



Mena Yurrita, Christian

# Estudio de prefactibilidad para un complejo de cabañas orientado a la espiritualidad New Age en la localidad de Capilla del Monte, Sierras de Córdoba



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Argentina.  
Atribución - No Comercial - Sin Obra Derivada 2.5  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>

Documento descargado de RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes de la Universidad Nacional de Quilmes

*Cita recomendada:*

Mena Yurrita, C. (2021). *Estudio de prefactibilidad para un complejo de cabañas orientado a la espiritualidad New Age en la localidad de Capilla del Monte, Sierras de Córdoba. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Disponible en RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/3677>*

Puede encontrar éste y otros documentos en: <https://ridaa.unq.edu.ar>

## **Estudio de prefactibilidad para un complejo de cabañas orientado a la espiritualidad New Age en la localidad de Capilla del Monte, Sierras de Córdoba**

***TESIS DE MAESTRÍA***

**Christian Mena Yurrita**

cris81abc@gmail.com

### **Resumen**

La presente tesis de Maestría es un estudio de prefactibilidad para un emprendimiento hotelero, en concreto un complejo de siete cabañas, orientado a la espiritualidad New Age ubicado en la localidad de Capilla del Monte, en las sierras cordobesas. El problema central de investigación, es determinar si ese emprendimiento, a fines de la segunda década del siglo XXI, es un proyecto viable y rentable.

En un primer acercamiento a la cuestión, debido a la historia y las características actuales de los turistas que frecuentan Capilla del Monte, se podría suponer que un emprendimiento con las características proyectadas, podría ser atractivo y estaría cubriendo cierta demanda insatisfecha, respecto a complejos de cabañas orientados a la espiritualidad New Age.

El presente trabajo comenzará con un estudio de la prefactibilidad comercial, que consistirá en determinar si existen potenciales clientes para este tipo de emprendimiento, las características de la demanda y de su entorno competitivo, y una estimación del tamaño del nicho de mercado potencial del proyecto.

A continuación se abordará un estudio de la prefactibilidad técnica del proyecto, consistente en un diseño del producto-servicio a ofrecer, en armonía con las necesidades de la demanda. Se establecerá su localización más conveniente. Para ello en una primera etapa se analizará la macrolocalización del mismo, y en una segunda, su microlocalización. Finalmente se abordarán las cuestiones de ingeniería del proyecto: cuál es el tamaño más conveniente de acuerdo a la demanda y a las posibilidades de los propietarios, cuáles son los espacios requeridos, con que materiales es más conveniente llevar adelante la construcción, y cuáles son los tiempos de la misma.

En la prefactibilidad organizacional, se diseñará la estructura de la organización, con los puestos fijos en relación de dependencia, y el personal de staff. Se describirán los perfiles y funciones de tres de los puestos clave, y por último se calcularán los gastos generados por los sueldos del personal, por los honorarios del Contador y los gastos de jardinería y de mantenimiento general.

En la prefactibilidad legal se abordará un estudio de la legislación turística provincial de Córdoba respecto a complejos de cabañas en zonas de sierras, y de la normativa municipal de Capilla del Monte respecto al mismo tipo de alojamiento.

A continuación, en la prefactibilidad ambiental, se analizarán las normativas provinciales y municipales respecto al medio ambiente que deben ser tenidas en cuenta para el establecimiento de este tipo de emprendimientos hoteleros.

En la prefactibilidad económico-financiera se realizará una presupuestación del proyecto, una proyección del flujo de fondos y un análisis de rentabilidad, luego se abordará un estudio de la sensibilidad del mismo, es decir, de cómo responde a cambios en las variables del entorno, como la inflación o la retracción de la demanda. A continuación se observarán diversos ratios económicos y financieros del proyecto, para arribar finalmente a una conclusión.

En un último capítulo, finalmente, se desarrollarán las conclusiones que se desprendan del estudio de prefactibilidad, particularmente si se confirma la hipótesis de trabajo o no.

Palabras Clave: Capilla del Monte - Complejo de Cabañas - Espiritualidad New Age – Prefactibilidad - Estudio de Mercado – Plan de Marketing – Escenarios.



## **Maestría en Desarrollo y Gestión del Turismo**

---

**Tesis presentada para obtener el título de Magister en  
Desarrollo y Gestión del Turismo.**

**Orientación Empresas Turísticas**

### **Título:**

**Estudio de prefactibilidad para un complejo de cabañas  
orientado a la espiritualidad New Age en la localidad de  
Capilla del Monte, Sierras de Córdoba.**

**Autor: Lic. Christian Mena Yurrita**

**Directoría: Lic. Rodrigo Silva**

**Co-Directoría: Dr. Rodrigo Gonzalez**

**Febrero 2020**

**A mi madre  
por su infinito amor y fe**

## AGRADECIMIENTOS

A mi familia por el acompañamiento incondicional y el aliento recibido.

A mi director de tesis, el Prof. Rodrigo Silva, por su ardua tarea de guiar este trabajo, también por sus palabras de aliento a lo largo de todo el proceso. Agradezco también al codirector, el Prof. Rodrigo Gonzalez, por su enseñanza sobre los estudios de factibilidad y pre-factibilidad de proyectos de inversión, que ha sido de importancia capital a la hora de emprender esta tesis.

También me gustaría dar mi agradecimiento a las muchas personas que brindaron parte de su tiempo, o información a lo largo de los tres años de trabajo, a todos ellos ofrezco también mi sincera gratitud.

En Capilla del Monte, Córdoba, a la Lic. Lorena Zeug, ex Secretaria de Turismo de la localidad, por facilitarme información estadística sobre el Turismo en la zona. A la Sra. viuda de Ángel Cristo Acoglianis, por su recuerdo sobre las actividades de su marido. A la nieta de Acoglianis, por brindarme su visión sobre los relatos, a su juicio poco fidedignos, que han realizado algunos periodistas con posterioridad a la muerte de su abuelo. Al fallecido ex Secretario de Gobierno de Capilla del Monte, Sr. Jorge Suárez, por brindarme los primeros relatos de los acontecimientos que rodearon al fenómeno de El Pajarillo, desde el punto de vista de un investigador y testigo presencial de los hechos. Al fallecido Fabio Zerpa, por su revista Cuarta Dimensión, que me ha permitido conocer los relatos de muchos de los protagonistas de los primeros tiempos del suceso OVNI en Capilla del Monte. A mi abuela, hoy fallecida, por brindarme abundante información sobre el tema. Al Sr. Omar Rodriguez, administrador de un importante hotel céntrico, por sus recuerdos del tiempo junto a Acoglianis, y de los comienzos del turismo espiritual en la localidad. A mi amigo Víctor Chirino, recepcionista del hotel La Guarida, por sus vivos relatos sobre la multitud de turistas que arriban cada año, e infinidad de anécdotas interesantes. A mis estudiantes de Turismo y Administración Hotelera, por los momentos de aprendizaje que compartimos cotidianamente.

En Quilmes, Provincia de Buenos Aires, quisiera dar mi agradecimiento en primer lugar a la Dra. Regina Schluter, por su ayuda y cálido aliento. La profesora Schluter ha sido una tutora y guía en numerosos momentos críticos a lo largo de mi carrera, por ello le estoy profundamente agradecido. A la Dra. Cristina Iglesias, por su ayuda generosa para encontrar un Director de tesis que pudiera acompañarme en el proceso de aprendizaje y construcción del presente trabajo. Al profesor Carlos Fassiolo Urli, por su enseñanza apasionada sobre el pensamiento estratégico aplicado a la Gestión y la Administración, quien ha ejercido una influencia muy importante y positiva en mi carrera profesional. A la profesora Noemí Wallingre, por sus clases inspiradoras sobre el Turismo. A los profesores María Cousté, Aldo Albarellos, Pablo Bonifati y Rodrigo Silva, quienes han sabido aconsejarme en instancias decisivas, contribuyendo mediante su enseñanza y guía para que hoy haya podido llegar hasta este punto.

A todos ellos ¡Muchas gracias!

# ÍNDICE

Página

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.....	20
1.1 - El problema de investigación.....	20
1.2 - Objetivos.....	20
1.2.1 - Objetivo general.....	20
1.2.2 - Objetivos específicos.....	20
1.3 - Justificación de la investigación.....	22
1.4 - Antecedentes del proyecto.....	22
1.5 - Hipótesis.....	24
1.6 - Metodología.....	24
1.7.1 - Tipo y nivel de investigación.....	24
1.7.2 - Unidades de análisis.....	24
1.7.3 - Variables, índices e indicadores.....	25
1.7.4 - Técnicas e instrumentos de análisis.....	26
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.....	28
2.1 - Evaluación de proyectos.....	28
2.2 - Prefactibilidad y factibilidad.....	28
2.2.1 - Prefactibilidad comercial.....	29
2.2.2 - Prefactibilidad técnica.....	30
2.2.3 - Prefactibilidad organizacional.....	31

2.2.4 - Prefactibilidad legal.....	31
2.2.5 - Prefactibilidad ambiental.....	32
2.2.6 - Prefactibilidad económico-financiera.....	33
2.3 - Estudios de mercado.....	34
2.3.1 - Tipos de estudios de mercado.....	35
2.3.2 - El proceso de estudio de mercado.....	35
2.4 - Demanda.....	36
2.4.1 - Estudio de la demanda.....	36
2.5 - Segmentación.....	37
2.5.1 - Los criterios de segmentación.....	37
2.5.1.1 - La segmentación sociodemográfica.....	37
2.5.1.2 - La segmentación por ventajas buscadas.....	38
2.5.1.3 - La segmentación por estilo de vida.....	38
2.5.1.4 - La segmentación comportamental.....	38
2.5.2 - La variable crítica de segmentación.....	39
2.6 - Turismo espiritual.....	39
2.7 - Espiritualidad New Age.....	40
CAPÍTULO 3: PREFACTIBILIDAD COMERCIAL.....	41
3.1 - Análisis de la demanda.....	41
3.1.1 - Sexo del encuestado.....	41
3.1.2 - Edad del encuestado.....	41
3.1.3 - Ciudad de procedencia del turista.....	42
3.1.4 - Procedencia y cantidad de turistas durante los últimos tres años.....	43

3.1.5 - Opinión respecto a complejo con temática espiritual New Age.....	44
3.1.6 - Cantidad de alojamientos por tipo.....	45
3.1.7 - Cantidad de plazas por tipo de alojamiento.....	47
3.1.8 - Tipo de alojamiento elegido. ....	48
3.1.9 - Opción por el complejo de cabañas del proyecto.....	49
3.1.10 - Precio pagado por noche por una cabaña para 4 personas.....	50
3.1.11 - Precio que estaría dispuesto a pagar por noche.....	50
3.1.12 - Actividades recreativas elegidas. ....	51
3.2 - Demanda potencial.....	52
3.2.1 - Macrosegmentación.....	52
3.2.2 - Microsegmentación.....	52
3.2.3 - Cuantificación de la demanda a partir de la segmentación.....	52
3.2.4 - Ciclo de vida del producto/servicio.....	53
3.2.5 - Estacionalidad anual de la demanda del producto/servicio.....	53
3.2.6 - Cuantificación de la demanda a partir de la oferta – Año 2020.....	53
3.2.7 - Ingresos anuales cabaña tipo 1.....	54
3.2.8 - Ingresos anuales cabaña tipo 2.....	54
3.2.9 - Ingresos anuales cabaña tipo 3.....	54
3.2.10 - Ingresos totales anuales por alquiler de cabañas para el año 2020.....	55
3.2.11 - Proyección de ingresos por alquiler de cabañas a cinco años.....	55
3.3 - Marketing estratégico.....	55
3.3.1 - Visión, misión y valores.....	55
3.3.1.1 - Visión de la organización.....	56
3.3.1.2 - Misión de la organización.....	56

3.3.1.3 - Valores.....	56
3.3.1.4 - Código de ética y de responsabilidad social.....	56
3.3.2 - Análisis interno y externo: FODA.....	57
3.3.2.1 - Fortalezas.....	57
3.3.2.2 - Debilidades.....	58
3.3.2.3 - Oportunidades.....	58
3.3.2.4 - Amenazas.....	58
3.3.3 - Entorno competitivo - Modelo de las 5 Fuerzas.....	58
3.3.3.1 - Rivalidad con empresas que compiten en la misma industria.....	58
3.3.3.2 - Ingreso potencial de nuevos competidores.....	59
3.3.3.3 - Presiones competitivas de productos sustitutos.....	59
3.3.3.4 - Poder de negociación de los proveedores.....	60
3.3.3.5 - Poder de negociación de los consumidores.....	60
3.4 - Marketing operativo.....	61
3.4.1 - Producto.....	61
3.4.2 - Precio.....	61
3.4.3 - Promoción.....	62
3.4.4 - Distribución.....	63
CAPÍTULO 4: PREFACTIBILIDAD TÉCNICA.....	64
4.1 - Diseño del producto-servicio.....	64
4.2 - Localización del proyecto.....	64
4.2.1 - Macrolocalización: Región del Valle de Punilla.....	65
4.2.1.1 - Flora y fauna.....	66

4.2.1.2 - Historia.....	67
4.2.1.3 - Infraestructura.....	68
4.2.1.4 - Economía.....	68
4.2.1.5 - Población.....	69
4.2.1.6 - Ciudades principales.....	69
4.2.2 - Capilla del Monte.....	70
4.2.2.1 - Ubicación.....	70
4.2.2.2 - Historia.....	71
4.2.2.3 - Capilla del Monte, como destino de turismo espiritual New Age.....	72
4.2.2.4 - Diagnóstico de la situación de la localidad.....	82
4.2.2.4.1- Las leyendas y mitos como atractivo turístico.....	82
4.2.2.4.2 - Las inversiones privadas.....	83
4.2.2.4.3 - Las inversiones públicas y la administración municipal.....	87
4.2.3 - Microlocalización.....	88
4.3 - Ingeniería del Proyecto.....	89
4.3.1 - Las cabañas.....	91
4.3.2 - Balance de obras físicas.....	93
4.3.3 - Balance de equipamiento.....	93
4.3.4 - Inversión total.....	94
4.3.5 - Gastos en servicios.....	95
4.3.6 - Tamaño del proyecto.....	95
CAPÍTULO 5: PREFACTIBILIDAD ORGANIZACIONAL.....	96
5.1 - Estructura de la organización.....	96

5.2 - Recepcionista.....	97
5.2.1 - Perfil del puesto .....	97
5.2.2 - Funciones y responsabilidades .....	97
5.3 - Mucama.....	100
5.3.1 - Perfil del puesto .....	100
5.3.2 - Funciones y responsabilidades.....	100
5.4 - Administrador – Encargado.....	105
5.4.1 - Perfil del puesto.....	105
5.4.2 - Funciones y responsabilidades.....	105
5.5 - Efectos económicos de la estructura de la organización.....	112
CAPÍTULO 6: PREFACTIBILIDAD LEGAL.....	113
6.1 - Análisis de la legislación nacional de incumbencia.....	113
6.1.1 - Alojamiento (Ley Nacional de Hotelería 18.828/70).....	113
6.1.2 - Intermediación turística (Ley Nacional 18.829).....	113
6.1.3 - Normas tributarias nacionales.....	113
6.1.3.1 - Impuesto a las Ganancias.....	113
6.1.3.2 - Impuesto al Valor Agregado.....	114
6.1.3.3 - Ley de Seguridad Social.....	115
6.1.4 - Normas de seguridad alimentaria a nivel nacional (Ley 18.284).....	115
6.1.5 - Normativa nacional de accesibilidad (Ley 25.643).....	115
6.1.6 - Otras normas.....	115
6.2 Análisis de la legislación provincial de incumbencia.....	116
6.2.1 - Alojamiento (Ley Provincial de Turismo 6.483).....	116

6.2.2 - Normas de turismo alternativo (Ley 8.801).....	122
6.2.3 - Normas tributarias provinciales que afectan a la actividad hotelera.....	123
6.2.3.1 - Impuesto sobre los Ingresos Brutos.....	123
6.2.3.2 - Impuesto Inmobiliario.....	124
6.2.3.3 - Impuesto de Sellos.....	125
6.2.3.4 - Beneficios tributarios y otras normas.....	125
6.2.4 - Normas de seguridad alimentaria a nivel provincial (Ley 8847).....	126
6.2.5 - Otras normas.....	126
6.3 - Habilitación municipal.....	127
<b>CAPÍTULO 7: PREFACTIBILIDAD AMBIENTAL.....</b>	<b>128</b>
7.1 - La Contaminación ambiental.....	128
7.2 - Legislación nacional sobre ambiente.....	130
7.3 - Legislación provincial sobre ambiente.....	131
7.4 - Normativa municipal sobre ambiente.....	133
7.5 - Cabañas del Amanecer - Adecuación a la normativa ambiental vigente.....	134
7.5.1 - Ocupación del suelo.....	134
7.5.2 - Provisión y utilización del agua por la empresa estatal oficial.....	135
7.5.3 - Correcto tratamiento de aguas residuales.....	136
7.5.4 - Correcto tratamiento de residuos sólidos.....	136
7.5.5 - Aspecto energético.....	136
7.5.6 - Sobre el tratamiento de la contaminación sonora.....	137
7.5.7 - Sobre el recupero del agua de lluvia.....	137
7.6 - Sobre el impacto ambiental del proyecto.....	137

CAPÍTULO 8: PREFACTIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	139
8.1 - Presupuestación de inversión.....	139
8.1.1 - Presupuesto de Obras Físicas.....	139
8.1.2 - Presupuesto de Equipamiento.....	139
8.1.3 - Presupuesto de Inversión – Totales.....	140
8.2 - Presupuesto Operativo (Estado de Resultados Proyectado).....	140
8.2.1- Ingresos por cabañas año 2020.....	140
8.2.2 - Amortizaciones.....	141
8.2.3 - Valor libros.....	141
8.2.4 - Proyección de ingresos a seis años.....	141
8.2.5 - Presupuesto operativo – Totales.....	142
8.2.6 - Costos fijos y variables.....	143
8.3 - Análisis Financiero.....	144
8.3.1 - Flujo de fondos proyectado.....	144
8.3.2 - Ingresos menos egresos.....	144
8.3.3 - Flujo de fondos proyectado e índices de rentabilidad (VAN, TIR, PRI).....	145
8.3.4 - Escenario optimista.....	145
8.3.5 - Escenario pesimista.....	146
8.4 - Análisis de sensibilidad.....	147
8.4.1 - Flujo de fondos sensibilizando el monto de inversión.....	147
8.4.2 - Flujo de fondos sensibilizando la estacionalidad de la demanda invernal.....	147
8.4.3 - Flujo de fondos sensibilizando el crecimiento interanual de la demanda.....	148
8.5 - Balance general proyectado – Análisis vertical y horizontal.....	149

8.6 - Informe sobre el análisis económico y financiero proyectado - Año 2020.....	150
8.6.1 - Punto de equilibrio.....	150
8.6.2 - Capital de trabajo.....	151
8.6.3 - Liquidez corriente.....	152
8.6.4 - Prueba ácida.....	152
8.6.5 - Endeudamiento a corto plazo.....	152
8.6.6 - Endeudamiento total.....	152
8.6.7 - Índice de inmovilización.....	153
8.6.8 - Índice de inmovilización sobre el patrimonio neto.....	153
8.6.9 - Índice de ganancia bruta sobre ventas.....	153
8.6.10 - Índice de ganancia neta sobre ventas.....	153
8.6.11- Rentabilidad del capital propio.....	154
8.6.12 - Rentabilidad del activo.....	154
8.6.13 - Solvencia.....	154
8.7 - Informe sobre el Análisis Económico y Financiero Proyectado - Año 2021.....	155
8.7.1 - Capital de trabajo.....	155
8.7.2 - Liquidez corriente.....	155
8.7.3 - Prueba ácida.....	155
8.7.4 - Endeudamiento a corto plazo.....	155
8.7.5 - Endeudamiento total.....	156
8.7.6 - Índice de inmovilización.....	156
8.7.7 - Índice de inmovilización sobre el patrimonio neto.....	156
8.7.8 - Índice de ganancia bruta sobre ventas.....	157
8.7.9 - Índice de ganancia neta sobre ventas.....	157

8.7.10 - Rentabilidad del capital propio.....	157
8.7.11 - Rentabilidad del activo.....	157
8.7.12 - Solvencia.....	158
8.8 - Informe del análisis comparativo años 2020 y 2021.....	158
CAPÍTULO 9: CONCLUSIONES.....	160
Bibliografía.....	163
Anexo A - Encuesta realizada.....	171
Anexo B - Plano del proyecto.....	173
Anexo C - Leyes y ordenanzas de incumbencia.....	174

## ÍNDICE DE IMÁGENES

### CAPÍTULO 3: PREFACTIBILIDAD COMERCIAL

3-a. Tabla con el sexo del encuestado .....	41
3-b. Tabla con el porcentaje de turistas por edades .....	41
3-c. Gráfico comparativo de las edades de los turistas de Capilla del Monte .....	41
3-d. Tabla con los porcentajes de turistas que visitan Capilla del Monte según su lugar de procedencia .....	42
3-e. Gráfico comparativo de los porcentajes de turistas que visitan Capilla del Monte según su lugar de procedencia .....	42
3-f. Tabla comparativa de los turistas que visitaron Capilla del Monte durante los últimos tres años, según su lugar de procedencia .....	43

3-g. Gráfico comparativo de los turistas que visitaron Capilla del Monte durante los últimos tres años, según su lugar de procedencia .....	44
3-h. Tabla con los porcentajes de opiniones obtenidos respecto a un complejo de cabañas con temática espiritual en Capilla del Monte .....	44
3-i. Gráfico con los porcentajes de opiniones obtenidos respecto a un complejo de cabañas con temática espiritual en Capilla del Monte .....	45
3-j. Tabla con la cantidad de alojamientos en Capilla del Monte, según su tipo.....	46
3-k. Tabla con la cantidad de alojamientos en Capilla del Monte, según su tipo .....	46
3-l. Gráfico con la cantidad de alojamientos en Capilla del Monte, según su tipo .....	47
3-m. Gráfico con la cantidad de alojamientos en Capilla del Monte, según su tipo .....	47
3-n. Tabla con la cantidad de plazas según tipo de alojamiento en Capilla del Monte .....	48
3-ñ. Gráfico con la cantidad de plazas según tipo de alojamientos en Capilla del Monte .....	48
3-o. Tabla con elección de tipo de alojamiento.....	49
3-p. Gráfico con elección de tipo de alojamiento.....	49
3-q. Tabla con opinión sobre alojarse en el complejo proyectado.....	49
3-r. Gráfico con la opinión sobre alojarse en el complejo proyectado .....	50
3-s. Tabla con las respuestas obtenidas sobre el precio actual.....	50
3-t. Tabla con las respuestas obtenidas sobre el precio futuro.....	51
3-u. Tabla sobre actividades recreativas elegidas .....	51
3-v. Gráfico sobre actividades recreativas elegidas .....	52
3-w. Tabla con la cuantificación de la demanda basada en la oferta, para el año 2020 .....	54
3-x. Tabla con los ingresos anuales por cabaña tipo 1, año 2020 .....	54
3-y. Tabla con los ingresos anuales por cabañas tipo 2, año 2020 .....	54

3-z. Tabla con los ingresos anuales por cabaña tipo 3, año 2020 .....	55
3-z-1. Tabla con los ingresos totales anuales proyectados para 2020 .....	55
3-z-2. Tabla con los ingresos totales por alquiler de cabañas, proyectados a cinco años .....	55
3-z-3. Tabla con los precios proyectados de Cabañas del Amanecer para 2020 .....	62

#### CAPÍTULO 4: PREFACTIBILIDAD TÉCNICA

4-a. Ubicación de la Región de Punilla dentro del mapa de Córdoba .....	65
4-b. Mapa del Valle de Punilla con sus respectivas localidades .....	66
4-c. Vista aérea satelital de Capilla del Monte .....	70
4-d. Turistas bañándose en el Río Calabalumba, Capilla del Monte .....	72
4-e. Fotografía del momento en que Gabriel de 12 años de edad describe a las autoridades políticas de la zona lo que había visto la noche anterior. Año 1986. A la derecha: Fotografía del dibujo que Gabriel realizara en el piso aquel día .....	74
4-f. Artículo periodístico de la época .....	75
4-g. Fotografía de la ladera del cerro El Pajarillo, con la famosa huella que fuera interpretada como el descenso de un OVNI.....	76
4-h. Fotografía de la famosa huella del Pajarillo, a la derecha artículo periodístico de la época con el testimonio del niño serrano que presenciara el fenómeno. Abajo el secretario de gobierno de la época, Jorge Suárez, junto a su señora esposa y al escritor peruano Ricardo Gonzáles .....	78
4-i. Fotografía de la tercera edición del exitoso Festival Alienígena, febrero del 2015 .....	80
4-j. Fotografía de la tercera edición del exitoso Festival Alienígena, febrero del 2015 .....	81
4-k. Publicidad oficial que promociona el Festival .....	81
4-l. Fotografía: el intendente de Capilla del Monte, felicita al niño ganador del primer premio por su disfraz de E.T. durante el Festival. Febrero del 2015 .....	82
4-m. Fotografía del bello hotel tres estrellas Terrazas del Uritorco, al fondo el célebre cerro .....	86

4-n. La ya histórica Calle Techada, única en Sudamérica, Capilla del Monte. Foto año 2015 .....	88
4-ñ. Vista satelital de Capilla del Monte y ubicación para el proyecto .....	89
4-o. Plano del proyecto Cabañas del Amanecer .....	90
4-p. Tabla con presupuesto de obras físicas. Valores a Agosto del 2019 .....	93
4-q. Tabla con presupuesto de equipamiento .....	94
4-r. Tabla con detalle del total de inversión .....	95
4-s. Tabla con detalle de gastos en servicios año 2020 .....	95

#### CAPÍTULO 5: PREFACTIBILIDAD ORGANIZACIONAL

5-a. Organigrama. Representación gráfica de la estructura de la organización .....	96
5-b. Tablas con los gastos generados por los sueldos del personal, por los honorarios del Contador y los gastos de jardinería y mantenimiento general .....	112

#### CAPÍTULO 8: PREFACTIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

8-a. Tabla con el Presupuesto de Obras Físicas .....	139
8-b. Tabla con el Presupuesto de Equipamiento .....	139
8-c. Tabla con el Presupuesto de Inversión .....	140
8-d. Tabla con los ingresos proyectados por tipos de cabañas .....	141
8-e. Tabla con las Amortizaciones .....	141
8-f. Tabla con el Valor Libros .....	141
8-g. Tabla con la proyección de ingresos a seis años .....	142
8-h. Presupuesto Operativo desde el 2020 al 2025 .....	142
8-i. Tabla con clasificación de los costos en fijos y variables, y sus respectivos montos .....	143
8-j. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado desde el año 2020 al 2025 .....	144
8-k. Tabla con los ingresos, egresos y saldos proyectados desde el año 2020 al 2025 .....	144

8-l. Gráfico con los ingresos, egresos y saldos proyectados desde el año 2020 al 2025 .....	145
8-m. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, con una tasa deseada para la VAN del 10% .....	145
8-n. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, Escenario Optimista.....	146
8-ñ. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, Escenario Pesimista.....	146
8-o. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, sensibilizando la variable Monto de Inversión.....	147
8-p. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, sensibilizando Estacionalidad de la Demanda.....	148
8-q. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, sensibilizando Crecimiento Interanual.....	148
8-r. Balance General Proyectado 2020-2021 con análisis vertical y horizontal.....	149
8-s. Tabla con la proyección de costos y su Punto de Equilibrio para cabañas tipo 1.....	150
8-t. Tabla con la proyección de costos y su Punto de Equilibrio para cabañas tipo 2 .....	151
8-u. Tabla con la proyección de costos y su Punto de Equilibrio para cabañas tipo 3 .....	151



En la prefactibilidad legal se abordará un estudio de la legislación turística provincial de Córdoba respecto a complejos de cabañas en zonas de sierras, y de la normativa municipal de Capilla del Monte respecto al mismo tipo de alojamiento.

A continuación, en la prefactibilidad ambiental, se analizarán las normativas provinciales y municipales respecto al medio ambiente que deben ser tenidas en cuenta para el establecimiento de este tipo de emprendimientos hoteleros.

En la prefactibilidad económico-financiera se realizará una presupuestación del proyecto, una proyección del flujo de fondos y un análisis de rentabilidad, luego se abordará un estudio de la sensibilidad del mismo, es decir, de cómo responde a cambios en las variables del entorno, como la inflación o la retracción de la demanda. A continuación se observarán diversos ratios económicos y financieros del proyecto, para arribar finalmente a una conclusión.

En un último capítulo, finalmente, se desarrollarán las conclusiones que se desprendan del estudio de prefactibilidad, particularmente si se confirma la hipótesis de trabajo o no.

### **Palabras Clave**

Capilla del Monte - Complejo de Cabañas - Espiritualidad New Age – Prefactibilidad - Estudio de Mercado – Plan de Marketing – Escenarios.

## **1 – Introducción**

### **1.1 - El problema de investigación**

En la localidad de Capilla del Monte, en tanto turismo receptivo, se percibiría desde la propia experiencia en el destino, una demanda insatisfecha de alojamientos turísticos de temática espiritual con infraestructura adecuada y personal capacitado con dominio de idioma extranjero (inglés). Por las características propias de la localidad, de los mitos y leyendas asociadas a ella, el visitante informado, especialmente el extranjero, suele demandar este tipo de servicio, que la oferta hotelera local no conseguiría satisfacer. Con contadas excepciones, los hoteles y complejos de cabañas o de departamentos en la zona, suelen no estar preparados para satisfacer las demandas del visitante típico de la localidad: no cuentan con servicios orientados a la espiritualidad New Age (sala de yoga y meditación, cocina orgánica y/o vegetariana, etc.), ni con personal capacitado de atención al público, que al menos pueda comunicarse en inglés además de en idioma castellano.

La percepción de una demanda insatisfecha por parte de visitantes a la localidad, particularmente de extranjeros, es el principal motivo que impulsa a realizar el presente estudio de prefactibilidad. ¿Es viable y rentable un complejo de siete cabañas orientado a la espiritualidad New Age y el disfrute de la naturaleza, con un servicio bilingüe, en la localidad de Capilla del Monte, a fines de la segunda década del siglo XXI? Este es el principal interrogante que guía el presente trabajo.

### **1.2 - Objetivos**

#### **1.2.1 - Objetivo general**

Se busca determinar si un complejo de siete cabañas en la localidad de Capilla del Monte, con temática espiritual New Age y de disfrute de la naturaleza, con un servicio bilingüe (en castellano e inglés), es un tipo de emprendimiento viable y rentable.

#### **1.2.1 - Objetivos específicos**

Entre los objetivos específicos se encuentran:

Factibilidad Comercial:

- a- Analizar la demanda
- b- Determinar demanda potencial
- c- Identificar el entorno competitivo
- d- Cuantificar la demanda

Factibilidad Técnica:

- a- Determinar el diseño del producto-servicio
- b- Determinar la localización del proyecto
- c- Determinar la macrolocalización del proyecto
- d- Determinar la microlocalización
- e- Determinar la ingeniería del proyecto

Factibilidad Legal:

- a- Determinar la adecuación del proyecto a la normativa turística provincial sobre complejos de cabañas en zona de sierras.
- b- Determinar la adecuación del proyecto a la normativa municipal respecto a complejos de cabañas

Factibilidad Ambiental:

- a- Determinar la adecuación del proyecto a la normativa ambiental provincial respecto a instalación de complejos de cabañas
- b- Determinar la adecuación del proyecto a la normativa ambiental municipal respecto a instalación de complejos de cabañas

Factibilidad económica y financiera:

Determinar, entre otros, los valores de los siguientes indicadores:

- a- Valor actual neto (VAN)
- b- Tasa interna de retorno (TIR)
- d- Período de recupero de la inversión (PRI)
- e- Punto de equilibrio
- f- Capital de trabajo
- g- Liquidez corriente
- h- La prueba ácida
- i- El endeudamiento a corto plazo
- j- El índice de inmovilización del capital del proyecto

### **1.3 - Justificación de la investigación**

La motivación a realizar la investigación, es la percepción de una demanda insatisfecha en el mercado de alojamientos de Capilla del Monte. Con la misma se busca determinar si dicha percepción es real, y si justifica la inversión que implicaría crear un alojamiento que satisfaga dicha demanda.

### **1.4 - Antecedentes del proyecto**

Si bien, por tratarse de una idea original que surge como respuesta a necesidades insatisfechas detectadas en los consumidores (turistas), el presente estudio no cuenta con antecedentes específicos del mismo, se ha considerado pertinente tener en cuenta algunos trabajos previos realizados sobre complejos de cabañas en zonas serranas, y sobre características de la localidad de Capilla del Monte como destino turístico. Al respecto se han seleccionado cinco estudios recientes sobre dichos temas. En todos los casos se trata de tesis de grado o de postgrado realizadas en diversas casas de estudio del país.

Tesis de Grado y Postgrado

- Calle Laura (2011). *Proyecto de inversión para el desarrollo del complejo de cabañas Villa Tranquila, en Villa General Belgrano, Córdoba* (Tesis de Grado). Universidad Empresarial Siglo 21.
- Desimone, María Belén (2014). *Las condiciones de viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad: caso de la ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires* (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Quilmes.
- Pellicer, Rodrigo Eduardo (2012). *Evaluación de la factibilidad económica-financiera para la construcción de cabañas en Santa Rosa de Calamuchita* (Tesis de Grado). Universidad Empresarial Siglo 21.
- Spinella, Claudio Roman (2011). *Estudio de mercado para la instalación de un complejo de cabañas ecológicas en Nueva Atlantis, Provincia de Buenos Aires* (Tesis de Grado). Universidad Abierta Interamericana.
- Telias, Vanesa (2012). *Diagnóstico estratégico del turismo esotérico y místico en Capilla del Monte para su desarrollo sustentable* (Tesis de Grado). Universidad Abierta Interamericana.

En los antecedentes estudiados referidos a estudios de factibilidad de proyectos, se sigue una metodología ya aceptada en el ámbito de los negocios: en una primera etapa se realiza el denominado estudio de prefactibilidad, que consiste en la serie de investigaciones previas que es necesario realizar para conocer sobre el proyecto, sobre su ambiente y su ámbito de aplicación. Luego de este primer acercamiento, se arriba a un estudio más pormenorizado, donde se intenta identificar en primer lugar la demanda probable del producto-servicio, la competencia que tendrá el mismo, y el estudio técnico del mismo. Como paso siguiente se analiza el marco legal que es necesario tener en cuenta para el proyecto. Y a continuación se estiman los presupuestos económicos y financieros proyectados, el balance general proyectado, el estado de flujo de caja proyectado, etc. Lo que permite finalmente realizar la medición de toda una serie de ratios, como el retorno de la inversión, o el índice de rentabilidad, que a través de los valores que arrojen, nos permiten determinar la viabilidad o no del proyecto y con ello responder a la hipótesis de trabajo.

En los antecedentes seleccionados se aprecia diversos modos de utilización del método de estudio de factibilidad y prefactibilidad.

Respecto al estudio de complejos de cabañas de los diversos antecedentes seleccionados, puede apreciarse que la ubicación de los mismos, y las características de la demanda del destino donde se halla ubicado, como así también los accesos, suelen ser variables críticas.

Respecto al destino, Capilla del Monte, tal como se explica en el trabajo de tesis de Telias Vanesa (2012), ha tenido un sostenido crecimiento en los últimos veinte años. La principal característica del mismo, junto a su bello entorno natural y paisajístico, es su asociación al esoterismo, el misticismo y la espiritualidad. Es por ello que el proyecto analizado en el presente trabajo se encuentra, por su concepto, en armonía con el destino en que se halla, y con el tipo de visitante o turista que suele convocar dicho destino.

## **1.5 - Hipótesis**

La hipótesis de trabajo es: “Un complejo de siete cabañas orientado al descanso, la espiritualidad New Age y el disfrute de la naturaleza, con un servicio bilingüe (en castellano e inglés), ubicado en la localidad de Capilla del Monte, provincia de Córdoba, a fines de la segunda década del siglo XXI, es un proyecto viable y rentable”.

## **1.6 - Metodología**

### **1.6.1 - Tipo y nivel de la investigación**

Con respecto al tipo, se tratará de una investigación tanto cualitativa como cuantitativa ya que se analizarán cifras suministradas por organismos estatales, informaciones periódicas y testimonios de algunos protagonistas.

Además, se buscará establecer valores que nos permitan inferir si el emprendimiento, en las condiciones y lugar en que se proyecta llevarlo adelante, es viable o no, por ello respecto al nivel, será una investigación de tipo descriptiva.

### **1.6.2 - Unidades de análisis**

La unidad de análisis es el emprendimiento hotelero, ya que toda la información requerida en un estudio de factibilidad es sobre el proyecto mismo y su entorno comercial.

### **1.6.3 - Variables, índices e indicadores**

Entre las variables a analizar en el presente proyecto, tendremos la factibilidad o viabilidad comercial, la factibilidad económico-financiera, la factibilidad la técnica, la legal y la ambiental del mismo.

Los indicadores mediante los cuales se medirá la variable *factibilidad comercial* del proyecto serán:

- a-** Demanda potencial
- b-** Entorno competitivo
- c-** Cuantificación de la demanda

Los indicadores mediante los cuales se medirán la variable *factibilidad técnica* serán:

- a-** Diseño del producto-servicio
- b-** Localización del proyecto
- c-** Determinación de la Macrolocalización del proyecto
- d-** Determinación de la Microlocalización del proyecto
- e-** Características de la Ingeniería del proyecto

Los indicadores mediante los cuales se medirá la variable *factibilidad legal* serán:

- a-** Nivel de adecuación a la normativa nacional de incumbencia
- b-** Nivel de adecuación a la normativa provincial de incumbencia
- c-** Nivel de adecuación a la normativa municipal de incumbencia

Los indicadores mediante los cuales se medirá la variable *factibilidad ambiental* serán:

- a-** Nivel de adecuación a la normativa ambiental provincial respecto a instalación de complejos de cabañas
- b-** Nivel de adecuación a la normativa ambiental municipal respecto a instalación de complejos de cabañas

Los indicadores mediante los cuales se medirá la variable *factibilidad económico-financiera* del emprendimiento hotelero serán:

- a- El Flujo de Caja proyectado (Cash Flow)
- b- El Valor Actual Neto (VAN)
- c- La Tasa Interna de Retorno (TIR)
- d- El Período de Recupero de la Inversión (PRI)
- e- El Punto de Equilibrio (Ingresos- Costos Fijos totales + Costos Variables Totales)
- f- El Capital de Trabajo (Activo cte. - pasivo cte.)
- g- La Liquidez Corriente (Activo cte.\*100/pasivo cte.)
- h- La Prueba Ácida (Disponibilidades/Pasivo cte.)
- i- La Prueba Super Ácida [Disponibilidades/(caja + bco.)]
- j- El Endeudamiento a Corto Plazo (Pasivo corriente/patrimonio neto\*100)
- k- El Endeudamiento Total (Pasivo/p. neto)
- l- El Índice de Inmovilización (Activo fijo/activo total\*100)
- m- El Índice de Inmovilización sobre el Patrimonio Neto (Activo fijo/patrimonio neto\*100) Éste índice junto con el anterior señalan una de las características del sector hotelero que es la enorme magnitud del capital representado por el inmueble y las instalaciones del mismo en su mayor parte, por lo que lleva cierto tiempo recuperar la inversión.
- n- La Ganancia Bruta sobre Ventas (Ganancias brutas/ventas\*100)
- o- La Rentabilidad del Capital (Ganancia neta/ventas\*100)
- p- La Rentabilidad del Activo o Retorno sobre el Activo (Ganancia neta/activo total\*100)
- q- La Solvencia (Activo total/pasivo total)

#### **1.6.4 - Técnicas e instrumentos de análisis**

Para la prefactibilidad comercial se utilizará el método de encuesta semi-estructurada para la investigación del mercado. Para ello se seleccionará una muestra representativa del mercado al que apunta el proyecto, de modo de poder determinar las preferencias del mismo.

Los resultados que arroje dicho estudio también serán utilizados para la factibilidad técnica, adaptando las características de nuestro producto-servicio a las necesidades del mercado meta.

Para la prefactibilidad económica y financiera se utilizará el método cuantitativo del análisis de ratios. Previamente, para arribar a los valores que serán necesarios, se confeccionarán los estados contables proyectados, particularmente el presupuesto económico y el presupuesto financiero proyectados. El objetivo específico por el cuál se utilizarán estos instrumentos, será determinar una serie de índices que permitirán arribar a conclusiones sobre la viabilidad del emprendimiento hotelero proyectado. El tipo específico de información que proporcionará, será ratios o índices diversos. Determinarán diversas características del emprendimiento, dando cuenta de la validez de la aplicación de la información que provee el instrumento, mediante valores proyectados confiables utilizando aquellos índices y métodos de proyección que son usuales en todo estudio de factibilidad en la actualidad.

