capa fértil				
Alteración de características mecánicas				
Contaminación del suelo				
Olores				

Generación de olores				
Ruidos y vibraciones				
Incremento del nivel sonoro	X	-	B	B
Generación de vibraciones				
Hidrología superficial				
Alteración de la calidad del agua				
Vertidos en corrientes o masas de agua superficiales				
Vertidos a red pública de riego				
Cambios en los índices de absorción, pautas de drenaje o escorrentías	X	-	B	B
Contaminación de reservas públicas de agua				
Agua subterránea				
Alteración en cantidad				
Alteración en calidad				
Alteraciones de la dirección del flujo				
Riesgo aluvional				
Alteraciones en los cursos de agua o en los caudales de canales				
Riesgo de exposición de personas o bienes a inundaciones				
Riesgo sísmico				
Riesgo de exposición de personas y bienes a riesgo sísmico alto				
Flora y fauna				
Reducción del número de individuos o hábitat de especies autóctonas/interesantes				
Reducción del número de individuos o daños en el arbolado público				
Introducción de especies nuevas	X	+	B	B
Reducción o daño en la extensión de cultivos.				
Creación de barreras a las migraciones o movimientos de animales				
Caracterización territorial de Maipú				
Modificación de la matriz productiva del área	X	+	B	B
Incorporación de nuevas actividades económicas	X	+	B	M
Alteración de actividades productivas existentes				
Incremento de la inversión pública	X	+	B	B
Incremento de la inversión privada	X	+	B	B
Incremento del turismo	X	+	M	A
Impacto en la economía local	X	+	B	B
Necesidad de realizar expropiaciones e indemnizaciones	X	-	B	B
Incremento de la oferta de atractivos turísticos	X	+	B	M
Alteración de atractivos turísticos				
Alteración de áreas de expansión urbana				
Expansión urbana				
Aprovechamiento de terrenos baldíos dentro del ejido urbano	X	+	B	B
Transformación de la ubicación o distribución de la población humana en el área				
Alteración de la accesibilidad vial al área	X	-	A	M
Alteración de la conectividad vial del área	X	-	B	B
Uso de suelo				
Transformaciones en los usos de suelo del área	X	-	A	B

Incompatibilidades de usos de suelo	x	-	A	B
Modificaciones en la estructura y régimen de tenencia del suelo	x	-	B	B
Mejoramiento del uso actual del suelo	x	+	B	B
Creación de espacios verdes	x	+	B	B
Afectación de áreas de utilidad pública o interés social	x	+	B	M
Zonificación municipal				
Inducción de cambios en la zonificación municipal en vigencia	x	+	A	A
Necesidad de creación de nuevas normativas para el área	x	+	A	A
Infraestructura vial				
Incremento del flujo vehicular	x	-	A	M
Impacto sobre los medios de transporte público actuales	x	-	B	B
Impacto en el tránsito local	x	-	A	B
Servicios				
Factibilidad para el suministro de energía eléctrica	x	-	B	B
Factibilidad para la provisión de agua potable	x	-	B	B
Factibilidad para la conexión a red pública de desagües cloacales	x	-	B	B
Red de alumbrado público				
Red de servicio telefónico				
Factibilidad para conexión a la red de gas natural				
Equipamiento				
Sobreutilización de los equipamientos instalados				
Residuos				
Factibilidad para la recolección municipal de residuos				
Incremento de cantidad de residuos sólidos urbanos en volúmenes considerables	x	-	B	B
Generación, transporte o almacenaje de residuos peligrosos				
Producción de vertidos				
Paisaje urbano				
Alteración del paisaje urbano en forma importante	x	+	M	M
Mejoramiento visual y funcional del área	x	+	A	A
Modificaciones de vistas escénicas	x	+	B	B
Patrimonio cultural				
Alteración del patrimonio arquitectónico	x	+	M	M
Mejoramiento del entorno y el patrimonio arquitectónico	x	+	A	A
Se afectan tradiciones, estilos de vida, tradiciones, etc...	x	+	A	A

Fuente: elaboración propia, 2011

1. Síntesis de los impactos ambientales por proyecto

Como se menciona anteriormente, los impactos ambientales de todos los proyectos tienen que ver con la situación urbano-territorial del predio GIOL y no con la afectación del medio natural. Las tablas precedentes demuestran los efectos de cada proyecto en forma general, identificando principalmente los impactos en una etapa de funcionamiento de cada actividad y no en etapas de obra.

Se considera que los efectos en etapas de obra nueva, refuncionalizaciones o restauraciones deben hacerse con mayores precisiones sobre las acciones específicas a llevar a cabo en cada predio.

Se construye una tabla que refleja la cantidad de impactos positivos y negativos de cada proyecto con el fin de poder hacer un análisis global pero contemplando la cantidad de impactos positivos y negativos de cada proyecto.

PROYECTOS	MEDIO NATURAL		SITUACION TERRITORIAL		TOTALES	
	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS
MUSEOS	1	1	19	5	20	6
CENTRO DE ESTUDIO SUPERIORES	1	2	16	6	17	8
CENTRO COMERCIAL DEL VINO Y EL OLIVO	0	2	17	11	17	13
ESPACIO DE EVENTOS GASTRONOMICOS	1	2	17	12	18	14
APART HOTEL 3 ESTRELLAS	1	1	18	11	19	12
UNIDAD DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA	0	3	17	12	17	15
BODEGA ESCUELA	0	1	17	11	17	12
BUREAU DE CONGRESOS	1	3	19	13	20	16

Fuente: elaboración propia, 2011

A partir de esta síntesis puede afirmarse que:

- Los proyectos que impactarían con mayor incidencia en el medio natural del área son la Unidad de Servicios a la Industria y el Bureau de Congresos.
- Los proyectos que mayores impactos positivos, vinculadas a la situación territorial del área son los Museos, el Hotel y el Bureau de Congresos.
- Los proyectos que mayores impactos territoriales negativos provocarían son el Bureau de Congresos, la Unidad de servicios a la industria y el Espacio de eventos gastronómicos.

Realizando una síntesis aún mayor, el orden de proyectos de acuerdo a la ponderación de los impactos (diferencia entre impactos positivos y negativos) es:

PROYECTOS	Ponderación final Positiva a Negativa (diferencia entre impactos positivos y negativos)
MUSEOS	14
CENTRO DE ESTUDIO SUPERIORES	9
APART HOTEL 3 ESTRELLAS	7
CENTRO COMERCIAL DEL VINO	4

Y EL OLIVO	
ESPACIO DE EVENTOS GASTRONOMICOS	4
BUREAU DE CONGRESOS	4
BODEGA ESCUELA	5
UNIDAD DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA	2

Fuente: elaboración propia, 2011

Ninguno de los proyectos da como resultado impactos negativos para el área. Se reconoce a los Museos como el proyecto que mayores impactos positivos generará.

El caso de la Unidad de Servicios a la Industria, el Bureau de Congresos, el Centro comercial del vino y el olivo y el espacio de eventos gastronómicos deben su bajo puntaje a impactos presupuestos que principalmente tienen que ver con la accesibilidad, el manejo de vertidos, la emisión de ruidos, etc...

Es importante aclarar que ninguno de estos impactos es crítico y puede ser refinada esta ponderación con estudios pormenorizados de cada proyecto en una fase de factibilidad más detallada de las propuestas.

Se considera que los impactos negativos identificados pueden ser mitigados y controlados con planes de manejo y decisiones acertadas a nivel de programación de obra y funcionalidad de los proyectos.

e. ESTUDIO DE ANTEPROYECTOS DE NORMATIVAS MUNICIPALES , PROVINCIALES Y /O NACIONALES PARA EL AREA GIOL .

Desde la visión legal de los componentes muebles, inmuebles e intangibles del proyecto, se requieren y proponen las siguientes normativas necesarias para el desarrollo del Área en conclusión legal de los aspectos relevados:

- Situación de los bienes inmuebles que integran el Área.

Surge la existencia de propiedades cuya titularidad pertenece a la Provincia de Mendoza, otras al Municipio de Maipú y un tercer grupo integrado por titulares registrales particulares. Asimismo algunos bienes públicos se encuentran afectados a usos determinados y condicionantes tales como los chalets de Giol y Gargantini para la creación del Museo Nacional del Vino.

La existencia de propiedades titularizadas por particulares representa un punto de conflicto para el desarrollo del proyecto conforme los contenidos temáticos proyectados para el sector en que se ubican y la imposibilidad legal de imponer un uso determinado por parte del poder administrador.

En concreto, las propiedades que presentan éste conflicto son las ubicadas en el en el Sector A norte – N° 3, Sector B y parte del sector C –ver titularidad dominial en informe N° 1- . Dentro de este grupo, consideramos especialmente a las titularizadas por la Cooperativa Lu-Mai por cuanto es propietaria de lo que fuera la bodega La Colina de Oro, siendo dicho establecimiento junto con las casas de Giol y Gargantini el pilar fundamental del eje Histórico-Cultural y Turístico para el desarrollo del proyecto.

Ahora bien, ésta trascendental circunstancia, que se puede apreciar en el análisis informado por el Consultor N° 1, en general y en especial del correspondiente al TR 11, proveerán una de las soluciones legales al punto de conflicto en análisis.

En efecto la trascendencia de estas edificaciones y los objetivos políticos del Municipio de Maipú relativas a la conservación del patrimonio histórico, el fomento de la identidad cultural de sus habitantes y el desarrollo turístico del mismo, podrán ser utilizados y serán elementos determinantes para la justificación de la declaración de interés público necesario para la aplicación del sistema expropiatorio fijado por D-Ley provincial 1447/75, así como para las pertinentes declaraciones de patrimonio histórico cultural previstos por las Leyes nacionales 12665 y 25743 y provinciales 6034.

Declarado el interés público por parte de la autoridad provincial o municipal quedará expedita la vía para la expropiación de dichos inmuebles.

Para ello será necesario además contar con la previsión presupuestaria provincial o municipal para afrontar el pago del valor expropiatorio de los inmuebles.

Otra solución al punto de conflicto estará dada por el régimen de protección histórico cultural, que implica una restricción al uso del dominio, evitando por ejemplo la destrucción de las construcciones.

Sin embargo es necesario destacar que la alternativa analizada no determinaría la obligación por parte del dueño de desarrollar los contenidos temáticos pensados para el sector del Área.

Por ello sostenemos que la vía expropiatoria ya sea a nivel provincial o municipal es la medida legal adecuada para alcanzar la solución del punto de conflicto.

Luego sería necesaria una disposición a nivel nacional o provincial similar a la Ley Nacional 25002 y Provincial 5814 que declare monumento histórico nacional a lo que fuera el establecimiento La Colina de Oro y en su caso la donación con cargo al municipio análoga a la Ley Provincial 6085 .

- Zonificación urbana y Régimen de edificación para el Área.

A partir del análisis efectuado por el Consultor N° 1, en especial considerando lo informado en el TR 7 y particularmente en el TR 11, se presenta la necesidad de una modificación al Código de Edificación de la Municipalidad de Maipú y Ordenanza de Zonificación Urbana, que considere las pautas referidas en el punto informado como Diagnóstico y Recomendaciones fijando los parámetros para el ordenamiento espacial del Área allí informados.

Dicha normativa será de incumbencia exclusiva del Municipio de Maipú, sancionada conforme aplicación de la Ley Provincial 1079, mediante intervención del Honorable Consejo Deliberante de dicho municipio.

Al respecto se recomienda la creación de una zona denominada Área Giol.

- Acuerdos con el Gobierno Provincial.

Del análisis dominial de los bienes que integran el Área y en particular los ubicados en el sector D del proyecto, surge la necesidad de celebrar acuerdos entre las reparticiones públicas provinciales que ocupan el sector conocido como piletas de la Nueva Bodega para su

reubicación física y consecuente posibilidad de cumplir con el desarrollo de los contenidos temáticos dados al sector.

Al respecto la competencia de tal decisión será exclusiva del gobierno provincial.

Resuelto la ubicación física de las reparticiones, será necesaria la determinación del nuevo destino dado al inmueble, cuya forma legal podrá ser análoga a la dada respecto a las casas de Giol y Garantini, es decir a través de la donación del bien por parte de la Provincia a la Municipalidad.

El procedimiento legal será a través de la sanción de una ley provincial.

Como alternativa se presenta la entrega en comodato a favor del Municipio para la creación del Centro Comercial del Vino y el Olivo, sin embargo esta solución presentaría la problemática de la temporaneidad del convenio que podría poner en peligro el desarrollo a largo plazo del proyecto.

Es de destacar que la VISIÓN propuesta de ser el Área Giol el lugar donde se viva la historia vitivinícola argentina siendo el centro del clúster vitivinícola y olivícola de la región oeste de la Argentina se **presenta jurídicamente factible, siendo necesaria la determinación política para lograr los objetivos fijados a través de la utilización de los recursos legales relevados a través de presente informe.**

En cuanto al relevamiento de los bienes físicos, se encuentran subdivididos en 21 parcelas.:

La titularidad registral de las mismas se encuentra compuesta por el Gobierno de la Provincia de Mendoza (Bodegas y Viñedos Giol en liquidación, Dirección General de Escuelas y Ex Banco Provincial), por la Municipalidad de Maipú y por un grupo de personas privadas (dos particulares, una sociedad cooperativa y una asociación civil).

Algunas de las propiedades inmuebles se encuentran donadas con cargo como es el caso de las ubicadas en el sector A del Plan (Playa de Estacionamiento, Casa Giol y Gargantini) y otras entregadas en comodato como es el caso de las Piletas de la Escuela y la Policía de Mendoza.

Los bienes muebles relevados no presentan una problemática legal.

Las marcas del establecimiento fueron adquiridas por FECOVITA.

En cuanto al relevamiento de la normativa vigente, encontramos normas nacionales, provinciales y municipales, de todas las cuales podemos inferir que el desarrollo del plan

estratégico que nos convoca no implicaría un obstáculo desde el punto de vista legal, es más, del análisis exhaustivo de cada una de las mismas, surge la vocación legislativa de la implementación de planes acordes con la temática y espíritu del plan estratégico GIOL.

En cuanto a las condiciones legales de asociación pública y privada para futuras operaciones del Área Giol, las mismas estarán dadas en el ámbito del derecho administrativo Provincial y/o Municipal, en los casos de muebles o inmuebles de titularidad pública, se recurrirá a la figura del régimen de las **Obras Públicas, o la Concesión de Obra Pública**, en cuanto a los bienes particulares, la figura será el **Contrato Administrativo de Concesión**.

En cuanto a la propuesta de normativas necesarias para el desarrollo del Área, se ha expuesto a lo largo del informe la existencia de propiedades cuya titularidad pertenece a la Provincia de Mendoza, otras al Municipio de Maipú y un tercer grupo integrado por titulares registrales particulares.

Los bienes que pertenecen a la Provincia y al Municipio, no presentan inconvenientes ni serían necesarias normativas específicas a los fines del desarrollo del Plan, más que adaptación y concreción de los objetivos de la normativa existente. Respecto a los bienes pertenecientes a particulares, encontramos un cierto grado de conflictividad, cuya solución estaría dada por la correspondiente declaración de interés público de dichos bienes para dejar expedita la vía de la expropiación.

f. INDICADORES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE LA REALIZACIÓN DE UN PLAN DE DESARROLLO PARA EL AREA GIOL Y LINEA DE BASE ACTUAL PARA LOS MISMOS.

Para la realización de la cuantificación de impactos solicitados, se concluyó con el equipo consultor que los indicadores de referencia a considerar para acotar y ser representativo del análisis de cada proyecto o subproyecto del Plan del Área Giol son :

MEDICIÓN PATRIMONIAL

- 1.Representatividad con la Industria Vitivinícola
- 2.Degradación por desuso .
- 3.Degradación por mal uso.
- 4.Impacto en el paisaje urbano ACTUAL
- 5.Impacto en el paisaje urbano PROYECTADO
- 6.Vínculo con Ordenamiento Espacial Territorial
- 7.Ordenamientos Existente de uso.
- 8.Plan de Ordenamiento territorial de la zona.
- 9.Puesta en Valor del Conjunto como un todo.
- 10.Puesta en Valor Individual

MEDICIÓN SOCIAL

- 1.Aceptación Privada
- 2.Aceptación Pública
- 3.Consenso para el desarrollo
- 4.Valoración de beneficios proyectados.
- 5.Motivación y vínculos sociales de la historia de Giol.
- 6.Beneficios sociales indirectos (demanda derivada)
- 7.Beneficios sociales directos (empleo)

MEDICIÓN VIABILIDAD TÉCNICA

- 1.Construcción
- 2.Remodelación
- 3.Puesta en Valor
- 4.Protección de actuales inmuebles.

MEDICIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

- 1.Tasa Interna de Retorno
- 2.Valor Actual Neto
- 3.Externalidades Positivas
- 4.Externalidades Negativas
- 5.Generación de Demanda
- 6.Costo de oportunidad para Municipio

MEDICIÓN LEGAL

- 1.Conservación de Bienes.
- 2.Conservación de Intangibles.
- 3.Regulación uso de la propiedad.
- 4.Protección del Patrimonio
- 5.Control de Propiedad
- 6.Cumplimiento de Contratos de comodatos.