Los índices y ratios, son relaciones entre valores. Por ello se determinan mediante fórmulas matemáticas que expresan dichas relaciones, por ejemplo el índice de inmovilidad se establece mediante la relación entre en capital fijo y el capital de trabajo. Una vez realizados los cálculos, cada fórmula provee ciertos valores que permiten determinar alguna característica del emprendimiento proyectado o de su entorno.

## CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

### **2.1 – Evaluación de proyectos**

Si bien toda decisión de inversión debe responder a un estudio previo de las ventajas y desventajas asociadas a su implementación, la profundidad con la que este se realice dependerá de lo que aconseje cada proyecto en particular.

En términos generales, son varios los estudios particulares que deben realizarse para evaluar un proyecto: de viabilidad comercial, técnica, legal, ética, organizacional, ambiental y económica-financiera. (Sapag Chain, 2014: 26). Cualquiera de ellos que llegue a una conclusión negativa determinará que el proyecto no se lleve a cabo, aunque razones estratégicas, sociales, ambientales, humanitarias u otras de índole subjetiva podrían hacer recomendable una opción que no fuera viable financiera o económicamente. (Sapag Chain, 2014: 25). Lamentablemente muchos evaluadores sólo tienen en cuenta los aspectos financieros o económicos del proyecto, es decir, si es rentable y en qué medida lo es. Sin embargo debe tenerse presente que

el objetivo de la evaluación no es la búsqueda de la precisión de los antecedentes económicos que dan origen a un resultado, sino más bien analizar y estimar con un cierto orden de magnitud un conjunto de variables que permitan juzgar la conveniencia de su implementación. (Sapag Chain, 2014: 6)

### **2.2 - Prefactibilidad y factibilidad**

Según Gonzalez y Perini (2014), la prefactibilidad es una serie de estudios previos al estudio de factibilidad que es más profundo y definitivo. El estudio de prefactibilidad de proyectos turísticos, afirma, tendría por objeto conocer el ambiente y el ámbito de aplicación del proyecto. Este primer estudio estaría integrado por la prefactibilidad comercial, la económico-financiera, y la técnica, legal, ambiental y social. La primera buscaría saber si el proyecto tendrá clientes, la segunda si podemos lograr que sea rentable la idea del proyecto y cómo se financiaría, y por último la tercera buscaría determinar la localización, la definición de productos y servicios e ingeniería, del proyecto. Recién si esta primera instancia de

evaluación del proyecto es aprobada, con las correcciones que se pudieran desprender del análisis, se abordará el estudio de factibilidad definitivo. Este último consta del estudio de la demanda (anticipado en la prefactibilidad comercial), del estudio económico financiero (anticipado en la prefactibilidad económico-financiera), y del estudio técnico del proyecto (anticipado en las prefactibilidades técnica, legal y social). (Gonzalez y Perini, 2014: 66-68).

Por otra parte Sapag Chain (2014), identifica tres etapas en la evaluación de proyectos: En la primera, denominada perfil, se busca determinar si existe alguna razón que justifique el abandono de la idea antes de que se destinen recursos para mayores niveles de estudio. En la segunda, denominada prefactibilidad, se profundiza la investigación, principalmente de fuentes secundarias, para aproximarse a la definición de las principales variables relativas al mercado, a las alternativas técnicas de producción y a la capacidad financiera de los inversionistas. Se estiman las inversiones probables, los costos de operación y los ingresos que generará el proyecto. Como resultado de este estudio podría surgir, afirma el autor, la recomendación de su implementación, continuar niveles más profundos de estudio, su abandono, o su postergación hasta que se cumplan determinadas condiciones mínimas que deberán especificarse. (Sapag Chain, 2014: 28-29). A las etapas descritas por Gonzalez para este nivel de estudio, explicadas en el párrafo precedente, Sapag Chain agrega las de prefactibilidad organizacional y prefactibilidad ética. Finalmente el estudio más acabado, afirma, es el de factibilidad, que “se elabora sobre la base de antecedentes precisos, de fuentes de información principalmente primarias y con variables cualitativas mínimas”. (Sapag Chain, 2014: 29).

En el presente trabajo de investigación, que es un estudio de prefactibilidad, se buscará combinar los criterios de ambos autores en la medida de lo posible. Respecto a las etapas seleccionadas para el estudio, las mismas serán: A- Prefactibilidad comercial. B- Prefactibilidad técnica. C- Prefactibilidad organizacional. D- Prefactibilidad legal. E- Prefactibilidad ambiental. F- Prefactibilidad económico-financiera. La prefactibilidad ética será tomada, como abordada con anterioridad al presente estudio, es decir, la idea de proyecto que se propone, antes de recibir cualquier análisis de prefactibilidad, ha pasado el juicio de valoración ética de los evaluadores.

### **2.2.1 - Prefactibilidad comercial**

El estudio de la viabilidad comercial indicará si el mercado es o no sensible al bien que producirá o al servicio que ofrecerá el proyecto y a la aceptabilidad que tendría en su consumo o uso, permitiendo así determinar la postergación o el rechazo de un proyecto sin tener que asumir los costos que implica un estudio económico completo. En muchos casos, la viabilidad comercial se incorpora al estudio de mercado en la viabilidad financiera. (Sapag Chain, 2014: 26).

En otros casos se toma como un capítulo aparte, y recién en una segunda etapa, si es que el proyecto resulta viable comercialmente, se aborda el análisis económico y financiero del mismo (Gonzalez y Perini, 2014: 68). Este último criterio es el que se seguirá en el presente estudio de prefactibilidades.

### **2.2.2 - Prefactibilidad técnica**

El estudio de la viabilidad técnica analiza las posibilidades materiales, de producir el bien o servicio que desea generarse con el proyecto.

Muchos proyectos nuevos requieren ser aprobados técnicamente para garantizar la capacidad de su producción, incluso antes de determinar si son o no convenientes desde el punto de vista de su rentabilidad económica; por ejemplo, si las propiedades de la materia prima nacional permiten la elaboración de un determinado producto, si el agua tiene la calidad requerida para la operación de una fábrica de cervezas o si existen las condiciones geográficas para la instalación de un puerto. (Sapag Chain, 2014: 26).

Un proyecto puede ser viable tanto por tener un mercado asegurado como por ser técnicamente factible. Sin embargo, podrían existir algunas restricciones de carácter legal que impedirían su funcionamiento en los términos en los que pudiera haberse previsto, ocasionando que su ejecución no sea recomendable; por ejemplo, limitaciones en cuanto a su localización o en el uso del producto. (Sapag Chain, 2014: 26).

Por ello parte del estudio técnico es analizar la localización del proyecto.

En una primera instancia, para proyectos de tipo hotelero, es recomendable definir cuál es el producto o servicio que se pretende ofrecer a la sociedad. El ejercicio de definir el mismo, nos permite revisar la idea, el concepto de aquello que se busca brindar. Un segundo paso consiste en estudiar la macrolocalización del mismo. Es decir las características generales de la localidad o región en que se emplazará el proyecto, si el mismo es acorde al lugar en que se ubicará. En ocasiones un proyecto que reúne todas las características positivas, puede no funcionar o no ser adecuado para un destino en particular. Una vez realizado esto, se analiza la microlocalización, o sea, el área específica en que se construirá el complejo. Ello permite, revisar si los accesos son adecuados, cuál será la zona específica dónde se edificará, etc. Finalmente, el tercer paso es revisar la ingeniería del proyecto. Ésta consta de los materiales, dimensiones y características físicas específicas de la edificación, cómo se encontrarán orientados los edificios, cuántos serán, entre otras especificaciones.

### **2.2.3 - Prefactibilidad organizacional**

El estudio de prefactibilidad organizacional consiste en analizar que estructura de personal necesitará la organización para su funcionamiento, que puestos y perfiles, que cantidad de personas implica ello, y determinar finalmente que costos implica dicha estructura, para ser tenido en cuenta luego en la proyección de costos y gastos de la prefactibilidad económico-financiera.

El estudio de la viabilidad organizacional es el que normalmente recibe menos atención, a pesar de que muchos proyectos fracasan por falta de capacidad administrativa para emprenderlos. El objetivo de este estudio se fundamenta, principalmente, en definir si existen las condiciones mínimas necesarias para garantizar la viabilidad de la implementación, tanto en lo estructural como en lo funcional. (Sapag Chain, 2014: 26).

### **2.2.4 - Prefactibilidad legal**

La instancia de prefactibilidad legal ordena las decisiones de orden técnico del proyecto que deben sustentarse en el conocimiento de las normativas que regulan cada actividad.

Seguendo a Gonzalez y Perini (2014), algunas situaciones típicas en las que la prefactibilidad legal es clave para la vida del proyecto son:

- Proceso de habilitación de empresas de viajes y turismo
- Procesos de habilitación para prestadores de actividades de turismo alternativo, turismo en la naturaleza, ecoturismo, etc.
- Habilitación de unidades de alojamiento hotelero y extra hotelero. Dependiendo de las normativas provinciales, usualmente se presentan problemas en cuanto a los requerimientos técnicos de prestación del servicio, así como en relación al tamaño mínimo del proyecto.
- Problemas relacionados con códigos urbanísticos en destinos turísticos, sobre todo vinculados con las zonificaciones funcionales de espacio turísticos urbanos.
- Regulaciones ambientales: Necesidad de cumplir con las normativas que exigen desde declaración de impactos ambientales, hasta evaluación, mitigación y control de impactos ambientales, dependiendo la jurisdicción (González y Perini, 2014: 84-85).

### **2.2.5 - Prefactibilidad ambiental**

Un estudio de viabilidad que en los últimos años ha ganado cada vez más importancia se refiere al del impacto ambiental que genera el proyecto. En la evaluación de un proyecto, concebida esta como una herramienta que provee información, pueden y deben incluirse consideraciones de carácter ambiental, no solo por la conciencia creciente que la comunidad ha adquirido en torno a la calidad de vida presente y futura, sino por los efectos económicos que dichas consideraciones introducen en un proyecto. (Sapag Chain, 2014: 27).

Esto es importante, porque toda acción humana produce efectos sobre el medio natural, que afectan a las personas y a los otros seres vivos con los que compartimos el planeta.

En las últimas décadas se ha cobrado cada vez mayor conciencia de las cuestiones referidas a la protección y el cuidado del medio ambiente natural, del que el ser humano también debería considerarse parte. Todo daño sobre el ambiente, termina repercutiendo sobre las personas en mayor o menos medida, particularmente son evidentes sus efectos sobre la salud.

En el caso de un complejo de cabañas el impacto generado sobre el ambiente, por supuesto, es mucho menor al de una fábrica, la que produce desechos de la elaboración de sus productos. Sin embargo también debe ser tenido en cuenta. Por ejemplo, la construcción de un gran hotel en una zona con un ecosistema delicado, podría generar graves consecuencias sobre el mismo. Lo propio sucede respecto a otros tipos de contaminación: ruidos, malos olores, daño a los suelos, contaminación del agua, y demás.

Los estudios de impacto ambiental, deben ser realizados por ingenieros ambientales, u otro tipo de profesionales idóneos, quienes pueden certificar los resultados que arrojen los mismos. En el estudio de prefactibilidad ambiental del presente trabajo, se procederá a analizar la legislación ambiental vigente, y a enumerar las diversas medidas que se tomarán en el proyecto para tenerla en cuenta, y para no generar un efecto negativo en el medio. De ello se inferirá si el proyecto, con las características y en la zona en que se lo concibió, se ajusta a los requerimientos exigidos y por consiguiente, si tiene posibilidad de ser aprobado en un estudio de impacto ambiental realizado con posterioridad.

“...la necesidad de cumplir con las normas impuestas en materia de regulación ambiental para prevenir futuros impactos negativos derivados de una eventual compensación del daño causado por una inversión...” (Sapag Chain, 2014: 27).

#### **2.2.6 - Prefactibilidad económico-financiera**

Mediante esta última etapa, se busca determinar si desde un punto de vista estrictamente económico y financiero, el proyecto es una inversión rentable, o sea, si puede ser financiado, y si arrojará ganancias.

En la prefactibilidad económico-financiera del presente trabajo, se realizará una presupuestación del proyecto, una proyección del flujo de fondos y un análisis de

rentabilidad, luego se abordará un estudio de la sensibilidad del mismo, es decir, se buscará determinar cómo responde a cambios en las variables del entorno, como ser la inflación o la retracción de la demanda. A continuación se analizarán diversos ratios económicos y financieros del proyecto, para arribar finalmente a una conclusión.

Se trata de una prueba final decisiva de un estudio de prefactibilidad, pues de sus resultados se desprenderá la aceptación o el rechazo del proyecto. “El estudio de la viabilidad financiera de un proyecto determina, en último término, su aprobación o rechazo. Este mide la rentabilidad que retorna la inversión, todo medido con bases monetarias”. (Sapag Chain, 2014: 26).

### **2.3 - Estudio de mercado**

El estudio de mercado es considerado un tipo de investigación descriptiva. Según algunos autores es sinónimo de estudio de marketing (Geoffrey Randall 2003: 120). Para otros en cambio, los estudios de mercado son sólo una clase de estudio de marketing.

Independientemente de la corriente teórica que se suscriba, se los utiliza con el fin de tomar decisiones en situaciones específicas de mercado. Por ejemplo para elaborar un pronóstico de ventas durante un período determinado, se necesita medir el tamaño del mercado meta, y para ello se realiza un estudio del mismo.

Uno de los factores más críticos en el estudio de proyectos es la determinación de su mercado, tanto por el hecho de que aquí se define la cuantía de su demanda e ingresos de operación como por los costos e inversiones implícitos. (Sapag Chain, 2014: 29).

El estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y la demanda, o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificando las políticas y los procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial. Pocos proyectos son los que explican, por ejemplo, la estrategia publicitaria, la cual tiene, en muchos casos, una fuerte repercusión, tanto en la inversión inicial (cuando la estrategia de promoción se ejecuta antes de la puesta en marcha del proyecto) como en los

costos de operación (cuando se define como un plan concreto de acción). (Sapag Chain, 2014: 30).

Siguiendo a Gonzalez y Perini (2014), en el presente trabajo, en el caso de un estudio de mercado para un análisis de prefactibilidad, se pretende determinar: la selección del segmento al que apunta el producto-mercado, la cuantificación de los potenciales clientes, el análisis del entorno competitivo en que se desarrollará el proyecto, y el precio de venta del producto-servicio. Además se busca determinar la Q o cantidad estimada de venta del proyecto.

### **2.3.1 - Tipos de estudios de mercado**

Los estudios de mercado pueden clasificarse a partir de sus características, en dos categorías:

**a- Cualitativos:** Cuando se necesita un primer conocimiento del mercado, se comienza con un estudio o aproximación cualitativa al mismo. Su alcance suele ser exploratorio. Entre las técnicas cualitativas de investigación utilizadas en estos estudios se destacan la entrevista semi-estructurada, la entrevista en profundidad, los debates, y las dinámicas de grupos. En todos los casos se realiza primero una observación y luego un análisis de lo observado. (Gonzales y Perini, 2014: 90-91).

**b- Cuantitativos:** Originalmente los estudios de mercado eran mayormente de esta clase, pero desde la década de los ochenta se comenzó a complementarlos y enriquecerlos con análisis de tipo cualitativo, descriptos en el párrafo precedente. La técnica por excelencia en estos tipos de estudios, es el análisis de los datos arrojados por una encuesta estadística estructurada. Para realizarla se selecciona una muestra representativa de la población que se quiere estudiar. Luego los resultados son considerados como descriptivos de las características del total del universo estudiado. (Gonzales y Perini, 2014: 90).

### **2.3.2 - El proceso de estudio de mercado**

Según Kotler, Bloom y Hayes (2004), el estudio de mercado puede ser dividido en una secuencia de cuatro etapas:

**a-** El primer paso es establecer los objetivos y definir el problema que se intenta abordar.

**b-** Luego se realiza una investigación exploratoria. Esta consiste en una primera aproximación a los grupos que se pretende estudiar. Dicha aproximación es de tipo informal. También en esta etapa se analizan datos de fuentes secundarias.

**c-** A continuación se realiza la búsqueda de información primaria de los siguientes modos:

- Investigación basada en la observación.
- Entrevistas cualitativas.
- Entrevistas grupales.
- Investigación basada en encuestas.
- Investigación experimental.

**d-** Finalmente se realiza el análisis de datos y la presentación del informe sobre los resultados que arrojó el estudio de mercado.

## **2.4 - Demanda**

Puede ser definida desde un enfoque económico, como la cantidad de bienes y/o servicios que pretenden ser adquiridos a cierto precio, por uno o más consumidores. Kotler (2000) por otro lado, define este concepto como “el deseo que se tiene por un determinado producto”, con capacidad de pagarlo.

### **2.4.1 - Estudio de la demanda**

Dentro de un proyecto, el estudio de la demanda es la primera parte del estudio de mercado.

En el pasado, estudiar la demanda implicaba actuar en dos niveles: La demanda actual y la demanda potencial. La primera involucraba el estudio de las condiciones de la demanda existente para un producto o para un conjunto de ellos, o bien el estudio de la demanda del destino donde se asentaría el proyecto, como sucedía en el caso de los proyectos de tipo

hoteleros. La segunda etapa, consistía en estudiar las características de la demanda potencial del proyecto propiamente dicho. Cada uno de estos dos niveles era abordado tanto cualitativa como cuantitativamente (González y Perini, 2014: 88).

Un método alternativo más dinámico, y sobre todo más adecuado para la formulación de proyectos turísticos, es considerar sólo la demanda del mismo, teniendo en cuenta para ello, la del destino. “El estudio de la demanda aporta información para analizar con la mayor objetividad posible...” (González y Perini, 2014: 88).

## **2.5 - Segmentación**

El centro del estudio de la demanda es la segmentación. “Ésta consiste en analizar la diversidad de necesidades y dividir el mercado en subconjuntos homogéneos de compradores, que buscan determinado tipo de productos”. (González y Perini, 2014: 94).

### **2.5.1 - Los criterios de segmentación**

Siguiendo a Lambin (1996), los principales criterios para segmentar son cuatro:

- Segmentación sociodemográfica
- Segmentación por ventajas buscadas
- Segmentación por estilo de vida
- Segmentación comportamental

#### **2.5.1.1 - La segmentación sociodemográfica**

Según Gonzalez y Perini (2014) siguiendo a Lambin (1996), es un método de segmentación indirecta. En ella se parte del supuesto de que los perfiles sociodemográficos originan las preferencias y las diferencias en las ventajas buscadas. Las variables de segmentación demográficas más empleadas son la procedencia, la localización, el sexo, la edad de la persona, su nivel de ingresos y su estatus social y/o profesional. En esta segmentación suelen utilizarse dos o tres variables a la vez. Por ejemplo, se podría trabajar simultáneamente con las variables: sexo, edad y procedencia, entre otras. “Esta segmentación trabaja con el tipo de información que es la más fácil de encontrar, sobre todo a partir de análisis de información secundaria”. (Gonzalez y Perini, 2014: 97).

La sociodemográfica es una segmentación que se enfoca sobre las características de los individuos que componen un segmento, en lugar de hacerlo sobre el análisis de los factores que explicarían la conformación del mismo. “Por esta razón se denomina segmentación descriptiva” y “a posteriori”. (Gonzalez y Perini, 2014: 97).

“Este tipo de segmentación es la más empleada en los estudios de demanda turística...” (Gonzalez y Perini, 2014: 97). Llegando incluso a ser considerados sinónimos.

#### **2.5.1.2 - La segmentación por ventajas buscadas**

Lambin (1996) explica que suele suceder que personas con el mismo perfil sociodemográfico, posean sistemas de valores muy diferentes una de otra, esto ocurriría por ejemplo entre personas que profesan alguna religión o idea política, comparadas con otras del mismo sexo, edad y procedencia, que tienen una concepción materialista-nihilista de la vida, o que se identifican con una idea política opuesta a la del grupo anterior. Todo ello repercutirá en el tipo de productos/servicios esperados por uno u otro cliente y en sus expectativas sobre el mismo. Por ello en este tipo de segmentación se pone el foco en las diferencias entre los sistemas de valores de las personas.

“Es recomendable utilizar este tipo de segmentación cuando se busca posicionar el proyecto en segmentos con diferencias sutiles, pero decisivas”. (Gonzalez y Perini, 2014: 97-98)

#### **2.5.1.3 - La segmentación por estilo de vida**

En este caso, las personas son clasificadas mediante un perfil psicográfico, que describe sus características y respuestas ante su medio ambiente (agresividad o pasividad, resistencia o apertura al cambio, etc.). Las variables que determinan los segmentos son el estilo de vida, la personalidad y los valores de los individuos. “Los diferentes estilos de vida marcan actitudes diferentes ante los estímulos cotidianos, como el consumo o la apariencia física”. (Gonzalez y Perini, 2014: 99).

#### **2.5.1.4 - La segmentación comportamental**

Este tipo de segmentación, se apoya en el comportamiento de compra de los clientes. Puede tratarse del comportamiento de compra de clientes actuales o potenciales para el proyecto que estemos formulando.

Algunos factores que pueden emplearse en este tipo de segmentación son el estatus del usuario, la tasa de uso del producto, la fidelidad de los clientes o su sensibilidad a las acciones de marketing. Al igual que la sociodemográfica, es un tipo de segmentación a posteriori. (Lambin, 1996) (Gonzalez y Perini, 2014: 98).

### **2.5.2 - La variable crítica de segmentación**

Según Gonzalez y Perini (2014), es aquella que se estima divide a la demanda del proyecto en segmentos o grupos que por sus características, son homogéneos hacia su interior y a la vez, distinguibles de otros.

La identificación de la variable crítica suele surgir como consecuencia del tipo de segmentación elegida. “La intuición primero, y la experiencia después, darán la pauta de qué criterio es mejor emplear en cada caso. Si se trabaja con un criterio sociodemográfico por ejemplo, la variable crítica en muchos casos está relacionada con la procedencia”. (Gonzalez y Perini, 2014: 99).

## **2.6 - Turismo espiritual**

Como han demostrado el célebre historiador británico Arnold Toynbee (1951), y el gran antropólogo Mircea Eliade (2011), ha habido seres humanos con inclinación espiritual y/o mística, en todas las culturas y a lo largo de toda la historia. En tiempos contemporáneos, sin embargo, asistimos a un nuevo resurgir de estos intereses e inquietudes, que durante la modernidad se pensaron como elementos del pasado. Ello se debe en buena medida a una reacción actual, entre sectores educados de Occidente, contra el excesivo cientificismo, y los graves problemas sociales y ambientales que nos afectan. En dichos sectores de la sociedad ha surgido un renovado interés y revalorización de las antiguas civilizaciones de Asia y América, y de su cosmovisión, más en armonía con la naturaleza. Atentas a estos intereses, han nacido en las últimas décadas, empresas y destinos turísticos especializados en este tipo de viajeros. A destinos clásicos del turismo espiritual tales como la India, se han sumado en la actualidad

otros países de Asia, como Camboya, Laos, Tailandia o Myamar, o ciudades y sitios específicos como Cuzco o Machu Pichu, en Perú. Destinos como Tulum, en el caribe mejicano, se han especializado en este tipo de turista, que suele ser mucho más respetuoso o amigable con el sitio de acogida, que el turista medio. Entre las experiencias que se suele ofrecer a este segmento de viajeros, se encuentran, los temazcales, las sesiones de yoga o de meditación y otras técnicas de autoconocimiento, las experiencias con terapias alternativas, tales como la cromoterapia, la realización de cartas astrales (astrología), la alimentación saludable y el vegetarianismo, o las excursiones a sitios de importancia natural o histórica, vinculados mayormente, en el caso de nuestra América, a las grandes civilizaciones precolombinas.

## **2.7 - Espiritualidad New Age**

El New Age o Nueva Era es un movimiento o tendencia espiritual de amplia difusión, que se dio en Occidente desde los años sesenta como reacción a los efectos nocivos de las sociedades industrializadas modernas, al consumismo, al cientificismo y a los horrores de la Guerra de Vietnam. Se trata de un agregado de creencias (sincretismo), y de prácticas a veces mutuamente contradictorias tomadas de las principales religiones y del gnosticismo. Las ideas reformuladas por sus practicantes suelen relacionarse con la exploración espiritual, el misticismo y el mantenimiento de la salud, el chamanismo, el ecologismo basado en panteísmo (madre tierra Gaia), ayurveda, esoterismo, astrología, y en algunos casos, la creencia en seres extraterrestres que intentan ayudar a la humanidad, como se manifiesta en la ciudad turística de Capilla del Monte en Argentina.

En el New Age, originado en el mismo momento en que se producía la implantación de las religiones orientales en Occidente durante los años sesenta, se advierte la apropiación de prácticas procedentes de tradiciones filosóficas y religiosas de Oriente y de la América precolombina, aunque despojándolas de su marco filosófico original, y otorgándoles una nueva significación. Tal es el caso del yoga, de los diversos métodos de meditación (tomados del hinduismo y el budismo) y de las prácticas neo chamanísticas.

Un precedente del New Age actual, fue la Sociedad Teosófica, fundada por Helena Petrova Blavatski a fines del siglo XIX.

## CAPÍTULO 3: PREFACTIBILIDAD COMERCIAL

### 3.1 - Análisis de la demanda

Se desarrolló una investigación de mercado, mediante una encuesta a turistas que visitaron Capilla del Monte en el verano del 2019. Se encuestó a 800 personas, un 60% del sexo femenino. Una segunda fuente de información fueron datos estadísticos cedidos por la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte para la presente investigación. Por último, una tercera fuente de datos fueron provistos por la Agencia Córdoba Turismo. Se buscó esta triangulación de datos para lograr cifras confiables. Se exponen a continuación la información obtenida de la encuesta (Anexo A del presente trabajo), con su explicación respectiva.

#### 3.1.1 - Sexo del encuestado

<b>Femenino</b>	56%	<b>Masculino</b>	44%
-----------------	-----	------------------	-----

Figura 3-a. Tabla con el sexo del encuestado. Fuente: Confección propia.

#### 3.1.2 - Edad del encuestado

Entre 18 y 30 años	18%	Entre 51 y 60 años	30%
Entre 31 y 50 años	42%	Entre 60 y más años	10%

Figura 3-b. Tabla con el porcentaje de turistas por edades.

Fuente: Encuesta propia.

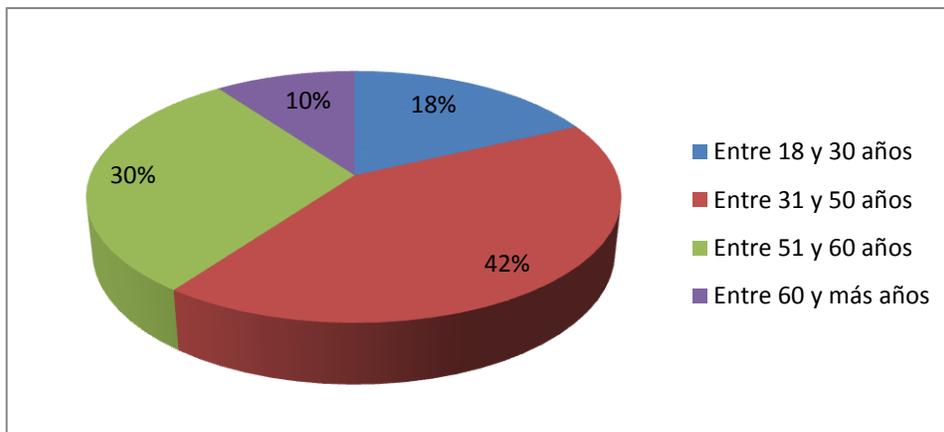


Figura 3-c. Gráfico comparativo de las edades de los turistas de Capilla del Monte. Fuente: Encuesta propia.

### 3.1.3 - Sitio de procedencia del turista

A continuación se muestran los datos obtenidos mediante la encuesta realizada para el presente trabajo. Mediante un análisis vertical de los mismos, un primer hecho significativo que se observa, es que una vasta mayoría de los turistas que visitan la localidad, proceden de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires (en el relevamiento realizado por las autoridades locales en materia de turismo, no se hace distinción para esta categoría, entre la ciudad y la provincia del mismo nombre). Un segundo dato que puede observarse, es que en segundo lugar, se halla la provincia Córdoba, con aproximadamente un tercio de la cantidad de visitantes procedentes de Buenos Aires. Éste es un hecho significativo que no se observa de modo tan marcado en otros destinos de sierras de Córdoba, y que se vincula a la propia historia e identidad de Capilla del Monte como

Buenos Aires	56%	Entre Ríos	2%
Córdoba	20%	Extranjeros	4%
Santa Fe	9%	Otros	13%

Figura 3-d. Tabla con los porcentajes de turistas que visitan Capilla del Monte según su lugar de procedencia. Fuente: Encuesta propia.

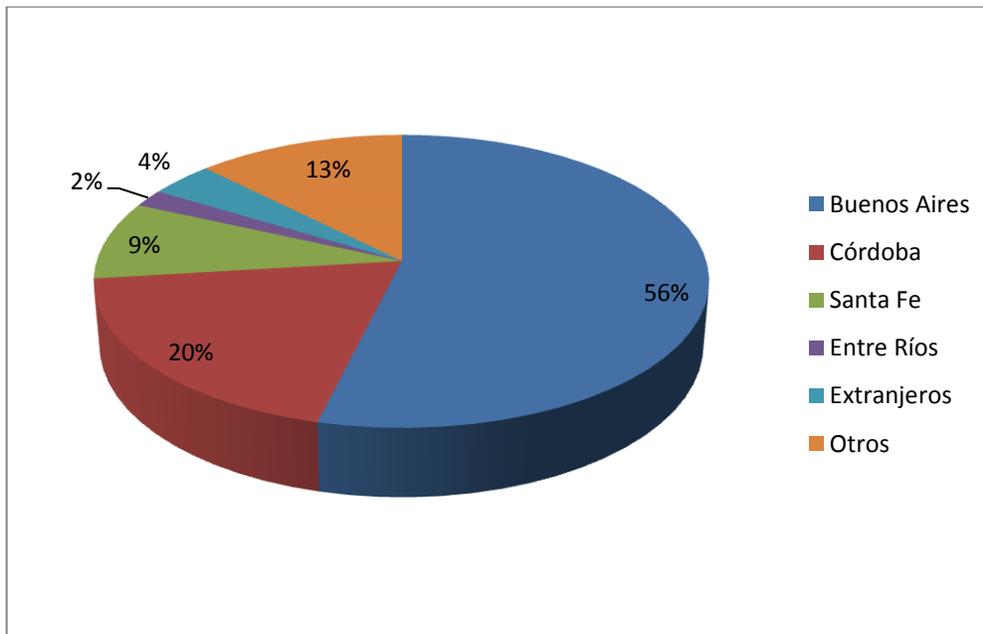


Figura 3-e. Gráfico comparativo de los porcentajes de turistas que visitan Capilla del Monte según su lugar de procedencia. Fuente: Encuesta propia.

destino turístico, tema que se explicará en el capítulo sobre la prefactibilidad técnica en detalle.

### 3.1.4 - Procedencia y cantidad de turistas durante los últimos tres años (Datos cedidos por la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte)

En la tabla y gráfico presentados a continuación se observan los principales sitios de procedencia de los turistas que visitan Capilla del Monte. Las cifras fueron facilitadas por la Secretaría de Turismo local, y cubren los tres últimos años. Mediante un análisis vertical de las mismas, un primer hecho significativo que se observa, es que una vasta mayoría de los turistas que visitan la localidad, proceden de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires (en el relevamiento realizado por las autoridades locales en materia de turismo, no se hace distinción para esta categoría, entre la ciudad y la provincia del mismo nombre, incluyéndolas dentro de un mismo destino de procedencia).

Un segundo dato que puede observarse nuevamente, es que en segundo lugar, luego de la provincia y ciudad de Buenos Aires (se los tomó en conjunto en la encuesta) , se halla la propia provincia donde se encuentra localizada Capilla del Monte, es decir Córdoba.

	2016	2017	2018
BUENOS AIRES	50.253	52.140	55.464
CÓRDOBA	19.160	21.010	23.002
SANTA FE	13.382	14.238	15.138
ENTRE RÍOS	1.627	1.842	1.892
EXTRANJEROS	1.922	2.017	2.293
OTROS	3.452	3.030	3.257
<b>Totales</b>	<b>89.796</b>	<b>94.277</b>	<b>101.046</b>

Figura 3-f. Tabla comparativa de los turistas que visitaron Capilla del Monte durante los últimos tres años, según su lugar de procedencia. Fuente: Datos gentileza de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

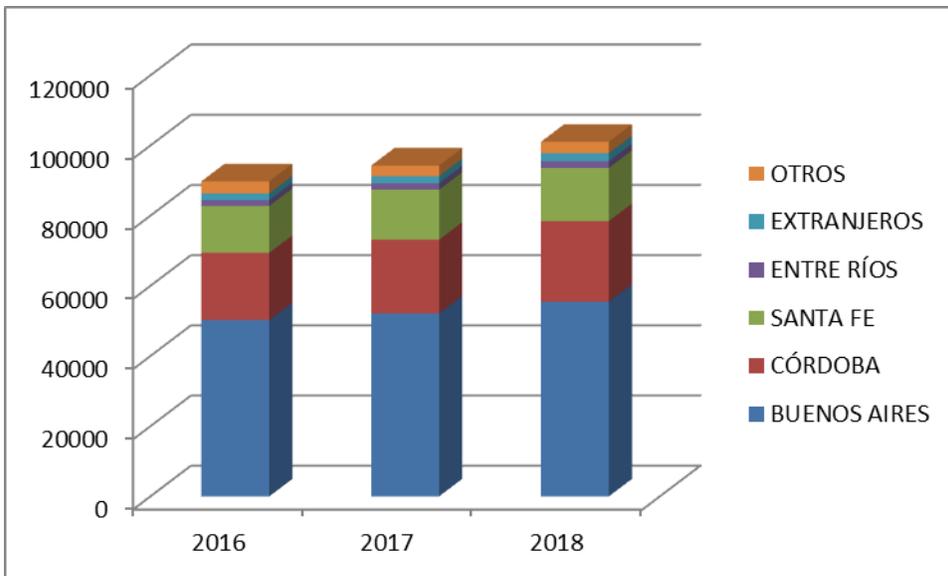


Figura 3-g. Gráfico comparativo de los turistas que visitaron Capilla del Monte durante los últimos tres años, según su lugar de procedencia. Fuente: Datos gentileza de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

Realizando un análisis horizontal, se puede observar la evolución que ha presentado la afluencia de visitantes a la localidad.

### 3.1.5 - Opinión respecto a un complejo de cabañas con temática espiritual New Age

Los datos expresados a continuación fueron recabados mediante la encuesta realizada para la presente investigación. Responden a la pregunta: “¿Qué opina usted sobre un Complejo de Cabañas con temática espiritual New Age en la localidad de Capilla del Monte?”

Excelente	32%	Regular	0%
Muy Bueno	62%	Malo	0%
Bueno	6%		

Figura 3-h. Tabla con los porcentajes de opiniones obtenidos sobre un complejo de cabañas con temática espiritual en Capilla del Monte. Fuente: Elaboración propia.

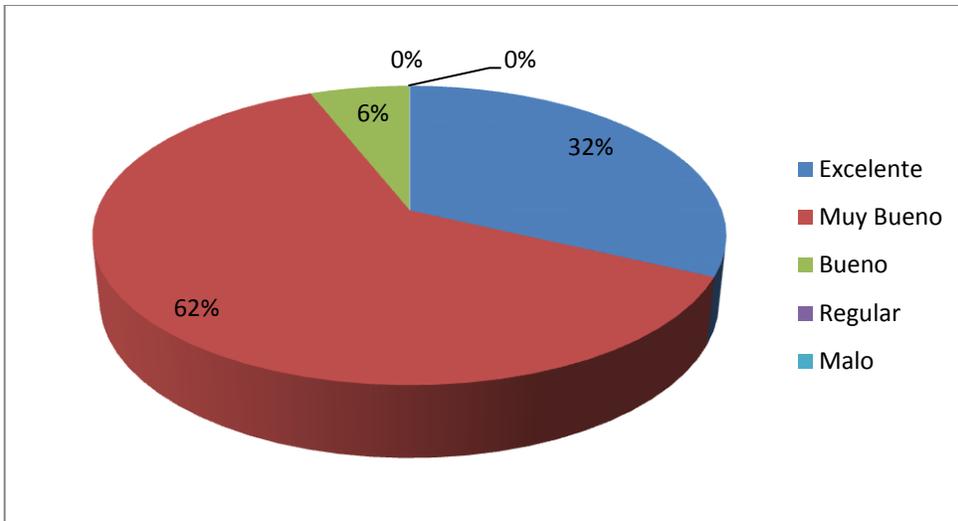


Figura 3-i. Gráfico con los porcentajes de opiniones obtenidos respecto a un complejo de cabañas con temática espiritual en Capilla del Monte. Fuente: Elaboración propia.

De las respuestas obtenidas, un 62% opina que la idea es muy buena mientras que un 32% responde que se trata de una idea excelente. No se observan porcentajes significativos para las otras opciones.

### 3.1.6 - Cantidad de alojamientos por tipo (Datos de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte e investigación propia)

Dentro de las principales variables comerciales a analizar del proyecto, encontramos el mercado, que en este caso lo podemos definir como de competencia perfecta, o cuasi-perfecta, ya que existen numerosos oferentes y demandantes, por lo que ninguno de ellos posee un poder suficiente como para lograr influir de modo determinante en los precios del mercado. Si bien las opciones de alojamiento se diferencian unas de las otras por lo que no existiría un mercado de competencia perfecta puro, ningún agente interviniente que pueda manipular los precios.

En la localidad de Capilla del Monte, según se tenga en cuenta los datos facilitados por la Secretaría de Turismo local y los conseguidos mediante el propio relevamiento, existen actualmente entre 116 y 144 establecimientos que prestan servicios de alojamiento. Dentro de ellos podemos encontrar: hoteles, hospedajes, posadas, residencias, hosterías, complejos de cabañas, apart cabañas, departamentos, casas en alquiler, complejos turísticos, campings, etc.

En las tablas presentadas a continuación, se puede observar las cantidades de cada tipo de alojamiento presentes en Capilla del Monte. En la primera tabla se observan los datos cedidos por la Secretaría de Turismo local, mientras que en la segunda se encuentran los datos obtenidos a partir de un relevamiento propio.

HOTEL	8	APART CABAÑA	4
APART HOTEL	2	CONJUNTO DE CASAS Y DEPTOS.	33
HOSTERÍA Y/O POSADA	10	COMPLEJO TURÍSTICO	2
HOSPEDAJE	2	ALOJAMIENTOS NO CATEG.	36
HOSTAL	4	CAMPING	3
RESIDENCIAL	9	CAT	2
ALBERGUE	1	<b>Total</b>	<b>116</b>

Figura 3-j. Tabla con la cantidad de alojamientos presentes en Capilla del Monte, según su tipo. Fuente: Datos gentileza de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

HOTEL	16	APART CABAÑA	4
APART HOTEL	2	CONJUNTO DE CASAS Y DEPTOS. (INCLUYE COMPLEJO CABAÑAS)	52
HOSTERÍA Y/O POSADA	18	COMPLEJO TURÍSTICO	2
HOSPEDAJE	6	ALOJAMIENTOS NO CATEG.	22
HOSTAL	7	CAMPING	3
RESIDENCIAL	9	CAT	2
ALBERGUE	1	<b>Total</b>	<b>144</b>

Figura 3-k. Tabla con la cantidad de alojamientos presentes en Capilla del Monte, según su tipo. Fuente: Datos obtenidos mediante relevamiento propio.

A continuación se observan graficados los datos de las tablas precedentes, de modo de tener una idea de la importancia relativa de cada tipo de alojamiento en la totalidad de los mismos. Según se tengan en cuenta los datos oficiales o el relevamiento propio, presentan un mayor peso en el total los alojamientos no categorizados o los conjuntos de casas y departamentos. Pero si tenemos en cuenta que en ambos casos se incluye dentro de las dos categorías mencionadas a los complejos de cabañas, nos encontramos que en ambos relevamientos, ésta última categoría se encuentra entre las de mayor peso por su cantidad de establecimientos.