MEDICION AMBIENTAL

- 1.Accesibilidad y conectividad Urbana
- 2.Manejo de Efluentes
- 3.Impacto en el ambiente general.
- 4.Impacto paisajístico
- 5.Necesidades viales
- 6.Manejo de residuos
- 7.Gestión de Servicios básicos.

Se realizó la asociación de cada proyecto a cada indicador propuesto indicando si el proyecto o alternativa propuesta **IMPACTA O NO IMPACTA** en los indicadores detallados anteriormente.

A su vez, se indicó para cada proyecto o alternativa seleccionada para la **LINEA DE BASE ACTUAL** , el porcentaje de de avance según se haya tratado de Avances por Autogestión (dado que el proyecto inicial surge en el año 2005 sin ordenamiento territorial o área de jurisdicción específica) o Avances provocados por el estudio de Prefactibilidad motivo de este informe final.

g. PLAN DE DESARROLLO DEL AREA GIOL Y PLAN DE ACCION.

Si bien el alcance de la participación del Municipio en la organización, gestión y ejecución del Plan de Desarrollo del Área dependerá, en último término, de una decisión “política”; la propuesta de gestión privada asumida a efectos de la evaluación económica de la gran mayoría de las ideas-proyecto supone un estado municipal que tomará diferentes roles según sea el proyecto en cuestión:

A) En un caso tendrá como objetivo reunir los recursos necesarios para financiar la remodelación y puesta en valor de los museos así como para la ejecución de las obras de infraestructura en espacios públicos.

B) En otro deberá recurrir a la adquisición (vía compra o vía expropiación) de los terrenos (y edificios) necesarios para la ejecución del Plan. En el caso que los terrenos en consideración no cuenten con construcciones con valor de tipo histórico-patrimonial, la evaluación económica formulada supone que los mismos serán licitados al sector privado (sujetos a las pertinentes restricciones de uso) para la construcción y operación de los emprendimientos asociados (aparthotel y centro comercial de la vid y el olivo). En el caso de los terrenos que cuenten con construcciones con valor de tipo histórico patrimonial se supone que los mismos serán concesionados al sector privado para la ejecución de los proyectos correspondientes (Restaurant, salón de eventos, unidad de servicios a la industria)⁴⁸.

Independientemente de ello, y en lo relativo a la gestión del Area una vez decidida la ejecución de las distintas ideas-proyecto, se considera que es imprescindible el acompañamiento e intervención institucional permanente del Municipio como rector de las actividades del Área, habida cuenta de tratarse de un proyecto de mediana escala con significativa diversidad e interdependencia de actividades realizadas: sin regulación y/o coordinación adecuadas estos proyectos individuales pueden obtener resultados inferiores a los previstos o fracasar.

Esta iniciativa podría formalizarse bajo la forma de un consorcio público-privado encargado de la coordinación de tareas para lograr la máxima complementariedad en la ejecución de los proyectos individuales, ser base de garantías recíprocas, así como propender a la difusión del Área en el país, servir de elemento aglutinante y potenciador de las iniciativas individuales para su mejor desarrollo, así como ordenador y moderador de los conflictos que eventualmente el despliegue de actividades afines pudiera generar, etc. Asimismo, el mencionado consorcio debería también llevar a cabo las tareas conjuntas necesarias para la normal operación de un emprendimiento de tales características como por ejemplo mantenimiento espacios comunes, señalética, etc.

PLAN DE ACCIÓN:

HOJA DE RUTA CON LOS PASOS A SEGUIR Y LOS PROCEDIMIENTOS A CUMPLIR

⁴⁸ El Municipio podrá desempeñar papeles adicionales en lo relativo a la ejecución del Plan en la medida en que opte, por ejemplo, por llevar a cabo las tareas de construcción y operación del CESIT.

Los proyectos en gran escala han existido desde tiempos antiguos, pero sólo desde hace poco se han analizado los problemas gerenciales asociados con dichos proyectos.

La planeación es la disposición sistemática de tareas para el logro de un objetivo. El plan establece lo que se necesita lograr y cómo lograrlo. En este sentido, el plan se convierte en un punto de referencia contra el cual se puede comparar el avance real del proyecto, permitiendo que se corrijan las desviaciones producidas.

En esta sección se incluyen una serie de consideraciones conceptuales (y empíricas) a tener en cuenta a efectos a la elaboración del plan de acción, control y seguimiento periódico de la operación del Plan de Desarrollo del Área Giol en su conjunto y de cada idea-proyecto en forma individual. Previo a ello, y dado que tal tarea debe efectuarse una vez completados los estudios a nivel factibilidad, decidida la ejecución del proyecto y establecidos con precisión una serie de aspectos vinculados con las características técnicas específicas de las construcciones a realizar, la duración del período de inversión, etc., se incluye un listado de las actividades que es necesario realizar, en función del estado actual de los estudios, con anterioridad a la elaboración del plan de acción.

Estudio del proyecto a nivel factibilidad⁴⁹

Como se indicara en informes anteriores un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema con el objetivo de satisfacer una necesidad humana. Cualquiera sea la idea que se pretenda implementar, la metodología o la tecnología a aplicar, ella conlleva necesariamente la búsqueda de proposiciones coherentes destinadas a resolver las necesidades de las personas. Es decir, el estudio de un proyecto surge como respuesta a una idea que busca ya sea la solución de un problema o la forma para aprovechar una oportunidad. Un análisis preliminar de la situación debe permitir un juicio, también preliminar, de la posibilidad de concretar la idea en una acción.

Para recomendar la ejecución de un proyecto de inversión suelen analizarse tres viabilidades principales, entendiendo por viabilidad la «posibilidad de» o la «conveniencia de» realizar un proyecto: la viabilidad técnica, la viabilidad legal, y la viabilidad económica⁵⁰. En la práctica, dependiendo del tipo de proyecto en consideración, pueden aparecer, además, otras viabilidades a considerar como la comercial⁵¹, la de gestión o gerencial⁵², la de impacto ambiental y la de impacto patrimonial-cultural.

⁴⁹ Fuente: “Criterios de evaluación de proyectos”, Sapag Chain, Nassir, McGraw Hill, México, 1999 y “Preparación y evaluación de proyectos”, Sapag Chain, Nassir y Sapag Chain, Reinaldo, McGraw Hill, Santiago, 4 edición, 2000.

⁵⁰ En el lenguaje diario los términos “viabilidad” y “factibilidad” se emplean, en general, de manera indistinta. Desde el punto de vista de la teoría de evaluación de proyectos en ocasiones se los diferencia entendiéndose que el segundo término (factibilidad) corresponde específicamente a una etapa del ciclo del proyecto que tiene repercusiones importantes en los procedimientos que se exigirán al trabajo del evaluador y en los alcances y significatividad de los resultados obtenidos respecto a la conveniencia o no de ejecución del proyecto.

⁵¹ En muchos casos la viabilidad comercial se incorpora dentro del estudio de mercado en la viabilidad económica o financiera. Uno de los factores más críticos en el estudio de proyectos es la determinación del mercado, tanto por el hecho que éste determina la cuantía de la demanda y los ingresos de operación como por los costos e inversiones implícitos.

⁵² El objetivo de este estudio es, principalmente, definir si existen las condiciones mínimas necesarias para determinar la viabilidad de la implementación, tanto en lo estructural como en lo funcional. La falta de capacidad de gestión explica, lamentablemente, el fracaso de muchas iniciativas de inversión que, en otras circunstancias, pudieron haber proporcionado una rentabilidad positiva a los inversionistas que las llevaron a cabo.

El estudio de viabilidad técnica busca determinar si es posible física, química o materialmente producir el bien o servicio que desea generarse con el proyecto. Muchos proyectos nuevos requieren ser aprobados técnicamente para garantizar su capacidad de producción, incluso antes de determinar si son o no convenientes desde el punto de vista de su rentabilidad económica. Por ejemplo, si el agua tiene la calidad requerida para la operación de una fábrica de cerveza, si existen las condiciones geográficas para la instalación de un puerto o si la materia prima a la que puede accederse permite la elaboración de un determinado producto, etc.

La viabilidad legal se refiere a la necesidad de determinar la inexistencia de trabas legales para la instalación y operación normal de proyecto. Por ejemplo, restricciones existentes respecto al uso de terrenos y/o a la realización de determinadas actividades económicas. Al igual que en la viabilidad técnica, su realización corresponde a los expertos respectivos.

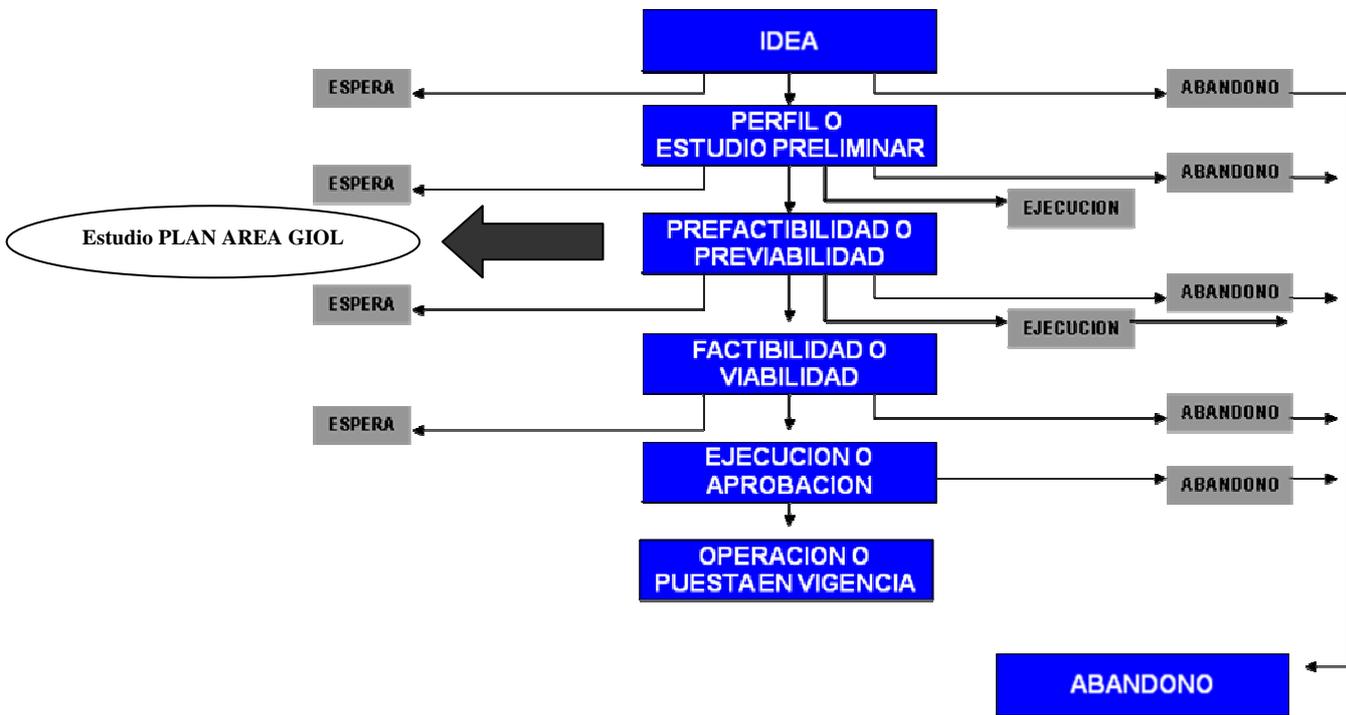
Por último, en el estudio de la viabilidad económica se pretende definir, mediante la comparación de los beneficios y costos estimados del proyecto, si es recomendable o no su implementación y posterior operación⁵³.

Hay una cuarta viabilidad que es determinante en la realización de un proyecto: la viabilidad política, que corresponde a la intencionalidad, de quien debe decidir, de querer o no ejecutar un proyecto independientemente de su rentabilidad. Por ejemplo, por efectos que el proyecto pudiera tener sobre el bienestar de la comunidad (razones estratégicas, humanitarias, efectos la calidad de vida de determinada población, sobre la distribución personal del ingreso, etc.) y que no han sido cuantificados en el flujo de fondos o por motivos de otra índole, podrá aceptarse un proyecto que muestre una rentabilidad negativa o rechazarse otro que tenga una rentabilidad positiva.

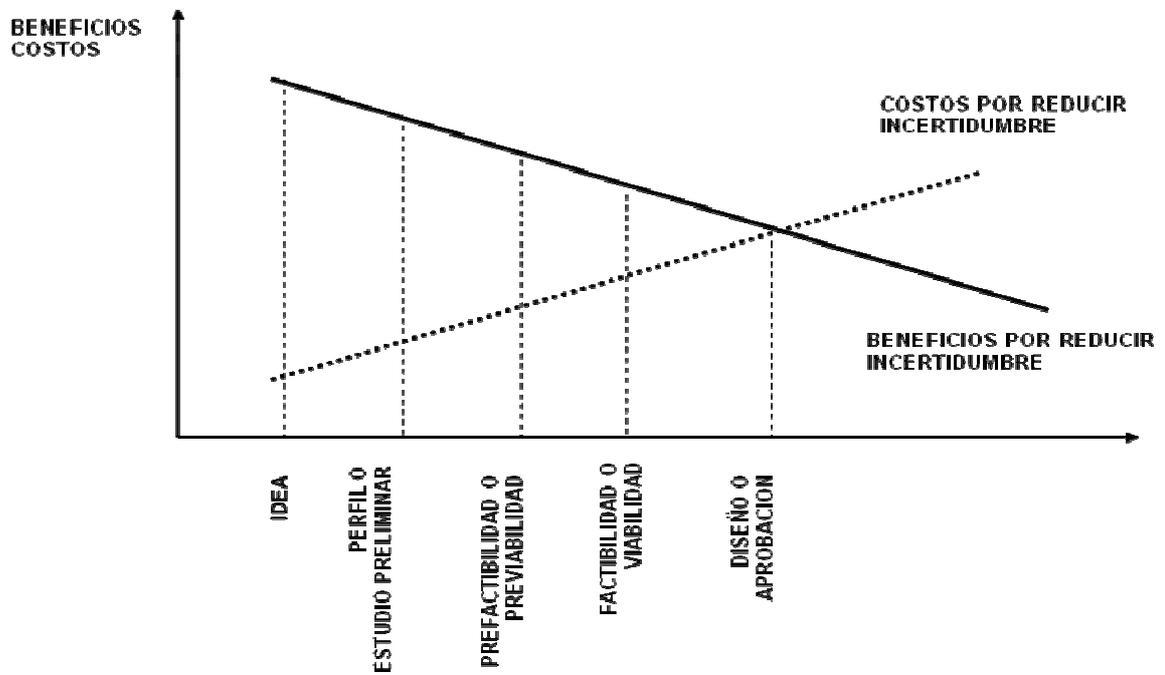
La formulación y evaluación de proyectos se ha convertido en un instrumento de uso mayoritario entre los agentes económicos que participan en cualquiera de las etapas de la asignación de recursos. Desde este punto de vista, el objetivo de esta técnica es recopilar, crear y analizar en forma sistemática un conjunto de antecedentes económicos que permitan juzgar cualitativa y cuantitativamente las ventajas y desventajas de asignar recursos a una determinada iniciativa de inversión. No obstante, **la formulación y evaluación de un proyecto no debe ser tomada como una técnica decisional, en el sentido que si el proyecto es rentable debe ejecutarse y que si resulta no rentable debe abandonarse, sino sólo como una posibilidad de proporcionar más información a quien debe decidir.**

⁵³ Las características de este último estudio varían dependiendo de si la evaluación del proyecto se efectúa desde el punto de vista de un inversor privado cualquiera (estudio de viabilidad financiera) o de la sociedad en su conjunto (estudio de viabilidad económica).