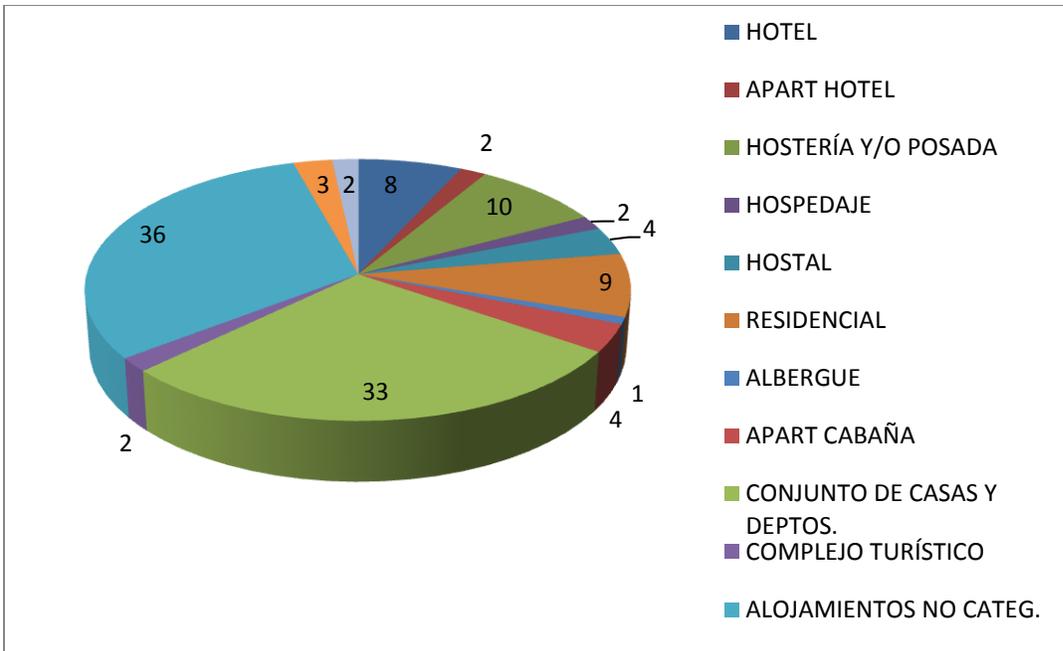


Figura 3-l. Gráfico con la cantidad de alojamientos presentes en Capilla del Monte, según su tipo. Datos gentileza de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

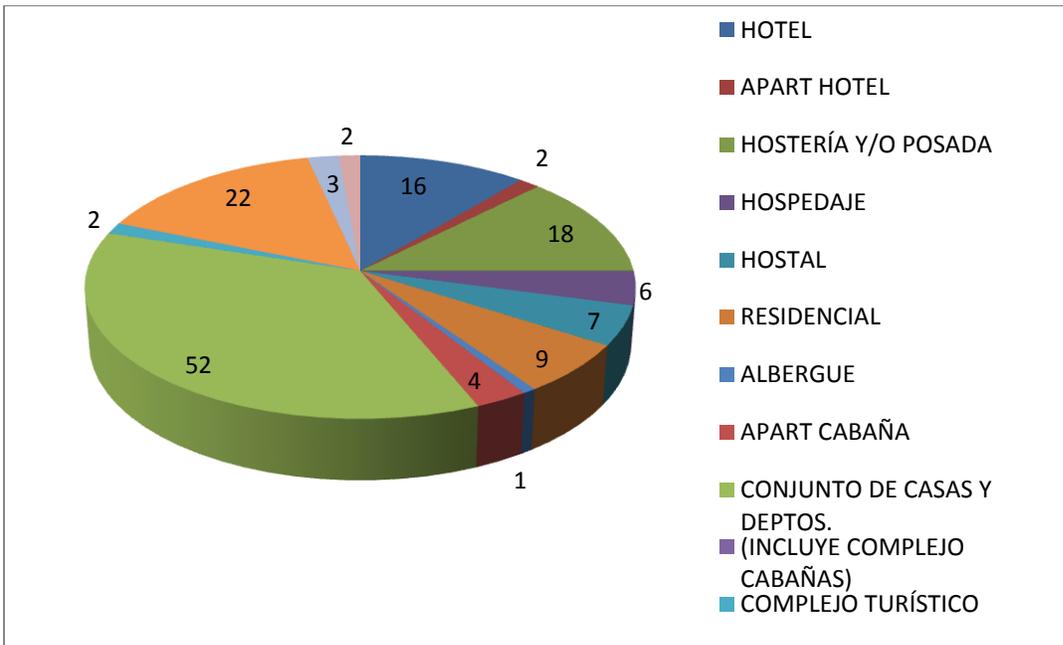


Figura 3-m. Gráfico con la cantidad de alojamientos presentes en Capilla del Monte, según su tipo. Fuente: Datos obtenidos mediante relevamiento propio.

### 3.1.7 - Cantidad de plazas por tipo de alojamiento

Además de la cantidad de establecimientos por clase, es más importante aún, la cantidad de plazas disponibles por categoría. Dicha información se expone a continuación. La pertinencia de la misma radica en que las plazas son la cuantificación efectiva de la oferta de alojamiento disponible, y para el caso del proyecto, la competencia global existente, incluyéndose en esta, tanto a la competencia directa como a los productos sustitutos.

HOTEL	720	APART CABAÑA	80
APART HOTEL	60	CONJUNTO DE CASAS Y DEPTOS.	932
HOSTERÍA Y/O POSADA	347	COMPLEJO TURÍSTICO	140
HOSPEDAJE	68	ALOJAMIENTOS NO CATEG.	220
HOSTAL	120	CAMPING	120
RESIDENCIAL	90	CAT	40
ALBERGUE	20	<b>Total</b>	<b>1644</b>

Figura 3-n. Tabla con la cantidad de plazas según tipo de alojamientos presentes en Capilla del Monte. Fuente: Datos obtenidos mediante relevamiento propio.

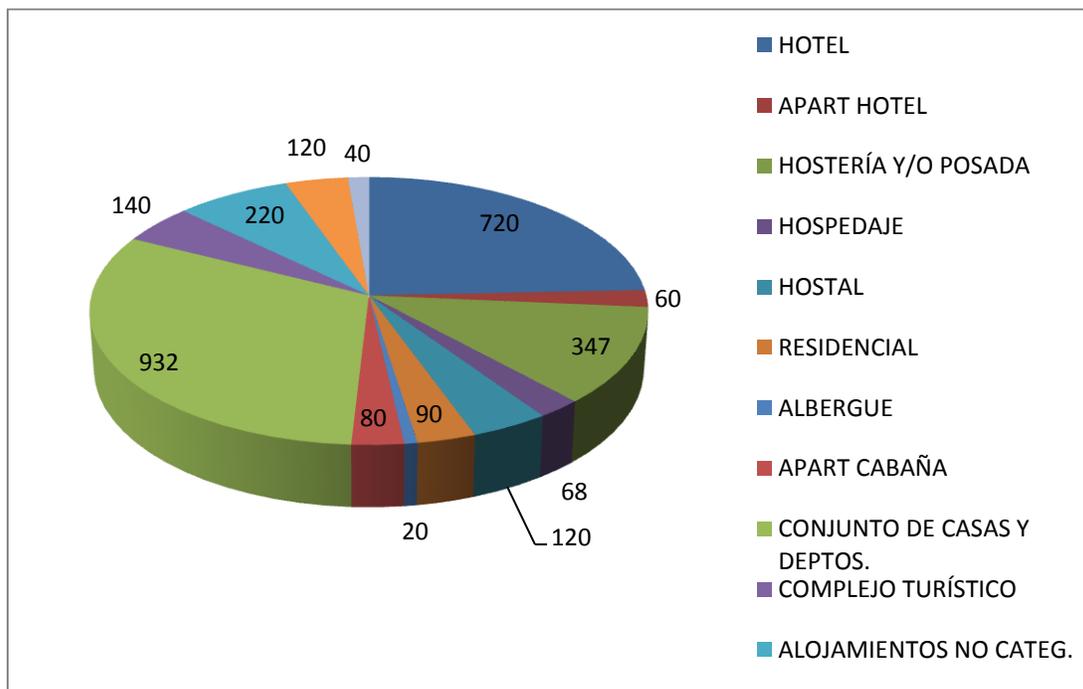


Figura 3-ñ. Gráfico con la cantidad de plazas según tipo de alojamientos presentes en Capilla del Monte. Fuente: Datos obtenidos mediante relevamiento propio.

### 3.1.8 - Tipo de alojamiento elegido

Los datos expresados a continuación fueron recabados mediante la encuesta realizada. Responden a la pregunta: “¿Dónde se aloja actualmente cuando visita Capilla del Monte?”

De los mismos podemos observar que un 40% de los encuestados afirma alojarse en cabañas. Nuevamente, ello estaría confirmando lo observado en los gráficos precedentes, que las cabañas, en sus diversas modalidades (cabañas individuales, como parte de un complejo o apart-cabañas), son el tipo de alojamiento más elegido por los visitantes a la localidad.

Hotel	25%	Camping	5%
Cabaña	40%	Departamento	6%
Hostel	8%	Casa de alquiler	16%

Figura 3-o. Tabla con elección de tipo de alojamiento. Fuente: Encuesta propia.

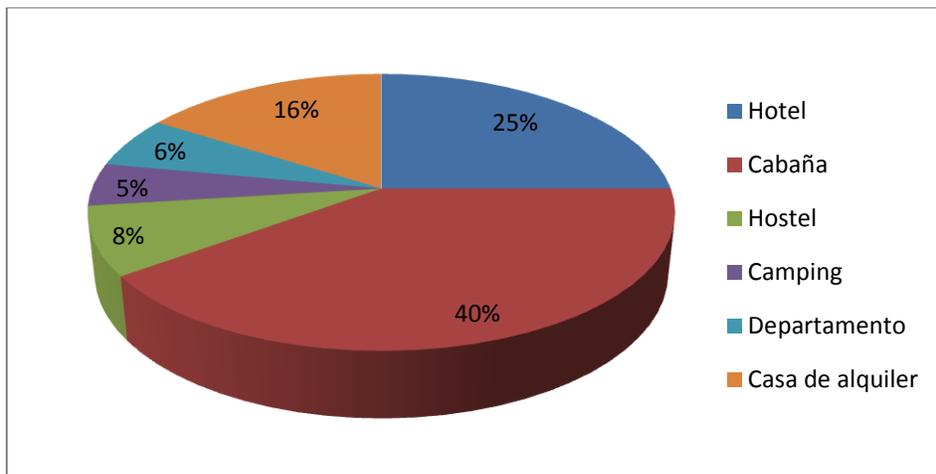


Figura 3-p. Gráfico con elección de tipo de alojamiento. Fuente: Encuesta propia.

### 3.1.9 - Opción por el complejo de cabañas del proyecto

Los datos presentados a continuación fueron obtenidos mediante la encuesta realizada para la presente investigación, y responden a la pregunta: ¿Se alojaría en nuestro complejo con su pareja o con su núcleo familiar? Para realizar la pregunta, previamente se procedió a describir las características generales del proyecto y los servicios proyectados para el mismo. Se puede observar que un 82% de los encuestados afirman que se alojarían en un complejo como el que se propone.

Sí	82%	No	18%
----	-----	----	-----

Figura 3-q. Tabla con la opinión sobre alojarse en el complejo proyectado. Fuente: Encuesta propia.

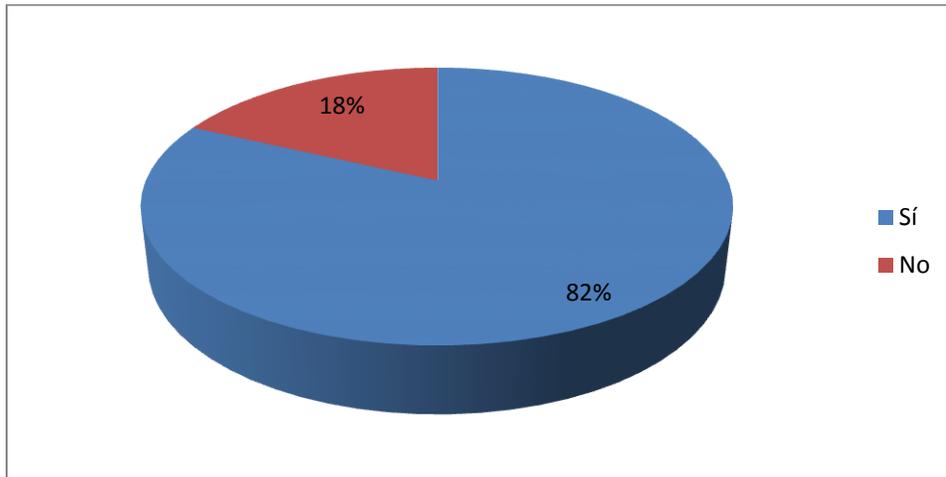


Figura 3-r. Gráfico con la opinión sobre alojarse en el complejo proyectado. Fuente: Encuesta propia.

### 3.1.10 – Precio pagado por noche por una cabaña para 4 personas

A la pregunta “¿Cuánto paga actualmente la noche por alojamiento en Capilla del Monte?”, se obtuvieron las siguientes respuestas:

Porcentaje	Precio
63%	\$55 - \$70
10%	más de \$70
7%	\$40 - \$55
3%	menos de \$40
17%	ns/nc

Figura 3-s. Tabla con las respuestas obtenidas sobre una muestra representativa de 300 encuestados. Valores expresados en dólares. Fuente: Encuesta propia.

### 3.1.11 – Precio que estaría dispuesto a pagar por noche por una cabaña para 4 personas con temática New Age y servicios acordes

A la pregunta “¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por la noche en una cabaña para cuatro personas con cocina, comedor, estacionamiento cubierto independiente, con temática New Age y servicios acordes?”, se obtuvieron las siguientes respuestas:

Porcentage	Precio
68%	\$55 - \$70
11%	más de \$70
9%	\$40 - \$55
2%	menos de \$40
10%	ns/nc

Figura 3-t. Tabla con las respuestas obtenidas sobre una muestra representativa de 300 encuestados. Valores expresados en dólares. Fuente: Encuesta propia.

### 3.1.12 - Actividades recreativas elegidas

Los datos de la tabla y gráfico presentados a continuación fueron obtenidos de la encuesta realizada para la presente investigación, y responden a la pregunta: ¿Qué actividades recreativas le gustaría que se ofreciera en nuestro Complejo de Cabañas?

Podemos observar que la mayoría de los encuestados optaron por el yoga (un 29%), la meditación (24%), el pilates (17%), las excursiones a las sierras (15%) y las caminatas nocturnas (11%). Las actividades propuestas de biodanza y temazcal, no obtuvieron una votación relevante. En todos los casos se explicó a los encuestados en qué consistía cada opción.

Yoga	29%	Temazcal	1%
Pilates	17%	Biodanza	3%
Meditación	24%	Caminatas noc.	11%
Exc. Serranas	15%		

Figura 3-u. Tabla sobre actividades recreativas elegidas.  
Fuente: Encuesta propia.

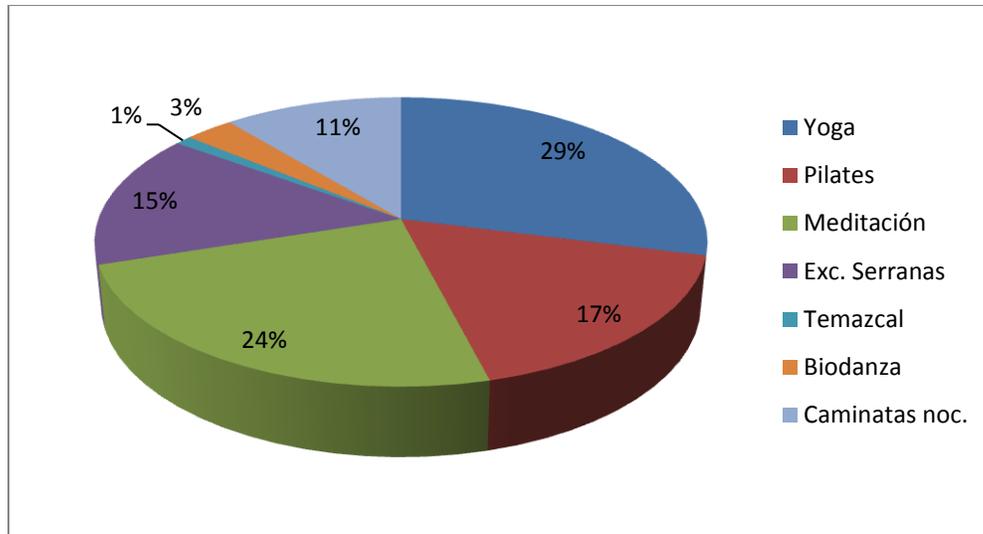


Figura 3-v. Gráfico sobre actividades recreativas elegidas. Fuente: Encuesta propia.

### 3.2 - Demanda potencial

#### 3.2.1 – Macro segmentación

Visitan Capilla del Monte un total de 50.000 turistas al año. Durante el 2018 visitaron la localidad 52.173 turistas, durante el 2017 la visitaron 49.274, durante el 2016 la visitaron 47.963 personas. Como hemos visto en el análisis de la encuesta realizada, la mayoría de ellos elige como opción de alojamiento los complejos de cabañas. Si tenemos en cuenta que aproximadamente un 40% se aloja en cabañas, entonces durante el 2018 unos 20.869 turistas se alojaron en cabañas.

#### 3.2.2 – Micro segmentación

Suponiendo que sólo un 50% de ellos estuviera interesado en la temática New Age, entonces alrededor de unos 10.434 turistas al año, representarían el micro segmento al que apunta nuestro proyecto.

#### 3.2.3 - Cuantificación de la demanda a partir de la segmentación

De los al menos 10.434 turistas por año, interesados por las cabañas como tipo de alojamiento, y por la temática y actividades New Age, ¿cuántos de ellos podría captar nuestro complejo de cabañas?

Se estima que se podría llegar a captar entre un 5 y un 10% del microsegmento, o sea entre 522 y 1.043 turistas por año. Por ello se apunta no sólo a apropiarse de un 5 o 10% del micro segmento, sino también a crear una demanda propia, al atraer y fidelizar a nuevos clientes.

### **3.2.4 - Ciclo de vida del producto/servicio**

Lo usual para proyectos hoteleros y de complejos de cabañas entre ellos, es estimar un ciclo de vida de 50 años. Al año 2020 el producto/servicio se halla en la etapa de comenzar su actividad. Se estima que durante los primeros cinco años se encontrará en esta primera etapa, donde básicamente la estrategia es ir penetrando en el mercado, ganando nuevos clientes. En esta etapa se requiere gran inversión en publicidad y promoción, y aún no se posee una amplia cartera de clientes ni un know how suficiente que permita reducir diversos costos. Por ello estos primeros cinco años se estima que se caracterizarán por reducidos márgenes de ganancia, y por un crecimiento paulatino, estimados a una tasa real (descontada la inflación), del 10% interanual.

### **3.2.5 - Estacionalidad anual de la demanda del producto/servicio**

Como todo alojamiento turístico en Capilla del Monte, Cabañas del Amanecer poseerá una demanda con una marcada estacionalidad que, según la información recabada en el destino consultando a cabañeros locales, podría clasificarse de la siguiente manera:

- *Enero-Febrero* el cual abarca los dos meses completos, con un total de 59 días.
- *Diciembre-Marzo* que incluye la última semana de Diciembre y la primera semanas de Marzo con un total de 28 días
- *Semana Santa y fines de semana largos* con un promedio de 36 días.
- *Invierno* se lleva a cabo en el mes de julio con un promedio de 14 días. Si bien las vacaciones de invierno son en diferentes semanas de acuerdo a la región del país que se tome, se considera que la misma dura 14 días en total ya que para esta fecha la demanda de alojamiento es durante todos los fines de semana de julio, lo que totaliza aproximadamente esta cantidad de días.
- *Temporada baja*, categoría en la que se incluye al resto del año.

### **3.2.6 - Cuantificación de la demanda basada en la oferta**

Mediante la estimación del porcentaje de ocupación para cada temporada basados en datos obtenidos de los complejos de cabañas en funcionamiento, y teniendo en cuenta la capacidad del proyecto, se ha estimado los días en que las cabañas permanecerán ocupados, y con ello la demanda a través de la oferta. Se estima que ésta sería de unos 884 días de unidades ocupadas durante el año 2020.

Temporada	Días por temporada	Porcentaje	Días ocupados	Cant. Cabañas	Días ocupados
Enero-Feb.	59	90	53	7	372
Dic.-Marzo	14	50	7	7	49
Semana Sta.	36	80	29	7	202
Invierno	14	60	8	7	59
Baja	242	12	29	7	203
<b>Total</b>			126	7	<b>884</b>

Figura 3-w. Tabla con la cuantificación de la demanda basada en la oferta, para el año 2020. Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.7 - Ingresos anuales cabaña tipo 1

Temporada	Precio	Días por Temporada	Porcentage de Ocupación	Ingreso
Enero-Feb.	\$ 112,5	59	90%	\$ 5.974
Dic.-Marzo	\$ 112,5	14	50%	\$ 788
Semana Sta.	\$ 112,5	36	80%	\$ 3.240
Invierno	\$ 112,5	14	60%	\$ 945
Baja	\$ 100	242	12%	\$ 2.904
<b>Total</b>				<b>\$ 13.850</b>

Figura 3-x. Ingresos anuales por cabaña tipo 1, año 2020.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.8 - Ingresos anuales cabaña tipo 2

Temporada	Precio	Días por Temporada	Porcentage de Ocupación	Ingreso
Enero-Feb.	\$ 87,5	59	90%	\$ 4.646
Dic.-Marzo	\$ 87,5	14	50%	\$ 613
Semana Sta.	\$ 87,5	36	80%	\$ 2.520
Invierno	\$ 87,5	14	60%	\$ 735
Baja	\$ 75	242	12%	\$ 2.178
<b>Total</b>				<b>\$ 10.692</b>

Figura 3-y. Ingresos anuales por cabañas tipo 2, año 2020.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.9 - Ingresos anuales cabaña tipo 3

Temporada	Precio	Dias por Temporada	Porcentaje de Ocupación	Ingreso
Enero-Feb.	\$ 62,5	59	90%	\$ 3.319
Dic.-Marzo	\$ 62,5	14	50%	\$ 438
Semana Sta.	\$ 62,5	36	80%	\$ 1.800
Invierno	\$ 62,5	14	60%	\$ 525
Baja	\$ 50	242	12%	\$ 1.452
<b>Total</b>				<b>\$ 7.533</b>

Figura 3-z. Ingresos anuales por cabaña tipo 1, año 2020.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.10 - Ingresos totales anuales por alquiler de cabañas para el año 2020

	Cantidad Unidades	Ingreso Unit.	Ingreso Total
<b>Cabañas Tipo 1</b>	1	\$ 13.850	\$ 13.850
<b>Cabañas Tipo 2</b>	4	\$ 10.692	\$ 42.767
<b>Cabañas Tipo 3</b>	2	\$ 7.533	\$ 15.067
<b>Ingreso Total Anual</b>			<b>\$ 71.684</b>

Figura 3-z-1. Ingresos totales anuales proyectados para 2020.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.11 - Proyección de ingresos por alquiler de cabañas a cinco años

Proyectando un incremento del 40% en los ingresos debido al incremento de la demanda y al know how adquirido, podríamos estimar los siguientes valores:

Año	Monto
2020	\$ 71.684
2021	\$ 100.357
2022	\$ 140.500
2023	\$ 196.700
2024	\$ 275.380
2025	\$ 385.532

Figura 3-z-2. Ingresos totales por alquiler de cabañas, proyectados a cinco años.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

## 3.3 - Marketing estratégico

### 3.3.1 - Visión, misión y valores

### **3.3.1.1 - Visión de la organización**

Ser reconocidos en nuestra provincia como el mejor complejo de cabañas de Capilla del Monte orientado a la espiritualidad New Age, por su servicio de calidad, y por la honestidad y el profesionalismo de sus miembros.

### **3.3.1.2 - Misión de la organización**

Somos el mejor complejo de cabañas de Capilla del Monte orientado a la espiritualidad New Age, por su servicio de calidad, y por la honestidad y el profesionalismo de sus miembros.

### **3.3.1.3 - Valores**

- 1- Formamos un equipo de profesionales comprometidos y con pasión por la excelencia.
- 2- Promovemos la iniciativa y la renovación permanente.
- 3- Nos distinguimos por nuestra calidez y actitud de servicio
- 4- Actuamos basados en nuestro código de conducta y responsabilidad social.

### **3.3.1.4 - Código de ética y de responsabilidad social**

El Código de Ética rige para todos los integrantes de la empresa, es una herramienta que nos permite establecer que conductas son éticamente aceptables y cuáles no. Se espera que cada uno de nosotros sea responsable por voluntad propia de llevar al mayor grado posible de excelencia ética nuestras acciones y decisiones cotidianas dentro de la organización, sin necesidad de que otro nos lo recuerde o nos lo exija.

Algunas de estas normas serían:

#### **De la empresa hacia los empleados y la sociedad:**

- Dar lugar para expresar ideas y propuestas.
- Siempre velar por un ámbito de trabajo donde reine el bienestar general, procurando siempre ambientes y climas sanos, seguros y adecuados para el desempeño de las tareas.
- Respetar y valorar a cada empleado que trabaja en la organización.

#### **De los empleados hacia la empresa y la sociedad:**

- Actuar siempre en el trabajo individual o grupal con total buena fe y fidelidad a la empresa.
- Considerar los servicios de la empresa una función única de todos y por lo tanto suplir a cualquier compañero cuando sea necesario o colaborar en lo posible para atender los requerimientos del huésped.
- La imagen de la empresa deberá ser un bien a tener en cuenta en todas nuestras acciones, aun hallándonos fuera del establecimiento.
- Evitar todo despilfarro o gasto superfluo.
- No fumar en el ámbito de trabajo y/o poner de cualquier otro modo en riesgo las personas, los animales (en caso que los hubiere), la organización o sus pertenencias.
- Abstenerse en todo momento de discutir, vociferar o conducirse sin recato tanto en lugares públicos como en ámbitos de trabajo o descanso.
- Favorecer en todo momento el trabajo en equipo.
- No incurrir con los compañeros en actitudes groseras o agresivas, recurriendo siempre al diálogo como elemento de comunicación.
- Ser capaz y estar dispuesto a asumir los propios errores y a corregirlos en el futuro.
- Respetar a todas las personas por igual, evitando mostrar desprecio o exclusión del grupo por razones prejuiciosas, tales como por diferencias en la raza, religión, género, etc.

### **3.3.2 - Análisis interno y externo: FODA**

#### **3.3.2.1 - Fortalezas**

- Diversidad profesional de los integrantes de la Organización
- Liderazgo de la organización a cargo de un profesional universitario de sólida formación académica en Administración Hotelera y amplia experiencia
- Sólido conocimiento de la temática New Age por parte de los miembros de la organización.
- Exclusividad en el servicio proyectado
- Concentración exclusiva en un micro segmento cuyas necesidades no llegan a ser satisfechas por la oferta local
- No se requiere financiación externa, lo que permite amplios márgenes de maniobra en la estrategia competitiva

### **3.3.2.2 - Debilidades**

- Cabañas del Amanecer aún no cuenta con una clientela fija.
- Durante los primeros años, en la etapa de penetración en el mercado, los márgenes de ganancia serán menos amplios.
- La organización debe adquirir durante los primeros años el *know-how* necesario.

### **3.3.2.3 - Oportunidades**

- La devaluación de la moneda argentina ha generado un incremento de la demanda local y del extranjero en el destino Capilla del Monte.
- El Festival Alienígena ha permitido una mayor publicidad y conocimiento de la localidad, y un incremento de sus visitantes, particularmente del microsegmento al que apunta el proyecto.
- La política turística local de promover el destino asociándolo a sus mitos (OVNIs, esoterismo y espiritualidad New Age), beneficia directamente a nuestro proyecto.
- Se observa un incremento sostenido y constante de la cantidad de turistas que visitan Capilla del Monte cada año.

### **3.3.2.4 - Amenazas**

- Existen algunos competidores en el mercado que apuntan al mismo segmento, aunque no poseen un servicio eficaz.
- La economía del país se encuentra atravesando una etapa de recesión e inflación más un gran incremento de la deuda externa.
- La situación recesiva y el incremento del desempleo en el país, han repercutido en el turismo de manera desfavorable.
- Un agravamiento de la situación económica argentina, podría traducirse en un incremento de la conflictividad social y una merma en la demanda turística interna.

## **3.3.3 - Entorno competitivo - Modelo de las 5 fuerzas de Porter (1980)**

### **3.3.3.1 - Rivalidad con empresas que compiten en la misma industria**

Se podría afirmar que existe una alta presión competitiva debido a la existencia de numerosos competidores, tanto directos como indirectos, lo que normalmente tiene como consecuencia, una mayor probabilidad de estrategias competitivas creativas. Al tratarse de un mercado en el que no existe una participación dominante por parte de ningún agente, se produce una puja continua por porciones del mercado entre los diversos oferentes.

Otra cuestión que refuerza el hecho de la alta presión competitiva del sector, es la facilidad y bajo costo que tienen los consumidores para cambiar de alojamiento, ya que por tratarse de un servicio, al término del mismo pueden optar por otro sin ningún costo extra, y con una facilidad notable.

### **3.3.3.2 - Ingreso potencial de nuevos competidores**

No resulta demasiado difícil el ingreso de nuevos competidores al sector, ya que por ejemplo, el “*know how*” es relativamente fácil de adquirir, y no presenta mayores complicaciones, lo que trae como consecuencia una menor incidencia de costos asociados a la curva de aprendizaje.

No existe una preferencia notoria por una marca determinada, ya que ni si quiera está presente alguna de reconocimiento nacional o provincial como podría ser alguna cadena de hoteles. Existen algunos complejos, los cuales poseen algún tipo de reconocimiento por la gente que frecuenta el lugar, pero no por los visitantes nuevos, y de todos modos, dichos lugares poseen una capacidad instalada determinada, lo que determina en última instancia la cantidad de personas que se alojarán en ese lugar.

Los proveedores y los canales de distribución, son de fácil acceso, lo que refuerza el hecho de que las barreras de entrada son relativamente bajas. Lo único que se podría tomar como un impedimento es, la necesidad de inversión en infraestructura y recursos, ya que esta se encuentra en un nivel medio-alto.

### **3.3.3.3 - Presiones competitivas de productos sustitutos**

Los productos sustitutos existentes, se los nombró en el análisis del sub-mercado competidor, y como vimos son *los hoteles, los campings, las casas y los departamentos*, si bien son de fácil acceso a los consumidores, porque están al alcance de los mismos y no tienen costo

de cambio, poseen características sustancialmente diferentes. Los hoteles son generalmente más caros cuando se trata de familias con hijos, y además hay que tener en cuenta que en los mismos no existe la posibilidad de cocinar ninguna de las comidas del día, lo que implica un mayor gasto por parte de los huéspedes. Dicho problema se soluciona cuando se trata de un apart-hotel, pero debe tenerse en cuenta que este tipo de alojamiento es todavía más caro que un hotel común, y que además es casi inexistente en la localidad (sólo se contabilizan dos apart hoteles en Capilla del Monte).

Los departamentos y las casas, si bien pueden tener características similares a las cabañas, se ubican en el centro de la ciudad, cuestión no muy apreciada por los turistas que visitan la localidad.

Los campings tienen características totalmente diferentes a los alojamientos nombrados anteriormente, ya que si bien poseen un precio muy por debajo de los demás, tienen ciertos condicionamientos que hace que se dirijan a un público específico.

Este análisis nos lleva a la conclusión de que el tipo de turistas que elige Capilla del Monte como destino, prefiere en su mayoría alojarse en cabañas, esto lo confirma tanto la información relevada por la encuesta realizada para la presente investigación (figuras 3.k y 3.m), como los datos cedidos por la Secretaría de Turismo local y por la Agencia Córdoba Turismo, órgano dependiente del Gobierno de la Provincia de Córdoba, (figuras 3.j y 3.l). Debido a ello, no se observa una alta presión de los productos sustitutos.

#### **3.3.3.4 - Poder de negociación de los proveedores**

Al no existir insumos estratégicos necesarios para la prestación del servicio, los proveedores no tienen influencia o poder de negociación.

#### **3.3.3.5 - Poder de negociación de los consumidores**

Se considera que este poder es relativamente bajo porque la cantidad de consumidores es alta y por lo tanto los mismos no pueden ejercer presión en las negociaciones. Sin embargo tampoco estamos ante un producto de primera necesidad ni ante una prestación monopólica por lo que no se podrá abusar de este bajo poder de negociación por parte de los clientes. Por otro

lado hay que tener en cuenta como se dijo anteriormente que los costos de cambiar de alojamiento, son muy bajos o nulos, así como también el hecho de que la mayoría de los turistas, poseen una gran cantidad de información para tomar decisiones.

### **3.4 - Marketing operativo**

**3.4.1 - Producto:** el complejo llevará el nombre de “*Cabañas del Amanecer*” y consistirá en la prestación de un servicio de alojamiento en cabañas, cuyas superficies irán desde 25m<sup>2</sup> a 52m<sup>2</sup> cubiertos dependiendo si se trate de una unidad para 4, 5 o 6 personas.

Dichas unidades constarán de un baño, un living comedor y una cocina, en todos los casos, y dependiendo de, si se trate de una cabaña para 4 o más personas contará con una, dos o tres habitaciones respectivamente. Se contará con un garaje por cabaña para guardar los vehículos de los huéspedes, y con igual cantidad de asadores.

Las cabañas se encontrarán totalmente equipadas con cocina, heladera con freezer, televisor color, con tv por cable, vajilla completa, entre otros. Además contarán con servicio de internet wi-fi de forma gratuita.

Los servicios que se encontrarán incluidos en la tarifa serán el acceso a la piscina, la utilización del quincho y las actividades holísticas diarias sugeridas que serán Yoga, Caminatas nocturnas, etc. Los servicios que se prestarán con recargo en caso de ser solicitados por el cliente son el de limpieza y ropa blanca extra, y de lavado de prendas.

*Cabañas del Amanecer* está destinado a familias y parejas que busquen disfrutar de una experiencia de alojamiento confortable a un precio justo, siendo la intención del lugar que los huéspedes pasen la mayor parte de sus vacaciones en el complejo, para ello será fomentada la realización de excursiones y de diversas actividades holísticas a saber: yoga, meditación, pilates y caminatas nocturnas.

**3.4.2 - Precio:** *Cabañas del Amanecer*, brindará un servicio de alojamiento de calidad a un precio justo. No se pretende competir en precio, sino en cambio, seguir una estrategia de diferenciación del producto-servicio, que posicione al proyecto en la mente del turista de Capilla del Monte, como el mejor complejo con una propuesta de servicios y temática New Age.

Por este hecho se tomará como referencia el precio de la competencia para fijar el propio, obviamente teniendo consideración de que se cubran los costos tanto fijos como variables, y se obtenga un rédito determinado para el negocio. Los precios también varían de acuerdo a la época del año, y si se trata de cabañas para 4, 5 o 6 personas. Según la Agencia Córdoba Turismo a principios del 2019 el precio de una cabaña para 4 personas de características similares a la Cabaña Tipo 3 del proyecto rondaba los u\$s 58 por noche en temporada alta y unos u\$s 45, en temporada baja. Para el año 2020 con un dólar estimado a 40 pesos y ajustando por inflación, se proyectan los siguientes precios para *Cabañas del Amanecer*:

Temporada	Cabaña Tipo 1	Cabaña Tipo 2	Cabaña Tipo 3
Enero-Feb.	\$ 112,5	\$ 87,5	\$ 62,5
Dic.-Marzo	\$ 112,5	\$ 87,5	\$ 62,5
Semana Sta.	\$ 112,5	\$ 87,5	\$ 62,5
Invierno	\$ 112,5	\$ 87,5	\$ 62,5
Baja	\$ 100	\$ 75	\$ 50

Figura 3-z-3. Precios proyectados de Cabañas del Amanecer para 2020.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

En la tabla 3-z-3, se presentan los precios estimados para las distintas tipologías de cabañas en las diferentes épocas del año (temporada 2020). Se considera *temporada alta* a los meses de Enero y Febrero y Semana Santa, se considera *temporada media* a las Vacaciones de Invierno y fines de semana largo, los días restantes se toman como *temporada baja*.

Las tarifas se elaboraron en base a los precios de la competencia. Para la proyección de los precios de 2021 en adelante se recurrirá a un ajuste anual del 40%, ya que la misma es la estimada para el sector de acuerdo a la información obtenida a partir de entrevistas con los dueños de establecimientos de alojamientos, así como con las autoridades de Secretaria de Turismo de Capilla del Monte.

**3.4.3 - Promoción:** Se realizará publicidad vía web, redes sociales, folletería en Oficinas de Turismo locales y mediante acciones de relaciones públicas en las principales ciudades emisoras de turistas que eligen como destino a Capilla del Monte. Por otro lado se realizarán campañas de relaciones públicas en sitios clave, a los que asisten los potenciales huéspedes identificados en el

microsegmento, tales como centros culturales de temática New Age, centros holísticos, entre otros.

**3.4.4 - Distribución:** Los interesados en alojarse en Cabañas del Amanecer, podrán realizar las reservas vía página web o por teléfono. También contarán con agencias de viajes especializadas donde contratar paquetes turísticos con alojamiento en el complejo. Asimismo se prevé la contratación de un remis o combi para trasladar a los huéspedes que arriben al destino en ómnibus, desde la estación terminal, hasta el complejo de cabañas.

## CAPÍTULO 4: PREFACTIBILIDAD TÉCNICA

### 4.1 – Diseño del producto-servicio

El proyecto se trata de un complejo de siete cabañas orientado al descanso, la espiritualidad New Age y el disfrute de la naturaleza, con un servicio bilingüe (en castellano e inglés), ubicado en la localidad de Capilla del Monte, provincia de Córdoba., cuyo nombre será *Cabañas del Amanecer*. Constará de un predio arbolado de 3.500 metros cuadrados, acorde a la normativa legal vigente en la categoría 2 estrellas, debido a sus dimensiones y a sus servicios, que se enumeran a continuación:

**a)** Acondicionamiento térmico en todos sus ambientes comunes, salones y cabañas. **b)** Cocheras cubiertas en una cantidad equivalente a una (1) por cabaña. **c)** Piscina. **f)** Servicios de desayuno y frigo-bar. **g)** Recepción. **h)** Mucama. **i)** Caja de seguridad en cada cabaña. **j)** Cámara de seguridad. **k)** Wi-Fi en todos los ambientes del establecimiento.

Cada cabaña contará además con televisión por cable, Wi-Fi, living con sillones, y una galería que cumplirá tanto la función de garaje, como de quincho de requerirlo los huéspedes. En uno de sus extremos cada galería tendrá construida una parrilla-asador para tal fin.

Todas las cabañas tendrán cocina totalmente equipadas, donde los huéspedes podrán preparar sus alimentos. El complejo no proveerá servicio de restaurant.

Además de los servicios propios de la categoría, según lo establece la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos, para complejos de cabañas 2 estrellas, el establecimiento también contará con un salón de usos múltiples, donde podrán celebrarse cumpleaños u otros eventos por parte de los huéspedes, y una sala de yoga. Ambos ambientes serán utilizados para las actividades New Age que proponga el establecimiento: charlas, meditaciones guiadas, banquetes vegetarianos, y proyección de películas sobre la temática, entre otras. También contará con biblioteca y hemeroteca.

### 4.2 – Localización del proyecto

#### 4.2.1 - Macro-localización: Región del Valle de Punilla

El valle de Punilla se ubica en el centro oeste de la provincia de Córdoba, en la República Argentina. El valle es asociado con el Departamento Punilla, ya que ambos se encuentran aproximadamente dentro de los mismos límites.

Al oeste, su límite está dado por las Sierras Grandes y al este por las Sierras Chicas. La Cumbre más alta de las Sierras Chicas es el Cerro Uritorco, imponente formación granítica, con una altura de 1950 metros sobre el nivel del mar.