ETAPAS EN EL CICLO DE PROYECTOS (ESTUDIO DE VIABILIDAD)



PROCESO GRADUAL DE COMPRA DE CERTIDUMBRE



FASE DE PREINVERSION

OBJETIVO: Encontrar la forma más adecuada para satisfacer una necesidad social

<ul style="list-style-type: none"> •Cuál es el problema o la necesidad a satisfacer? • Cuáles son las formas alternativas de solución ? • Qué servicios deben prestarse o qué productos deben producirse ? • Qué cantidad de servicios deben prestarse o qué cantidad de productos deben producirse ? • Se generan costos y beneficios privados o sociales ? • Se puede cobrar un precio o una tarifa ? Cuánto ? Cómo ? 	<p>Estudio de mercado de los productos o servicios del proyecto</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Estimación de la inversión y de los costos operativos del proyecto</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Estimación de los costos financieros del proyecto</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Estimación de los beneficios del proyecto</p> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Es el proyecto rentable ? Es más rentable que otros proyectos ?</p> </div>
<ul style="list-style-type: none"> • Cómo se producen los bienes o cómo se deben prestar los servicios ? 	<p>Estudio Tecnológico</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Qué insumos son necesarios ? • Dónde están localizados esos insumos ? • Son suficientes ? • Cuándo se requieren ? 	<p>Estudio de mercado de los insumos del proyecto</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Dónde se localizará el proyecto ? 	<p>Análisis de Localización</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Cómo se ejecutará el proyecto ? Cómo funcionará el proyecto ? Cómo se organizará ? 	<p>Análisis de Organización</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Cómo se financiará la construcción del proyecto ? • Cómo se financiará el funcionamiento del proyecto ? 	<p>Análisis Financiero</p>	

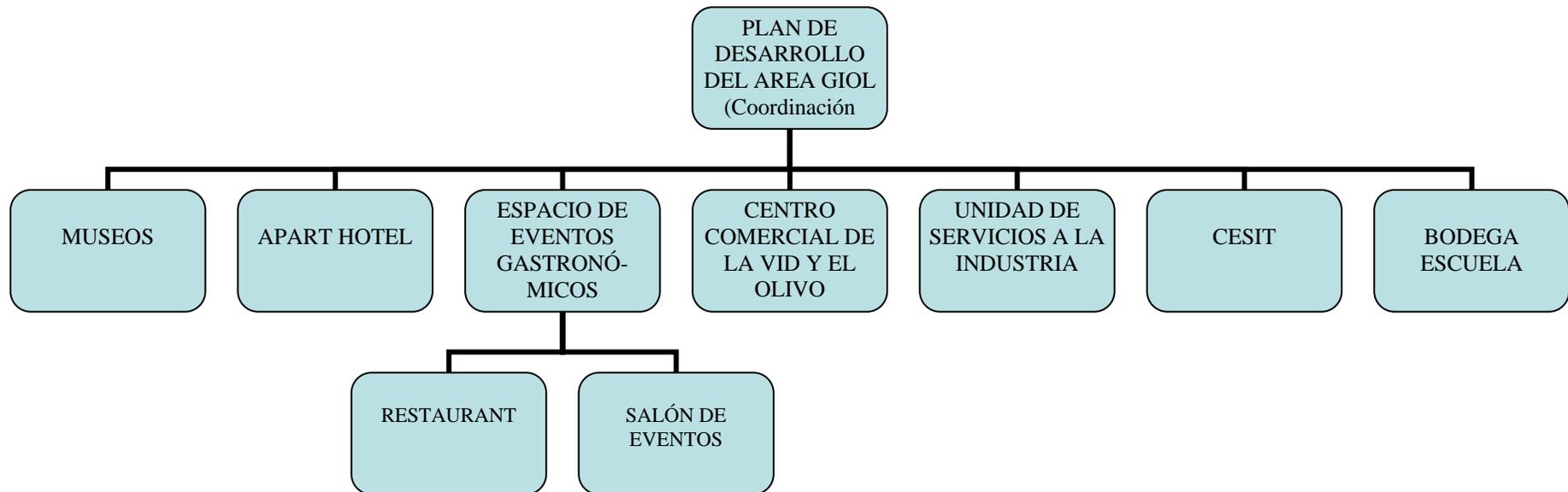
En el caso del Plan de Desarrollo del Área Giol, los estudios realizados corresponden a un nivel de prefactibilidad. A excepción del caso de la idea-proyecto del Bureau (y salvo que se considere una reformulación de la misma), los resultados obtenidos, en términos de indicadores de rentabilidad, análisis de sensibilidad de variables básicas, y grado de adecuación de la información disponible sugieren la conveniencia de continuar los estudios a un nivel de factibilidad.

En consecuencia, se considera que la realización de los estudios a nivel factibilidad en los aspectos pertinentes: económico, tecnológico, legal, etc. constituye el paso inmediato a seguir a efectos de la toma posterior de decisiones respecto a la ejecución o no del proyecto.

Se considera que el logro de resultados óptimos en materia de explotación integral de las potencialidades del Plan de Desarrollo del Area (apalancamiento entre ideas-proyecto individuales, imagen, etc.) requiere la existencia de una entidad coordinadora de nivel superior (ya sea de carácter público o mixto) e independiente de cada idea-proyecto, que se encargue de la planificación, organización y ejecución temas comunes a las distintas ideas-proyecto individuales tales como imagen global, infraestructura y espacios comunes, normas de operación, etc.

Plan de acción global

Una vez determinado el escenario relevante para la ejecución del proyecto, deberá establecerse el plan de acción global, es decir el programa o plan para la ejecución del “Plan de Desarrollo del Area Giol” en su conjunto. Las características generales de este plan son las mismas que se indican en el anexo para el caso de los planes de acción de cada idea proyecto individual.



Una vez iniciada la operación de las distintas ideas-proyecto debería realizarse un seguimiento periódico de la operación de las mismas (en los aspectos pertinentes) así como de la del Plan de Desarrollo del Area Giol en su conjunto a efectos de determinar el cumplimiento de objetivos previstos e implementar medidas correctivas en caso que fueren necesarias.

Se deberá crear la Unidad Coordinadora de Desarrollo del Área Giol, una entidad de gestión pública a funcionar en el seno de la Municipalidad de Maipú, cuyo objetivo fundamental será servir de entidad coordinadora y rectora de las actividades a desarrollar en el área.

Asimismo, será la encargada de ir estimando y gestionando ante las instituciones que correspondan (Secretaría de Hacienda) las previsiones presupuestarias necesarias ejercicio tras ejercicio.

El diagrama de Gantt permite observar preliminarmente el desarrollo de actividades necesario para la ejecución del Plan y las interrelaciones existentes entre las mismas (dependencias o tareas predecesoras), las que aparecen señaladas con flechas. Debido a que la situación de régimen se alcanza a partir del año 2016, el resto del cronograma se encuentra oculto.

A efectos de la lectura, debe tenerse presente el cuadro de Acciones puntuales a realizar sumado el diagrama de Gantt que se adjunta a continuación que ha sido elaborado desde el punto de vista del municipio.

La duración asignada a cada tarea es preliminar y se basa en las consideraciones efectuadas en el estudio de prefactibilidad económica para la determinación del cronograma de ejecución del Plan de Desarrollo del Area Giol .El tiempo se mide en días laborales/mes (20 días). Asimismo debe tenerse en cuenta que, dado que la información de base proviene de un estudio de prefactibilidad, el listado de tareas incluye sólo aquellas que, en esta etapa del estudio, surgen como significativas.

La lista de tareas se inicia con el estudio de factibilidad del Plan de Desarrollo del Área, cuya ejecución se prevé en el año 1 - ver Diagrama de Gantt. (2012).

A. ACCIONES SET 2011 - MAYO 2012				
		RECURSOS	PLAZO	RESPONSABLE
1	Compatibilizar los intereses de los distintos organismos privados y estatales, Municipales, Provinciales y Nacionales	Reuniones para Conseguir Acta Acuerdo	31-Dic-11	Sr.Intendente
2	Formación Unidad Ejecutora	A propuesta de Entidad Beneficiaria	01-Nov-11	Sr. Director Desarrollo Económico
3	Lograr el apoyo social y del sector vitivinícola	Llamadas, email, cartas, reuniones para conseguir Acta Acuerdo.	31-Dic-11	Sr. Director Desarrollo Económico
4	Buscar financiamiento / Inversores	Armado Maqueta	01-Ene-12	Unidad Ejecutora
		Diseño 3 D	01-Ene-12	Unidad Ejecutora
		Malings/Brochures	01-Ene-12	Unidad Ejecutora
		Presentaciones	01-Ene-12	Unidad Ejecutora
5	Presentar el proyecto ante los organismos Privados y Públicos identificados	Comunicación e Invitaciones	01-May-12	Unidad Ejecutora
B. ACCIONES MEDIANO PLAZO ACCIONES JUNIO 2012 - DICIEMBRE 2012				
		RECURSOS	PLAZO	RESPONSABLE
1	Acciones de Comunicación	Prov,Nac ,Internacional	01-Nov-12	Unidad Ejecutora
2	Elaborar pliego de condiciones	A Desarrollar	01-Nov-12	Unidad Ejecutora
3	Presentación del proyecto y el pliego de condiciones ante los posibles inversores Provinciales, Nacionales e Internacionales que corresponda.	A Desarrollar	31-Dic-12	Unidad Ejecutora
C. ACCIONES ENERO 2013 A DICIEMBRE 2017				
		RECURSOS	PLAZO	RESPONSABLE
1	Apertura de propuestas	A Desarrollar	01-Ene-13	Unidad Ejecutora
2	Adjudicación	A Desarrollar	01-Feb-13	Unidad Ejecutora
3	Inicio de obra	A Desarrollar	01-Mar-13	Unidad Ejecutora
4	Control de concesiones	A Desarrollar	31-Dic-17	Unidad Ejecutora

Las acciones de promoción y comunicación del proyecto para su instalación en la agenda de gobierno y social , estarán destinadas principalmente a entidades estratégicas de referenciación o derivación de inversores, Empresas dedicadas al real state por medio de desarrollos propios, fideicomisos , modelos llave en mano y Universidades, Revistas especializadas , Institutos educativos, Embajadas de Argentina en el exterior y Embajadas del Extranjero en Argentina.

Como principales actores a dirigir las comunicaciones a través de material gráfico con reuniones de presentación del proyecto integral , podemos nombrar :

<p>ENTIDADES ESTRATÉGICAS / REFERIDORAS Asoc. Empresarios de Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios Cámara Arg. De la Construcción Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la Rep. Argentina Colegio Corredores Inmobiliarios de CABA Grupo Construya Gobierno de Mendoza. Ministerio de Turismo Provincial y Nacional. Municipalidad de Maipú Bodegas de Argentina Corporación Vitivinícola Argentina Fundación Promendoza. Consejo Empresario Mendocino Bolsa de Comercio de Mendoza Cámaras de Hotelería y Gastronomía Revistas especializadas Área Diseño / Construcción/ Negocios</p>
<p>DESARROLLADORES / INVERSORES / FIDEICOMISOS Argencons ATV Arquitectos Ayes Desarrollos Inmobiliarios Baresa International Group Big Real Estate Burco América BW Group Consultatio Creaurban Dactivo Debaires Desarrollos Inmobiliarios DYPSA Desarrollos y proyectos SA ECIPSA EIDICO Entheus Estancias Frali Desarrollos Inmobiliarios G&D Developers GNV Group GO Real State Grupo Edisur Grupo Farallon Grupo Monarca Grupo Paseos Grupo Funds Ingeconser Intecon IRSA Inversiones y representaciones SA Metro Building Openprop Desarrollos Inmob. Pinamar Raghsa Real Estate Investments Fiduciaria Rukan Desarrollos Inmobiliarios Suite Homes Argentina TGLT TPYA Fiduciaria Vitrium Capital Vizora Desarrollos Inmobiliarios</p>
<p>CONSTRUCTORAS / INVERSORES / FIDEICOMISOS CH2M Hill Argentina Criba Grupo Bautec Grupo Syasa Hormetal Loma Negra Noroeste Construcciones PEI SA Stieglitz Techint Ingeniería y Construcción Tecna</p>
<p>Institutos Educativos / Universidades / Embajadas WINE INSTITUTE ESCUELA ARGENTINA DE SOMMELIERS UNIVERSIDADES DE MENDOZA UNIVERSIDADES DE BUENOS AIRES EMBAJADAS EXTRANJERAS EN ARGENTINA EMBAJADAS DE ARGENTINA EN EL EXTERIOR</p>

Una vez confirmada la viabilidad del Plan en sus diversas dimensiones, ahora ajustadas a máximo nivel de detalle en torno a los diferentes aspectos relevantes como por ejemplo la escala de cada proyecto (lo que permitirá establecer con mayor precisión los plazos de ejecución de obras, ya contando con estudios arquitectónicos más profundos) y presumiendo una vocación política de encarar el proyecto, la tarea inmediata siguiente sería la creación formal de la Unidad Coordinadora, para no sólo dotarla de personal idóneo avocado a la realización de las actividades correspondientes a la misma, sino también para asignarle las potestades necesarias en el trámite administrativo-contable de las obligaciones que se asumirán.

A continuación se deberá realizar una primera previsión presupuestaria para 2013, que así como otras que deberán considerarse en los ejercicios venideros, deberá incluir el gasto a ejecutar en ese ejercicio relacionado con el funcionamiento de la Unidad Coordinadora, y las obras de infraestructura pública, remodelación de museos y las compras de inmuebles necesarios. En todos los ejercicios subsiguientes, y aproximadamente en esa misma época (noviembre, mediados de diciembre) deberá tenerse bien estimada esa previsión para su discusión en el HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE.

En el segundo año de proyecto corresponde iniciar y concluir el proceso de llamado a licitación y adjudicación de la concesión del CESIT (alquiler del módulo existente y construcción y operación de los módulos restantes), inmediatamente luego de la cual comenzará el municipio a percibir ingresos por canon por ese concepto. La tarea de seguimiento del cobro de cánones comienza en esta etapa y se repite hasta el final del período de proyección considerado.

También se presume que en ese ejercicio se inician las actividades relacionadas con los trámites necesarios para la posterior adquisición de inmuebles (bodega y terrenos), que se concreta en el ejercicio siguiente, y se inician y concluyen las actividades de remodelación de los museos y la puesta a punto del área en términos de las obras de infraestructura pública necesaria (mejoramiento de accesos).

Como se indicara en el párrafo anterior, en el tercer año del proyecto se plantea la compra de la exbodega La Colina de Oro previendo el posterior alquiler de espacios para la ejecución de las ideas-proyecto del restaurant, salón de eventos, unidad de servicios a la industria y bodega-escuela.

Asimismo en ese período se concreta también la compra de los terrenos para su posterior utilización en la construcción del hotel y del CCVyO.

En el cuarto año, y habiéndolo debidamente previsto presupuestariamente, se realiza la inversión en la escuela-bodega la cual, una vez finalizada, se pone a disposición de entidades educativas interesadas en su utilización a través de mecanismos formales de contratación (contrato de alquiler).

Finalmente, en este período se efectúa, vía mecanismos normativos vigentes, el llamado a licitación y posterior adjudicación de los terrenos para la construcción y operación del hotel y del CCVyO, así como para la remodelación y operación del restaurant, salón de eventos y de la unidad de servicios a la industria.

Los cánones de concesión de los espacios asignados de la exbodega como los ingresos provenientes de la venta de los terrenos correspondientes al CCVyO y al hotel se incluyen en una única tarea “Seguimiento de ingresos por cánones de concesión”. La diferencia básica es que, mientras los primeros se perciben anualmente hasta la finalización de la operación del proyecto correspondiente, los segundos se perciben por única vez en el momento en que se efectúa la venta (período en consideración).

Se supone que en este mismo período, una vez adjudicadas las licitaciones correspondientes, los actores privados efectúan las inversiones correspondientes tanto para la construcción del hotel como para la remodelación y adecuación de la infraestructura correspondiente al restaurant, salón de eventos y unidad de servicios a la industria. La única excepción corresponde al caso del CCVyO, cuya construcción se supone se inicia en el período sexto (año 2017), dado que se considera que la disponibilidad efectiva del terreno para su utilización puede requerir, a diferencia de lo observado en el caso del resto de las ideas-proyecto, un cierto período de tiempo (Téngase presente que el espacio correspondiente al CCVyO es utilizado en la actualidad para el archivo de expedientes y depósito de objetos muebles de diversos organismos pertenecientes al sector público provincial).

A partir del quinto período (año 2016) se inicia la operación de las ideas-proyecto correspondientes al hotel, restaurant, salón de eventos, unidad de servicios a la industria y bodega escuela.

La última actividad que figura en el diagrama corresponde al seguimiento y coordinación de operaciones. Dadas sus características la misma se inicia con la ejecución del Plan y continúa hasta la finalización de la operación del mismo.

De la observación del Diagrama de Gantt se advierte que las actividades críticas, es decir aquellas cuya ejecución demorada ocasionará retardos en la ejecución del Plan en su conjunto, son aquellas vinculadas con la adquisición y posterior licitación de los terrenos necesarios para la construcción y posterior operación de las distintas ideas-proyecto.

El ordenamiento (cualitativo) de ideas-proyecto en función de los criterios establecidos (población beneficiada, grado de coherencia con el Plan de Gobierno Municipal, etc.) da lugar a tres grupos de ideas-proyecto claramente definidos:

- 1) Los **museos**, que surgen en esta instancia como la idea-proyecto que, integralmente, “tracciona” en mayor medida al proyecto total en su conjunto, evidenciando un mejor alineamiento relativo con todos los criterios o dimensiones utilizados para priorizar,
- 2) un segundo grupo relativamente compacto integrado por el CESIT, el centro comercial del vino y el olivo, el espacio de eventos gastronómicos, el hotel y la bodega escuela y
- 3) un tercer grupo, caracterizado por posiciones más rezagadas, que incluye la unidad de servicios a la industria, el mejoramiento de la infraestructura y el bureau.