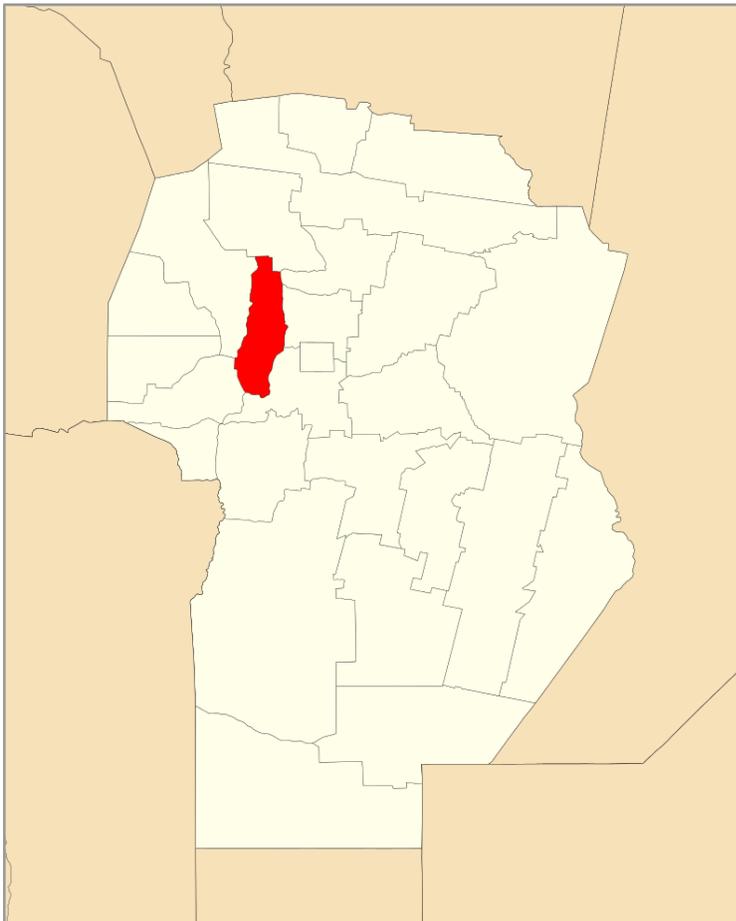


Figura 4-a. Ubicación de la Región de Punilla dentro del mapa de Córdoba. Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/Departamento\\_Punilla#/media/Archivo:Punilla\\_\(Provincia\\_de\\_C%C3%B3rdoba\\_-\\_Argentina\).svg](https://es.wikipedia.org/wiki/Departamento_Punilla#/media/Archivo:Punilla_(Provincia_de_C%C3%B3rdoba_-_Argentina).svg) 23-07-2019



Figura 4-b. Mapa del Valle de Punilla con sus respectivas localidades. Fuente:

<https://www.google.com/maps/place/Punilla,+C%C3%B3rdoba/@31.1983011,65.1723737,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x942d767c849df871:0xe4ffa7328bf5a2ad!8m2!3d-31.4202675!4d-64.6214281> 23-07-2019

Debido al relieve, los ríos de la región, poseen numerosas cascadas, y con frecuencia, corren a través de estrechos cañones.

La región posee numerosos lagos, formados por embalses, como el San Roque, junto a la ciudad de Villa Carlos Paz.

#### 4.2.1.1 - Flora y fauna

La flora está constituida por talas, quebrachos, churquis, algarrobos, lapachos, chañares, mistoles y palmeras caranday, entre otras especies autóctonas.

La fauna original de la zona está conformada por zorros, pumas (casi extinguidos), gatos monteses, comadreas, cuises, escuerzos, armadillos, jotes y cóndores, entre otros. Entre las especies extinguidas por efecto de la acción del hombre se encuentran el yagareté, los guanacos

y el oso de anteojos. Entre las especies traídas de Europa, se encuentran los perros, gatos, caballos, burros, chancos y cabras, las gallinas y las liebres.

En la región abundan las aves. Entre las especies autóctonas se encuentran las águilas, los jotes, halcones, cóndores, el carancho, los benteveos, los pájaros carpinteros, el Martín pescador y los loros barranqueros. Entre las especies de origen europeo, abundan los gorriones y las palomas.

En los ríos y lagos de la región, viven pejerreyes, mojarritas y siluros, entre otros.

#### **4.2.1.2 – Historia**

En tiempos prehispánicos el Valle de Punilla fue habitado por los comechingones. En tiempos de la invasión y conquista española, en el siglo XVI, el territorio era atacado por indios sanavirones, procedentes de lo que actualmente es territorio de Santiago del Estero. En el extremo norte de la región, había alguna presencia diaguita.

A poco de fundarse la ciudad de Córdoba, en el siglo XVI, las tierras del Valle de Punilla, fueron repartidas entre los españoles en estancias (mercedes). En ellas sembraron plantas como la vid y los durazneros, y criaron animales como los chanchos y las gallinas, todos ellos, animales y plantas, traídos de Europa.

El despojo de las tierras a los nativos prehispánicos que habitaban a región, fue relativamente rápido, aunque violento. Aún perduran en el folklore y las tradiciones locales, episodios de la valerosa resistencia de los últimos asentamientos comechingones al invasor europeo. También se produjo mixogénesis (mestizaje), por la unión de españoles y pobladores originarios en la región.

Llegado el siglo XIX, hubo una importante migración al Valle, procedente de Italia, España y en menor medida Alemania, atraídos por el clima de la región, muy similar al del mediterráneo. Los nuevos pobladores sembraron en abundancia árboles de sus regiones: álamos, olivos, cedros, durazneros vides, pinos, etc. Es por ello que importantes zonas del Valle de Punilla, presentan paisajes muy semejantes a los de Europa.

Durante los meses invernales suele nevar en las localidades de La Cumbre, Capilla del Monte y Los Cocos.

La abundancia de bosques, la sequedad del ambiente y el descuido de las personas, lamentablemente, ocasionan incendios forestales de manera periódica. La provincia de Córdoba, sin embargo, cuenta con un importante sistema de alarma y personal para lidiar con los incendios forestales.

#### **4.2.1.3 - Infraestructura**

El Valle de Punilla se encuentra próximo a la ciudad de Córdoba, hacia el oeste. La ciudad de Villa Carlos Paz, ubicada a unos 24 kilómetros de la ciudad capital, unidos por una autopista, puede ser considerada la puerta de ingreso a la región.

La región se encuentra atravesada de norte a sur por la ruta nacional 38, que une la mayoría de sus localidades.

Respecto al ferrocarril, paralela a la ruta, corre una vía férrea de trocha angosta, instalada entre fines del siglo XIX y principios del XX. Pertenecía al Tren de las Sierras, que unía la ciudad de Córdoba con la localidad de Cruz del Eje, ubicada a unos 20 kilómetros al noroeste del Valle de Punilla. Actualmente funciona en dichas vías, un tren turístico, que une las ciudades de Córdoba y Cosquín.

#### **4.2.1.4 - Economía**

Desde finales del siglo XIX la principal actividad económica del valle es el turismo, gracias al clima y los bellos paisajes de la región.

Debido a su larga historia como destino turístico, el valle posee abundantes alojamientos de diverso tipo, parques temáticos, balnearios y una amplia oferta gastronómica, como así también numerosas opciones de turismo aventura y excursiones en la naturaleza.

Junto a la actividad turística prosperan las artesanías: son típicos los objetos en cerámica, en palma seca, en piedras (incluso semi preciosas), los quesos de cabra, alfajores, dulces y arropes, entre muchas otras opciones.

#### **4.2.1.5 - Población**

Durante el siglo XX, el incremento de la población de Punilla ha sido exponencial. La mano del turismo posibilitó que, entre la multitud de personas que visitaron la región, algunos decidieran radicarse definitivamente (migración por amenidades). En el año 2010, el censo nacional determinó que vivían en Punilla un total de 178.401 personas y que representaban el 5,4% del total provincial.

Una de las principales características de Punilla es el crecimiento experimentado desde 1980 por Villa Carlos Paz y alrededores. A lo largo de la ruta nacional 38, que corre paralela al Tren de las Sierras, prospera un conglomerado urbano lineal, constituido de sur a norte por las localidades de Villa Carlos Paz, Bialet Massé, Santa María de Punilla, Cosquín (capital del departamento), Casa Grande, Valle Hermoso, La Falda, Huerta Grande, Villa Giardino, La Cumbre, Los Cocos, San Esteban y Capilla del Monte, entre otras.

#### **4.2.1.6 - Ciudades principales**

Las localidades con mayor población, que poseen el rango de ciudad son: Vila Carlos Paz, Cosquín (cabeza del departamento), La Falda y Capilla del Monte.

Entre las poblaciones de menor tamaño, que también son importantes centros turísticos se encuentran: Tanti, Bialet Massé, Santa María, Valle Hermoso, Huerta Grande, Villa Giardino, La Cumbre y Los Cocos, entre otras. Todas están ubicadas longitudinalmente a lo largo del Valle de Punilla formando aglomerados urbanos comunicados por la ruta nacional 38.

#### **4.2.2 - Capilla del Monte**

Capilla del Monte es una ciudad y municipio argentino del departamento Punilla, Provincia de Córdoba, a 109 km de la ciudad de Córdoba y a 725 km de la ciudad de Buenos Aires.

#### 4.2.2.1 - Ubicación

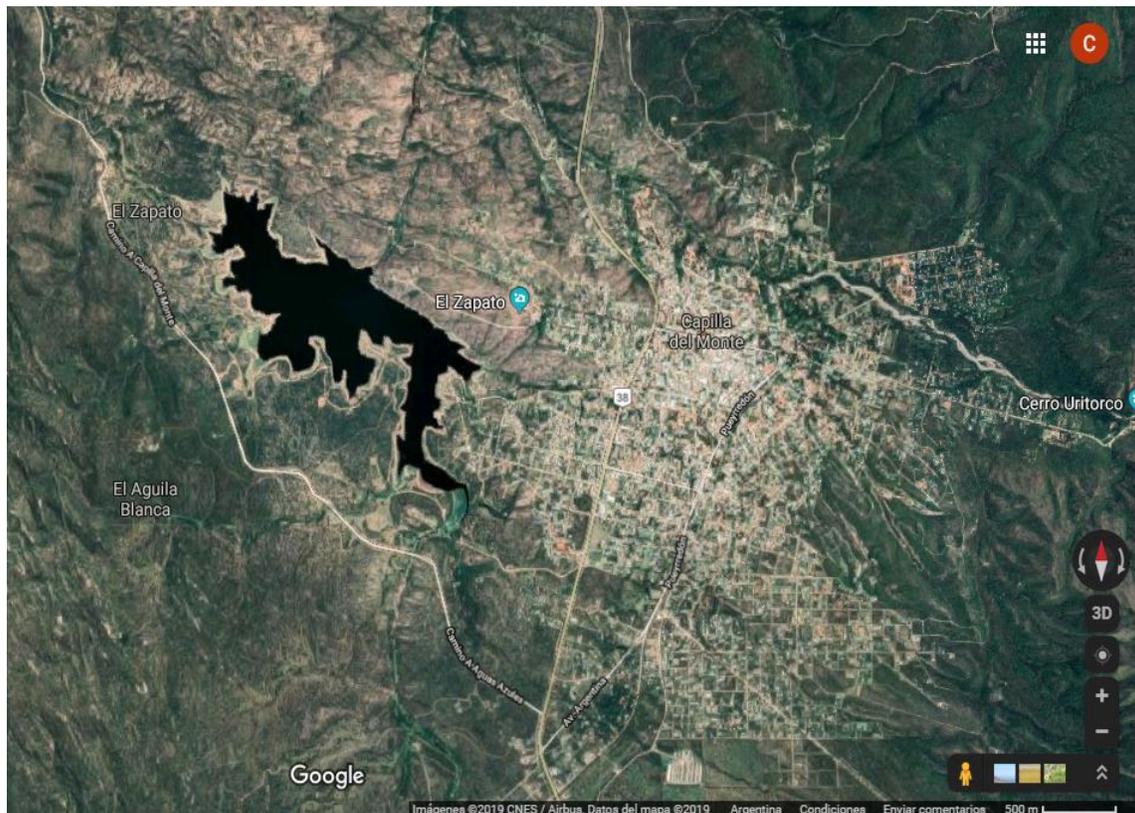


Figura 4-c. Vista aérea satelital de Capilla del Monte. Fuente: <https://www.google.com/maps/@-30.8759437,-64.5423409,5211m/data=!3m1!1e3> 23-07-2019

La ciudad se extiende de Este a Oeste por las faldas occidentales del Cerro Uritorco y del Cerro las Gemelas hasta el lago El Cajón, tributario del Río Dolores, siendo atravesada por la Ruta Nacional 38. El desarrollo urbano se incrementó desde finales de la década de 1980, propiciado por la migración de familias de otras ciudades, principalmente de Buenos Aires y Rosario. Casi todas las edificaciones son de tipo residencial. El área urbana ha englobado zonas que aún mantienen características predominantemente naturales como la geforma llamada El Zapato, o los mogotes llamados Los Paredones, o las riberas del río Calabalumba, entre otras.

#### 4.2.2.2 - Historia

Hasta el siglo XV el lugar estaba poblado por la etnia de los comechingones que allí tenía algunos de sus lugares sagrados, en ese siglo irrumpieron desde el noreste indígenas rivales (procedentes de territorios que hoy corresponden a Santiago del Estero) conocidos como sanavirones que entraron en sangriento conflicto con los comechingones, formándose algunas parcialidades de mixogénesis forzada.

En el siglo XVI el entonces gobernador español de la Ciudad de Córdoba les otorgó en propiedad a algunos de sus allegados, las tierras que “habían conquistado” (o sea arrebatado a los nativos) entregando parcelas o estancias (merced). Es a partir de una *merced* real dada al colonizador Bartolomé Jaimes (nacido en la localidad andaluza de Ayamonte) que éste funda la estancia que originaría el actual núcleo poblacional. Jaimes crea en su estancia un oratorio dedicado a San Antonio de Padua. El oratorio era un pequeño edificio que al estar sobre una colina se hizo conocido como La Capilla del Monte, del que derivaría el nombre del pueblo. Desde esa época y hasta fines del siglo XIX, la localidad no pasó de ser una aldea constituida por ranchos.

A fines del siglo XIX y en gran medida debido a la actividad del profesor y científico Adolfo Döring (1848-1925), el sitio comenzó a ser atractivo para la gente adinerada de la ciudad de Córdoba que edificó varios interesantes caserones para la temporada estival.

En el último cuarto de siglo XX, merced al muy agradable clima, a los paisajes y también a la fama del lugar, gran cantidad de argentinos amantes de la naturaleza se radicaron en Capilla del Monte que de este modo, vio duplicada su población. Cuenta también, con un pequeño número de extranjeros que se han radicado en el lugar por sus condiciones climáticas y de calidad de vida. (Información: gentileza de la Secretaría de Turismo de Capilla del Monte).



Figura 4-d. Turistas bañándose en el Río Calabalumba. Fuente: Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

#### **4.2.2.3 - Capilla del Monte, su consolidación como destino de turismo espiritual New Age**

Según el testimonio que dieran sus protagonistas, la noche del 9 de enero de 1986, en una finca rural frente al Cerro El Pajarillo, próximo a Capilla del Monte, tres integrantes de la familia Gómez: Doña Esperanza, su hermana Sara y su nieto Gabriel de 12 años de edad, presenciaron un hecho que los impresionó: Pasadas las 10 de la noche, mientras se encontraban jugando una partida de naipes, creen oír el ruido de un auto y a continuación ven una luz roja de gran intensidad penetrando por las ventanas abiertas. Al asomarse, vieron una luz, de gran tamaño, se desplazaba por el Cerro El Pajarillo. Doña Esperanza y su hermana se retiraron al interior de la casa algo asustadas, mientras que Gabriel se quedó observando el extraño fenómeno. Días Después relató Gabriel a sus entrevistadores lo siguiente:

Era una cosa redonda con esas ventanillas. A la altura de éstas, alumbraba la luz roja y la de arriba era clarita. Me dio mucho miedo. Luego de cerrar la ventana me acosté, pero la observé por la ventana de mi habitación, mientras

pensaba que el ruido que escuchamos al principio pudo ser un auto, pero nada tenía que ver con la luz que vi, porque ésta no hacía ruido (...) Sí realizaba constantes cambios de luces; inclusive cuando se apagaba, se apreciaba una pelota achatada que mostraba desde los bordes externos unas líneas de luz blanca, como tubos fluorescentes que se dirigían a su centro. Mi abuela no cree en estas cosas pero lo que vi no era un avión y no hacía ruido. (<http://www.ciouritorco.org/incidente-en-la-sierra-del-pajarillo-primera-fase> 20-12-18)

En una entrevista periodística, Jorge Suárez, Secretario de Gobierno de la Municipalidad de Capilla del Monte de ese entonces, relató:

Una mañana llegó a mi despacho un vecino relatándome que en la zona del Pajarillo había aparecido una extraña mancha quemada, justo frente a la finca de los Gómez. Esto, no sé por qué, me llamó la atención, y comenté el incidente con el señor Intendente, Don Diego Sez, quien casualmente era amigo personal de la familia Gómez (...) Y de pura curiosidad organizamos una excursión a la zona. La comitiva se completó con la presencia del entonces Diputado provincial Andrés Argañaraz, el fotógrafo Municipal Don Raúl Ochonga, el señor Intendente, el menor de sus hijos, y yo. Cuando llegamos a la zona estaba lloviendo, y las nubes tenían un plafón muy bajo. Llegamos a la finca donde nos recibió Doña Esperanza amablemente, a quien interrogamos sobre lo sucedido días atrás. Doña Esperanza nos relató todo el miedo que habían vivido aquella noche, pero nos sugirió que habláramos con Gabriel, ya que él era quien más sabía del suceso. Para ello teníamos que desplazarnos unos kilómetros hacia Ongamira, donde el niño se encontraba jugando con unos amiguitos. Y hacia allí nos dirigimos. Hallamos a Gabriel compartiendo con sus amistades. Este era un chico común, con esa imagen de ingenuidad que tienen los niños de su edad en esta parte de Córdoba. Nos narró con total simpleza los hechos ocurridos en la noche del 9 de enero; inclusive dibujó en el suelo arenoso del lugar la forma del objeto que vio aquella noche.

(<https://www.legadocosmico.com/articulo.php?page=el-misterio-del-ovni-del-cerro-pajarillo> 20-12-2018)



Figura 4-e. Año 1986- En la foto, momento en que Gabriel de 12 años de edad describe a las autoridades políticas de la zona lo que había visto la noche anterior. A la derecha: Fotografía del dibujo que Gabriel realizara en el piso aquel día. Fuente: <https://www.legadocosmico.com/articulo.php?page=el-misterio-del-ovni-del-cerro-pajarillo> 20-12-2018

Jorge Suárez, luego de ver la extraordinaria huella, informó el incidente a la radio de la Universidad de Córdoba, el conductor del programa le permitió a Suárez salir al aire, y ese informe lo copió la agencia de noticias TELAM, que lo transmitió a todo el país y al mundo. A los pocos días, una legión de investigadores, curiosos y periodistas llegaron a Capilla del Monte, entre estos últimos el sensacionalista José de Zer del informativo Nuevediarario del Canal 9 de Buenos Aires que armaría un show en torno a la noticia y la haría famosa. Desde entonces, la localidad ya no sería la misma.

El cable de la Agencia TELAM de enero de 1986 que volvió famosa a Capilla del Monte, fue el siguiente:

Un objeto volador no identificado de grandes dimensiones, cuyas evoluciones fueron observadas por espacio de una hora, descendió en la ladera de una de las lomas de la Sierra del Pajarillo, a unos 12 kilómetros al noreste de Capilla del Monte. La nave, luego de un tiempo no precisado, se elevó velozmente dejando la maleza totalmente quemada en un diámetro de 100 metros, según aseguró a Telam el secretario de Gobierno de la comuna local, Jorge Suárez. El fenómeno se produjo a las 23 del jueves último, ante la mirada de

varios lugareños. Uno de ellos un chico de unos 8 ó 9 años, quien luego dibujó el extraño objeto, dándole forma circular, con numerosas ventanillas, despidiendo luces de colores brillantes que viraban entre el blanco, azul y naranja. Al trascender la insólita aparición, el intendente local, Diego Sez, acompañado por Suárez y el diputado provincial Heráclio Argañaraz (UCR), quien se encontraba de vacaciones en esa localidad serrana, se dirigieron al lugar, comprobando la veracidad de los dichos, en cuanto a la quemazón de maleza. Según relato de testigos, la evolución del objeto se produjo a unos dos kilómetros del camino que une Charbonier-Quebrada de Luna- Ongamira, a unos seis kilómetros a la derecha

... se puede ver bien, pero cuando... — Estaba también mi hijo tranquilos.

## “Primero el ruido, después la luz”

Esperanza Pelliza de Gómez lleva con orgullo sus fotos. Con buena disposición de ánimo recibe a otros cronistas y el día en el punto de su casa se le oír otra vez.

¿Qué hacían ustedes noche?

— Estábamos jugando a cartas y eran pasadas diez de la noche.

¿Y que ocurrió entonces?

Escuchamos el ruido de un motor... como si fuera un auto que llegaba.

¿Se parecía al ruido de un motor?

No, al de un auto.

Enseguida vimos que iba una luz, que después se veía el vislumbre a toda pieza. Por eso tuvimos miedo y como estábamos solos, no estaba mi hijo, miedo nos dio.

¿Miraron a la luz por la noche?

No, la miramos por la mañana, pero no nos animamos a salir.

¿Cómo era la luz?

Yo vi una luz grande, redonda, que corría de un lado para el otro. Primero la vimos en aquellas lomas de allá (señala hacia la sierra del Pajarillo) y después la veíamos acá cerca, en la chacra.

— ¿O sea que se acercó a la casa?

— Sí, pasó por aquí arriba... ¿No vio al árbol cómo lo dejó?, se cayeron las hojas... lo ardió todo.

— ¿Únicamente a ese árbol?

— Sí... a ese solo.

— ¿Es decir que dio vueltas por aquí?

— Claro, por aquí arriba.

— ¿Alguno de ustedes salió en algún momento?

— No, nos dio miedo y además ese vislumbre nos podía dejar ciegos, o cualquier cosa.

— ¿Y que hizo después la luz?

— La verdad es que no sé lo que hizo después porque me fui a dormir.

— ¿Y Gabriel se quedó mirando?

— Ah... pero ese es más curioso... es una ardilla el mocoso ese...

— ¿El les contó después algo?

— Sí, nos contó... me decía: "Usted sabe abuela, era una cosa así y tenía muchas ventanitas."

— ¿Qué colores tenía?

— Colorada... era muy colorada...

— ¿Hubo otras personas que la vieron?

— Había otras... (se calla)...

— ¿Había otras... (se calla)...

— Bueno, yo siempre meto la pata... iba a decir ahora...

— ¿Por qué... qué iba a decir?

— Los otros que ven no quieren decir, por supuesto. Solamente acá vinieron de un principio. Que se yo quién dio la noticia... si sabemos nosotros nada más... ni mi hijo que no estaba no lo sabía.

— ¿Usted tiene vecindades cercas?

— Sí, Jorge Lana, un vecino que tenemos a la par, pero él no vio nada, ellos se acuestan a las ocho, porque el hombre trabaja todo el día.

— ¿Usted sintió alguna sensación rara... o que hacía más calor?

— No, no sentimos nada.

— ¿Los animales tuvieron alguna reacción?

— Esos perritos que tengo, estaban aullando y querían entrar... aullaban como si algo les pasara...

— ¿Hubo más reacciones en otros animales?

— No, nada más que aquellos que murieron allá (señala otra vez la sierra).

— ¿Murieron animales allá?

— Sí, dos vacas... pero no quedaron ni los huesos, porque los que vinieron a ver después iban llevando todo. Han venido unos chicos estudiantes y ellos han llevado de todo.

— ¿Otras veces han ocurrido estas cosas?

— No, es la primera vez. Por eso hemos tenido miedo.



*Esperanza Pelliza de Gómez*

Figura 4-f. Artículo periodístico de la época. Fuente: <https://www.legadocosmico.com/articulo.php?page=el-misterio-del-ovni-del-cerro-pajarillo> 20-12-2018

de la Ruta Nacional 38, cuyo cruce se encuentra a unos ocho kilómetros de Capilla del Monte. La zona se conoce como Sierra del Pajarillo. Allí unos pocos lugareños -habitan la zona tres familias típicamente serranas-, vieron que un inmenso “aparato” perdía altura y se mantenía por alrededor de una hora sobre una de las lomas, de vegetación muy baja y achaparrada, a unos dos kilómetros del lugar de observación. Luego de hacer evoluciones muy lentas, el objeto

descendió aparentemente en la ladera opuesta y posteriormente se elevó velozmente para desaparecer en el firmamento. Desde su ubicación, los atónitos testigos notaron el incendio de la maleza y al llegar allí comprobaron que la misma estaba quemada en un diámetro casi perfecto de 100 metros. Asimismo, notaron que en otra loma vecina, dentro de un grupo de árboles típicos de la región se encontraba un sauce que -sin haberse quemado-, había cambiado la coloración verde de su follaje tornándose rojizo y luego amarillento “como si le hubieran echado ácido”. El funcionario comunal, Jorge Suárez, confirmó a Telam que la maleza se encontraba quemada “de arriba hacia abajo, chamuscada, en un radio que medimos y nos dio entre 49 y 50 metros, por lo que resulta una



Figura 4-g. Fotografía de la ladera del cerro El Pajarillo, con la famosa huella que fuera interpretada como el descenso de un OVNI. Fuente: [https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/el-dia-que-llegaron-los-aliens?cx\\_level=en\\_redes\\_notas#!login/email](https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/el-dia-que-llegaron-los-aliens?cx_level=en_redes_notas#!login/email) 20-12-2018

circunferencia de 100 metros”. Luego agregó: “la gente del lugar no especula con estas cosas. Es muy tranquila, pero al abordar este tema se inquieta mucho. No es miedo, sólo temor a lo desconocido. (poner web de TELAM)

Y desde entonces el resto ya es historia conocida. A partir de ese momento Capilla del Monte se convirtió en lugar de visita y de residencia permanente para miles de personas que llegaron año tras año a conocer la zona de la que tantos relatos fantásticos se habían oído.

Junto con la migración procedente de las provincias de Santa Fe, Buenos Aires y de la Capital Federal, llegaron las inversiones privadas realizadas por los propios migrantes para asegurarse un medio de subsistencia en la localidad para sus familias. Fue así como los últimos treinta años vieron en rápida sucesión la apertura de hoteles, restaurantes, tiendas relacionadas con las terapias alternativas, librerías, una biblioteca esotérica, etc.

Mucho se ha afirmado sobre el hecho de que Capilla del Monte había encontrado una verdadera mina de oro a través de los mitos que desde los últimos cincuenta años rodearon la localidad, sin embargo es necesario decir que buena parte de las inversiones (particularmente las hoteleras) realizadas en la zona, difícilmente podrían volver ricos a sus propietarios, todo lo contrario, la mayoría de las inversiones sólo se explicarían por el deseo de los nuevos habitantes de vivir en un entorno natural, más seguro y más sano que su lugar de procedencia.

Siguiendo parcialmente al periodista Sergio Carreras (2016), en su artículo titulado *El día que llegaron los Aliens* (La Voz del Interior, 03-01-2016), una breve cronología de los hitos que llevaron a Capilla del Monte a convertirse en el pueblo meca del turismo místico espiritual New Age en Argentina, podría ser la siguiente:

**Época precolombina hasta la conquista de la zona por los españoles:** Los comechingones, los habitantes originales de la provincia de Córdoba, consideraban al cerro Uritorco como un lugar sagrado.

**Principios del siglo XX.** Ya existían rumores y leyendas sobre extrañas luces que aparecían en la zona del cerro Uritorco. Los testimonios de personas que aseguran haber presenciado este fenómeno continúan hasta el presente, entre ellos la cantante argentina Patricia Sosa, dedicará un álbum reciente al Uritorco y a la experiencia mística que afirma haber tenido en sus inmediaciones.

**Años 70'.** Ángel Cristo Acoglianis, un reconocido quiropráctico bonaerense que decía ser griego, afirma que debajo de la zona que va del cerro Uritorco a Los Terrones, existe una ciudad subterránea habitada por seres de luz extraterrestres, denominada Erks. Sus creencias y prácticas espirituales nocturnas en las inmediaciones (en las que presuntamente se avistaban luces), con el paso de las décadas adquirirán gran influencia en el folklore local.

**Años 80'.** Terrera, un profesor de la Universidad Nacional de Córdoba, continuador de las ideas de Acoglianis sobre una ciudad subterránea, propone una serie de teorías curiosas sobre el origen ario de los habitantes prehispánicos del Valle de Punilla (los comechingones). También afirma poseer “el bastón de mando”, un supuesto elemento



4-h. Arriba fotografía de la famosa huella del Pajarillo, a la derecha artículo periodístico de la época con el testimonio del niño serrano que presenciara el fenómeno. En la foto de abajo el secretario de gobierno de la época, Jorge Suárez, junto a su señora esposa y al escritor peruano Ricardo Gonzáles. Una vez retirado de la función pública, Suárez (fallecido recientemente en el año 2012) dedicaría el resto de su vida al fenómeno OVNI, fundando un centro informativo sobre dicho tema en la localidad. Fuente: <https://www.legadocosmico.com/articulo.php?page=el-misterio-del-ovni-del-cerro-pajarillo> 20-12-2018

poderoso que junto con el legendario santo grial, decía, enterrara el mítico caballero Parsifal, en el cerro Uritorco.

**9 de enero 1986.** En la noche, en una casa en Quebrada de Luna, tres personas ven una luz intensa en el exterior de la vivienda. Al amanecer, a dos kilómetros de distancia, en la ladera del cerro El Pajarillo aparece una mancha con forma de óvalo. La agencia de noticias oficial argentina TELAM, difunde la noticia atribuyendo el fenómeno a un probable descenso de un OVNI.

**1986.** El noticiero porteño Nuevediarario, emite una serie de notas-show sobre la mancha de El Pajarillo, que tenían como protagonista al periodista José de Ser. El show sirvió para hacer más conocida la localidad en el resto del país.

**1987.** Un incendio forestal quema el cerro pero la marca ovalada, continúa resaltando en la ladera.

**1989.** En su consultorio de la avenida Santa Fe, en la ciudad de Buenos Aires, Acoglanis muere asesinado de siete balazos disparados por uno de sus seguidores. Investiga la jueza Servini de Cubría, quien declara al asesino insano.

**1991.** Las hermanas Mercedes y Sonia Anchorena compran las mil hectáreas en las que se halla ubicado el cerro Uritorco.

**1999.** Se lleva a cabo el primer Congreso Internacional de “Ovnilogía”, que continúa realizándose todos los años hasta la actualidad. El evento dura tres días y convoca a visitantes del país y del extranjero.

**2000.** Una publicación periodística afirma que un fenómeno de luces que asombró a Capilla del Monte fue producido intencionalmente por un grupo de vecinos (hoteleros, comerciantes y un funcionario municipal) para reactivar turísticamente la ciudad.

**2005.** Luego de un caso de asesinato y violación ocurrido en el cerro, la municipalidad de Capilla del Monte declara al Uritorco “de utilidad pública y sujeto a expropiación”. Pero la Justicia ordena detener el proceso expropiatorio.

**2009.** La Justicia declara inconstitucional la ordenanza municipal. El cerro continúa en manos privadas.

**2011.** Capilla del Monte y su famoso cerro se consolidan como meca esotérica internacional. Más de 10 mil personas del país y del extranjero se reúnen en el pueblo para realizar una meditación colectiva el día 11-11-11.

**2012.** Aprovechando la asociación ya histórica entre el esoterismo, el fenómeno OVNI, y más recientemente la espiritualidad New Age, con la localidad, la Municipalidad de Capilla del Monte organiza por primera vez, el Carnaval Alienígena que deviene en un festival de carácter más serio e inscripto en el calendario de los festivales turísticos provinciales. Ya en su primera edición la afluencia de turistas supera todos los pronósticos.



4-i. Imagen superior. Fotografía de la tercera edición del exitoso Festival Alienígena, febrero del 2015. Fuente: Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.



4-j. Imagen superior. Fotografía de la tercera edición del exitoso Festival Alienígena, febrero del 2015. Fuente: Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.



Figura 4-k. Publicidad oficial que promociona el Festival Alienígena en su tercera edición. Fuente: Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.



Figura 4-1. El intendente de Capilla del Monte, felicita al niño ganador del primer premio por su disfraz de E.T. durante el Festival, Febrero del 2015. Fuente: Secretaría de Turismo de Capilla del Monte.

#### **4.2.2.4 - Diagnóstico de la situación de la localidad**

##### **4.2.2.4.1- Patrimonio intangible – Las leyendas y mitos como atractivo turístico**

Puede afirmarse que las autoridades políticas de la localidad encontraron una suerte de filón de oro para fomentar el turismo en las numerosas asociaciones de los buscadores espirituales y cultores del esoterismo con la zona. A partir del esoterismo y las creencias en seres extraterrestres que se afirmaba, estarían presentes en la zona, arribó paulatinamente a Capilla del Monte, un importante número migrantes de las grandes ciudades y, junto con ellos, todo lo relacionado a la espiritualidad New Age: terapias con gemas y cristales, lecturas del aura, “alineación” de los chakras (círculos de energía presentes en el cuerpo humano según las tradiciones yoguis hinduista y budista), prácticas de diversos tipos de meditación, centros donde realizar retiros espirituales, excursiones de posible “contacto” con seres de luz extraterrestres, y conferencias sobre temáticas esotéricas u OVNI, entre otras propuestas. Todo ello ha transformado a la localidad, otorgándole la identidad y el colorido ambiente de la espiritualidad New Age por el cual es tan conocida en el presente. El cerro ya era considerado por los

Comechingones, los habitantes originales de la zona, como un lugar sagrado y de peregrinación, situación parecida se da en el presente.

Se calcula que por efecto de la migración de las últimas tres décadas, al menos la mitad de los habitantes de Capilla del Monte proceden de Buenos Aires, Rosario u otras grandes ciudades, y junto con ellos se han establecido en la zona asociaciones culturales de diversa índole que le confieren un especial atractivo al viajero: desde sociedades de protección del medio ambiente natural y de los derechos de los animales, hasta templos de diversas fes (junto a las acostumbradas iglesias Católica y Protestantes, en la localidad existe desde un templo tántrico hindú, hasta un monasterio zen en el bosque de procedencia japonesa).

En el año 2008 el Cerro Uritorco fue elegido por los cordobeses como una de las siete maravillas de su provincia.

#### **4.2.2.4.2 - Las inversiones privadas**

Las leyendas sobre la zona, también llevaron a Capilla del Monte, importantes inversiones turísticas de la mano de la inmigración interna, como nunca se vieran hasta entonces. En los últimos quince años se construyeron dos hoteles tres estrellas, varios hoteles dos estrellas, cientos de cabañas, y hostels y dormis como opciones de alojamiento más económicas. También han crecido las inversiones en comercios. Abrieron sus puertas unos diez nuevos locales por año, entre el 2015 y el 2019, creciendo la superficie del área comercial céntrica en dos o tres manzanas.

Según datos estadísticos obtenidos en la municipalidad local, entre 1980 y 2014 se duplicó la población, y las inversiones privadas dependientes directamente del turismo crecieron exponencialmente. Datos no registrados en ninguna otra localidad cordobesa. En el año 2016, vivían en el pueblo 9.085 habitantes permanentes.

Las principales ofertas de propuestas turísticas de propiedad o administración privada, algunas de ellas anteriores al fenómeno de El Pajarillo en 1986, son:

- **Complejo Agua de los Palos:** piscina y restaurant de alta montaña. Se realizan actividades de trekking entre la vegetación autóctona, cabalgatas, excursiones a la cima

del cerro Las Gemelas y al dique Los Alazanes, y vuelos en parapente. También posee juegos infantiles.

- **Biblioteca esotérica:** biblioteca privada abierta al público, especializada en la temática esotérica. Se halla en barrio Valenti, periódicamente se realizan charlas conferencias y cursos.
- **Centro recreativo Cultural Deodoro Roca:** en el Valle de Ongamira, Ruta 17, el Museo cuenta con colección de piezas arqueológicas, hemeroteca, numismática y objetos antiguos. Galería de arte, pulpería y restaurante.
- **Centro de Informes OVNI:** grupo de investigación OVNI que recopila e investiga la presunta presencia extraterrestre en la zona. Cuenta con videoteca, hemeroteca y archivos.
- **Museo El Caserón de los Recuerdos:** se realizan visitas guiadas, entre objetos y artesanías, con anécdotas, leyendas e historias sobre la localidad.
- **Museo fotográfico Ochonga:** cuenta con una colección de fotos antiguas, de las viejas épocas de Capilla del Monte y sus personajes.
- **Parroquia de San Antonio de Padua:** edificio de piedra y concreto, en estilo neorrománico que comenzó a construirse principios del s. XX y se terminó en la década del setenta, en el área en el que originalmente el Capitán Antonio de Cevallos mandó levantar una capilla de adobe en 1695, de la que derivó el nombre de la ciudad.
- **Pueblo Encanto:** sitio donde se asentaba un antiguo emplazamiento indígena a las orillas del río Calabalumba, y que en el siglo XIX fuera convertido en lugar de descanso por un noble español. Posee amplio parque con fuentes, viñedos y un castillo Hispano – Morisco. En este sitio se realizan ocasionalmente actividades relacionadas con el New Age, como la meditación colectiva del 2011 que congregó a unas 10.000 personas.
- **El Zapato:** geo-forma natural de roca de gran tamaño, semejante a un gran zapato. El área de El Zapato prácticamente constituye una reserva natural.

- **Los Mogotes:** formaciones graníticas redondeadas que encajonan al río Dolores en su confluencia con el río Calabalumba.
- **Cerro Uritorco:** la visita al cerro, es una de las principales atracciones de la localidad. Miles de turistas al año realizan el ascenso, que es considerado una travesía posible para la mayoría de las personas. El Complejo Cerro Uritorco ofrece el servicio de guías especializados. También se realizan caminatas nocturnas.
- **Termas del Uritorco:** se ubican en la base occidental del cerro Uritorco, sus aguas son meso termales todo el año.
- **Monasterio budista zen Shobogenji:** se encuentra también en los faldeos occidentales del cerro Uritorco, entre parques y bosques de caranday. Si bien se trata de una institución de carácter religioso, suele ser también un elemento de atracción de visitantes a la localidad, quienes pueden realizar prácticas de meditación zen en sus instalaciones.
- **Templo tántrico Shiva-Shakti:** ubicado frente al Cerro Uritorco, junto al camino de Ojo de Agua. Posee alojamientos para visitantes y turistas (casitas independientes). Se realizan clases de tantra-yoga, talleres, y terapia con temazcal, entre otras propuestas.
- **Balneario La Toma:** junto al río Calabalumba, ubicado a los pies del cerro Uritorco. Es un paseo privado con costo.
- **Los Terrones:** Parque Autóctono, Cultural y Recreativo, ubicado en la zona de Quebrada de la Luna, a unos 14 km del centro de Capilla del Monte, en el lado norte del Cerro Uritorco, sobre la Ruta Provincial 17, se trata de una gran falla geológica en la que el desgaste de millones de años ha ido tallando imponentes figuras, farallones y estrechos en la roca rojiza. Sitio donde el místico Acoglianis realizaba sus excursiones nocturnas en que presuntamente se avistaban luces.

Entre las principales inversiones hoteleras y de alojamiento en general de los últimos treinta años tenemos:

- **Hotel Terrazas del Uritorco:** ubicado en un bello entorno sobre una prominencia de piedra, en el camino que conduce desde el centro de Capilla del Monte al cerro Uritorco, es un bello hotel de tres estrellas orientado a la salud con pileta y spa.
- **Hotel La Guarida:** ubicado en el barrio Valenti. Se trata de un hotel gourmet con amplio parque, cuyos servicios pueden ser categorizados como tres estrellas.
- **Complejos de cabañas:** La principal inversión en alojamiento en Capilla del Monte han sido los complejos de cabañas, se contabilizan más de treinta construidos durante los últimos años, con una capacidad promedio de 30 plazas cada uno.



Figura 4-m. Vista del bello hotel tres estrellas Terrazas del Uritorco, al fondo el célebre cerro. Fuente: Wikipedia.org

- **Hostels:** también se han abiertos varios hostels, algunos vinculados a grandes cadenas como Hosteling International.
- **Hosterías:** el boom turístico experimentado durante las últimas décadas hizo que varias casas céntricas fueran compradas y reconvertidas en hosterías.
- **Campings:** existen tres en la zona, dos de ellos privados.

También han abierto sus puertas numerosos restaurantes, algunos de ellos dedicados a la comida vegetariana u orgánica.

#### **4.2.2.4.3 – Las inversiones públicas y la administración pública municipal**

Lamentablemente, la administración pública local no suele estar la altura de las circunstancias. Las inversiones en mantenimiento de los asfaltos y servicios en general, se hallan prácticamente ausentes. La municipalidad, en el mejor de los casos, se limita a arreglar baches en las calles céntricas.

Con una población actual de unos 10.000 habitantes, los servicios públicos del hospital local se hallan rentados, debiendo realizar un engorroso trámite en la municipalidad, aquél ciudadano que no pudiera pagar para atenderse.

Recién con la gestión de la última administración de gobierno, entre los años 2014 y 2018, han comenzado algunos tímidos esfuerzos para mejorar la situación. En particular se han restaurado parques y plazas, la Calle Techada, y se ha organizado el denominado Festival Alienígena, que ya va por su cuarta edición, y que se prolonga durante una semana en la segunda quincena de Febrero, atrayendo a multitud de turistas (en las primeras ediciones el pueblo se vio desbordado por la afluencia de visitantes, con el tiempo y la experiencia se logró manejar mejor el festival). También se han comprado camiones recolectores de residuos modernos y un tomógrafo para el hospital.

Entre los atractivos de administración y/o propiedad pública se cuentan:

- **Antigua estación del FF.CC.:** pintoresco edificio de inicios de s XIX, hoy sede de las oficinas de información turística. En el predio de la estación se ha construido un escenario donde se realizan shows y recitales.
- **Calle Techada:** construida en 1964, para albergar la 1ª Exposición Internacional de Fotografía. Se la considera la primera calle techada de Latinoamérica.



4-n. La ya histórica Calle Techada, única en Sudamérica, Capilla del Monte. Foto año 2015

- **Dique y lago El Cajón:** espejo de agua que se encuentra inmediatamente al oeste de la ciudad, allí se practica la pesca deportiva y se realizan actividades náuticas, en ciertas playas es posible bañarse.
- **Parque del camping Municipal:** ameno sector de 10 hectáreas ubicado a orillas del río Calabalumba, posee añosa arboleda, quinchos, parillas y piscinas alimentadas con el agua subterránea proveniente de las vertientes del Uritorco.

#### 4.2.3 – Microlocalización

El sitio específico donde se ubicará el proyecto es en el barrio de Aguas Azules, a pocos metros de la ruta 38. En el mapa satelital de la figura 3-ñ se puede apreciar el sitio aproximado en que se ubicará el complejo, señalado con una flecha roja.

El terreno se halla situado a 100 metros de la Ruta Nacional 38, en un sitio de fácil acceso y visibilidad para los vehículos que se desplazan en sentido norte, o sea los procedentes

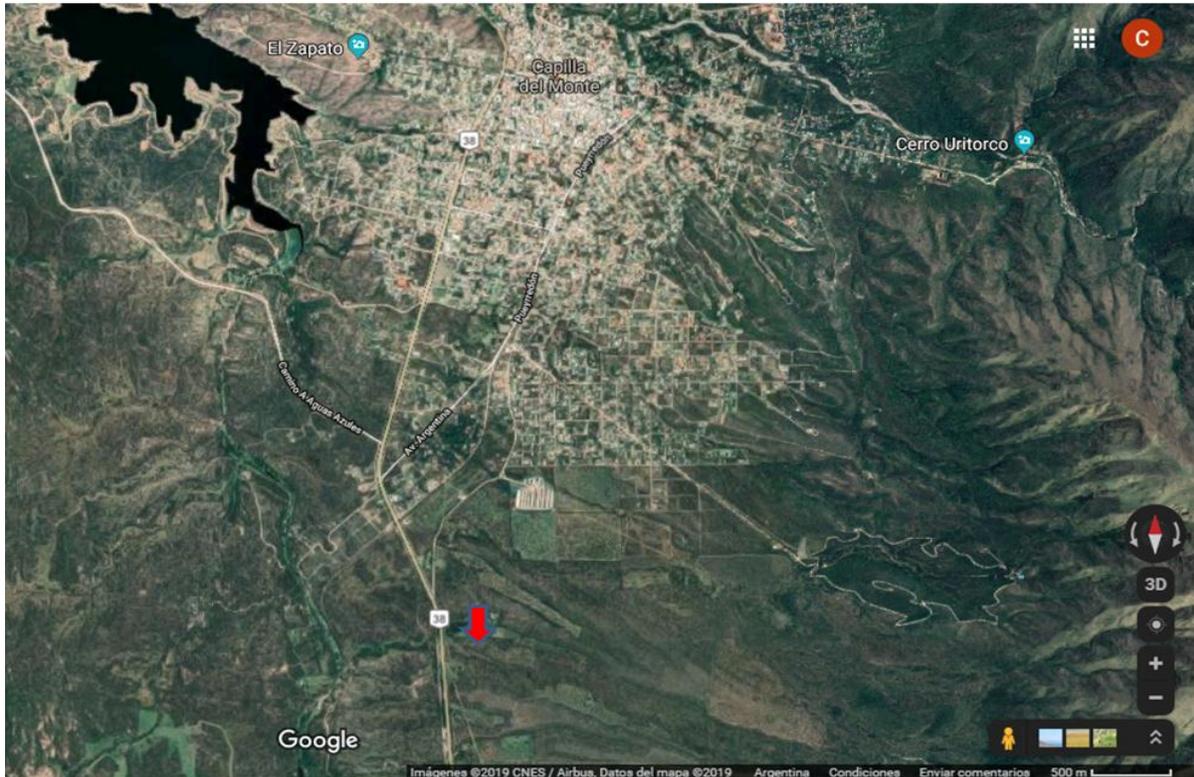


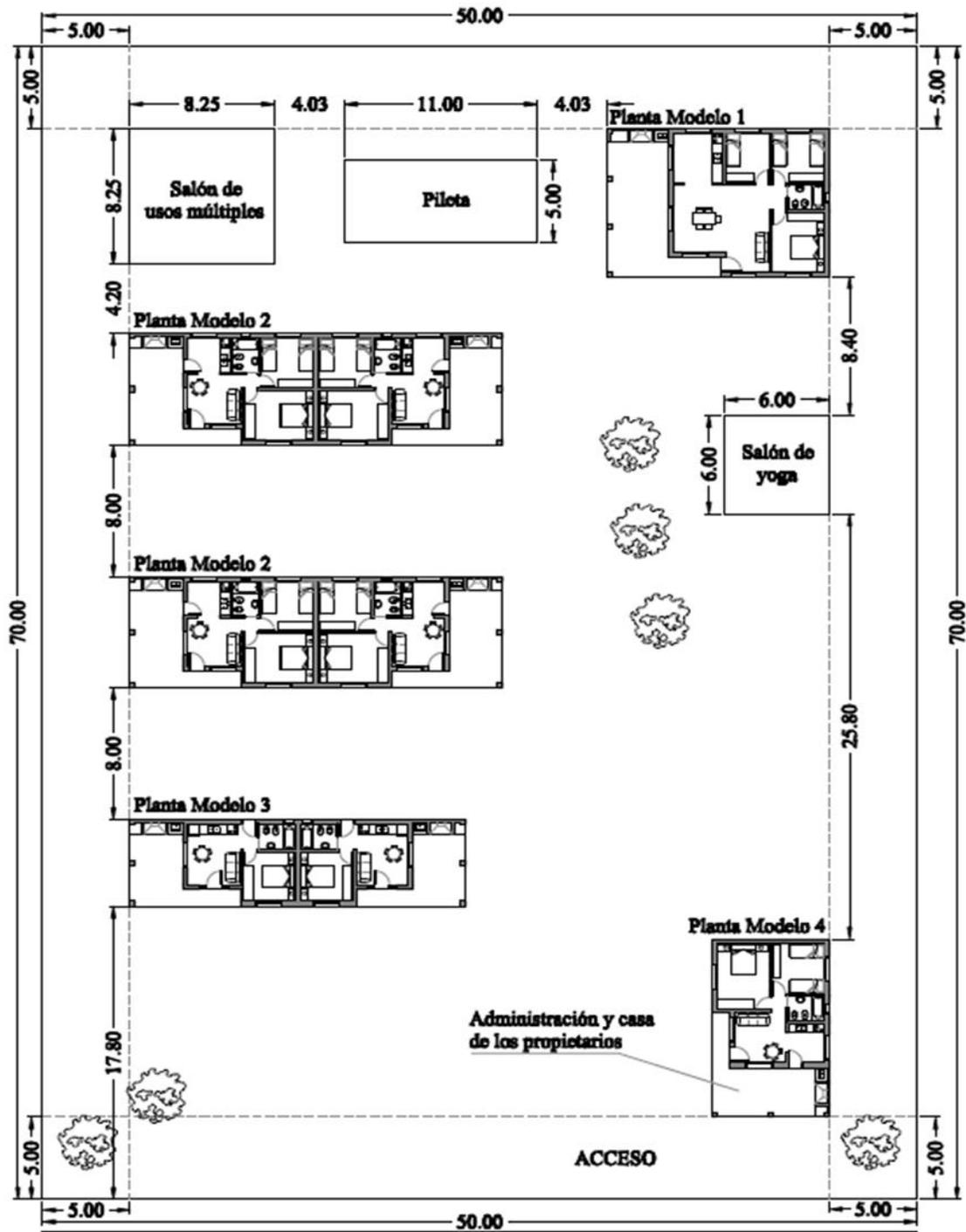
Figura 4-ñ. Vista satelital de Capilla del Monte y ubicación para el proyecto. Fuente: <https://www.google.com/maps/@-30.8759437,-64.5423409,5211m/data=!3m1!1e3> 23/07/19

de la ciudad de Córdoba o de Buenos Aires o Santa Fe, que como se ha podido establecer en la Prefactibilidad Comercial, son los principales lugares de procedencia de los turistas que eligen Capilla del Monte.

La parcela de terreno es de 50 metros de frente por 70 metros de fondo, o sea que tiene una superficie total de 3.500 metros cuadrados. Tiene orientación norte-sur, y se halla en un barrio, Aguas Azules, que es el más óptimo para este tipo de proyectos, debido a la legislación respecto al uso del suelo, que presenta ventajas en esta zona.

### 4.3 - Ingeniería del proyecto

La figura 4-o, representa el plano del complejo con la disposición de sus respectivas cabañas. El terreno, que fue adquirido con anterioridad, tiene 70 metros de largo y 50 metros de ancho. Los alojamientos se hallan conformados por siete cabañas, seis de las cuales se hallan



CALLE PÚBLICA

# Planta de Ubicación

Escala 1 : 400

Figura 4-o. Plano del proyecto Cabañas del Amanecer. Fuente: Diseño del autor.

construidas de a pares con una pared lindante, la séptima y de mayor tamaño se halla ubicada aparte. Otras tres edificaciones son el salón de usos múltiples (S.U.M.), la sala de yoga y la casa de los administradores. Frente al S.U.M., se halla ubicada la pileta de natación.

La casa de los administradores y la sala de yoga ya se encuentran edificados por lo que, junto con el terreno, constituyen un costo hundido del proyecto.

#### **4.3.1 - Las cabañas**

*Modelo 1:* La cabaña mayor tendrá una superficie total de 105 metros cuadrados y contará con 3 habitaciones: una matrimonial de 3,50 x 3,30 metros con baño en suite, una de 3,50 por 3 metros con dos camas simples y una tercer habitación de 3,50 por 3 metros, con una sola cama. En principio esta cabaña sería para 5 huéspedes, pero dicha capacidad podrá ampliarse a 6 ya que se contará con un sofá-cama ubicado en el living. Junto a las últimas dos habitaciones se encuentra un segundo baño.

El living-comedor, de 4 por 3,80 metros, estará amueblado con mesa para seis personas, sillón y televisor, y tendrá cocina independiente. Junto a la vivienda se ubicará una galería cubierta que cumplirá simultáneamente las funciones de garaje y de quincho, cuyas dimensiones serán de 9 metros por 31 metros, con una parrilla-asador construida en uno de sus extremos. El proyecto contará con un solo edificio para los huéspedes en esta tipología.

*Modelo 2:* Las cabaña tipo 2, serán de 80 metros cuadrados. Habrá cuatro unidades de esta tipología en el complejo, construidas en espejo, en grupos de dos, con pared colindante, como se muestra en la figura 4-o.

Tendrán dos habitaciones, una matrimonial de 3,50 por 3,30 metros, y una segunda de 3,50 por 3 metros, con dos camas individuales. Ambas separadas por un baño y ante baño. El living-comedor tendrá unas medidas de 4 x 3,50 metros, y se encontrará íntegramente amueblado, y con una cocina independiente. La galería en este caso será de 3 por 6,75 metros, cumpliendo las funciones de garaje y de quincho, y como todas las demás tendrá una parrilla-asador en un extremo.

En principio, este tipo de cabañas tendrá una capacidad para 4 personas, pero al igual que en la edificación anteriormente descrita, en el living-comedor habrá un sofá-cama, a fin de poder incrementar la capacidad a 5 huéspedes, si fuera necesario.

*Modelo 3:* Las cabaña tipo 3, serán de 75 metros cuadrados. Habrá dos unidades de esta tipología en el complejo, construidas en espejo, con pared colindante, como se muestra en la figura 4-o.

Las mismas cuentan con una sola habitación matrimonial de 3 por 3,50 metros. El living-comedor en este caso tendrá la cocina integrada, y sus medidas serán de 4 x 3 metros. En el living se colocará un sofá-cama para cuando se requiera mayor número de plazas y contará con un televisor, y una mesa con sillas. Junto a la cabaña se ubicará una galería, para ser utilizada como garaje para el vehículo de los huéspedes, y como quincho, cuando no se encuentre el vehículo, en un extremo contará con una parrilla-asador. Las dimensiones de la galería en este caso son de 3 metros de ancho por el largo de cada cabaña, o sea 5,25 metros.

El proyecto contará con dos cabañas de esta tipología, separadas por una pared colindante, tal como se muestra en la figura 4-o.

*Casa de los Administradores.* Tiene el diseño de una cabaña modelo 2, (living-comedor con cocina independiente, dos habitaciones y galería), con la diferencia de que no linda con otra vivienda y de que se encuentra orientada con el ingreso hacia el oeste. Se halla ubicada al ingreso al complejo, tal como se muestra en la figura 4-o precedente.

Cómo ya se ha señalado con anterioridad, esta cabaña ya se encuentra construida en el terreno de los propietarios, por lo que constituye un costo hundido.

#### 4.3.2 - Balance de obras físicas

Detalle	Unidad de medida	Cantidad	Costo unitario (u\$s)	Costo total (u\$s)
Cabaña 25 m2	Unidad	2	\$ 17.500	\$ 35.000
Cabaña 42 m2	Unidad	4	\$ 29.400	\$ 117.600
Cabaña 52 m3	Unidad	1	\$ 36.400	\$ 36.400
Portón entrada	Unidad	1	\$ 45	\$ 45
Puerta entrada	Unidad	1	\$ 30	\$ 30
Alambrado	Metro	3.250	\$ 20	\$ 65.000
Pileta	Unidad	1	\$ 3.000	\$ 3.000
S.U.M.	Unidad	1	\$ 2.000	\$ 2.000
Árboles	Unidad	20	\$ 25	\$ 500
Libustrina	Metro	150	\$ 10	\$ 1.500
Luminarias externas	Unidad	10	\$ 50	\$ 500
Galerías	Unidad	7	\$ 3.024	\$ 21.169
<b>Total</b>				\$ 282.744

Figura 4-p. Tabla con presupuesto de obras físicas. Valores a Agosto del 2019, expresados en dólares.

Fuente: Confección propia.

En lo concerniente a obras físicas, el costo total de las mismas nos muestra que la inversión requerida asciende a \$ **282.744**. Nótese que no se incluye dentro de las inversiones el costo del terreno, la sala de yoga, ni la casa de los administradores, por tratarse de un costo hundido, por haber sido adquiridos con anterioridad al proyecto.

#### 4.3.3 - Balance de equipamiento

Luego de haber realizado el presupuesto de obras físicas necesarias, se describirá cuáles serán las necesidades en equipamiento, por lo que se entenderá todo lo referido a muebles, vajilla, artefactos de cocina, etc.

Las cabañas contarán con una heladera con freezer, una cocina, un horno, las camas necesarias (según tamaño) un televisor 21", un sofá-cama, un juego de comedor, un aparador para guardar ropa en las habitaciones, entre otros.

La tabla 4-r muestra el balance de equipamiento. Cada cabaña estará equipada para su mayor capacidad posible.

Detalle	Unidad de medida	Cantidad	Costo unitario (u\$s)	Costo total (u\$s)
Cocina	Unidad	7	\$ 400	\$ 2.800
Heladera	Unidad	7	\$ 500	\$ 3.500
Ropero	Unidad	10	\$ 120	\$ 1.200
Mesa y sillas	Juego	7	\$ 750	\$ 5.250
Televisor	Unidad	7	\$ 210	\$ 1.470
Sillones	Par	7	\$ 95	\$ 665
Sofá cama	Unidad	7	\$ 120	\$ 840
Cama 2 plazas	Unidad	7	\$ 160	\$ 1.120
Cama 1 plaza	Unidad	6	\$ 110	\$ 660
Juego de vajilla	Unidad	7	\$ 70	\$ 490
Cubiertos	Unidad	7	\$ 70	\$ 490
Mantelería	Juego	7	\$ 100	\$ 700
Blanco	Juego	7	\$ 100	\$ 700
Equipamiento			\$ 100	\$ 100
Redondeo				\$ 15
<b>Total</b>				\$ 20.000

Figura 4-q. Tabla con el presupuesto de equipamiento. Valores expresados en dólares.

Fuente: Confección propia.

Las inversiones totales en equipamientos ascienden a un total de **u\$s 20.000**, como lo muestra la tabla precedente.

#### 4.3.4 - Inversión total

En la tabla 4-s se expone el total de inversiones necesarias para llevar adelante el proyecto, y la participación relativa, tanto de las obras físicas, como del terreno y de los equipamientos.

Concepto	Monto u\$s
Edificio	\$ 250.000
Equipamiento	\$ 50.000
Terreno	\$ 150.000
<b>Total</b>	<b>\$ 450.000</b>

Figura 4-r. Tabla con detalle del total de inversión. Valores expresados en dólares.

Fuente: Confección propia.

#### 4.3.5 - Gastos en servicios

Otro de los elementos a tener en cuenta son las erogaciones correspondientes a los servicios con que debe contar el proyecto, los mismos se describen en la tabla 4-u.

Detalle	Mensual (u\$s)	Anual (u\$s)
Luz	\$ 50	\$ 600
Agua	\$ 50	\$ 600
Gas	\$ 100	\$ 1.200
Internet	\$ 13	\$ 150
Telefono	\$ 25	\$ 300
<b>Total</b>	<b>\$ 238</b>	<b>\$ 2.850</b>

Figura 4-s. Tabla con detalle de gastos en servicios año 2020. Valores expresados en dólares.

Fuente: Confección propia.

#### 4.3.6 - Tamaño del proyecto

El complejo del presente proyecto, tendrá una capacidad máxima de prestar alojamiento a 44 huéspedes por noche, repartidos en las siete cabañas.

## CAPÍTULO 5: PREFACTIBILIDAD ORGANIZACIONAL

### 5.1 - Estructura de la organización

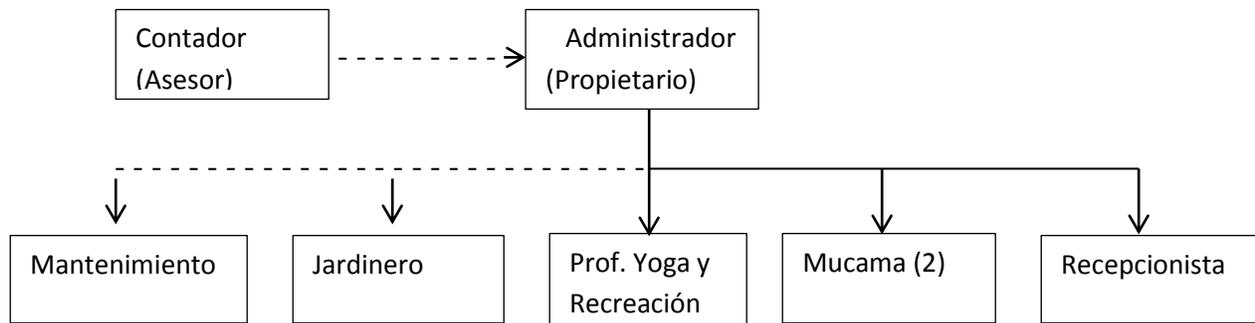


Figura 5-a. Organigrama. Fuente: Elaboración propia.

En el organigrama sobre estas líneas, se puede apreciar la estructura de la organización. En el mismo se observan cuatro puestos fijos permanentes, constituidos por el Administrador-Encargado del complejo, la profesora de Yoga que además es la encargada de las actividades de recreación, las mucamas, que se turnarán semanalmente en las tareas de lavandería y aseo de las cabañas, y el recepcionista. También pueden apreciarse tres puestos que no conforman la estructura permanente de la organización: el contador, que cumple funciones de staff, y el jardinero y el encargado de mantenimiento, cuyos servicios serán contratados según surja la necesidad.

Se tendrá un recepcionista como empleado permanente, que realizará turnos de 9 hs con una hora de descanso, cinco días y medio por semana (tal como lo establece el régimen del empleado hotelero y gastronómico), en ausencia del mismo, el encargado suplirá sus tareas.

Las actividades holísticas y de recreación (excursiones, salidas en grupo, entre otras), estarán a cargo de la propietaria del complejo, esposa del administrador.

El mantenimiento del parque y jardín se realizará dos días por semana, siempre que sea época de temporada alta (enero y febrero), en caso contrario no se justifica realizar dicho gasto.

La limpieza de las cabañas se realiza una vez al inicio de la temporada, y cada vez que ingresan nuevos huéspedes. Lo requerido por cabaña son 4 horas de trabajo, y para ello habrá una mucama cinco días y medio a la semana, tal como lo establece el convenio colectivo de trabajo del área hotelera y gastronómica, que realizará jornadas de 9 horas diarias con una hora de descanso. La restante mucama se ocupará de las tareas de lavandería, y a la semana siguiente rotarán sus funciones.

El mantenimiento técnico, no se especifica, ya que solo se lleva a cabo en caso de alguna falla (cambio de focos, problemas de cañerías o desagotes, entre otros). Ello significa que no se pagará un sueldo para dicha función, sino que se contratará a un service de modo eventual, cada vez que se lo necesite. A continuación se detallan algunos puestos con sus respectivos perfiles y funciones.

## **5.2 - Recepcionista**

### **5.2.1 - Perfil del puesto**

El Recepcionista debe poder realizar el registro de ingreso (chek in) y bienvenida y el registro de egreso (chek out) de los huéspedes, asignar las cabañas, operar el legajo de los huéspedes, y realizar la facturación y cobro de servicios.

Asimismo, el recepcionista debe ser capaz de realizar el procedimiento de aceptación y validación de garantías y pre-pagos, la gestión de documentación, la gestión de solicitudes de los clientes, la gestión de la comunicación y el procesamiento de la información. El recepcionista debe además tener una constante comunicación con las mucamas, administración y otras áreas que brinden servicios al pasajero, u actividades recreativas diversas, entre otros. Para el perfil se requiere poseer estudios secundarios completos, y preferentemente experiencia previa en el puesto, amplio conocimiento de la temática New Age y poder comunicarse fluidamente en idioma inglés tanto de manera oral como escrita.

### **5.2.2 – Funciones y responsabilidades**

#### **5.2.2.1 - Organizar el trabajo del día**

- Se pre asignan las cabañas considerando las tarifas y el tipo de reserva, optimizando la ocupación y productividad del establecimiento.
- Se determina la disponibilidad de cabañas en tiempo y forma.
- Se realizan, fijando prioridades, los pendientes registrados en el cuaderno de novedades y se corrigen errores registrados por auditoría.
- Se procesa y archiva la información en forma de soporte papel o digital, permitiendo disponer de una base de datos consolidada.
- Se realiza el cierre de la caja en cada turno.

#### **5.2.2.2 - Realizar tareas de auditoría**

- Se chequea y coteja toda la información del legajo de cada cabaña y en ciertos casos se coteja con el sistema de software.
- Se deja asentado errores encontrados como por ejemplo falta de garantía, consumo o extra mal cargado, tarifa mal cargadas, falta de entrega de voucher, falta de comanda en el legajo entre otras.
- Corregir los errores encontrados, por ejemplo reclamar voucher a la agencia de viajes, solicitar garantías, cotejar la mala carga de un servicio con el área correspondiente, entre otras.

#### **5.2.2.3 - Recibir y registrar el ingreso del huésped**

- Se comporta con un lenguaje, modales y presencia física acorde a la política de atención al público de la organización.
- Se le da bienvenida al cliente, aplicando reglas de cortesía.
- La comunicación con los clientes es fluida, utilizando el medio más eficaz, para poder conseguir una buena interacción y comprensión en la comunicación.
- Se le brinda a los pasajeros *walk in* la misma información que cuando se realiza una reserva por otra vía no presencial. Se respetan las tarifas para *walk in*.
- Se solicita al cliente que llene la ficha de ingreso, entregue la documentación que lo identifique y el voucher del servicio requerido.
- Se chequea el registro del huésped, verificando que la ficha haya sido completada.

- Se coteja la información proporcionada por el pasajero con los datos en la reserva y con su documentación (DNI).
- Se solicita al huésped la garantía, conforme a los procedimientos del establecimiento.
- Las modificaciones que se producen en los servicios prestados al cliente se comunican, en forma y tiempo adecuados.
- Se orienta e informa al huésped sobre los servicios anexos, instalaciones y comodidades del establecimiento.
- Se registran en los libros oficiales y legales los datos de los pasajeros alojados.
- Se autorizan ingresos más temprano que el horario de check in, de acuerdo a disponibilidad y estado de habitación.

#### **5.2.2.4 - Abrir y operar el folio del huésped**

- Se realiza la apertura del legajo de la habitación.
- Se registran la información de la reserva, y la brindada por los huéspedes en el momento del *check in*.
- Se cargan los consumos de servicios; las comandas firmadas por los pasajeros, entre otro tipo de información.
- Se controla los créditos y débitos, cotejando número de cuenta del huésped y gastos cargados de acuerdo al detalle de la cuenta de administración o gerencia.

#### **5.2.2.5 - Registrar el egreso del huésped**

- Se da aviso a la mucama, que se está realizando el *check out* para que verifique si hubo algún consumo en el último día.
- Se cierra la cuenta del huésped, se le informa de manera clara y cordial el desglose de la misma.
- Se imprime y se entrega al huésped el estado de cuenta hasta el día anterior, para que lo controle y de su conformidad verificando que lo facturado responda a lo consumido por él, mientras se espera el informe de la mucama.
- Se solicita la firma y la aclaración de no reconocimiento del consumo de algún servicio por parte del pasajero en caso de haber disconformidad.

- Se realiza e imprime la facturación del servicio.
- Se explica los diferentes medios de pagos legales autorizados por el establecimiento y se cobra lo facturado.
- Se verifica la conformidad y satisfacción del huésped con los servicios ofrecidos por el establecimiento.
- Se autorizan salidas tardías considerando tipo de huésped, cargo correspondiente (se debe decidir en cada caso si se aplica cargo o se brinda como cortesía)
- Se despide a los huéspedes de modo cortés agradeciendo habernos elegido, de manera de incentivar su fidelidad o recomendación a otros clientes.

### **5.3 - Mucama**

#### **5.3.1 - Perfil del puesto**

La Mucama en el marco de su función profesional, deberá ser capaz de realizar la limpieza, preparación y el mantenimiento higiénico de los pisos, áreas públicas, salones y demás dependencias del establecimiento según ordenes de trabajo y procedimientos del establecimiento aplicando las técnicas y normas correspondientes y contando con el material de trabajo necesario y apropiado.

La Mucama en el marco de su función profesional, deberá ser capaz de controlar y mantener disponibles en cantidad necesaria y condiciones óptimas los elementos y artículos de trabajo requeridos para realizar su labor. Para lavar, secar, planchar, y realizar arreglos simples de la ropa del huésped y del establecimiento, utilizando las técnicas, materiales y productos más adecuados de acuerdo a cada prenda y presentando la ropa en óptimas condiciones teniendo en cuenta criterios de prolijidad, estéticos, ambientales, ecológicos de seguridad, racionalidad, de caducidad y antigüedad. A si mismo deberá poder llevar un control de la ropa que ha ingresado y salido de lavandería y tintorería. Debe poseer estudios secundarios completos y preferentemente, experiencia previa en la actividad.

#### **5.3.2 – Funciones y responsabilidades**

##### **5.3.2.1 - Organizar el trabajo a realizar**

- Se presenta con el uniforme determinado para su ocupación por el establecimiento.
- Utiliza prendas y elementos de protección de acuerdo a tareas a realizar.
- Se recoge de recepción el reporte de ocupación, las instrucciones y llave maestra para poder comenzar con sus tareas.
- Se establece la secuencia de trabajo considerando situación y reporte de ocupación.
- Se realizan las tareas de manera sistematizada, respetando los tiempos pautados.
- Se limpian primero las cabañas salidas y luego las aún ocupadas (cuando los huéspedes no se encuentren en las mismas).
- Se aprovisiona de materiales, elementos y equipos de limpieza en función de las tareas asignadas.
- Se completa una planilla diaria de todo lo retirado para llevar un control del inventario.

### **5.3.2.2 - Limpiar las cabañas, controlar el correcto uso de las habitaciones e informar cualquier anomalía de importancia**

- Se coteja el reporte de las cabañas con el estado real de las mismas.
- Se golpea la puerta de la cabaña y se verifica que el huésped no se encuentre. Se evita, en todo momento, molestias al pasajero.
- Se apagan todos los artefactos que hayan quedado encendidos.
- Se abren las ventanas para ventilar los ambientes.
- Se desarman las camas para ventilarlas y se lleva el blanco a lavandería para que puedan ir avanzando en sus tareas.
- Se determina la naturaleza del objeto a limpiar, su clase de suciedad y por consiguiente se busca el procedimiento y los elementos de limpieza más adecuados.
- Se limpia, lustra y repasa el mobiliario y los elementos decorativos considerando criterios de presentación.
- Se limpia los pisos, vidrios, puertas, ventanas, espejos, cristales, cortinas de baño, cielorrasos, rincones, entre otros.
- Se gatillan los productos de limpieza y desinfectantes en el baño y para que no le hagan daño a la mucama luego se limpia la habitación y se higieniza los baños y se los mantiene

en condiciones de ser utilizados. Se enjabona, enjuaga, lustra y seca la grifería, espejos y los sanitarios.

- Se efectúa responsable y correctamente, el cambio de la lencería de cama de acuerdo a criterios y normas de higiene y generales establecidas y cuidando la presentación y criterios estéticos. Se detalla un informe con los cambios realizados.
- Se limpia y mantiene limpios y en condiciones de uso los cestos de residuos. Se retira de las cabañas la basura y se reponen las bolsas de residuos.
- Se tiene conocimiento del manejo básico de los elementos eléctricos y electrónicos de las cabañas.
- Se conoce la ubicación, uso y función de diferentes elementos de seguridad, salidas de emergencia, matafuegos, extinguidores, accionamiento de alarmas.
- Se participa en acciones determinadas en el plan de emergencia, ayuda a la evacuación, se guía a los huéspedes, se conoce a quien avisar, entre otras.
- Se mantiene y considera las normas y máximas condiciones de higiene, salud y seguridad para prevenir riesgos personales, del huésped y medioambientales.
- Se informa al departamento correspondiente acerca de los servicios extras prestados al huésped y consumos realizados por el mismo para que puedan ser liquidados.
- Se comunica anomalías de comportamiento o uso indebido de las habitaciones por parte del huésped. Se notifica el acceso de personas ajenas.
- Se informa acerca de algún huésped enfermo.
- Se realiza inventarios de los objetos personales olvidados por los huéspedes que han realizado check-out, y se los entrega a la persona asignada.
- Se informa acerca del estado de limpieza las habitaciones.

### **5.3.2.3 - Controlar los elementos, artículos, maquinarias y equipos de trabajo disponibles en el office.**

- Se almacena ordenadamente los productos y materiales utilizados una vez que termina de limpiar las habitaciones.
- Se recoge, limpia y deposita el carro en el office y se guardan artículos complementarios y sobrantes según normas establecidas.

- Se deja la ropa sucia en lavandería y si es posible se cambiará la misma cantidad entregada por ropa limpia (por ejemplo las toallas y sábanas)
- Se mantiene la existencia (en cantidad y estado) de insumos y elementos de trabajo de acuerdo a inventario y considerando las necesidades de acuerdo a las tareas requeridas. Se procede a su reposición.
- Se conoce los tipos, funcionamiento, aplicaciones, manejo, limpieza y mantenimiento de uso de los diferentes tipos de equipos, maquinarias y herramientas tanto de acondicionamiento como de lavandería y tintorería.
- Se controla el stock y el estado de los artículos de tocador/amenities, artículos de blanco existentes en el office.
- Se prepara la ropa blanca y los amenities necesarios para labor del día.
- Se maneja el envío de ropa del huésped a lavandería interna o externa.
- Se mantiene el office limpio y ordenado.
- Al retirar de lavandería la ropa se ordena en el office por cabañas.

#### **5.3.2.5 - Informar y solicitar a las áreas correspondientes reparaciones, reposiciones, reclamos y pedidos.**

- Se notifica las bajas o mal estado, roturas, disfunciones en las cabañas; se realizan al área correspondiente los pedidos de mantenimiento, reparaciones y reposiciones.
- Se realizan las tareas conforme a los procedimientos del establecimiento.

#### **5.3.2.6 - Realizar el lavado y secado de ropa del establecimiento y de los huéspedes.**

- Se recibe la ropa en el horario establecido. Se cuenta y anota la enviada y entregada por lavandería para efectuar un buen control de entrada y salidas según normas establecidas.
- Se marca e identifica la ropa del cliente o de los diferentes áreas del establecimiento para evitar pérdidas y errores.
- Se clasifica la ropa según fibras, material, suciedad, tamaño y tratamiento a seguir.
- Se controla la ropa, se identifican necesidades especiales o de esterilización, se detectan diferentes tipos de manchas (tinta, chicle, grasa, cera, moho, betún, pintura, sudor, maquillaje, etc.) y se quitan las manchas en los casos necesarios y se retiran del circuito

las que se encuentren en mal estado y no alcancen los criterios de calidad del establecimiento.

- Se retira los objetos olvidados o extraños que puedan dañar la máquina y se entregan dichos objetos a quien corresponda.
- Se interpretan y respetan las indicaciones de lavado y planchado de la ropa, se selecciona el método y las técnicas de lavado y planchado adecuadas.
- Se lava y escurre la ropa, se seleccionan tipos y cantidad de productos a utilizar, el programa de lavado y realizan los ajustes necesarios más adecuados. Se tienen en cuenta criterios ambientales, ecológicos, de seguridad y racionalidad.
- Se tiende la ropa para su secado en cuarto ventilado o pone en máquina secadora si así lo permite. Se utiliza el programa acorde al tipo de ropa y se realizan los ajustes necesarios en la máquina.
- Se descuelga, clasifica y almacena la ropa seca, se prepara la ropa que necesita ser planchada y el resto se ordena en armarios respetando criterios de orden y prolijidad.
- Se realiza en forma correcta y satisfactoria el llenado de vales y documentos de la prestación del servicio.
- Se ordenan los elementos de trabajo utilizados.

#### **5.3.2.6 - Planchar ropa del establecimiento y de los huéspedes.**

- Se clasifica y prepara la ropa delante de la plancha según tipo, tamaño, forma y tratamiento a seguir.
- Se plancha la ropa con el método más adecuado teniendo en cuenta el tipo de ropa, considerando la temperatura y vapor adecuada de la máquina, entre otras y se eligen los productos más aptos de utilizar.
- Se dobla la ropa según corresponda.
- Se apila en lotes de unidades pequeños que permitan mantener su prolijidad y presentación. En algunos casos se requiere embolsar la ropa.
- Se lleva control de la ropa planchada.
- Se clasifica, ordena y protege la ropa de lavandería en el office (en los armarios con los lomos hacia el frente) y se entrega y presenta la ropa ordenada, limpia y prolija a las cabañas correspondientes de acuerdo a estándares establecidos.

## **5.4 - Administrador – Encargado**

### **5.4.1 - Perfil del puesto**

Este puesto se encuentra reservado al propietario. Se trata del personal con mayor nivel de formación: superior o universitaria (preferentemente), de grado y/o posgrado. Sus actividades se caracterizan por ser, en su mayoría, no rutinarias y requerir la toma de decisiones no programadas operando en amplios contextos de autonomía profesional.

En las PyMEs la gestión organizacional pierde su carácter específico y se engloba en la totalidad de la gestión empresarial, por lo que el alcance de la actividad profesional del administrador comprende a la totalidad de la PyME. Debido a la ausencia parcial o total de división funcional la toma de decisiones implica un grado de conceptualización que engloba a todos los sectores de la organización y, por lo tanto, demandan polivalencia en los conocimientos y habilidades para resolver las distintas situaciones que se pudieran presentar.

En las microempresas y en los emprendimientos personales donde los integrantes realizan múltiples tareas (de producción, comercialización, entre otros) el administrador asume, adicionalmente, no sólo las funciones de gestión sino también las de dirección y planeamiento estratégico.

### **5.4.2 - Funciones y responsabilidades**

#### **5.4.2.1 - Administrar las compras**

La función de Administrar las compras integra las actividades relacionadas con el abastecimiento, almacenamiento y distribución de los insumos (materias primas, materiales, equipamiento, etc.) requeridos por el establecimiento así como al control de los inventarios.

- Recolectar y sistematizar los datos relacionados con los procesos productivos, los inventarios y los proveedores locales y del exterior
- Controlar los inventarios predeterminados relacionando las demandas con los inventarios mínimos

- Elaborar un cronograma de las compras en función de las demandas y la disponibilidad de fondos
- Programar los requerimientos en función de las compras estratégicas según sus tiempos y características
- Participar en el establecimiento de criterios de preselección y comunicación con los proveedores
- Calcular el efecto financiero de las compras programadas

Programar las compras implica, en primer lugar, transformar los requerimientos necesarios para mantener los procesos de la organización convirtiendo las solicitudes de material en una secuencia temporal valorizada. Adicionalmente, la programación de compras requiere atender en simultáneo la continuidad del proceso productivo considerando el efecto financiero. Para ello debe:

- Relevar y actualizar datos de los proveedores
- Calificar proveedores en función de un orden de cumplimiento (entregas, calidades, especificaciones, condiciones de pago, precio, etc.)
- Solicitar presupuestos
- Cotejar presupuestos
- Aplicar criterios de preselección de ofertas sistematizándolas para facilitar la decisión de compra
- Confirmar y documentar las compras a través del medio idóneo (orden de compra, aceptación de oferta, etc.)
- Operar administrativamente los depósitos e inventarios

#### **5.4.2.2 - Administrar las ventas**

Esta función hace referencia a la definición del mercado objetivo, a los mecanismos de promoción, a la programación y gestión comercial, al procesamiento de los pedidos, al almacenamiento de los bienes producidos por la organización y a las operaciones relacionadas con su entrega a los clientes.

- Relevar información sobre el mercado utilizando técnicas preestablecidas

- Sistematizar los datos relevados ordenando y registrando la información
- Realizar estudios de mercado y promover los servicios de la organización
- Elaborar la proyección de ventas
- Sugerir alternativas de promoción y de adecuación de los productos/servicios al perfil de los clientes
- Interpretar las necesidades de los clientes y asesorarlos sobre los productos/servicios más adecuados

En esta función el aspecto más relevante es la sistematización de información sobre las características de los clientes y de la competencia que resulte relevante para determinar el nicho de mercado. Esto permitirá, asimismo, sugerir alternativas de promoción adecuadas y asesorar al cliente. Por ello también debe:

- Gestionar los clientes
- Analizar la cartera de clientes
- Generar legajos y mantener la base de datos de clientes
- Solicitar y evaluar las referencias comerciales y financieras
- Negociar la operación en cuanto a precio, plazo y producto en función de las normas legales y las políticas internas y el perfil del cliente
- Confeccionar y controlar la documentación de preventa informando a los distintos sectores operativos sobre lo acordado.
- Confeccionar y controlar la documentación requerida (de venta, de devoluciones, de garantía, etc.)