Tal como se indicara en el cuerpo del informe, en el caso de la mayoría de las ideas-proyecto se observa una importante dispersión en las ubicaciones alcanzadas en los diversos rankings respecto a los distintos criterios considerados, lo que ocasiona que el posicionamiento general resultante sea el fruto de ventajas relativas en unas dimensiones/criterios que se compensan con desventajas relativas en otras. Una conclusión que puede extraerse de la dispersión observada es que, de considerarse válidos los criterios de priorización utilizados, no habrán, en general, ideas-proyecto cuya ejecución permita cumplir, en cierto grado medio respecto a las restantes, con todos los criterios seleccionados sino que, por el contrario, la ejecución de las mismas conducirá a resultados favorables respecto a algunos criterios y relativamente desfavorables respecto a otros. **Es la sinergia del grupo en su conjunto, y no un proyecto o grupo de proyectos en forma aislada, la que evidencia desde este esquema preliminar de análisis un cumplimiento satisfactorio de estándares mínimos para la totalidad de los criterios.**

Ya focalizados en la viabilidad económica, y teniendo en cuenta que en la concreción de los estudios de esta viabilidad se reconocen, en general, cuatro etapas o niveles (idea, perfil,

prefactibilidad y factibilidad) de acuerdo con la profundidad con que se efectúen los mismos y con la calidad y cantidad de la información utilizada, los estudios realizados en la segunda sección **corresponden a un nivel de prefactibilidad**. Como tal, se basan en información de fuentes secundarias (elaborada por terceros) para definir, con cierta aproximación, las variables principales referidas al mercado del bien a producir y de los insumos a utilizar, a las alternativas técnicas de producción y a la capacidad financiera de los inversionistas entre otras. No debe perderse de vista que, fundamentalmente, esta etapa se caracteriza por descartar, con mayores elementos de juicio, soluciones al problema que se pretende resolver con la ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista operativo, la metodología usualmente aplicada para la realización de un estudio de este tipo consiste en la estimación del flujo futuro de costos (gastos e inversiones) e ingresos del proyecto y, a partir del mismo, de la tasa interna de retorno (TIR) y del valor actual neto (V.A.N.) del proyecto. Así, la evaluación económica de un proyecto a este nivel requiere identificar, cuantificar y valorar costos y beneficios derivados de la operación del mismo durante el período de tiempo considerado en el análisis.

En el caso de cada una de las ideas proyecto incluidas en el Plan de Desarrollo del Área Giol, la estimación del flujo neto de fondos se basa en la construcción de un modelo económico que simula el funcionamiento esperado del proyecto durante los años incluidos en el análisis, sujeto a una serie de supuestos simplificadores. La metodología aplicada fue desarrollada utilizando software de hoja de cálculo. En todos los casos, las variables incluidas en el análisis fueron las de mayor relevancia desde el punto de vista de los objetivos del trabajo y susceptibles de estimación sobre la base del comportamiento actual y pasado de las mismas. Sin embargo, la presente evaluación no debe ser utilizada como fuente para la obtención de una medida “exacta” de la rentabilidad de cada idea-proyecto (ni del Plan de Desarrollo del Área Giol en forma conjunta) sino como una aproximación general a la misma sujeta a las limitaciones oportunamente descriptas y a los supuestos empleados para el desarrollo del modelo en general.

Considerando que el Plan de Desarrollo del Área Giol no consiste en un único proyecto individual, sino en una serie de proyectos diferentes que es esperable sean ejecutados u operados por agentes distintos, surgen tres dimensiones o puntos de vista relevantes para la realización de la evaluación económica:

- a) **El punto de vista privado** que incluye consideraciones respecto a la viabilidad económica de cada idea-proyecto en forma individual, atendiendo a la metodología de

la evaluación privada de proyectos y centrándose en los costos y beneficios de cada idea proyecto que serán percibidos por quien ejecute tales proyectos.

- b) **El punto de vista del Plan de Desarrollo del Area Giol (o proyecto global) en su conjunto**, donde se tienen en cuenta, además de los beneficios y costos considerados a efectos de la evaluación privada de cada idea-proyecto, los beneficios y costos que cada una de ellas pueda generar a las demás y que no son percibidos o erogados por quien lleva a cabo la idea-proyecto en consideración.
- c) **El punto de vista social (Provincia de Mendoza)**, en base al cual se consideran los beneficios y costos tenidos en cuenta tanto a efectos de la evaluación privada de cada idea-proyecto como de la evaluación del Plan de Desarrollo del Área Giol en su conjunto, y se incluyen, además, los beneficios y costos sociales adicionales que cada idea-proyecto individual o que el proyecto global puedan generar a la comunidad en general.

A excepción del caso de la idea-proyecto del Bureau, los resultados obtenidos del estudio de prefactibilidad económica para el resto de las ideas-proyecto, en términos de indicadores de rentabilidad privados, análisis de sensibilidad de variables básicas y grado de adecuación de la información disponible sugieren la conveniencia de continuar los estudios a un nivel de factibilidad.

Conforme al criterio resumido en b), el cuadro siguiente resume los resultados del Área en su conjunto, así como los correspondientes a cada proyecto individual:

VALORES ACTUALES NETOS DE CADA PROYECTO

Museos (gestión privada)	\$ 26.677
Apart Hotel	\$ 1.231.145
Restaurant	\$ 302.966
Salón de eventos	\$ 350.707
Centro Comercial de la Vid y el Olivo	\$1.486.154
Unidad de servicios a la industria	\$ 583.266
CESIT	\$ 445.584
TOTAL	\$ 4.426.498
Municipio (incl. bodega escuela)	\$-3.270.330
VAN(12%) PLAN DE DESARROLLO	\$1.156.168

Es importante señalar que el proyecto integral podría generar hasta 150 nuevos puestos de trabajo.

Resulta evidente que una de las conclusiones principales de este análisis de prefactibilidad es la sugerencia de seguir adelante con la iniciativa original, procurando realizar los aprontes necesarios para profundizar el nivel de detalle de cada uno de los proyectos involucrados, y así lograr conclusiones ya en el terreno más firme de un análisis de factibilidad.

En lo relativo al ítem c) (costos y beneficios sociales del Plan de Desarrollo del Área Giol) debe tenerse en cuenta que las evaluaciones privada y social de proyectos están íntimamente relacionadas, por cuanto los beneficios y costos sociales no son más que los beneficios y costos privados, “corregidos” o complementados con otros que, mientras el agente que ejecuta el proyecto no los considera (evaluación privada) sí son importantes desde el punto de vista de la sociedad en su conjunto. Asimismo debe tenerse en cuenta que la diferencia entre costos y beneficios sociales y privados adquiere relevancia en la medida en que la escala del proyecto tiene cierta significación en relación al tamaño del mercado en consideración.

En el caso del Plan de Desarrollo del Area Giol, los ajustes y/o complementos a los beneficios y costos considerados en las evaluaciones privadas necesarios para obtener la evaluación social incluyen los vinculados con:

a) **Externalidades:**

1) los eventuales costos externos de contaminación, residuos y congestión vehicular propios de espacios que desplieguen gran circulación de vehículos y/o personas (CESIT, Centro comercial del Vino y el Olivo, etc.)

2) Las actividades educativas del CESIT: la educación es una de las fuentes primordiales de externalidades positivas, por cuanto una sociedad con mayor alcance educativo es una sociedad que respeta más las instituciones, más ordenada.

3) El mayor valor de las propiedades cercanas al Área Giol una vez que el proyecto se encuentre ejecutado a nivel de régimen: de ser una zona poco iluminada, poco frecuentada, con edificios derruidos y terrenos incultos que no dan una vista agradable, y hasta eventualmente peligrosa para los viandantes, el Área tendrá un desarrollo que seguramente impactará positivamente en los vecinos más cercanos.

b) Efectos intangibles

1) Efecto que sobre el “sentir maipucino” tiene la preservación, puesta en valor y difusión del patrimonio cultural que significa el nombre “Giol”, el área de la bodega y fincas, las casonas de los pioneros de la vitivinicultura en el departamento y la difusión de su historiografía

2) Posicionamiento de Mendoza –y de Maipú en particular- como destino turístico,

3) Fomento de actividades “soporte” tendientes a servir como entes facilitadores, concentradores o de apoyo de las actividades productivas propias de la zona

c) Efectos indirectos y valoración de beneficios y costos presentes desde el punto de vista

privado: no se observan, en principio, diferencias significativas entre precios privados y sociales que induzcan a correcciones de magnitud en los resultados de las diferentes evaluaciones privadas. Asimismo se observa que la escala de las distintas ideas –proyecto no es, en general, de significación respecto al tamaño de los mercados involucrados. Las únicas excepciones susceptibles de efectuarse en este aspecto se refieren a las obras vinculadas con el mejoramiento de la infraestructura de accesos, que proveen un bien de tipo público para el cual el precio privado es como norma igual a cero, y a la tasa de descuento utilizada para determinar valor actual del flujo de fondos social. El flujo de fondos del Plan de Desarrollo Área Giol ha sido descontado considerando la tasa indicada en los TDR del estudio (12%). En la evaluación socioeconómica se emplea la tasa social de descuento o tasa relevante para el uso de fondos parte de la sociedad en su conjunto. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que no existe una estimación de la tasa social de descuento a nivel país o provincia.