En el proceso de negociación se espera lograr un adecuado equilibrio entre los objetivos y requerimientos de la organización y las necesidades de los clientes viabilizando, de ese modo, la operación. Mantener actualizados y disponibles los datos tiene por objetivo el seguimiento de la cartera de clientes activos para confirmar su satisfacción, y de los inactivos para detectar potencialidades de venta. Debe:

- Mantener y operar las bases de datos de comercio electrónico (catálogos, disponibilidad de productos, listas de precios)

- Realizar el seguimiento y controlar las operaciones

#### **5.4.2.3 - Administrar los recursos financieros**

Esta función hace referencia a la gestión y agilización del financiamiento de operaciones de la organización atendiendo a su viabilidad y a la continuidad del proceso productivo. Debe:

- Organizar y mantener actualizados registros de vencimientos, cobranzas y saldos
- Realizar conciliaciones bancarias y el control de caja
- Determinar saldos y fondos disponibles
- Sistematizar información sobre cobros y pagos
- Asistir en la elaboración de presupuestos
- Recolectar y preparar información sobre flujo de fondos proyectado
- Colaborar en la preparación de información financiera utilizando herramientas apropiadas

La preparación de información financiera para formular un presupuesto requiere identificar las posibles fuentes de ingreso en el período al que se refiere. Asimismo, exige identificar los destinos a los que se aplicarán los ingresos, trabajando básicamente con las proyecciones elaboradas. Requiere las valorizaciones adecuadas y el empleo de estimaciones cuando sea necesario. La conversión del presupuesto en flujo de fondos significa distribuir en el tiempo, según el momento de la realización, los ingresos y egresos aplicando y elaborando cuando corresponda índices históricos. Para ello también es su deber:

- Establecer la cronología de las cobranzas según las políticas de la organización y las características de los clientes
- Mantener actualizados los registros de cobranzas (efectuadas, futuras y vencidas)
- Gestionar las cobranzas confeccionando la documentación pertinente
- Registrar las cobranzas
- Calcular intereses y descuentos
- Elaborar informes periódicos sobre ingresos
- Controlar y verificar operaciones en las cuentas bancarias

Y respecto a los pagos, debe:

- Elaborar información sobre vencimientos y montos conforme a las prioridades establecidas para la organización
- Elaborar la documentación de pagos
- Elaborar informes periódicos sobre egresos
- Realizar los pagos a través de los medios de pago establecidos
- Recibir y controlar la documentación elaborada por otros sectores
- Calcular intereses y descuentos
- Efectivizar y registrar los pagos
- Controlar y verificar operaciones en las cuentas bancarias

También corresponde al Administrador General interactuar con el sistema financiero:

- Identificar fuentes de financiamiento
- Calcular y comparar distintas alternativas de financiamiento
- Cumplimentar y tramitar documentación de operaciones sobre productos/servicios financieros y de seguros
- Realizar operaciones con la banca electrónica

#### **5.4.2.4 - Administrar los recursos humanos**

La función de Recursos Humanos incluye actividades vinculadas a la búsqueda, contratación, entrenamiento, desarrollo y remuneración del personal así como a la gestión de los conflictos y la generación de ambientes cooperativos de trabajo. Por ello debe:

- Relevar e informar los requerimientos de personal de los distintos sectores de la organización
- Manejar bases de datos de postulantes
- Aplicar criterios de preselección descartando los postulantes que no reúnan los requisitos establecidos
- Organizar entrevistas laborales
- Asistir en la contratación y en la información al nuevo personal

Esta función se centra en determinar los datos relevantes y su ponderación en la construcción del perfil de búsqueda y en aplicar con razonabilidad los criterios de preselección establecidos.

Respecto a la capacitación y el desarrollo del personal, debe:

- Programar las actividades de capacitación
- Apoyar logísticamente las instancias de capacitación
- Intervenir en los procesos de evaluación según los mecanismos determinados
- Sistematizar los resultados de las evaluaciones
- Alentar y motivar al personal

Además en relación al personal, es función del Administrador General:

- Confeccionar y actualizar los legajos de personal
- Diagramar los períodos de licencia
- Atender e informar al personal
- Tramitar la prestación de servicios médicos, de seguridad social y de seguros relativos al personal
- Realizar el control del personal
- Recolectar, controlar y sistematizar la documentación necesaria para la liquidación de remuneraciones
- Confeccionar la liquidación de remuneraciones (planillas y recibos)
- Verificar las liquidaciones de remuneraciones
- Gestionar la documentación necesaria para la realización de las presentaciones en organismos públicos y privados
- Elaborar estadísticas

Esta función requiere aplicar eficientemente la normativa laboral (general, el convenio colectivo, las disposiciones previsionales vigentes, las particularidades organizacionales) interpretándola y correlacionándola armónicamente.

#### **5.4.2.6 - Registrar contablemente**

Esta función incluye el registro contable y fiscal del conjunto de operaciones de la organización ya sea para su uso interno como para el cumplimiento de formas y plazos legales demandados por terceros. Debe:

- Recopilar la documentación elaborada por los distintos sectores
- Clasificar y registrar la documentación a incorporar
- Convertir los datos contenidos en los documentos de los diferentes sectores a información contable
- Generar listados de información contable
- Conciliar los listados elaborados con los diferentes sectores y con las organizaciones externas
- Efectuar el registro en los libros contables siguiendo los criterios establecidos por la organización, el profesional responsable (Contador), y las normas vigentes
- Relevar las modificaciones en la normativa contable
- Consultar los criterios a utilizar para la contabilización de las operaciones no rutinarias y la aplicación de las nuevas normativas
- Asistir en la confección de los estados contables
- Cumplimentar las obligaciones fiscales, laborales y legales

El proceso de registración se basa en el establecimiento de la razonabilidad de los datos a registrar confrontando la información proveniente de los diferentes sectores.

Asimismo, resulta fundamental identificar la vinculación entre los datos a registrar y las cuentas a las que se apropian esos datos, respetando en el tiempo el criterio de imputación.

#### **5.4.2.7 - Calcular y elaborar información de costos**

- Recolectar y preparar información para el cálculo de costos
- Realizar los cálculos de costos en base a pautas establecidas

Calcular y elaborar información de costos requiere identificar los componentes que los integran y determinar las fuentes de obtención de los datos. El resultado del proceso de costeo

debe servir no sólo para la fijación de precios (en consonancia con la evaluación del mercado) sino también para determinar puntos de equilibrio para la toma de decisiones.

### 5.5 - Efectos económicos de la estructura de la organización

La estructura de la organización genera efectos económicos que deberán ser tenidos en cuenta en la Factibilidad Económico-Financiera. En la tabla bajo estas líneas se muestra cuáles son dichos gastos, y sus respectivos montos.

Sueldos y cargas sociales	Montos	Otros gastos	Montos
	anuales 2020		anuales 2020
Administrador general	\$ 7.000	Honorarios Contador	\$ 3.000
Prof. Yoga y recreación	\$ 5.000	Jardinero	\$ 800
2 Mucamas	\$ 8.000	Mantenimiento gral.	\$ 2.400
Recepcionista	\$ 4.000	Total	\$ 6.200
Total	\$ 24.000		

Figura 5-b. Tablas con los gastos generados por los sueldos del personal, por los honorarios del Contador y los gastos de jardinería y mantenimiento general, estos últimos tercerizados. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

## CAPÍTULO 6: PREFACTIBILIDAD LEGAL

La normativa especificada a continuación establece los requisitos a cumplir por los complejos de cabañas y/o departamentos, en la provincia de Córdoba y en la localidad de Capilla del Monte. Dicha normativa ha sido tenida en cuenta para el presente proyecto, así como los costos que la misma traería aparejados.

### **6.1 - Análisis de la legislación nacional de incumbencia**

#### **6.1.1 - Alojamiento (Ley Nacional de Hotelería 18.828/70 y su Decreto Reglamentario 1.818/76)**

Fue promulgada durante la última dictadura, aún se encuentra vigente, aunque algunas de sus normativas deberían ser actualizadas. Promulga la tipología y categorización de los diversos alojamientos turísticos, como así también todo lo referido a las normas a cumplimentar según su tipo. Rige en todo el territorio nacional. Es interesante hacer notar que por ejemplo la normativa referida a metros cuadrados mínimos y servicios mínimos, están muy por debajo de la normativa internacional y de calidad.

#### **6.1.2 - Intermediación turística (Ley Nacional 18.829, de Agentes de Viajes, Decreto Reglamentario 2182/72)**

No afecta directamente al proyecto.

#### **6.1.3 - Normas tributarias nacionales (Ley Nacional 26.893, de Impuesto a las Ganancias, Leyes Nacionales 25.063 y 26.112, de Impuesto al Valor Agregado, Ley de Impuesto a los Débitos y los Créditos Bancarios, Leyes de Seguridad Social)**

**6.1.3.1 - Impuesto a las Ganancias:** se determina aplicando a la ganancia neta sujeta a impuesto (ganancia neta menos deducciones personales) una escala progresiva según una escala en siete tramos, siendo su tasa mínima del 9% y la máxima del 35%. Para el proyecto que se pretende llevar adelante correspondería ésta última alícuota.

**6.1.3.2 - Impuesto al Valor Agregado:** en términos generales el IVA es un impuesto nacional a los consumos que tiene que ser abonado por las personas en cada una de las etapas del proceso económico, en proporción al valor agregado del producto, así como sobre la realización de determinadas obras y locaciones, y la prestación de servicios. Actualmente se ha reformado el sistema del IVA ampliando el ámbito de aplicación del impuesto.

**Tasas o alícuotas:** Son los porcentajes que se aplican sobre la base imponible para así obtener el valor del impuesto. En nuestro país las tasas son:

21% para los responsables inscriptos

21% + 10,5% para los responsables no inscriptos

Esta alícuota se incrementa al 27% para las ventas de gas, energía eléctrica y aguas reguladas por medidor.

**Responsable inscripto:** Son aquellas personas o empresas que superaron en el año calendario anterior el monto mínimo establecido por la D.G.I., actualmente de \$ 144.000.

Los responsables inscriptos deben pagar el 21% adicional sobre las transacciones comerciales que realicen cuando compran, y cobrar el 21% + el 10,5% correspondiente a la sobre tasa para los responsables no inscriptos cuando venda.

Los **responsables inscriptos** deben emitir:

a) Facturas A:

A otros responsables inscriptos con el IVA discriminado.

A responsables no inscriptos con el IVA discriminado.

b) Facturas B:

A los consumidores finales con el IVA no discriminado.

A exentos (colegios, iglesias, fundaciones, etc.) sin el IVA

Los **responsables no inscriptos:**

Son los que realizan operaciones pero sus ingresos no superan el importe de \$144.000.

Pagan el 21% + el 10,5% cuando realizan sus compras. Emiten facturas C ya sea una venta a Responsables Inscriptos, Responsables no Inscriptos, Exentos o consumidores finales.

**6.1.3.3 - Ley de Seguridad Social:** Mientras el empleado realiza aportes de su salario a la Seguridad Social, el empleador realiza a su vez contribuciones. Los aportes rondan el 17% del salario bruto percibido, mientras que las contribuciones patronales entre el 23 y el 27%.

Los empleadores privados que tengan hasta 80 trabajadores, gozarán por el término de 24 meses contados desde el inicio de una nueva relación laboral por tiempo indeterminado, el beneficio de reducción de las contribuciones patronales

**6.1.4 - Normas de seguridad alimentaria a nivel nacional (Ley 18.284 Código Alimentario Argentino y su Decreto Reglamentario 2.126/71)**

Regula la manipulación, transporte y demás actividades vinculadas a los alimentos y su manipulación higiénica en todo el territorio nacional.

**6.1.5 - Normativa nacional de accesibilidad aplicable a establecimientos de alojamiento (Ley 25.643 de Turismo Accesible)**

Las prestaciones de servicios turísticos deberán adecuarse de conformidad con los criterios del diseño universal establecidos en la Ley 24.314 y decreto reglamentario 914/97, gradualmente en los plazos y proporciones que establezca la reglamentación. Los prestadores que cumplieren las condiciones del párrafo anterior deberán ser identificados con los símbolos de accesibilidad adoptados por Ley 19.279 y normas IRAM 3722, 3723 y 3724, emitido por la Secretaría de Turismo de la Nación y/o los organismos en quienes las provincias deleguen dichas funciones, previa consulta con la autoridad competente.

**6.1.6 - Otras normas (Ley de Publicidad con Fines Turísticos 26.104, Ley Nacional de Turismo 25.997)**

La primera establece las características que debe reunir la publicidad de servicios turísticos. La Ley Nacional de Turismo, es la norma marco que regula el sector. Ambas son tenidas en cuenta para llevar adelante el presente proyecto.

## **6.2 - Análisis de la legislación provincial de incumbencia**

### **6.2.1 - Alojamiento (Ley Provincial de Turismo 6.483 y su Decreto Reglamentario 1.681-18 que deroga el decreto 1.359/00)**

Texto con la clasificación y condiciones mínimas a cumplir por los alojamientos turísticos dentro de la provincia de Córdoba. Por su importancia, a continuación se extractan los pasajes que son de particular interés para ser tenidos en cuenta para el presente proyecto:

Los titulares de los establecimientos inscriptos en la Dirección de Turismo deberán:

a) Consignar en la publicidad, libros, facturas y toda otra documentación o material de propaganda la denominación, clase y categoría del establecimiento y su número de inscripción en el registro correspondiente.

b) Exhibir en el frente externo del establecimiento un cartel identificador en donde conste la clase, denominación y categoría del negocio, debiendo retirarlo en caso de cierre definitivo.

c) Cobrar como máximo las tarifas reglamentarias.

d) Llevar un Libro de Pasajeros y un Libro de Reclamos autorizados por la Dirección de Turismo y confeccionar las facturas en los talonarios reglamentarios.

e) Colocar a la vista de los huéspedes, en los lugares que determina la reglamentación una ficha autorizada en donde consten las tarifas reglamentarias vigentes.

f) Comunicar a la Dirección de Turismo los cierres definitivos y transitorios y las modificaciones a la firma titular, servicios, características y/o estructura edilicia del establecimiento.

g) Remitir a la Dirección de Turismo la información estadística relacionada con el movimiento de pasajeros.

h) Mantener el establecimiento en perfectas condiciones de higiene y conservación y brindar a los huéspedes como mínimo las comodidades y servicios que correspondan a la clase y categoría del establecimiento.

i) Permitir y facilitar las inspecciones y el contralor que realice la Dirección de Turismo y exhibir a los inspectores actuantes los libros y talonarios de facturas reglamentarios.

j) Cumplir con los compromisos de reservas formalizadas de conformidad con las normas reglamentarias.

k) Contar con mobiliario, utensilios y demás ajuar del establecimiento de una calidad acorde con la categoría del negocio y en perfectas condiciones de higiene y conservación.

l) Evacuar toda información y presentar la documentación que se le requiera.

ll) Tener a disposición de los huéspedes un ejemplar de la presente ley y de la reglamentación correspondiente y una planilla de empadronamiento del establecimiento autorizada.

Se crea el Registro Hotelero y de Campamentos de las Áreas Turísticas y Rutas de Acceso el que estará a cargo de la Dirección de Turismo, y en el que se registrarán todos los establecimientos inscriptos.

La Dirección de Turismo confeccionará la Guía Hotelera y de Campamentos en la que deberán figurar los establecimientos registrados.

<https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2019/03/ley.pdf> 20-01-19

Según el Decreto Reglamentario se adoptan en la Provincia de Córdoba las siguientes clases (modalidades) de alojamiento:

1. Hotel. 2. Apart-hotel. 3. Hostería y/o posada. 4. Motel. 5. Hostal. 6. Residencial. 7. Albergues. 8. Apart-cabañas. 9. Conjunto de casas y departamentos. 10. Complejo turístico. 11. Complejo especializado.

Pudiendo comprender otras clases, cuya determinación se realizará conforme lo establezca el Organismo de Aplicación.

### **Conceptos básicos de las distintas clases de establecimientos.**

a) **Hotel:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de diez unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

b) **Apart-hotel:** Establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades de alojamiento con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

c) **Hostería:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de cinco unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

d) **Motel:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las

habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades, en el cual se preste el servicio de alojamiento con servicios complementarios.

e) **Hostal:** Establecimiento que brinde el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

f) **Residencial:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de cinco unidades de alojamiento, en el que se preste servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.

g) **Albergue:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

h) **Apart-cabañas:** Unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de tres, brinden servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en la presente reglamentación para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

i) **Conjunto de casas y departamentos:** Unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres, brinden servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo

establecido en la presente reglamentación para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

j) **Complejo turístico:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, sujeta en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad de acuerdo a lo que establezca para cada categoría la presente Reglamentación.

k) **Complejo especializado:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

### **Conceptos básicos sobre servicios hoteleros**

1. **Pensión completa:** Servicio que incluye el de alojamiento, brindado conjuntamente con el de desayuno, almuerzo y cena incluidos en la tarifa.

2. **Media pensión:** Servicio que incluye el alojamiento, desayuno y una de las comidas, todo ello incluido en la tarifa.

3. **Día estada:** Período de tiempo comprendido entre las 10 horas de un día y las 10 horas del día siguiente. <https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2019/03/DECRETO-REGLAMENTARIO-N%C2%B0-1681.18-2.pdf> 20-01-19

Luego el Decreto Reglamentario 1681-18, en su anexo (Páginas 34 a 45), establece los requisitos mínimos para cada tipo de establecimiento. Para los complejos de cabañas 2 estrellas establece que debe cumplirse con los siguientes requisitos:

### **2 Estrellas**

**Artículo 144:** Para que un establecimiento sea categorizado como Apart Cabañas Dos (2) Estrellas, deberá contar con los espacios detallados en el presente artículo y brindar los servicios que se puntualizan a continuación.

### **Espacio común**

**Artículo 145:** La superficie unificada de los espacios de uso común deberá alcanzar (como mínimo) los metros cuadrados que a continuación se detallan, en función de la cantidad de cabañas: hasta 20, 45 m<sup>2</sup>; de 21 a 30, 64 m<sup>2</sup>; de 31 a 40, 81 m<sup>2</sup>; de 41 a 50, 96 m<sup>2</sup>; y en establecimientos superiores a 50 cabañas se deberán incrementar 1,70 m<sup>2</sup> por unidad extra.

El ámbito común debe contar además con toillettes adaptados para uso de personas con discapacidad motriz.

### **Unidades habitacionales**

**Artículo 146:** En esta categoría se permite la construcción de cabañas apareadas, en un máximo de dos (2) unidades por conjunto, debiendo respetarse una distancia mínima de cuatro (4) metros entre los conjuntos y de tres (3) metros con los límites del terreno y no podrán superar las dos (2) plantas.

**Artículo 147:** Las habitaciones simples y dobles deben alcanzar una medida mínima de 10,5 m<sup>2</sup>, incluyendo en su equipamiento TV cable.

**Artículo 148:** Los baños tendrán un mínimo de 3 m<sup>2</sup>, e incluirán, además de su equipamiento básico, amenidades propias de la categoría.

**Artículo 149:** El estar tendrá una superficie mínima equivalente a la de la habitación, y estará equipado con comedor, juego de living e incluirá en su equipamiento complementario TV (cable) y telefonía. Cuando las cabañas contaren con más de una (1) habitación, la superficie del estar deberá guardar una equivalencia del sesenta por ciento (60%) de las superficies sumadas de las habitaciones. En esta categoría se acepta un baño por cada dos (2) habitaciones.

**Artículo 150:** Las unidades deberán contar con una zona de servicio sectorizada y equipada con vajilla acorde a la capacidad de cada unidad, heladera y todos los utensilios necesarios para la cocción de los alimentos.

**Artículo 151:** Las cabañas deberán contar con un espacio que cumpla la función de galería, con asador incorporado. Esta superficie puede ser compartida con la cochera.

### **Otros servicios**

**Artículo 152:** Otros servicios exigidos en la presente categoría:

a) Acondicionamiento térmico en todos sus ambientes comunes, salones y cabañas. b) Cocheras cubiertas en una cantidad equivalente a una (1) por cabaña. c) Piscina f) Brindar los servicios de desayuno y bar. g) Recepción h) Mucama. i) Caja de seguridad en cada cabaña j) Cámara de seguridad k) Wi-Fi en todos los ambientes del establecimiento. <https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2019/03/DECRETO-REGLAMENTARIO-N%C2%B0-1681.18-2.pdf> 20-01-19

## **6.2.2 - Normas de turismo alternativo (Ley 8.801 de Turismo Alternativo de la Provincia de Córdoba)**

Se reconocen como modalidades del Turismo Alternativo las siguientes: a) Ecoturismo; b) Turismo de Aventura; c) Turismo Rural; d) Turismo Cultural; e) Turismo de Salud; f) Turismo Deportivo, y las que en el futuro se reconozcan como tales.

Se reconocen como Actividades del Turismo Alternativo las siguientes: a) Actividades Aéreas; b) Actividades Náuticas; c) Buceo; d) Cabalgatas; e) Caminatas de hasta segundo grado; f) Cicloturismo; g) Escalada; h) Espeleísmo; i) Observación de la Flora y la Fauna; j) Safari Fotográfico; k) Supervivencia y l) Turismo en rodados doble tracción, y las que en el futuro se reconozcan como tales.

Deberán inscribirse todas las personas físicas que presten algunos de los siguientes servicios profesionales:

a) Conducir, guiar, manejar grupos de personas y brindar servicios de asistencia turística a turistas o excursionistas durante la realización de alguna de las especialidades mencionadas.

b) Colaborar con la persona que ejerce la conducción de los grupos de personas mencionadas precedentemente, cumpliendo funciones que incluyen la posibilidad de sustitución del profesional a cargo del grupo.

c) Prestar servicios de instrucción en alguna de las especialidades mencionadas, cuando ellas fueran ofrecidas a turistas o excursionistas.

**6.2.3 - Normas tributarias provinciales que afectan a la actividad hotelera (Ley 6.006 Código tributario de la Provincia de Córdoba, modificado por las leyes 10.081 y 10.117, Ley 10.250 de Impuestos Provinciales año 2015 que comprende Ingresos Brutos de la Pcia. de Córdoba, Impuesto Inmobiliario, Impuesto a los Sellos, entre otros)**

**6.2.3.1 - Impuesto Sobre los Ingresos Brutos**

Grava el ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Córdoba, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso -lucrativa o no- cualquiera sea la naturaleza del sujeto que la preste, incluidas las sociedades cooperativas, y el lugar donde se realice, zonas portuarias, espacios ferroviarios, aeródromos y aeropuertos, terminales de transporte, edificios y lugares de dominio público y privado, estará alcanzado con un la base imponible estará constituida por el monto total de los ingresos brutos devengados en el período fiscal de las actividades gravadas.

Se considera ingreso bruto al valor o monto total, en valores monetarios incluidas las actualizaciones pactadas o legales, en especies o en servicios, devengadas en concepto de venta de bienes, de remuneraciones totales obtenidas por los servicios, la retribución por la actividad ejercida, los intereses obtenidos por préstamos de dinero o plazos de financiación, y en general el de las operaciones realizadas.

Están alcanzados por el impuesto en los bares, peñas, cafés, restaurantes y similares, hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes y similares los ingresos provenientes de laudo o porcentaje, discriminados o no.

En los hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes y similares, los ingresos provenientes de llamadas telefónicas urbanas o a larga distancia, que efectúen los clientes y los ingresos provenientes de trabajos de tintorería que el contribuyente encargue a terceros a pedido del cliente, en ambos casos siempre que el titular del establecimiento perciba algún importe adicional en su condición de intermediario de esos servicios;

En los hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes y similares, los ingresos provenientes de servicios de tintorería que preste directamente el contribuyente a pedido del cliente.

La Ley Impositiva Anual fijará los importes que en concepto de impuesto mínimo deberán ingresar anualmente los contribuyentes en función a la actividad que desarrollen.

### **6.2.3.2 - Impuesto Inmobiliario**

Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el

Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos:

1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 164 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual;

2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 164, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.

La obligación tributaria se genera por el solo hecho del dominio, posesión a título de dueño, cesión por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios, o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal, con prescindencia de su inscripción en el padrón o guía de contribuyentes o de la determinación por parte de la Dirección. Verificados los presupuestos enunciados, la obligación nace el día primero de Enero de cada año.

La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes de actualización que fije la Ley

Impositiva Anual, la que además podrá establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.

El impuesto resultante será abonado con la actualización que establezca la Ley Impositiva Anual, la que no regirá cuando el contribuyente opte por el pago total dentro del término que establezca el Ministro de Finanzas.

La base imponible del Impuesto Adicional, estará formada por la base o suma de bases imponibles del Impuesto Básico, de las propiedades rurales, atribuibles a un mismo contribuyente.

### **6.2.3.3 - Impuesto de Sellos**

Por todos los actos, contratos u operaciones de carácter oneroso instrumentados que se realicen en el territorio de la Provincia; sobre contratos a título oneroso formalizados por correspondencia; sobre operaciones realizadas a través de tarjetas de crédito o de compras y sobre operaciones monetarias que representen entregas o recepciones de dinero que devenguen interés, efectuados por entidades financieras regidas por la Ley Nacional N° 21.526, se pagará un impuesto de acuerdo con las alícuotas o cuotas fijas que establezca la Ley Impositiva Anual.

### **6.2.3.4 - Beneficios tributarios y otras normas de promoción a nivel provincial (Ley de fomento turístico 7.232 y su decreto reglamentario 4.557/85, 637/99 y 1.360/00)**

**Autoridad de Aplicación:** Organismo Provincial de Turismo

Establece beneficios impositivos para refuncionalización, ampliación y nuevos emprendimientos.

**Área de Promoción:**

**Zona especial:** - Norte, Noroeste, Sierras del Sur y Mar Chiquita Construcción de Hoteles 4\* y 5\* en toda la Provincia de Córdoba, excepto el ejido Municipal de la ciudad de Córdoba.

**Zona “A”:** Punilla (con excepción del ejido Municipal de V.C. Paz) Capital (con excepción del ejido Municipal de Córdoba), Calamuchita, Traslasierra, Sierras Chicas y Paravachasca.

**Zona “B”:** Municipio de Villa Carlos Paz, Córdoba (capital) Todo el territorio provincial que no se encuadre en Zona A o Zona Especial.

**Destinatarios:**

Personas físicas y/o jurídicas legalmente constituidas que realicen algunas de las acciones promovidas:

Construcción y equipamiento de establecimientos nuevos destinados a la explotación de alojamientos turísticos

Reforma, ampliación o mejora y equipamiento de los establecimientos existentes, según lo establecido por Ley 6483 y su reglamentación.

**Beneficios:**

- Diferimientos en el cumplimiento de obligaciones fiscales.
- Venta en condiciones de fomento o cesión por cualquier título de bienes inmuebles del dominio privado del Estado Provincial.
- Provisión de infraestructura de servicios públicos esenciales, dentro de los planes de Gobierno.
- Subsidios, becas y asistencia técnica.
- Exenciones de hasta el 30% sobre el monto total de inversiones de establecimientos nuevos.

**6.2.4 - Normas de seguridad alimentaria a nivel provincial (Ley 8847 Convenio Marco de Inocuidad y Calidad Alimentaria)**

Establece que la provincia de Córdoba se rige por el Código Alimentario Nacional, Ley 18.284 ya analizado.

**6.2.5 - Otras normas**

La Ley 9124, Ley de Turismo de la Provincia de Córdoba, y la Ley Provincial 8779, artículos 30 y 31 y 41 a 43 y 8792 son los instrumentos normativos por los que se crea la Agencia Córdoba Turismo.

Estas normas modifican la Ley de Ministerios incorporando a la misma una Agencia con competencias en materia turística, dependiente del Poder Ejecutivo a través de la Secretaría General de la Gobernación. Otorgan al ente creado las siguientes competencias:

- a) Promover, regular y supervisar las actividades turísticas,
- b) Entender en la determinación de los objetivos y la formulación de las políticas de turismo,
- c) Ejecutar los planes, programas y proyectos del área de su competencia elaborados conforme a las directivas que imparta el Poder Ejecutivo,
- d) Elaborar y ejecutar las políticas para el desarrollo turístico provincial tanto a nivel nacional cuanto internacional.

#### **6.2.6 - Habilitación municipal**

La Habilitación Anual se obtendrá por inscripción en los Registros Municipales, y será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos vigentes para cada categoría.

## CAPÍTULO 7: PREFACTIBILIDAD AMBIENTAL

### 7.1 - La contaminación ambiental

Toda construcción o modificación del paisaje afecta el ambiente, en cuanto a la visual, así como también en lo que se refiere a los ruidos y además contaminaciones relacionadas con la instalación de un nuevo proyecto.

Se puede clasificar, la afectación de la actividad de asentamientos de humanos sobre el ambiente, en:

- a) **Sonora:** es decir actuando sobre el oído, como ruido.
- b) **Visual:** creando con su localización un aspecto de modificación del paisaje inicial (natural), llegando a extremos que se antojan intolerables.
- c) **Olfativa:** se generan olores intolerables debido a la contaminación química producida por residuos de origen industrial tales como desechos líquidos, humos, entre otros.
- d) **Gustativa:** alteración de sabor del agua natural en algún grado, o del producto natural de algún cultivo, entre otros.

Otro efecto es el producido por la acción ganadera, que normalmente acompaña a la radicación de personas en un lugar, en cualquiera de sus posibilidades, y que tiene en algunos casos una potencia de contaminación importante cuando se desarrolla sin control en un lugar vulnerable. Esto afecta fundamentalmente a la flora y fauna del lugar, además de generar contaminación directa.

También la tala de vegetales para explotación comercial implica un grado de afectación del medio que debe ser regulado. Como también la caza de especies autóctonas crea un motivo de protección en los casos de especies muchas veces en peligro de extinción. Algo similar a lo que ocurre con los ríos y lagos, en cuanto a la pesca, además de reglar la posible incorporación de especies foráneas que conlleven efectos de perturbación a las especies autóctonas.

Por último se debe considerar la contaminación química de origen industrial y de generación de energía, como la atómica, cuyo grado de incidencia es objeto particular de estudio en legislaciones específicas, no siendo objeto del presente trabajo dadas las características del proyecto.

La localización de una determinada sociedad en un lugar específico, debe contemplar otros aspectos como son las implicancias que conlleva en cuanto a consumo y funcionamiento de servicios, como son el agua potable, la provisión de energía eléctrica, la recolección y tratamiento de los residuos sólidos, el destino de efluentes generados por los desechos de índole cloacal, ya sea por servicio por redes (cloacas) o por deposición localizada, como son los sistemas tipo cámara y pozo absorbente, etc. A ello se suma en la actualidad, los distintos servicios de transmisión mediante ondas, que si bien se encuentra en estudio su grado de afectación, están llamados a ser objeto de regulación por su afectación tanto sobre la salud del ser humano, como sobre el ambiente natural.

Otro aspecto de la presencia humana en lugares naturales es el aumento de posibilidades de afectaciones accidentales, como lo son en casos de incendio forestal, contaminación de cuencas de aportes a ríos (cauces superficiales) o de cauces subálveos, o distintos tipos de reservorios o acuíferos.

Todos estos servicios tienen distinta afectación en el lugar analizado, función de grado de aplicación de la alteración (potencia, magnitud, extensión en el tiempo, etc.) y su capacidad de alteración, muchas veces en forma gradual, otras en forma violenta, algunas en forma eventual y en otros casos en forma permanente.

En la actualidad, todas estas alteraciones provocadas por la presencia del ser humano en un determinado lugar, ha sido objeto de regulación por parte de las autoridades pertinentes, mediante legislaciones variadas, regulando la afectación dentro de un ámbito geográfico general de administración (País, provincia, localidad o municipio), y a la vez con injerencia en distintos aspectos: Paisajísticos, hidrográficos, de regulación de uso de recursos como el agua, suelo, forestal, etc. La tendencia es una regulación que involucre la mayor cantidad de aspectos, habida cuenta que el medio ambiente se ve afectado en forma conjunta por todos los aspectos. Ello torna indispensable un análisis de la legislación ambiental vigente como paso previo a emprender un

proyecto, y la tramitación del correspondiente certificado de permiso, previo estudio de impacto ambiental por el organismo correspondiente.

## **7.2 - Legislación nacional sobre ambiente**

En nuestro país, la reglamentación de la afectación general de ambiente ha sido reglamentada por la **Ley 25.675, Ley Nacional General de Ambiente**. La misma persigue los siguientes objetivos generales:

- Asegurar la calidad de los recursos ambientales.
- Mejorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.
- Fomentar la participación social en materia ambiental.
- Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales.
- Mantener el equilibrio de los sistemas ecológicos.
- Asegurar la conservación de la diversidad biológica.
- Prevenir los efectos peligrosos que el hombre genera sobre el ambiente.
- Promover cambios de conductas a través de la educación ambiental.
- Organizar la información ambiental y asegurar el libre acceso a la misma.
- Establecer un sistema federal para implementar políticas ambientales.
- Establecer procedimientos para minimizar y prevenir riesgos y emergencias ambientales y recomponer los daños causados por la contaminación ambiental.

Se establece también el principio de Congruencia, por el cuál la presente ley prevalecerá sobre las demás, al ser objeto de legislación en posible superposición a niveles inferiores de administración (Provincial, Municipal, Comunal).

También es de incumbencia la **Ley Nacional 26.331 de Protección de Bosques Nativos**, aprobada a fines del 2007, que establece que es incumbencia de la Nación la protección de las especies nativas de plantas y animales, y para ello establece un marco general, y una serie de niveles de protección para áreas y especies.

La Ley 26.331 establece que las provincias deberán realizar el ordenamiento territorial de sus bosques nativos (OTBN) a través de un proceso participativo, categoriza los usos posibles

para las tierras boscosas: desde la conservación hasta la posibilidad de transformación para la agricultura, pasando por el uso sustentable del bosque. Así zonifica los bosques de la siguiente manera:

**Categoría I (rojo):** sectores de muy alto valor de conservación que no deben desmontarse ni utilizarse para la extracción de madera y que deben mantenerse como bosque para siempre. Incluirá las reservas naturales y sus áreas circundantes, que tengan valores biológicos sobresalientes, y/o sitios que protejan cuencas hídricas de importancia (nacientes de ríos y arroyos).

**Categoría II (amarillo):** sectores de alto o medio valor de conservación, que pueden estar degradados pero que si se los restaura pueden tener un valor alto de conservación. Estas áreas no pueden desmontarse, pero podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.

**Categoría III (verde):** sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad, con la previa realización de una Evaluación de Impacto Ambiental

### **7.3 - Legislación provincial sobre ambiente**

La **Ley Provincial 10.208, de Política Ambiental**, que establece los lineamientos generales respecto al cuidado del ambiente en la Provincia de Córdoba.

La **Ley 7343/85 para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente**, que amplía la legislación anterior (complementada con la **Ley 10208/14** que contempla su actualización y da pautas de participación ciudadana) y su **Decreto Reglamentario 3290/90**, establece, en su artículo segundo, la obligación de presentar, el proyecto de realización de obra para la evaluación de impacto ambiental ante el Consejo Provincial de Ambiente. Dicho informe debe incluir la siguiente información mínima obligatoria:

a) **Idea:** descripción general de la obra

b) **Aspectos constructivos:** Materiales, insumos, personal afectado, tiempos de obra, etc.

c) **Operación:** Descripción de funcionamiento con insumos, personal, ocupantes, etc.

d) **Clausura y desmantelamiento:** en los casos de actividades con tiempo de caducidad conocido.

e) **Post clausura:** descripción de efectos remanentes luego de la clausura.

Dicho trámite genera un Certificado Informe de Impacto Ambiental, que debe ser presentado ante las entidades de incumbencia: Secretaría Técnica de Ambiente, Municipalidad, Dirección de Catastro, entre otras, a su requerimiento.

En el art. 18 anexo tercero, se menciona el contenido mínimo necesario del proyecto a presentar.

Desarrollando los puntos dados por la **Ley 7343 – Decreto Reglamentario 3290/90**, la Agencia Córdoba Ambiente establece que para la Evaluación de Impacto Ambiental, se debe presentar la siguiente información:

- Datos del Proponente
- Domicilio Real y Legal - Teléfonos
- Actividad Principal de la Empresa
- Responsable Técnico: Nombre, Título, Matrícula, Especialidad
- Población afectada
- Superficie de Terreno
- Superficies Cubiertas existentes y Proyectadas
- Inversión a Realizar
- Magnitud de Servicio (Cantidad total de plazas)
- Etapas de Proyecto: Construcción, Operación, posible Crecimiento Futuro. Cronogramas - Plan de Trabajo y Curva de Inversiones
- Consumo de Energía, discriminado en las distintas etapas del proyecto
- Consumo de Combustible por Tiempo y Etapa: Líquidos, Gas, leña, otros.
- Agua: Origen de Provisión del Recurso. Usos, calidad y cantidad
- Otros Insumos: detalle exhaustivo
- Productos (Si los hubiera)

- Cantidad de personal a ocupar durante cada etapa.
- Vida útil: Tiempo estimado de construcción y de funcionamiento.
- Tecnología a utilizar. Equipos, vehículos, maquinarias, instrumentos. Proceso.
- Proyectos asociados, conexos o complementarios.
- Necesidades de infraestructura y equipamiento que genera directa o indirectamente el proyecto (tendido de redes, escuelas, viviendas).
- Ensayos, determinaciones, estudios de campo y/o laboratorio realizados.
- Residuos y contaminantes. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo (incl. barros y gangas). Estudiar conexión a red cloacal, sino se debe hacer obra de tratamiento exigido por la municipalidad de acuerdo a la magnitud del emprendimiento y las cantidades involucradas.
- Principales organismos, entidades o empresas involucradas directa o indirectamente.
- Normas y/o criterios nacionales y extranjeros consultados.

Esta información orientativa debe completarse con cualquier otro dato importante. Por ejemplo, detalles sobre localización incluidos anexos cartográficos, diagramas de proceso, planos de usos del suelo; bocetos de arquitectura o ingeniería, medidas de protección ambiental, etc. En casos necesarios podrán omitirse respuestas señalando para cada una de ellas su desvinculación con el emprendimiento. Pero debe proporcionarse la imagen más veraz y completa del proyecto, evitando así demoras en la tramitación por requerimientos de información complementaria.

Dentro de la normativa provincial, también son de incumbencia:

La **Ley Provincial 8.548, de Saneamiento**, que regula el tratamiento de los residuos.

La **Ley Provincial 9.814, de Bosques Nativos**, regula la protección de los bosques de especies nativas.

La **Ley Provincial 5.589, Código de Aguas**, es una exhaustiva reglamentación sobre la protección de los recursos hídricos de la provincia, para evitar su contaminación y uso indebido.

#### **7.4 - Normativa Municipal sobre Ambiente**

A nivel municipal en Capilla del monte, se reglamentó el aspecto de impacto ambiental en concordancia con las Leyes Nacionales y Provinciales, así encontramos las siguientes ordenanzas:

La **Ordenanza 626/87 Ordenanza de Medio Ambiente**, Prohibición de alteración de la topografía, y de los cursos de agua.

La **Ordenanza 670/88**. Prohibición de extracción especies autóctonas. Complementaria de la anterior.

La **Ordenanza 1.631/03**. Prohibición Alteración Topografía, Cursos de Agua, Movimiento de Suelo. Reglamenta la apertura de calles de nuevos emprendimientos.

La **Ordenanza 2.933/19 de Uso de Suelo de la Localidad de Capilla del Monte**, que establece una serie de sectores o zonificaciones de aplicación, con las especificaciones a considerar en el uso del suelo y otros recursos, dentro de la localidad de Capilla del Monte.

La **Ordenanzas N° 2.305/10, 2.323/10 y 2.356/11 Área Natural Protegida**. Reserva, cuyos límites son los asignados por las ordenanzas.

La **Ordenanza N° 1.772/04 de Fraccionamiento Urbano**, que reglamenta el tamaño de las parcelas de terreno según la zonificación, entre otros elementos.

## **7.5 - Cabañas del Amanecer - Adecuación del proyecto a la normativa ambiental vigente**

Si bien se considera que el proyecto no tiene un impacto ambiental relevante, ya que no genera más que algunos desechos sólidos (en caso de comida o bebida de los huéspedes), y líquidos, producto de la utilización del agua, para baños y cocina, se procurará realizar un uso racional de los recursos disponibles.

### **7.5.1 - Ocupación del suelo**

De acuerdo a la normativa vigente sobre el uso del suelo en la localidad de Capilla del Monte, para el sector de localización del proyecto, el Barrio Aguas Azules, existen las siguientes restricciones:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 30 por ciento.

Factor de Ocupación de Terreno (FOT) máximo: 70 por ciento.

Factor de Monte Nativo (FMN) mínimo: 50 por ciento.

El (FMN) es la relación de superficie construida con respecto a la superficie total de la parcela, donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas en el cual solo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente.

Se considera monte nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos), conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

Este último factor indica el porcentaje de monte nativo a conservar en el proyecto, siendo este la suma de terreno con especies originales de árboles sobre todo (pueden limpiarse de arbustos). En nuestro caso, teniendo en cuenta que la superficie afectada es de 3.500m<sup>2</sup>, el área a conservar con arbolado natural es de 1.750 m<sup>2</sup>, por lo que estaría cumpliendo con la normativa vigente.

### **7.5.2 - Provisión y utilización del agua por la empresa estatal oficial**

Si bien la provisión original del agua será realizada por la Empresa Municipal (EMOSS), se prevé el aprovechamiento integral del recurso agua, tanto desde el punto de vista del consumo directo como también de la disposición del agua residual, estableciendo la posibilidad de reutilización de la misma.

Desde el punto de vista del consumo se llevará una política de concientización del consumo del agua, identificando los volúmenes consumidos por cada unidad habitacional

mediante la instalación de medidores individuales de agua. En la instalación interna se regulará las salidas de agua mediante llaves de cierre temporal para evitar descuidos de apertura. Se regularán las salidas de duchas con limitadores de caudal para minimizar consumos.

### **7.5.3 - Correcto tratamiento de aguas residuales**

Las instalaciones de cloacas se realizará, de forma tal de separar las aguas negras de las grises. En el caso de las primeras se dispondrá del proceso de tratamiento habitual anaeróbico (cámara séptica) y deposición posterior en pozo absorbente, de acuerdo a la normativa en vigencia para el sector.

Por otro lado, las aguas grises pueden ser sometidas a proceso de purificación mediante sistema de biodigestor y almacenamiento para permitir su reutilización con agua de riego para parquización, mientras que el residuo sólido se dispondrá en compost. A los efectos de optimizar el uso del agua recuperada, se desarrollará un sistema de riego por goteo, de las especies que lo requieran en la zona de parquizado.

En forma similar, el agua de la piscina se procesará mediante un sistema combinado de cloro con tratamiento ultravioleta a los fines de abaratar su mantenimiento y de evitar derrames de limpieza.

### **7.5.4 - Correcto tratamiento de residuos sólidos**

Si bien la normativa establece en la zona de localización del proyecto, la utilización del servicio de recolección de residuos brindado por la Municipalidad, como medida adicional, se llevará a cabo internamente la separación de residuos orgánicos de los plásticos, metálicos y vidrios con la finalidad de mejorar la deposición, y posible reciclado de los residuos. Los desechos orgánicos serán aprovechados disponiendo en el complejo de un área para generación de compost para uso del complejo.

### **7.5.5 - Aspecto energético**

#### **A - Calefones solares**

El proyecto incluye el concepto de ahorro de energía con la finalidad de disminuir el consumo y el impacto resultante del mismo, para ello se prevé la utilización de energía solar, a

partir de colectores de calentamiento de agua, con su pertinente almacenamiento. Se trata de un suministro complementario al de calentamiento tradicional (gas) Los equipos comerciales disponibles se montan en los techos de las unidades locativas y suministran lo necesario para el consumo diario de una familia tipo, aunque a veces, debido a la variabilidad de intensidad de la luz solar, por razones de estacionalidad, no logra suministrar la totalidad de lo requerido, por lo que se usa en forma complementaria. No obstante, la importancia del ahorro logrado los torna de interesante aplicación.

#### B - Luminarias externas con paneles fotovoltaicos

Para las luminarias externas se prevé la utilización de luces led, alimentadas durante el día mediante paneles fotovoltaicos. Dichas luminarias se comercializan en el mercado a un valor levemente superior al de las luces tradicionales, y disponen de un pequeño panel incorporado al farol metálico, que provee la energía necesaria para alimentar a los led durante la noche. Además se encienden automáticamente al caer la noche a partir de un sensor fotosensible.

El proyecto además contempla un enfoque conceptual de conservación de la naturaleza para lo cual se prevé lo siguiente:

#### **7.5.6 - Sobre el tratamiento de la contaminación sonora**

El salón de usos múltiples, será aislado acústicamente para no generar molestias en el ambiente en caso de alguna de que sea utilizado para celebrar alguna festividad. Todo el predio será arbolado, y en particular en la zona de la pileta de natación, se ubicarán árboles de modo de disminuir la propagación del ruido que se produzca por efecto de niños jugando en el agua. Se prohibirá la utilización de equipos de música con parlantes en el parque del predio.

#### **7.5.7 - Sobre el recupero del agua de lluvia**

El agua de lluvia será recuperada para ser utilizada en riego de los árboles del predio, y para las tareas de lavandería. No así para el riego de la huerta orgánica, en la que se utilizará agua potable de la red.

#### **7.6 - Sobre el impacto ambiental del proyecto**

Teniendo en cuenta la normativa ambiental vigente y las características del proyecto ya especificadas, en una primera aproximación, puede preverse un nivel de impacto ambiental débil, que cumpliría holgadamente con las exigencias mínimas requeridas. Por ello se prevé que el presente proyecto será aprobado por el organismo fiscalizador correspondiente.

## CAPÍTULO 8: PREFACTIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 8.1 - Presupuesto de inversión

#### 8.1.1 - Presupuesto de obras físicas

Detalle	Unidad de medida	Cantidad	Costo unitario (u\$s)	Costo total (u\$s)
Cabaña 25 m2	Unidad	2	\$ 17.500	\$ 35.000
Cabaña 42 m2	Unidad	4	\$ 29.400	\$ 117.600
Cabaña 52 m3	Unidad	1	\$ 36.400	\$ 36.400
Portón entrada	Unidad	1	\$ 45	\$ 45
Puerta entrada	Unidad	1	\$ 30	\$ 30
Alambrado	Metro	3250	\$ 20	\$ 65.000
Pileta	Unidad	1	\$ 3.000	\$ 3.000
S.U.M.	Unidad	1	\$ 2.000	\$ 2.000
Árboles	Unidad	20	\$ 25	\$ 500
Libustrina	Metro	150	\$ 10	\$ 1.500
Luminarias externas	Unidad	10	\$ 50	\$ 500
Galerías	Unidad	7	\$ 3.024	\$ 21.169
<b>Total</b>				\$ 282.744

Figura 8-a. Tabla con el Presupuesto de Obras Físicas. Valores expresados en dólares.

Fuente: Elaboración propia.

#### 8.1.2 - Presupuesto de equipamiento

Detalle	Unidad de medida	Cantidad	Costo unitario (u\$s)	Costo total (u\$s)
Cocina	Unidad	7	\$ 400	\$ 2.800
Heladera	Unidad	7	\$ 500	\$ 3.500
Ropero	Unidad	10	\$ 120	\$ 1.200
Mesa y sillas	Juego	7	\$ 750	\$ 5.250
Televisor	Unidad	7	\$ 210	\$ 1.470
Sillones	Par	7	\$ 95	\$ 665
Sofá cama	Unidad	7	\$ 120	\$ 840
Cama 2 plazas	Unidad	7	\$ 160	\$ 1.120
Cama 1 plaza	Unidad	6	\$ 110	\$ 660
Juego de vajilla	Unidad	7	\$ 70	\$ 490
Cubiertos	Unidad	7	\$ 70	\$ 490
Mantelería	Juego	7	\$ 100	\$ 700
Blanco	Juego	7	\$ 100	\$ 700
Equipamiento sala de yoga			\$ 100	\$ 100
Redondeo				\$ 15
<b>Total</b>				\$ 20.000

Figura 8-b. Tabla con el Presupuesto de Equipamiento. Valores expresados en dólares.

Fuente: Elaboración propia.

### 8.1.3 - Presupuesto de inversión – Totales

En la tabla bajo estas líneas se detalla el presupuesto de la inversión total requerida. El monto final asciende a 282.744 dólares.

<b>Activos Fijos</b>	
Terreno (Costo hundido)	\$ -
Construcción edilicia (hundido en parte)	\$ 250.000
Otros	
Total Activos Fijos	\$ 250.000
<b>Bienes de Uso (Equipamiento interno)</b>	
Total Bienes de Uso	\$ 20.000
<b>Activos Corrientes</b>	
Insumos stock inicial	\$ 200
<b>Gastos Preoperativos</b>	
Campaña publicitaria	\$ 2.000
Habilitaciones	\$ 3.000
Total Gastos Preoperativos	\$ 5.000
<b>Capital de Trabajo</b>	
Sueldos y cargas sociales 1er temporada	\$ 2.000
<b>SUBTOTAL</b>	\$ 277.200
Imprevistos 2%	\$ 5.544
<b>TOTAL</b>	\$ 282.744

Figura 8-c. Tabla con el Presupuesto de Inversión. Valores expresados en dólares

Fuente: Elaboración propia.

## 8.2 - Presupuesto operativo (Estado de Resultados Proyectado) en dólares (dólar a \$40 - Febrero del 2019)

### 8.2.1 - Ingresos por cabañas año 2020

En la tabla bajo estas líneas se detalla el ingreso por tipo de cabaña, que fuera determinado en la Prefactibilidad Comercial, en el capítulo 3, tablas 3-y, 3-y y 3-z de la presente tesis. Luego se señala el ingreso total por tipo, que es resultado de multiplicar los valores anteriores por la cantidad de unidades que hay de cada modelo de cabaña. Finalmente de la sumatoria de estos últimos valores se llega al ingreso total proyectado por alojamiento para el año 2020, cuyo monto es de 71.648 dólares.

	Cantidad Unidades	Ingreso Unit.	Ingreso Total
<b>Cabañas Tipo 1</b>	1	\$ 13.850	\$ 13.850
<b>Cabañas Tipo 2</b>	4	\$ 10.692	\$ 42.767
<b>Cabañas Tipo 3</b>	2	\$ 7.533	\$ 15.067
<b>Ingreso Total Anual</b>			\$ 71.684

Figura 8-d. Tabla con los ingresos proyectados por tipos de cabañas. Valores expresados en dólares.

Fuente: Elaboración propia.

### 8.2.2 - Amortizaciones (en dólares)

Las amortizaciones, para los edificios han sido calculadas a 50 años, y la del equipamiento a 10 años. Dividiendo el valor total de los edificios por la cantidad de años, se llega a la amortización anual, que es de 5.000 dólares. Lo mismo ocurre con el equipamiento. El terreno no se amortiza.

	Valor	Cant. de Años	Amortizac. por Año
<b>Edificio</b>	\$ 250.000	50	\$ 5.000
<b>Equipamiento</b>	\$ 50.000	10	\$ 5.000
<b>Terreno</b>	\$ 150.000	-	\$ -

Figura 8-e. Tabla con las Amortizaciones. Valores expresados en dólares.

Fuente: Elaboración propia.

### 8.2.3 - Valor libros

Concepto	Monto	Dep. Acumulada	Valor Libros
<b>Edificio</b>	\$ 250.000	\$ 25.000	\$ 225.000
<b>Equipamiento</b>	\$ 50.000	\$ 25.000	\$ 25.000
<b>Terreno</b>	\$ 150.000	\$ -	\$ 150.000,00
<b>Total Valor Libros</b>			\$ 400.000

Figura 8-f. Tabla con el Valor Libros. Valores expresados en dólares.

Fuente: Elaboración propia.

### 8.2.4 - Proyección de ingresos a seis años

En la tabla 8-f se muestra la proyección de los ingresos desde el 2020 al 2025, estimando un incremento interanual del 40%, con una inflación interanual del 30%.

Año	Monto
2020	\$ 74.956
2021	\$ 104.939
2022	\$ 146.914
2023	\$ 205.680
2024	\$ 287.952
2025	\$ 403.133

Figura 8-g. Tabla con la proyección de ingresos a seis años.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 8.2.5 - Presupuesto operativo – Totales

En la tabla bajo estas líneas se desarrolla el presupuesto operativo, desde el año 2020 hasta el 2025. La utilidad operativa para el 2020 asciende a 7.689 dólares.

	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
<b>Ingresos</b>						
Ingreso alquiler cabañas	\$ 71.684	\$ 100.357	\$ 140.500	\$ 196.700	\$ 275.380	\$ 385.532
Ingreso Comisiones	\$ 1.434	\$ 2.007	\$ 2.810	\$ 3.934	\$ 5.508	\$ 7.711
Ingreso Frigobar	\$ 300	\$ 420	\$ 588	\$ 823	\$ 1.152	\$ 1.613
Total Ingresos	\$ 73.417	\$ 102.784	\$ 143.898	\$ 201.457	\$ 282.040	\$ 394.857
<b>Costos Operativos</b>						
Sueldos y cargas sociales	\$ 24.000	\$ 31.200	\$ 40.560	\$ 52.728	\$ 68.546	\$ 89.110
Seguro	\$ 600	\$ 780	\$ 1.014	\$ 1.318	\$ 1.714	\$ 2.228
Total Costos Operativ.	\$ 24.600	\$ 31.980	\$ 41.574	\$ 54.046	\$ 70.260	\$ 91.338
<b>Gastos Administrativos</b>						
Teléfono	\$ 300	\$ 390	\$ 507	\$ 659	\$ 857	\$ 1.114
Internet	\$ 150	\$ 195	\$ 254	\$ 330	\$ 428	\$ 557
Papelería y útiles	\$ 300	\$ 390	\$ 507	\$ 659	\$ 857	\$ 1.114
Total Gstos. Adm.	\$ 750	\$ 975	\$ 1.268	\$ 1.648	\$ 2.142	\$ 2.785
<b>Gastos de Comercialización</b>						
Publicidad y promoción	\$ 800	\$ 1.040	\$ 1.352	\$ 1.758	\$ 2.285	\$ 2.970
Página Web	\$ 400	\$ 520	\$ 676	\$ 879	\$ 1.142	\$ 1.485
Comisiones por ventas	\$ 717	\$ 1.004	\$ 1.405	\$ 1.967	\$ 2.754	\$ 3.855
Total Gstos. Comercializac.	\$ 1.917	\$ 2.564	\$ 3.433	\$ 4.603	\$ 6.181	\$ 8.311
<b>Gastos Generales</b>						
Reposición de mantelería	\$ 75	\$ 98	\$ 127	\$ 165	\$ 214	\$ 278
Reposición de blanco	\$ 300	\$ 390	\$ 507	\$ 659	\$ 857	\$ 1.114
Amenitis	\$ 150	\$ 195	\$ 254	\$ 330	\$ 428	\$ 557
Materiales de limpieza	\$ 300	\$ 390	\$ 507	\$ 659	\$ 857	\$ 1.114
Jardinería	\$ 800	\$ 1.040	\$ 1.352	\$ 1.758	\$ 2.285	\$ 2.970
Mantenimiento gral.	\$ 2.400	\$ 3.120	\$ 4.056	\$ 5.273	\$ 6.855	\$ 8.911
Reposición Equipamiento	\$ 900	\$ 1.170	\$ 1.521	\$ 1.977	\$ 2.570	\$ 3.342
Total Reposición Materiales	\$ 4.925	\$ 6.403	\$ 8.323	\$ 10.820	\$ 14.066	\$ 18.286

<b>Servicios</b>						
Luz	\$ 600	\$ 780	\$ 1.014	\$ 1.318	\$ 1.714	\$ 2.228
Gas	\$ 1.200	\$ 1.560	\$ 2.028	\$ 2.636	\$ 3.427	\$ 4.456
Agua	\$ 600	\$ 780	\$ 1.014	\$ 1.318	\$ 1.714	\$ 2.228
Total Gastos Grales.	\$ 11.650	\$ 15.145	\$ 19.689	\$ 25.595	\$ 33.274	\$ 43.256
<b>Impuestos y Tasas</b>						
Inmobiliario (Rentas)	\$ 8.000	\$ 10.400	\$ 13.520	\$ 17.576	\$ 22.849	\$ 29.703
Municipal	\$ 1.000	\$ 1.300	\$ 1.690	\$ 2.197	\$ 2.856	\$ 3.713
Ingresos Brutos	\$ 3.671	\$ 5.139	\$ 7.195	\$ 10.073	\$ 14.102	\$ 19.743
Total Impuestos y Tasas	\$ 12.671	\$ 16.839	\$ 22.405	\$ 29.846	\$ 39.807	\$ 53.159
<b>Utilidad Neta antes de Amortizaciones</b>	\$ 21.830	\$ 35.282	\$ 55.530	\$ 85.719	\$ 130.377	\$ 196.008
Amortizaciones	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Utilidad Neta antes de Impuesto a Ganancias</b>	\$ 11.830	\$ 25.282	\$ 45.530	\$ 75.719	\$ 120.377	\$ 186.008
Impuesto a las ganancias	\$ 4.140	\$ 8.849	\$ 15.936	\$ 26.502	\$ 42.132	\$ 65.103
<b>Utilidad Operativa Neta</b>	\$ 7.689	\$ 16.433	\$ 29.595	\$ 49.217	\$ 78.245	\$ 120.905

Figura 8-h. Presupuesto Operativo desde el 2020 al 2025. Fuente: Confección propia.

## 8.2.6 - Costos fijos y variables

Año 2020			
Costos Variables		Costos Fijos	
Sueldos y cargas sociales	\$ 24.000	Teléfono	\$ 300
Seguro	\$ 600	Internet	\$ 150
Reposición de mantelería	\$ 75	Papelería y útiles	\$ 300
Reposición de blanco	\$ 300	Publicidad y promoción	\$ 800
Amenitis	\$ 150	Página Web	\$ 400
Materiales de limpieza	\$ 300	Jardinería	\$ 800
Comisiones por ventas	\$ 717	Mantenimiento gral.	\$ 2.400
Luz	\$ 600	Reposición Equipamiento	\$ 900
Gas	\$ 1.200	Inmobiliario (Rentas)	\$ 8.000
Agua	\$ 600	Municipal	\$ 1.000
-	\$ -	Ingresos Brutos	\$ 3.671
-	\$ -	Amortizaciones	\$ 10.000
<b>Total Costos Variables</b>	<b>\$ 28.542</b>	<b>Total Costos Fijos</b>	<b>\$ 28.721</b>

Figura 8-i. Tabla con clasificación de los costos en fijos y variables, y sus respectivos montos. Valores expresados en dólares. Fuente: Confección propia.

Los costos fijos serán asignados a las cabañas en proporción a la cantidad de metros cuadrados que posee cada una. Ello es así porque el tamaño de la cabaña está directamente relacionado tanto a los ingresos que podría generar, como a los costos de su mantenimiento.

## 8.3 - Análisis financiero

### 8.3.1 - Flujo de fondos proyectado (en dólares)

	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
<b>Ingresos</b>						
Ingreso alquiler cabañas	\$ 71.684	\$ 100.357	\$ 140.500	\$ 196.700	\$ 275.380	\$ 385.532
Ingreso Comisiones	\$ 1.434	\$ 2.007	\$ 2.810	\$ 3.934	\$ 5.508	\$ 7.711
Ingreso Frigobar	\$ 300	\$ 420	\$ 588	\$ 823	\$ 1.152	\$ 1.613
Total Ingresos	\$ 73.417	\$ 102.784	\$ 143.898	\$ 201.457	\$ 282.040	\$ 394.857
<b>Costos Operativos</b>						
Total Costos Operativ.	\$ 24.600	\$ 31.980	\$ 41.574	\$ 54.046	\$ 70.260	\$ 91.338
<b>Gastos Administrativos</b>						
Total Gtos. Adm.	\$ 750	\$ 975	\$ 1.268	\$ 1.648	\$ 2.142	\$ 2.785
<b>Gastos de Comercialización</b>						
Total Gtos. Comercializac.	\$ 1.917	\$ 2.564	\$ 3.433	\$ 4.603	\$ 6.181	\$ 8.311
<b>Gastos Generales</b>						
Total Gastos Grales.	\$ 11.650	\$ 15.145	\$ 19.689	\$ 25.595	\$ 33.274	\$ 43.256
<b>Amortizaciones</b>						
Amortizaciones	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Impuestos</b>						
Total Impuestos y Tasas	\$ 12.671	\$ 16.839	\$ 22.405	\$ 29.846	\$ 39.807	\$ 53.159
<b>Impuesto Ganancias</b>						
Impuesto Ganancias	\$ 4.140	\$ 8.849	\$ 15.936	\$ 26.502	\$ 42.132	\$ 65.103
<b>Saldo</b>	\$ 7.689	\$ 16.433	\$ 29.595	\$ 49.217	\$ 78.245	\$ 120.905
Saldo Acumulado	\$ 7.689	\$ 24.122	\$ 53.717	\$ 102.934	\$ 181.179	\$ 302.085

Figura 8-j. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado desde el año 2020 al 2025. Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.2 – Ingresos menos egresos

En la tabla 8-k se muestra la evolución de los ingresos y egresos proyectados desde el 2020 al 2025 y sus respectivos saldos. En la figura 8-l se grafica la evolución de las cifras de la tabla. Se puede apreciar en dicha tabla que a medida que transcurren los años se incrementa el saldo.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ingresos</b>	\$ 73.417	\$ 102.784	\$ 143.898	\$ 201.457	\$ 282.040	\$ 394.857
<b>Egresos</b>	\$ 65.728	\$ 86.351	\$ 114.303	\$ 152.240	\$ 203.796	\$ 273.951
<b>Saldo</b>	\$ 7.689	\$ 16.433	\$ 29.595	\$ 49.217	\$ 78.245	\$ 120.905

Figura 8-k. Tabla con los ingresos, egresos y saldos proyectados desde el año 2020 al 2025.

Valores expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

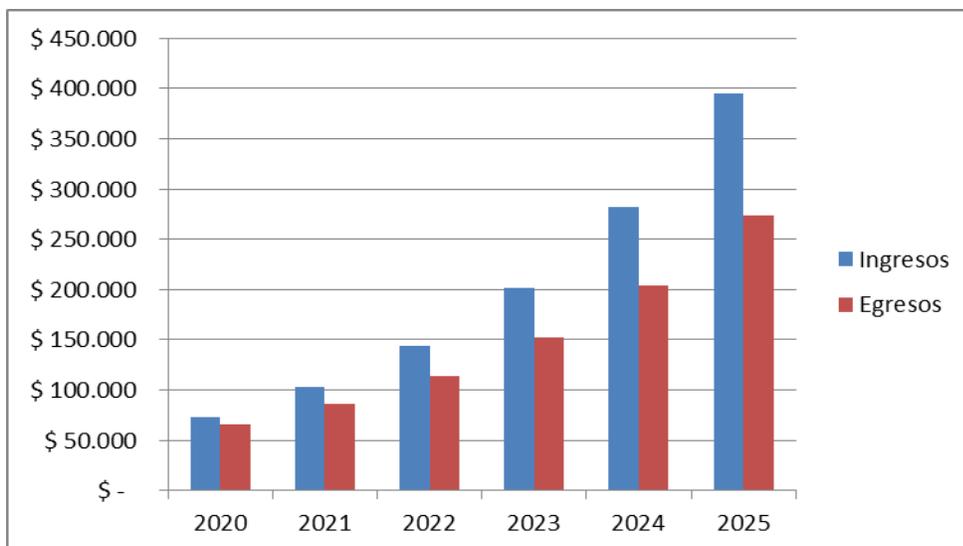


Figura 8-1. Gráfico con los ingresos, egresos y saldos proyectados desde el año 2020 al 2025. Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.3 - Flujo de fondos proyectado e índices de rentabilidad (VAN, TIR, PRI)

En la tabla 8-m se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10% y con un flujo de fondos proyectado a 10 años, es de 278.257 dólares. La tasa interna de retorno es del 6%. Y la inversión comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 282.744						
Utilidad Operativa		\$ 7.689	\$ 16.433	\$ 29.595	\$ 49.217	\$ 78.245	\$ 120.905
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 17.689	\$ 26.433	\$ 39.595	\$ 59.217	\$ 88.245	\$ 130.905
Monto de Inversión	\$ -282.744						
Flujos de Fondo	\$ -282.744	\$ 17.689	\$ 26.433	\$ 39.595	\$ 59.217	\$ 88.245	\$ 130.905
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 17.689	\$ 44.122	\$ 83.717	\$ 142.934	\$ 231.179	\$ 362.085
<b>PRI</b>		\$ -265.055	\$ -238.622	\$ -199.027	\$ -139.810	\$ -51.565	\$ 79.341
<b>VAN</b>	\$ 278.257	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	6%						

Figura 8-m. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, con una tasa deseada para la VAN del 10%. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.4 - Escenario optimista

En la tabla 8-n se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados para un escenario optimista, con un 20% de incremento en los flujos de fondos. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10%, es de 362.379 dólares. La tasa interna de retorno es del 9%. Y la inversión comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 282.744						
Utilidad Operativa		\$ 9.227	\$ 19.720	\$ 35.514	\$ 59.061	\$ 93.894	\$ 145.086
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 19.227	\$ 29.720	\$ 45.514	\$ 69.061	\$ 103.894	\$ 155.086
Monto de Inversión	\$ -282.744						
Flujos de Fondo	\$ -282.744	\$ 19.227	\$ 29.720	\$ 45.514	\$ 69.061	\$ 103.894	\$ 155.086
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 19.227	\$ 48.947	\$ 94.460	\$ 163.521	\$ 267.415	\$ 422.501
PRI		\$ -263.517	\$ -233.797	\$ -188.284	\$ -119.223	\$ -15.329	\$ 139.757
<b>VAN</b>	<b>\$ 362.379</b>	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	<b>9%</b>						

Figura 8-n. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, Escenario Optimista. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.5 - Escenario pesimista

En la tabla 8-ñ se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados para un escenario pesimista, de un 20% de descenso en los flujos de fondos. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10%, es de 190.784 dólares. La tasa interna de retorno es del 1%. Y la inversión comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento, el 2025.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 282.744						
Utilidad Operativa		\$ 5.382	\$ 13.146	\$ 23.676	\$ 39.373	\$ 62.596	\$ 96.724
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 15.382	\$ 23.146	\$ 33.676	\$ 49.373	\$ 72.596	\$ 106.724
Monto de Inversión	\$ -282.744						
Flujos de Fondo	\$ -282.744	\$ 15.382	\$ 23.146	\$ 33.676	\$ 49.373	\$ 72.596	\$ 106.724
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 15.382	\$ 38.528	\$ 72.204	\$ 121.577	\$ 194.173	\$ 300.897
PRI		\$ -267.362	\$ -244.216	\$ -210.540	\$ -161.167	\$ -88.571	\$ 18.153
<b>VAN</b>	<b>\$ 190.784</b>	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	<b>1%</b>						

Figura 8-ñ. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, Escenario Pesimista. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

## 8.4 - Análisis de sensibilidad

### 8.4.1 - Flujo de fondos de proyecto complejo de cabañas sensibilizando Monto de inversión

En la tabla 8-o se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados sensibilizando la variable *monto de inversión*. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10%, es de 235.846 dólares. La tasa interna de retorno es del 2%. Y la inversión también en este caso comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 325.156						
Utilidad Operativa		\$ 7.689	\$ 16.433	\$ 29.595	\$ 49.217	\$ 78.245	\$ 120.905
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 17.689	\$ 26.433	\$ 39.595	\$ 59.217	\$ 88.245	\$ 130.905
Monto de Inversión	\$ -325.156						
Flujos de Fondo	\$ -325.156	\$ 17.689	\$ 26.433	\$ 39.595	\$ 59.217	\$ 88.245	\$ 130.905
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 17.689	\$ 44.122	\$ 83.717	\$ 142.934	\$ 231.179	\$ 362.085
PRI		\$ -307.466	\$ -281.033	\$ -241.439	\$ -182.221	\$ -93.976	\$ 36.929
<b>VAN</b>	<b>\$ 235.846</b>	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	<b>2%</b>						

Figura 8-o. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, sensibilizando la variable Monto de Inversión. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

### 8.4.2 - Flujo de fondos de proyecto complejo de cabañas sensibilizando Estacionalidad de la demanda invernal

En la tabla 8-p se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados sensibilizando la variable *estacionalidad de la demanda invernal*, simulando que por alguna razón la temporada de invierno no tuviera demanda. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10%, es de 194.136 dólares. La tasa interna de retorno es del 1%. Y la inversión también en este caso comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 282.744						
Utilidad Operativa		\$ 6.151	\$ 13.146	\$ 23.676	\$ 39.374	\$ 62.596	\$ 96.724
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 16.151	\$ 23.146	\$ 33.676	\$ 49.374	\$ 72.596	\$ 106.724
Monto de Inversión	\$ -282.744						
Flujos de Fondo	\$ -282.744	\$ 16.151	\$ 23.146	\$ 33.676	\$ 49.374	\$ 72.596	\$ 106.724
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 16.151	\$ 39.298	\$ 72.974	\$ 122.348	\$ 194.943	\$ 301.668
PRI		\$ -266.593	\$ -243.446	\$ -209.770	\$ -160.396	\$ -87.801	\$ 18.924
<b>VAN</b>	<b>\$ 194.136</b>	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	<b>1%</b>						

Figura 8-p. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, sensibilizando la variable Estacionalidad de la Demanda Invernal. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

#### 8.4.3 - Flujo de fondos de proyecto complejo de cabañas sensibilizando variable Crecimiento interanual de la demanda

En la tabla 8-q se puede apreciar los valores que arrojan los índices de rentabilidad analizados sensibilizando la variable *crecimiento interanual de la demanda*. El Valor Actual Neto para una tasa deseada del 10%, es de 194.136 dólares. La tasa interna de retorno es del 1%. Y la inversión también en este caso comienza a recuperarse en el sexto año de funcionamiento.

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Aportes Propios	\$ 282.744						
Utilidad Operativa		\$ 7.689	\$ 14.325	\$ 28.132	\$ 47.154	\$ 65.963	\$ 105.223
Amortizaciones		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b>Total de Ingresos</b>		\$ 17.689	\$ 24.325	\$ 38.132	\$ 57.154	\$ 75.963	\$ 115.223
Monto de Inversión	\$ -282.744						
Flujos de Fondo	\$ -282.744	\$ 17.689	\$ 24.325	\$ 38.132	\$ 57.154	\$ 75.963	\$ 115.223
<b>Flujos de Fondo Acumulados</b>		\$ 17.689	\$ 42.014	\$ 80.146	\$ 137.300	\$ 213.263	\$ 328.486
PRI		\$ -265.055	\$ -240.730	\$ -202.598	\$ -145.444	\$ -69.481	\$ 45.742
<b>VAN</b>	<b>\$ 239.895</b>	Tasa deseada 10%					
<b>TIR</b>	<b>3%</b>						

Figura 8-q. Tabla con el Flujo de Fondos proyectado, proyectando un incremento interanual de la demanda del 8%, en lugar del 10% utilizado en las proyecciones anteriores. Montos expresados en dólares. Fuente: Elaboración propia.

## 8.5 - Balance general proyectado – Análisis vertical y horizontal

	Análisis Vertical				Análisis Horizontal	
	Año 2020	Porcentaje	Año 2021	Porcentaje	V. Absoluta	V. Relativa
<b>Activo</b>						
<b>Activo Corriente</b>						
Caja y Bancos	\$ 17.689	3,59%	\$ 26.433	5,24%	\$ 8.744	49,43%
Créditos por ventas	\$ 13.000	2,64%	\$ 15.000	2,97%	\$ 2.000	15,38%
Bienes de cambio	\$ 2.000	0,41%	\$ 3.000	0,59%	\$ 1.000	50,00%
Total Activo Corriente	\$ 32.689	6,63%	\$ 44.433	8,81%	\$ 11.744	35,93%
<b>Activo No Corriente</b>						
Bienes de uso	\$ 20.000	4,06%	\$ 20.000	3,96%	\$ -	0,00%
Total Inmuebles	\$ 450.000	91,34%	\$ 450.000	89,21%	\$ -	0,00%
Amortizaciones	\$ -10.000	-2,03%	\$ -10.000	-1,98%	\$ -	0,00%
Total Activo No Cte.	\$ 460.000	93,37%	\$ 460.000	91,19%	\$ -	0,00%
Total Activo	\$ 492.689	100%	\$ 504.433	100%	\$ 11.744	2,38%
<b>Pasivo</b>						
<b>Pasivo Corriente</b>						
Deudas Comerciales	\$ 10.000	2,03%	12000	2,38%	\$ 2.000	20,00%
Deudas Financieras	\$ -		\$ -		\$ -	
Otras deudas	\$ 5.000	1,01%	\$ 6.000	1,19%	\$ 1.000	20,00%
Total Pasivo	\$ 15.000	3,04%	\$ 18.000	3,57%	\$ 3.000	20,00%
<b>Patrimonio Neto</b>						
Capital	\$ 460.000	93,37%	\$ 460.000	91,19%	\$ -	0,00%
Rdos. Acumulados	\$ 17.689	3,59%	\$ 26.433	5,24%	\$ 8.744	49,43%
Total Patrimonio Neto	\$ 477.689	96,96%	\$ 486.433	96,43%	\$ 8.744	1,83%
Total Pasivo + PN	\$ 492.689	100%	\$ 504.433	100%	\$ 11.744	2,38%

Figura 8-r. Balance General Proyectado comparativo de los dos primeros años de operación del proyecto, con análisis vertical y análisis horizontal de los valores. Fuente: Elaboración propia.

Si observamos el análisis vertical de ambos años en la figura 8-r, podemos apreciar, cuál sería la participación de los distintos rubros, respecto al Activo Total. En este análisis se observa que el Activo Corriente en el año 2020 representa el 6,63% del Activo Total, y en el año 2021 representa el 8,81% del mismo. Con lo que, en el año 2020, tenemos el 93,37% del Activo inmovilizado, y en el año siguiente este porcentaje desciende al 91,19%. Si observamos los pasivos, pasan de un 3,04% en el año 2020, a un 3,57% en el 2021.

Respecto al análisis horizontal, podemos observar que el Activo Corriente presenta un incremento interanual del 35,93%, mientras que el Activo No Corriente no presenta variaciones. El Pasivo presenta un incremento interanual del 20%. Además podemos observar que el

Patrimonio Neto presenta un incremento interanual del 1,83%, debido a una variación de los Resultados Acumulados del 49,43%, respecto al 2020.

## 8.6 - Informe sobre el análisis económico y financiero proyectado - Año 2020

### 8.6.1 - Punto de equilibrio

$$\text{Ingresos} - (\text{Costos Variables} + \text{Costos Fijos}) = 0$$

#### 8.6.1.1 - Punto de equilibrio para cabañas tipo 1 (Para 6 personas como máximo)

Como puede apreciarse a continuación en la figura 8-t, para la cabaña tipo 1, se alcanza el punto de equilibrio recién a partir de la noche 57 de alojamiento.

Unidades	Costos totales			Costos unitarios			Precio de venta	Ingresos - egresos
	Fijos	Variables	Totales	Fijos unitarios	Variables unitarios	Totales unitarios		
0	\$ 5.531		\$ 5.531			0	0	\$ -5.531
1	\$ 5.531	\$ 15	\$ 5.546	\$ 5.531	\$ 15	\$ 5.546	\$ -	\$ -5.546
10	\$ 5.531	\$ 151	\$ 5.682	\$ 553	\$ 15	\$ 568	\$ 1.125	\$ -4.557
20	\$ 5.531	\$ 301	\$ 5.833	\$ 277	\$ 15	\$ 292	\$ 2.250	\$ -3.583
30	\$ 5.531	\$ 452	\$ 5.983	\$ 184	\$ 15	\$ 199	\$ 3.375	\$ -2.608
40	\$ 5.531	\$ 602	\$ 6.134	\$ 138	\$ 15	\$ 153	\$ 4.500	\$ -1.634
50	\$ 5.531	\$ 753	\$ 6.284	\$ 111	\$ 15	\$ 126	\$ 5.625	\$ -659
56	\$ 5.531	\$ 843	\$ 6.375	\$ 99	\$ 15	\$ 114	\$ 6.300	\$ -75
57	\$ 5.531	\$ 858	\$ 6.390	\$ 97	\$ 15	\$ 112	\$ 6.413	\$ 23
58	\$ 5.531	\$ 873	\$ 6.405	\$ 95	\$ 15	\$ 110	\$ 6.525	\$ 120
59	\$ 5.531	\$ 889	\$ 6.420	\$ 94	\$ 15	\$ 109	\$ 6.638	\$ 218

Figura 8-s. Tabla con la proyección de los costos fijos y variables, totales y unitarios para las cabañas tipo 1 y su Punto de Equilibrio. Fuente: Elaboración propia.

#### 8.6.1.2 - Punto de equilibrio para cabañas tipo 2 (Para 5 personas como máximo)

Como puede apreciarse a continuación en la figura 8-u, para la cabaña tipo 2, se alcanza el punto de equilibrio recién a partir de la noche 60 de alojamiento.

Noches	Costos totales			Costos unitarios			Precio de venta	Ingresos - egresos
	Fijos	VARIABLES	Totales	Fijos unitarios	VARIABLES unitarios	Totales unitarios		
0	\$ 4.468		\$ 4.468			\$ -	\$ -	\$ -4.468
1	\$ 4.468	\$ 12	\$ 4.480	\$ 4.468	\$ 12	\$ 4.480	\$ 88	\$ -4.392
10	\$ 4.468	\$ 122	\$ 4.589	\$ 447	\$ 12	\$ 459	\$ 875	\$ -3.714
20	\$ 4.468	\$ 243	\$ 4.711	\$ 223	\$ 12	\$ 236	\$ 1.750	\$ -2.961
30	\$ 4.468	\$ 365	\$ 4.833	\$ 149	\$ 12	\$ 161	\$ 2.625	\$ -2.208
40	\$ 4.468	\$ 487	\$ 4.954	\$ 112	\$ 12	\$ 124	\$ 3.500	\$ -1.454
50	\$ 4.468	\$ 608	\$ 5.076	\$ 89	\$ 12	\$ 102	\$ 4.375	\$ -701
55	\$ 4.468	\$ 669	\$ 5.137	\$ 81	\$ 12	\$ 93	\$ 4.813	\$ -324
56	\$ 4.468	\$ 681	\$ 5.149	\$ 80	\$ 12	\$ 92	\$ 4.900	\$ -249
57	\$ 4.468	\$ 693	\$ 5.161	\$ 78	\$ 12	\$ 91	\$ 4.988	\$ -174
58	\$ 4.468	\$ 706	\$ 5.173	\$ 77	\$ 12	\$ 89	\$ 5.075	\$ -98
59	\$ 4.468	\$ 718	\$ 5.185	\$ 76	\$ 12	\$ 88	\$ 5.163	\$ -23
60	\$ 4.468	\$ 730	\$ 5.198	\$ 74	\$ 12	\$ 87	\$ 5.250	\$ 52
61	\$ 4.468	\$ 742	\$ 5.210	\$ 73	\$ 12	\$ 85	\$ 5.338	\$ 128

Figura 8-t. Tabla con la proyección de los costos fijos y variables, totales y unitarios para las cabañas tipo 2 y su Punto de Equilibrio. Fuente: Elaboración propia.

### 8.6.1.3 - Punto de equilibrio para cabañas tipo 3 (Para 3 personas como máximo)

Como puede apreciarse a continuación en la figura 8-v, para la cabaña tipo 3, se alcanza el punto de equilibrio recién a partir de la noche 49 de alojamiento.

Unidades	Costos totales			Costos unitarios			Precio de venta	Ingresos - egresos
	Fijos	VARIABLES	Totales	Fijos unitarios	VARIABLES unitarios	Totales unitarios		
0	\$ 2.659		\$ 2.659			0	0	\$ -2.659
1	\$ 2.659	\$ 7	\$ 2.667	\$ 2.667	\$ 7	\$ 2.674	\$ 63	\$ -2.604
10	\$ 2.659	\$ 72	\$ 2.732	\$ 273	\$ 7	\$ 280	\$ 625	\$ -2.107
20	\$ 2.659	\$ 145	\$ 2.804	\$ 140	\$ 7	\$ 147	\$ 1.250	\$ -1.554
30	\$ 2.659	\$ 217	\$ 2.877	\$ 96	\$ 7	\$ 103	\$ 1.875	\$ -1.002
40	\$ 2.659	\$ 290	\$ 2.949	\$ 74	\$ 7	\$ 81	\$ 2.500	\$ -449
45	\$ 2.659	\$ 326	\$ 2.985	\$ 66	\$ 7	\$ 74	\$ 2.813	\$ -173
46	\$ 2.659	\$ 333	\$ 2.992	\$ 65	\$ 7	\$ 72	\$ 2.875	\$ -117
47	\$ 2.659	\$ 340	\$ 3.000	\$ 64	\$ 7	\$ 71	\$ 2.938	\$ -62
48	\$ 2.659	\$ 348	\$ 3.007	\$ 63	\$ 7	\$ 70	\$ 3.000	\$ -7
49	\$ 2.659	\$ 355	\$ 3.014	\$ 62	\$ 7	\$ 69	\$ 3.063	\$ 48
50	\$ 2.659	\$ 362	\$ 3.021	\$ 60	\$ 7	\$ 68	\$ 3.125	\$ 104

Figura 8-u. Tabla con la proyección de los costos fijos y variables, totales y unitarios para las cabañas tipo 3 y su Punto de Equilibrio. Fuente: Elaboración propia.

### 8.6.2 - Capital de trabajo

$$\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} = \text{Cap. de Trabajo}$$

$$\text{\$ } 32.689 \text{ -- } \text{\$ } 15.000 = \text{\$ } 17.689$$

Lo que significa que no existen dificultades para afrontar los compromisos a corto plazo.

### 8.6.3 - Liquidez corriente

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} \times 100 =$$

$$\frac{\text{\$ } 32.689}{\text{\$ } 15.000} \times 100 = 217,92\%$$

A corto plazo el activo es un 217,92% el pasivo, lo que significa que se pueden afrontar las deudas a corto plazo por poseer una excelente fluidez.

### 8.6.4 - Prueba ácida

$$\frac{\text{Disponibilidades}}{\text{Pasivo Corriente}} =$$

$$\frac{\text{\$ } 30.689}{\text{\$ } 15.000} = 2,04$$

Las Disponibilidades son un 204% el Pasivo Corriente, lo que significa una excelente fluidez a corto plazo.

### 8.6.5 - Endeudamiento a corto plazo

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\text{\$ } 15.000}{\text{\$ } 477.689} \times 100 = 3,14\%$$

### 8.6.6 - Endeudamiento total

$$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio Neto}} =$$

$$\frac{\text{\$ } 15.000}{\text{\$ } 477.689} \times 100 = 3,14\%$$

**\$ 477.689**

El proyecto prácticamente no registra deuda a corto plazo.

#### **8.6.7 - Índice de inmovilización**

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Activo Total}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 460.000}{\$ 492.689} \times 100 = 93,36\%$$

Es alto si se lo compara con otros tipos de emprendimientos, pero normal para un proyecto hotelero, ya que la mayor parte de la inversión la constituye el inmueble.