De lo indicado en los párrafos anteriores se desprende que el VAN obtenido, siendo un indicador de rentabilidad privada, es también una medida de la rentabilidad social del proyecto, aunque incompleta: debe tenerse en cuenta, además, que desde el punto de vista social existen una serie de beneficios adicionales imputables al proyecto (externalidades positivas y efectos intangibles) los cuales han sido identificados pero cuya cuantificación es dificultosa o bien no factible.

En resumen, desde el punto de vista social, los efectos considerados en esta etapa jugarían un rol favorable, mejorando los indicadores de rentabilidad del Plan por sobre los obtenidos al efectuar el análisis desde el punto de vista privado. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el valor del VAN obtenido por suma algebraica de los flujos privados de fondos correspondientes a las distintas ideas proyecto y el flujo de fondos asociado a las actividades a desarrollar por el Municipio es positivo a una tasa de descuento del 12% (suponiendo que la ejecución de los distintos proyectos se inicia en el momento cero).

A partir de las alternativas que surgen de la revisión de posibles fuentes de financiamiento y, obviamente condicionado al nivel de prefactibilidad del análisis realizado y al esquema propuesto de ejecución y explotación del Área - donde el municipio expropiaría los inmuebles que actualmente no posee para posteriormente venderlos o concesionarlos- se evidencia en términos generales un mejoramiento de los indicadores de rentabilidad, habida cuenta del apalancamiento resultante.

En lo relativo a la **gestión del Área** una vez decidida la ejecución de las distintas ideas-proyecto, se considera que es imprescindible el acompañamiento e intervención institucional permanente del Municipio como rector de las actividades, habida cuenta de tratarse de un proyecto de mediana escala con significativa diversidad e interdependencia de actividades. Esta iniciativa podría formalizarse bajo la forma de un consorcio público-privado encargado de la coordinación de tareas para lograr la máxima complementariedad en la ejecución de los proyectos individuales, ser base de garantías recíprocas, propender a la difusión del Área en el país, servir de elemento aglutinante y potenciador de las iniciativas individuales para su mejor desarrollo, así como ordenador y moderador de los conflictos que el despliegue de actividades pudiera eventualmente generar, etc. Asimismo, el mencionado consorcio debería también llevar a cabo las tareas conjuntas necesarias para la normal operación de un emprendimiento de tales características como por ejemplo mantenimiento espacios comunes, señalética, etc.

Finalmente, en lo relativo a la **participación directa del Municipio en la etapa de inversión**, el escenario original circunscribe la actividad del mismo a la realización de inversiones asociadas con la prestación de servicios de tipo “públicos” y/o “preferentes” (inversión en adecuación de museos y en mejoramiento de la infraestructura de accesos) y a la adquisición y venta o alquiler de terrenos involucrados en el Plan, librando la inversión y gestión de los proyectos (a excepción de la escuela bodega) a la iniciativa privada.

De los resultados obtenidos se advierte que los desembolsos a efectuar en el momento inicial (momento cero) alcanzan los \$ 6,8 millones y que el VAN de la intervención municipal es negativo a la tasa de descuento solicitada en los TDR (12%). No obstante, se observa que la rentabilidad de las distintas ideas-proyecto de gestión privada es tal que supera en magnitud el VAN negativo asociado a la intervención municipal, dando lugar a una rentabilidad positiva para el Plan en su conjunto. Así, el estado municipal podría decidir “redistribuir” ex ante esa rentabilidad a través de los propios mecanismos de licitación de los terrenos y espacios disponibles, de forma de absorber, vía precios, los recursos que de otra manera irían al sector privado, de manera que el VAN para el municipio fuera nulo, y aún el Área generara \$1,16 millones adicionales.

Las observaciones formuladas en el párrafo anterior suponen que la ejecución de las distintas ideas-proyecto se inicia, de manera simultánea, en el momento cero del horizonte de proyección. No obstante, se entiende que, en la práctica, existirán diversas dificultades que conducirán a que la construcción y operación de las distintas ideas-proyecto se inicie en momentos diferentes en el tiempo. En la medida en que los proyectos cuya ejecución se rezague tengan un VAN positivo a una tasa de descuento del 12%, el VAN del Plan de Desarrollo del Área Giol en su conjunto disminuirá como consecuencia del inicio retrasado de tales proyectos.

En el trabajo se plantean dos escenarios adicionales de intervención del municipio, por sobre su rol original, limitado a ser gestor y coordinador del desarrollo. En ambos escenarios se plantean iniciativas de fomento de las actividades vía subsidios (al precio de la matrícula de educación superior del CESIT, y a la entrada a los museos). Arrojando un nivel de gasto adicional equivalente a 3,5 veces y 60%, respectivamente, del gasto anual en transferencias corrientes del municipio (s/Ppto 2011), estos ejercicios demuestran el significativo impacto en las finanzas públicas municipales de este tipo de decisiones políticas.

El paso siguiente pertinente al estudio de factibilidad y cumplimiento de las acciones y tareas propuestas en este informe, darían espacio para permitir a la comunidad provincial, nacional e internacional, ser miembros activos de la puesta en valor de un predio que permitirá:

- Revalorizar la identidad histórica, patrimonial y cultural del predio AREA GIOL por ser paradigma y caso de estudio a nivel mundial en el sector de industria .
- Proyectar el predio en forma internacional dado el intangible de la marca “ Giol” en su momento la bodega más grande del mundo.

-
- Promover el desarrollo económico y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos de la región por las externalidades que se generarían y atracción de inversiones.
 - Ser parte activa del Cluster Vitivinícola Mendocino a través de sus contenidos y servicios.
 - Recuperar el Hito del Desarrollo Económico Provincial y Nacional .
 - Promover el posicionamiento internacional de Mendoza como destino turístico ofreciendo al mundo un atractivo único e inimitable en Sudamérica.
 - Todo esto considerando el marco que otorga ser la provincia de Mendoza nombrada “ Capital Mundial del Vino ” por Great Wine Capitals recientemente.

El Municipio de Maipú posee no solo una fuerte proyección internacional vitivinícola dada las reconocidas bodegas y servicios periféricos con las que cuenta en su jurisdicción, sino también el reconocimiento a nivel de políticas de gestión de calidad del Municipio (Normas ISO certificadas) lo que daría sustentabilidad y base sólida ante la consideración de posibles inversores sobre las alternativas propuestas.

También Maipú posee las posibilidades reales de ser uno de los centros logísticos de Argentina (CORREDOR BIOCEÁNICO) y del Cluster Mendocino del Vino al encontrarse dentro de su ámbito geográfico (a solo 10 minutos de la capital de Mendoza) no solo empresas proveedores de insumos a la industria , empresas con manufactura de otros subproductos (caso de zona alcoholera) y la Escuela Don Bosco (donde se forma la mano de obra calificada hace 50 años), sinergizando con esto la historia del AREA GIOL , demostrada su rica historia de gestión pública y privada genera las posibilidades de desarrollo económico y social de la zona en cuanto a su potencialidad de centro de servicios temáticos en el mundo del vino y la industria.

Entendemos y validamos que la implementación del proyecto AREA GIOL, sin duda generaría impactos positivos no solo en términos del sector vitivinícola y el turismo , sino también en la industria hotelera, gastronómica, inmobiliaria, desarrollo social y educativa dado que se ha incluido en sus contenidos un área destinada a la formación técnica / universitaria.

La información adjunta en el presente informe como la específica y ampliada en cada unos de los informes del equipo consultor, está destinada a solicitar sea este proyecto considerado y evaluado para acceder a líneas de financiamiento/subsidios para ser llevado a cabo en el mediano plazo ya que como se mencionaba anteriormente posee ventajas competitivas únicas e inimitables que el mercado percibe y sería efecto multiplicador de beneficios sociales para la región.

DIAGRAMA DE GANTT DE ACTIVIDADES Y PLAZOS