#### **8.6.8 - Índice de inmovilización sobre el patrimonio neto**

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 460.000}{\$ 477.689} \times 100 = 96,29\%$$

Es alto si se lo compara con otros tipos de emprendimientos, pero normal para un proyecto hotelero, ya que la mayor parte de la inversión la constituye el inmueble.

#### **8.6.9 - Índice de ganancia bruta sobre ventas**

$$\frac{\text{Ganancia Bruta}}{\text{Ventas}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 34.501}{\$ 73.417} \times 100 = 46,99\%$$

Se mantiene dentro de un nivel standard.

#### **8.6.10 - Índice de ganancia neta sobre ventas**

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Ventas}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 11.830}{\$ 73.417} \times 100 = 16,11\%$$

Se mantiene dentro de niveles standard.

#### 8.6.11 - Rentabilidad del capital propio

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 11.830}{\$ 477.689} \times 100 = 2,48\%$$

Significa que el capital propio generó una rentabilidad de 2,48%, es un resultado modesto si se lo compara con otro tipo de proyectos de inversión, pero se trata de un valor normal para emprendimientos hoteleros en esta etapa de comienzo de su ciclo de vida. Debemos tener en cuenta que estos tipos de emprendimientos tienen un ciclo de vida útil de entre 10 y 50 años, lo que significa que durante los primeros 4 o 5 años se hallan en la etapa de penetración del mercado.

#### 8.6.12 - Rentabilidad del activo

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Activo Total}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 11.830}{\$ 492.689} \times 100 = 2,40\%$$

El activo no reportó una ganancia muy significativa.

#### 8.6.13 - Solvencia

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}} =$$

$$\frac{\$ 492.689}{\$ 15.000} = 32,84$$

El activo es 32 veces y media el pasivo, lo que significa deudas prácticamente inexistentes en relación al activo total. Nos hace preguntar si no deberíamos tomar más deuda para lograr apalancamiento.

## **8.7 - Informe sobre el análisis económico y financiero proyectado - Año 2021**

### **8.7.1 - Capital de trabajo**

**Activo Corriente – Pasivo Corriente = Cap. de Trabajo**

$$\text{\$ 44.433 -- \$ 18.000 = \$26.433}$$

Es de \$36.573, lo que significa que no existen dificultades para afrontar los compromisos a corto plazo.

### **8.7.2 - Liquidez corriente**

**Activo Corriente x 100 =**  
**Pasivo Corriente**

$$\frac{\text{\$ 44.433}}{\text{\$ 18.000}} \times 100 = 246,85\%$$

A corto plazo el activo es dos veces y media el pasivo, lo que significa que se pueden afrontar las deudas a corto plazo por poseer una excelente fluidez.

### **8.7.3 - Prueba ácida**

**Disponibilidades =**  
**Pasivo Corriente**

$$\frac{\text{\$ 41.433}}{\text{\$ 18.000}} = 2,30$$

Las Disponibilidades son un 230% el Pasivo Corriente, lo que significa una excelente fluidez a corto plazo.

### **8.7.4 - Endeudamiento a corto plazo**

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 18.000}{\$ 486.433} \times 100 = 3,70\%$$

El proyecto prácticamente no registra deuda a corto plazo.

#### 8.7.5 - Endeudamiento total

$$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 18.000}{\$ 486.433} \times 100 = 3,70\%$$

Significa que prácticamente no existe deuda en el proyecto.

#### 8.7.6 - Índice de inmovilización

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Activo Total}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 460.000}{\$ 504.433} \times 100 = 91,19\%$$

Es alto si se lo compara con otros tipos de emprendimientos, pero normal para un proyecto hotelero, ya que la mayor parte de la inversión la constituye el inmueble.

#### 8.7.7 - Índice de inmovilización sobre el patrimonio neto

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 460.000}{\$ 486.433} \times 100 = 94,56\%$$

Es alto si se lo compara con otros tipos de emprendimientos, pero normal para un proyecto hotelero, ya que la mayor parte de la inversión la constituye el inmueble.

### 8.7.8 - Índice de ganancia bruta sobre ventas

$$\frac{\text{Ganancia Bruta}}{\text{Ventas}} \times 100 =$$
$$\frac{\$ 52.121}{\$ 102.784} \times 100 = 0,05\%$$

Se mantiene dentro de niveles standard.

### 8.7.9 - Índice de ganancia neta sobre ventas

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Ventas}} \times 100 =$$
$$\frac{\$ 25.282}{\$ 102.784} \times 100 = 24,59\%$$

Se mantiene dentro de un nivel standard.

### 8.7.10 - Rentabilidad del capital propio

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Patrimonio Neto}} \times 100 =$$
$$\frac{\$ 25.282}{\$ 486.433} \times 100 = 5,19\%$$

Significa que el capital propio generó una rentabilidad de 5,19%, es un resultado modesto si se lo compara con otro tipo de proyectos de inversión, pero se trata de un valor normal para emprendimientos hoteleros en esta etapa de comienzo de su ciclo de vida. Debemos tener en cuenta que estos tipos de emprendimientos tienen un ciclo de vida de entre 10 y 50 años, lo que significa que durante los primeros 4 o 5 años se hallan en la etapa de comienzo.

### 8.7.11 - Rentabilidad del activo

$$\frac{\text{Ganancia Neta}}{\text{Activo Total}} \times 100 =$$

$$\frac{\$ 25.282}{\$ 504.433} \times 100 = 5,01\%$$

El activo no reportó una ganancia muy significativa.

#### 8.7.12 - Solvencia

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}} = \frac{\$ 504.433}{\$ 18.000} = 28,02$$

El activo es 28 veces y media el pasivo, lo que significa deudas prácticamente inexistentes en relación al activo total. Nos hace preguntar si no deberíamos tomar más deuda para lograr apalancamiento.

#### 8.8 - Informe sobre el análisis comparativo años 2020 y 2021

**Capital de trabajo:** se observa un incremento respecto al 2020, lo que significa una mayor capacidad para afrontar las deudas a corto plazo con el activo corriente.

**Relación pasivo/patrimonio neto:** aumentó en el 2021, lo que significa que mayor proporción del patrimonio neto está compuesto por deudas.

**Liquidez corriente:** aumentó en el 2021, lo que provoca una mayor capacidad del activo corriente para afrontar las deudas a corto plazo.

**Prueba ácida:** sufrió la misma alteración que la liquidez corriente por estar compuesta por las mismas cuentas.

**Endeudamiento a corto plazo:** disminuyó en el segundo año. No existirían dificultades para enfrentar las obligaciones a corto plazo.

**Endeudamiento total:** disminuyó en el segundo año debido al incremento en las ventas.

**Índice de inmovilización:** es el normal para un emprendimiento de tipo hotelero. Tanto el índice de inmovilización sobre el activo, como sobre el patrimonio neto, disminuyeron en el segundo año.

**Índice de ganancias sobre ventas y margen de resultado final sobre ventas:** se incrementó levemente en el segundo año, lo que significa que no se observan cambios importantes en los mismos.

**Rentabilidad del activo:** creció levemente en el segundo año, lo que significa que el activo aporta cada vez mayores ganancias.

**La solvencia:** disminuyó levemente en el segundo año, pero aún se encuentra en rangos de muy elevada solvencia: en el 2021 el Activo representa 28 veces el pasivo.

## CAPÍTULO 9: CONCLUSIONES

El presente estudio de viabilidad del proyecto comenzó con un análisis de la prefactibilidad comercial, que consistió en determinar si existen potenciales clientes para este tipo de emprendimiento, las características de su demanda y de su entorno competitivo, y una estimación del tamaño del nicho de mercado potencial del proyecto. En dicho análisis se pudo determinar que existe un nicho de mercado que demanda un proyecto como el propuesto, y que sus necesidades no se hallan satisfechas. También se pudieron proyectar los precios y la cantidad de ventas estimadas.

En la prefactibilidad técnica, se realizó un breve diseño del producto-servicio a ofrecer, en armonía con las necesidades de la demanda y se estableció su localización más conveniente. Para ello en una primera etapa se abordó un estudio de la macrolocalización del mismo, con las características del entorno en que se encontrará el proyecto, y en una segunda etapa, se determinó su microlocalización. Del estudio técnico, pudimos determinar que el producto-servicio, con las características que se lo propone, se encuentra en sintonía con el concepto del destino turístico en que se encuentra, por lo que se hallaría en condiciones de atraer parte de los turistas que eligen a Capilla del Monte como destino.

En la prefactibilidad organizacional, se diseñó la estructura de la organización, con los puestos fijos en relación de dependencia, y el personal de staff. Se describieron los perfiles y funciones de tres de los puestos clave, y por último se calcularon los gastos generados por los sueldos del personal, por los honorarios del Contador y los gastos de jardinería y de mantenimiento general. De todo ello se pudo determinar, cuál sería la estructura organizativa, cuanto personal se requiere, y que costos implica dicho personal.

En la prefactibilidad legal se abordó un breve análisis de la legislación nacional y de la provincia de Córdoba de incumbencia para el proyecto, se vio que la habilitación municipal del complejo de cabañas, presupone el conocimiento y aplicación de la normativa provincial y nacional antes analizada, para su aprobación. De ello se pudo determinar una serie de factores que deben ser tenidos en cuenta, algunos de ellos generadores de costos, como ser los tamaños

mínimos para cada tipo de cabaña en la categoría 2 estrellas, que se pretende para el complejo. El proyecto del modo en que lo ha planteado, cumple con la normativa legal vigente.

Luego en la prefactibilidad ambiental, se analizó la normativa provincial y municipal respecto al medio que deben ser tenidas en cuenta para el establecimiento de este tipo de emprendimientos hoteleros. De ello se pudo determinar una serie de factores que deben ser tenidos en cuenta, como el factor de ocupación del suelo, entre otros. También se pudo inferir que el proyecto, con las características y en la zona específica donde se lo plantea, se hallaría en condiciones de aprobar un estudio de impacto ambiental, y de tener la certificación correspondiente.

Por último, en la prefactibilidad económico-financiera se realizó una presupuestación del proyecto, una proyección del flujo de fondos del mismo, y un análisis de rentabilidad. Luego se abordó un estudio de la sensibilidad del mismo, es decir, de cómo responde a cambios en las variables del entorno, como la inflación o la retracción de la demanda. A continuación se analizaron diversos ratios económicos y financieros del proyecto, para arribar finalmente a una conclusión sobre la viabilidad económico-financiera del mismo. De todo ello se puede determinar que el emprendimiento es rentable, su rentabilidad se encontraría dentro de los valores propios de este tipo de emprendimientos en la zona.

Las características económicas del mismo, analizadas en el Balance General Projectado, también son las características de los proyectos hoteleros: un muy importante porcentaje de activo inmovilizado (edificios, instalaciones), en relación al activo total. Y una lenta y progresiva inserción en el mercado, y por consiguiente crecimiento en las ventas, acompañado de un ciclo de vida útil muy prolongado (de treinta a cincuenta años). Este tipo de emprendimientos además, suelen tener un importante valor de recupero, que por sí solo, en algunos casos llega a justificar la inversión realizada en el mismo.

Como se señaló en la introducción de la presente tesis, la misma tiene como objetivo, responder a la hipótesis de trabajo siguiente:

“Un complejo de siete cabañas orientado al descanso, la espiritualidad New Age y el disfrute de la naturaleza, con un servicio bilingüe (en castellano e inglés), ubicado en la localidad

de Capilla del Monte, provincia de Córdoba, a fines de la segunda década del siglo XXI, es un proyecto viable y rentable”.

De todo lo analizado, podría responderse que se confirma la hipótesis de trabajo.

## Bibliografía y páginas web consultadas

### Bibliografía citada

- Ander-Egg, E. (1995). *Técnicas de investigación social*. Décimo cuarta Edición. Lumen, Buenos Aires.
- Baca Urbina, G. (2006). *Evaluación de proyectos*. Capítulos 1, 4 y 5. Cuarta Edición. Mc. Graw Hill, Méjico.
- Eliade, M. (2011). *Historia de las creencias e ideas religiosas*. Paidós, Barcelona.
- Fasiolo Urli, G. Albarellos, A. Bonifati, P. Fasiolo, V. Maskaric, J. Paz, S. Silva, R y Wallingre, N. (2008). *Estrategia y gestión de emprendimientos hoteleros*. Osmar Buyatti, Buenos Aires
- González, R. y Perini, M. (2014). *Formulación de proyectos turísticos*. Ed. de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- González, R. y Perini, M. (2007). *El análisis de prefactibilidades en la formulación de proyectos turísticos*. Ed. de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- Hernández Sampieri, C. Ferandez Collado, C y Pilar Baptista, L. (2006). *Metodología de la investigación*. Cuarta Edición. Mc Graw Hill, Méjico.
- Kotler, P. Cámara, D. Grande, I. y Cruz I. (2000). *Dirección de marketing*. Edición del Milenio. Prentice Hall, Madrid.
- Kotler, P. Bloom, P. Hayes, T. (2004). *El marketing de servicios profesionales*. Paidós, Barcelona.
- Lambin, J. (1996). *Marketing estratégico*. Mc. Graw Hill, Bogotá.
- Porter, M. (1980). *Estrategia competitiva*. Compañía Editorial Continental, Méjico.

- Randall, Geoffrey (2003). *Principios de marketing*, Segunda Edición. Thomson Paraninfo, Madrid.
- Sapag Chain, N. y Sapag Chain, R. (2014). *Preparación y evaluación de proyectos*. Mc. Graw Hill, Méjico.
- Toynbee Amold (1951). *Estudio de la historia*. Emecé, Buenos Aires.

**Bibliografía consultada sobre las creencias místico-esotéricas en torno al Cerro Uritorco, fuentes del atractivo turístico de Capilla del Monte**

- Barreto, Margarita (editora). *Turismo, reflexividad y procesos de hibridación cultural en América del Sur austral*. Pasos, Revista de turismo y patrimonio cultural. Número 4, España, 2010.
- González, Ricardo y Villamil, Roberto (2012). *Las luces de ERKs y las ciudades subterráneas*. Publicaciones Ecis, Buenos Aires.
- Markic, Mario. (2005). *En busca de la ciudad perdida del Uritorco*, capítulo 9, en *Cuadernos del camino. De Tierra del Fuego al cometa Halley*. Editorial Marea, Buenos Aires.
- Stoczkowski, Víctor (2001). *Para entender a los extraterrestres. Estudio etnológico de una creencia contemporánea*. Acento Editorial, Madrid.
- Terrera, Guillermo (1989). *El valle de los espíritus*. Editorial Kier, Buenos Aires
- Terrera, Guillermo (1987). *Wolfram Eschenbach, Parsifal, Orfelio Ulises – Leyenda y metafísica*. Editorial Kier, Buenos Aires
- Terrera, Guillermo (1987). *Antropología metafísica. El bastón de mando y los triángulos de fuerza*. Editorial Kier, Buenos Aires

## Páginas web consultadas

- United Nations World Tourism Organization. (Octubre 2017). *World Tourism Barometer - Barómetro OMT del Turismo Mundial*. Recuperado el 31 de enero de 2018 de <https://www.eunwto.org/doi/pdf/10.18111/wtobarometeresp.2017.15.5.1>
- United Nations World Tourism Organization. (Agosto 2017). *World Tourism Barometer - Barómetro OMT del Turismo Mundial*. Recuperado el 31 de enero de 2018 de <https://www.eunwto.org/doi/abs/10.18111/wtobarometeresp.2017.15.4.1>
- United Nations World Tourism Organization. (Junio 2017). *World Tourism Barometer - Barómetro OMT del Turismo Mundial*. Recuperado el 31 de enero de 2018 de <https://www.eunwto.org/doi/abs/10.18111/wtobarometeresp.2017.15.3.1>
- Congreso de la Nación Argentina, *Ley Nacional de Hotelería 18.828/70*. Recuperado el 31 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-18828-231822/texto>
- Presidencia de la Nación Argentina, *Decreto Reglamentario 1.818/76*. Recuperado el 20 de diciembre de 2018 de <http://www.saij.gob.ar/1818-nacional-decreto-nacional-ley-18828-sobre-alojamientos-turisticos-dn19763001818-1976-08-25/123456789-0abc-818-1003-6791soterced>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 6483 de Alojamientos Turísticos*. Recuperado el 20 de diciembre de 2018 de <https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2019/03/ley.pdf>
- Gobernación de la Provincia de Córdoba, *Decreto Reglamentario 1681/18*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2019/03/DECRETO-REGLAMENTARIO-N%C2%B0-1681.18-2.pdf>

- Legislatura de la Provincia de Córdoba. (2015). *Ley 10.250 de Impuestos Provinciales*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.justiciacordoba.gob.ar/transparencia/pdf/presupuestos/Ley%2010250%20%E2%80%93Tasa%20de%20Justicia.pdf>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 8847 Convenio Marco de Inocuidad y Calidad Alimentaria*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://cultura.cordoba.gob.ar/wp-content/uploads/sites/21/2021/03/ley-no-8847-convenio-marco-inocuidad-y-calidad-alimentaria.pdf>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley de Turismo de la Provincia de Córdoba*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-9124-123456789-0abc-defg-421-9000ovorpyel/actualizacion>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 8779*, artículos 30 y 31 y 41 a 43 (Creación de la Agencia Córdoba Turismo). Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-8779-123456789-0abc-defg-977-8000ovorpyel/actualizacion>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 8792, Estatuto de la Agencia Córdoba Turismo*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <http://www.saij.gob.ar/LPO0008792>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial de fomento turístico 7.232*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.cordobaturismo.gov.ar/wp-content/uploads/2018/08/5Ley7232.pdf>
- Congreso de la Nación Argentina, *Ley 25.675, Ley Nacional General de Ambiente*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>

- Congreso de la Nación Argentina, *Ley Nacional 26.331 de Protección de Bosques Nativos*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26331-136125/texto>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 10.208, de Política Ambiental*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.cba.gov.ar/wp-content/4p96humuzp/2014/07/LEY-DE-POLITICA-AMBIENTAL-DE-LA-PCIA-10208.pdf>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Ley Provincial 7343/85 para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-7343-123456789-0abc-defg-343-7000ovorpyel/actualizacion>
- Gobernación de la Provincia de Córdoba, *Decreto Reglamentario 458*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/36704c1158c32011032572340058a002/5d2f7e2923f7d43583257643005ec47e?OpenDocument>
- Legislatura de la Provincia de Córdoba, *Decreto Reglamentario 3290/90*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/36704c1158c32011032572340058a002/40cca990706e791883257643005eab82?OpenDocument>
- Municipalidad de Capilla del Monte. *Capilla del Monte*. Recuperado el 21 de enero de 2019 de <http://www.capilladelmonte.gov.ar/>
- Acoglanis, Ángel C. *Diarios de ERKS*. Recuperado el 25 de enero de 2018 de <http://www.erks.org/diarioerks1.htm>

- Otamendi, Alejandro. (2008). *El turismo místico-esotérico en la zona del Uritorco (Córdoba, Argentina). Síntesis de una perspectiva etnográfica*. Recuperado el 25 de enero de 2018 de <http://revistas.univerciencia.org/turismo/index.php/rbtur/rt/printerFriendly/101/140>
- Markic, Mario. (2018). *El Uritorco y la ciudad perdida, primera entrega*. Recuperado el 25 de enero de 2018 de [https://tn.com.ar/sociedad/el-uritorco-y-la-ciudad-perdida-primera-entrega\\_865501](https://tn.com.ar/sociedad/el-uritorco-y-la-ciudad-perdida-primera-entrega_865501)
- Markic, Mario. (2018). *El Uritorco y la ciudad perdida, segunda entrega*. Recuperado el 20 de febrero de 2018 de [https://tn.com.ar/sociedad/el-uritorco-y-la-ciudad-perdida-segunda-parte-el-ovni-thriller\\_866451](https://tn.com.ar/sociedad/el-uritorco-y-la-ciudad-perdida-segunda-parte-el-ovni-thriller_866451)
- Carreras, Jorge. (2016). *El día que llegaron los Aliens*. en el diario La Voz del Interior. Recuperado el 20 de febrero de 2018 de <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/el-dia-que-llegaron-los-aliens>
- Soto Roland, Jorge. (2016). *30 años conviviendo con extraterrestres en las sierras de Córdoba*. Recuperado el 25 de enero de 2018 de <http://www.falsaria.com/2016/01/30-anos-conviviendo-extraterrestres-las-sierras-cordoba/>
- Origlia, Gabriela. (2016). *Capilla del Monte, meca de turistas espirituales y buscadores de ovnis*. La Nación. Recuperado el 25 de enero de 2018 de <http://www.lanacion.com.ar/1866509-capilla-del-monte-meca-de-turistas-espirituales-y-buscadores-de-ovnis>
- Centro de Informes OVNI, *Incidente en la Sierra del Pajarillo*. Recuperado el 25 de enero de 2018 de <http://www.ciouritorco.org/incidente-en-la-sierra-del-pajarillo-primera-fase>

### **Bibliografía general**

- Aaker, D y Day G. (1989). *Investigación de mercados*. Tercera Edición. Mc. Graw Hill, Méjico.

- Boullón, R. (2002). *Proyectos turísticos*. Ediciones Turísticas, Buenos Aires.
- Braidot, N. (1994). *Marketing total*. Editorial Macchi, Buenos Aires.
- Dolnica, S. (2004). *Beyond commonsense segmentation. A systematics of segmentation approaches in tourism*. Journal of Travel Research. Vol 42.
- Fasiolo Urli, C. (2006). *Emprender el Camino*. Osmar Buyatti, Buenos Aires..
- Ferré, C. y Botteón, C. (2007). *Evaluación privada de proyectos*. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Cuyo, Neuquén.
- Gallardo, M. (2007). *Creatividad y turismo: Innovación en la oferta de servicios turístico-recreativos*. Tesis de licenciatura en turismo. Facultad de Turismo, UNCo.
- Ginestar, A. (2001). *Pautas para identificar, formular y evaluar proyectos*. Asociación Argentina de Evaluación, Buenos Aires.
- Kotler, P. (2000). *Dirección de marketing*. Edición del Milenio. Prentice Hall, Madrid.
- Milocco, J. M. (2002). *Evaluación de proyectos de inversión. Lineamientos para un enfoque empresarial adecuado a pymes* (Tesis de doctorado). Universidad del Salvador, Buenos Aires.
- Organización Mundial del Turismo (2002). *El turismo en la era de las alianzas, fusiones y adquisiciones*. Madrid.
- Pine, B. J.; Gilmore, J. H. (2000). *La economía de la experiencia*. Granica, Buenos Aires.
- Puig, Adela (2006). *Los nuevos negocios turísticos*. Valletta Ediciones, Buenos Aires.
- Sapag Chain, N. (1993). *Criterios de evaluación de proyectos. Cómo medir la rentabilidad de las inversiones*. Mc. Graw Hill, Méjico.

- Sapag Chain, N. (2001). *Evaluación de proyectos de inversión en la empresa*. Pearson, Prentice Hall.
- Sapag Chain, N. Sapag Chain, R. Sapag, J (2014). *Preparación y evaluación de proyectos*. Mc. Graw Hill, Méjico.
- Schulter, R. (2000). *Investigación en turismo y hotelería*. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos, Buenos Aires.
- Schulter, R. y Winter, G. (2003). *Turismo, una perspectiva empresarial*. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos, Buenos Aires.
- Serra Cantallops, A. (2002). *Marketing turístico*. Ediciones Pirámide.

**Anexo A: Encuesta realizada**

**1- Sexo**      Femenino                       Masculino

**2- Edad**      18 a 30     31 a 50     51 a 60     60 y más

**3- Ciudad y Provincia de Procedencia** \_\_\_\_\_

**4- ¿Qué opina usted sobre un Complejo de Cabañas con temática espiritual New Age?**

Excelente     Muy bueno     Bueno     Regular     Malo

**5- ¿Elegiría usted este alojamiento?**

Sí                       No

**6- ¿Dónde se aloja actualmente cuando visita Capilla del Monte?**

\_\_\_\_\_

**7- ¿Cuánto paga actualmente la noche por persona en su alojamiento en Capilla del Monte?**

\_\_\_\_\_

**8- ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por la noche en una cabaña para cuatro personas con cocina, comedor y estacionamiento cubierto independientes?**

\_\_\_\_\_

**9- ¿Se alojaría en nuestro complejo con su pareja o con su núcleo familiar?**

Sí

No

**10- ¿Qué actividades recreativas le gustaría que se ofreciera en nuestro Complejo de Cabañas?**

Yoga

Pilates

Meditación

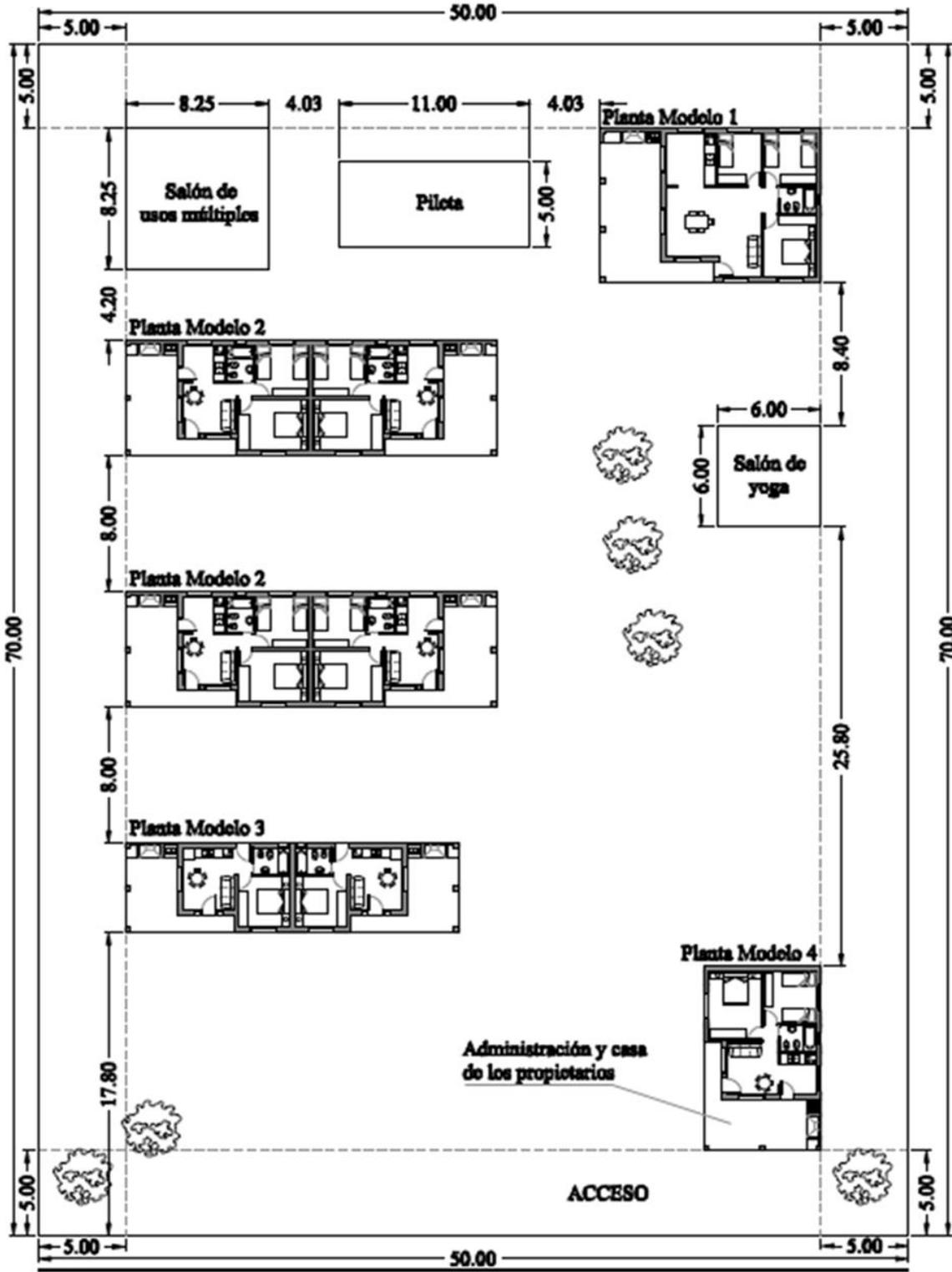
Excursiones serranas

Temazcal

Biodanza

Caminatas nocturnas

Anexo B: Plano del complejo



CALLE PÚBLICA

Planta de Ubicación  
Escala 1 : 400

**Anexo C:**

**Leyes y ordenanzas de incumbencia**



*Fiscalía de Estado*

*Dirección de Informática Jurídica*

**LEY N° 6483**

**VISTO: LO ACTUADO EN EXPEDIENTE N° 1350.0071.0102778 Y EL DECRETO NACIONAL N° 877/80, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGISLATIVAS CONCEDIDAS POR LA JUNTA MILITAR,**

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CORDOBA**

**SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE**

**LEY: N° 6483**

**Artículo 1°.-** Quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentaciones las actividades declaradas de interés turístico especial por el artículo 4° incisos “a” y “c” de la Ley N° 5457.

**Artículo 2°.-** La Dirección de Turismo velará por el cumplimiento de esta Ley y sus reglamentaciones controlando y fiscalizando los establecimientos que desarrollan las actividades a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 3°.-** Los establecimientos comprendidos en esta Ley no podrán funcionar sin estar previamente inscriptos en la Dirección de Turismo, organismo que le asignará su clase y categoría o los considerará “no categorizados” autorizándoles su denominación genérica de conformidad con las disposiciones reglamentarias que establezca el Poder Ejecutivo Provincial.

**\*Artículo 4°.-** Los titulares de los establecimientos inscriptos en la Dirección de Turismo deberán ajustarse a las siguientes normas, en la forma y modalidades que establezcan las reglamentaciones:

- a) Consignar en la publicidad, libros, facturas y toda otra documentación o material de propaganda la denominación, clase y categoría del establecimiento y su número de inscripción en el Registro correspondiente.
- b) Exhibir en el frente externo del establecimiento un cartel identificador en donde conste clase, denominación y categoría del negocio, debiendo retirarlo en caso de cierre definitivo.
- c) Cobrar como máximo las tarifas reglamentarias.
- d) Llevar un Libro de Pasajeros y un Libro de Reclamos autorizados por la Dirección de Turismo y confeccionar las facturas en los talonarios reglamentarios.
- e) Colocar a la vista de los huéspedes, en los lugares que determine la reglamentación una ficha autorizada en donde consten las tarifas reglamentarias vigentes.
- f) Comunicar a la Dirección de Turismo los cierres definitivos y transitorios y las modificaciones a la firma titular, servicios, características y/o estructura edilicia del establecimiento.
- g) Remitir a la Dirección de Turismo la información estadística relacionada con el movimiento de pasajeros.
- h) Mantener el establecimiento en perfectas condiciones de higiene y conservación y brindar a los huéspedes como mínimo las comodidades y servicios que correspondan a la clase y categoría del establecimiento.

- i) Permitir y facilitar las inspecciones y el contralor que realice la Dirección de Turismo y exhibir a los inspectores actuantes los libros y talonarios de facturas reglamentarias.
- j) Cumplir con los compromisos de reservas formalizados de conformidad con las normas reglamentarias.
- k) Contar con mobiliario, utensilios y demás ajuar del establecimiento de una calidad acorde con la categoría del negocio y en perfectas condiciones de higiene y conservación.
- l) Evacuar toda información y present l) Evacuar toda información y presentar la documentación que se le requiere.
- ll) Tener a disposición de los huéspedes un ejemplar de la presente ley y de la reglamentación correspondiente y una planilla de empadronamiento del establecimiento autorizada.

**Artículo 5°.-** La transferencia por cualquier título de un establecimiento inscripto deberá ser registrada ante la Dirección de Turismo de conformidad con las disposiciones reglamentarias que establezca el Poder Ejecutivo.

**Artículo 6°.-** Créase el Registro Hotelero y de Campamentos de las Áreas Turísticas y Rutas de Acceso el que estará a cargo de la Dirección de Turismo, y en el que se registrarán todos los establecimientos inscriptos.

La Dirección de Turismo confeccionará anualmente la Guía Hotelera y de Campamentos en la que deberán figurar los establecimientos registrados.

**Artículo 7°.-** La Dirección de Turismo podrá autorizar eventualmente y hasta un máximo de SEIS (6) plazas en cada caso, el alojamiento temporario de personas en casas de familia cuando se prevea en la zona una afluencia extraordinaria de turistas que colme la capacidad de los establecimientos estables. A estos fines las casas deberán ser inscriptas en la Dirección de Turismo de conformidad con lo que establezca la Reglamentación.

\* **Artículo 8°.-** Las infracciones a las disposiciones de la presente ley y sus reglamentaciones serán sancionadas con multa cuyo monto máximo será el equivalente a veinte (20) tarifas

registradas en la Dirección de Servicios Turísticos, dependiente de la Secretaría de Turismo, para ese establecimiento por alojamiento diario en habitación doble.

En caso de que el establecimiento no tuviere tarifas registradas por incumplimiento de normas legales vigentes en esa materia, el monto establecido en el párrafo precedente resultará de la aplicación de la tarifa más alta registrada en la Dirección de Servicios Turísticos, dependiente de la Secretaría de Turismo, por alojamiento diario en habitación doble para un negocio de igual clase y categoría. Si fuere único en su clase y/o categoría dentro de la Provincia se considerará la tarifa diaria en habitación doble correspondiente a un negocio de tres (3) estrellas.

Cuando la sanción correspondiente a un establecimiento no inscripto el monto máximo de la multa se determinará sobre la base de la más alta tarifa diaria en habitación doble registrada para un hotel de cuatro (4) estrellas.

Los topes máximos de las multas establecidos en los párrafos anteriores se duplicarán en caso de reincidencia.

Considérase reincidente a aquel que hubiere sido sancionado por resolución firme y que cometiere una nueva infracción a cualquiera de las disposiciones de esta ley y sus reglamentaciones dentro del término de un (1) año desde la fecha de comisión de la anterior.

Estas sanciones serán aplicadas por la Dirección de Servicios Turísticos, dependiente de la Secretaría de Turismo, sin perjuicio de las clausuras y/o inhabilitaciones que dispusieren los Municipios y/u otros organismos estatales dentro de sus respectivas competencias por infracciones que estuvieren bajo control.

El Poder Ejecutivo establecerá la escala de multas según índole y gravedad de las infracciones y la categoría del establecimiento.

**\*Artículo 9°.- DEROGADO POR LEY 7383.**

**Artículo 10°.-** La Dirección de Turismo podrá disponer la clausura del funcionamiento del establecimiento o la cancelación de la inscripción en la Dirección de Turismo por las siguientes

causales:

a) Cuando funcionare sin estar inscripto en la Dirección de Turismo, habiendo sido multado el responsable una vez por tal causal.

b) Cuando el infractor hubiere sido sancionado por cualquier causa más de tres veces en los dos años anteriores a contar desde el momento en que se constatare la última infracción.

c) Cuando se desvirtúen los fines para los cuales fue registrado el establecimiento.

La Dirección de Turismo ejecutará la clausura sin perjuicio de los derechos que correspondan a los huéspedes alojados y a los que hubieren concretado reservas de comodidades de conformidad con las normas reglamentarias.

**Artículo 11°.-** La Dirección de Turismo podrá requerir el auxilio de la fuerza pública para el mejor cumplimiento de las tareas de control y fiscalización y para ejecutar clausuras.

**Artículo 12°.-** DEROGANSE los artículos 10°, 11° y 13° de la Ley N° 3782 y toda otra norma que se opusiere a la presente.

**Artículo 13°.-** TÉNGASE por Ley de la Provincia, cúmplase, protocolícese, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

TITULAR DEL PODER EJECUTIVO: SIGWALD

DECRETO DE PROMULGACIÓN N° 8449/80.

### **NOTICIAS ACCESORIAS**

FECHA DE SANCIÓN: 09.12.1980

PUBLICACIÓN B.O: 16.12.1980

CANTIDAD DE ARTÍCULOS: 13

OBSERVACIÓN: POR RESOLUCIÓN N° 005/01 DE LA AGENCIA CÓRDOBA TURISMO S.E.M. SE APRUEBAN FORMULARIOS QUE LOS TITULARES DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DEBERÁN CUMPLIMENTAR PARA LA INICIACIÓN DE TRAMITES RELACIONADOS CON LA PRESENTE LEY.

OBSERVACIÓN: POR RES. N° 214/06 DE LA AGENCIA CÓRDOBA TURISMO S.E.M. (B.O. 17.11.06) SE DEFINEN LOS ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL Y SE DISPONE SU RELEVAMIENTO Y REGISTRACIÓN ANTE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY.

OBSERVACIÓN ART. 4 INC. A: REGLAMENTADO POR DECRETO N° 1681/18 (B.O. 05.12.18)

TEXTO ART. 8: CONFORME MODIFICACIÓN POR ART. 1 DE LA LEY 7383 (B.O: 30-04-86).

OBSERVACIÓN ART. 8: POR ART. 2 LEY 7583 (B.O: 21-12-87 SE DECLARAN APLICABLES A LOS CAMPAMENTOS).LOS PÁRRAFOS 4to., 5to., 6to. y 7mo. DE ESTE ARTICULO

DEROGADO ART. 9: DEROGADO POR ART. 2 DE LA LEY 7383 (B.O: 30-04-86).

### **DECRETO N° 1681/18**

### **REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 6483 - DEROGA DECRETO N° 1359/00**

GENERALIDADES:

FECHA DE EMISIÓN: 26.10.18

PUBLICACIÓN: B.O. 05.12.18

CANTIDAD DE ARTÍCULOS: 4

CANTIDAD DE ANEXOS: 1

ANEXO I: REGLAMENTACIÓN

Córdoba 26 de Octubre de 2018

Visto: el Expediente N°0260-012810/2018 del registro de la Agencia Córdoba Turismo Sociedad de Economía Mixta.

Y CONSIDERANDO: Que por las presentes actuaciones la Agencia Córdoba Turismo S.E.M propicia el dictado de una nueva reglamentación de la Ley N° 6483 y la consecuente derogación de la reglamentación estatuida por el Decreto 1359/2000.

Que el señor Director de Jurisdicción Inversiones y Servicios Turísticos de la Agencia actuante informa que la medida propiciada se fundamenta en la necesidad de generar un nuevo ordenamiento normativo ajustado a las actuales ofertas de alojamiento turístico en sus diversas modalidades y categorías.

Que asimismo dicho funcionario manifiesta que el nuevo marco regulatorio impulsará un desarrollo actualizado y sustentable de los establecimientos de hospitalidad turística y permitirá el reconocimiento de nuevas formas de alojamiento, posibilitando ascensos de categoría y jerarquizando modalidades de hospedaje que hasta la fecha no podían acceder a cuatro o cinco estrellas.

Por ello, actuaciones cumplidas, normativa citada lo dictaminado por el Área de Asuntos Legales y Despacho de la Agencia Córdoba Turismo S.E.M al N° 53/2018, por Fiscalía de Estado bajo el

N° 909/2018 y en uso de atribuciones conferidas por el artículo 144, inciso 2° de la Constitución Provincial.

#### EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DECRETA

Artículo 1°.- REGLAMÉNTASE, la Ley N° 6483, en lo referente a los establecimientos que desarrollan las actividades declaradas de interés turístico especial por el artículo 4°, inciso a) de la Ley N° 9124, conforme las disposiciones del Anexo I al presente Decreto, el que compuesto de veintinueve (29) fojas útiles, se acompaña e integra este instrumento legal.

Artículo 2°.- DERÓGASE el Decreto N° 1359/2000 y toda otra disposición que se oponga a las previsiones de la reglamentación aprobada por el artículo precedente.

Artículo 3°.- El presente Decreto será refrenado por los Señores Ministro de Industria, Comercio y Minería y Fiscal de Estado.

Artículo 4°.- PROTOCOLÍCESE, comuníquese, dese a la Agencia Córdoba Turismo S.E.M, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

SCHIARETTI – AVALLE – CÓRDOBA

## DISCAPACIDAD

### **Ley Nacional 25.643**

#### Turismo.

Determinase que las prestaciones de servicios turísticos deberán adecuarse a los criterios universales establecidos en la Ley N° 24.314 y el decreto reglamentario N°

914/97. Agencias de Viajes. Obligatoriedad de información.

Sancionada: Agosto 15 de 2002.

Promulgada de Hecho: Septiembre 11 de 2002.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1° — Turismo accesible es el complejo de actividades originadas durante el tiempo libre, orientado al turismo y la recreación, que posibilitan la plena integración — desde la óptica funcional y psicológica— de las personas con movilidad y/o comunicación reducidas, obteniendo durante las mismas la satisfacción individual y social del visitante y una mejor calidad de vida.

ARTICULO 2° — A los fines de la presente ley se entiende por persona con movilidad y/o comunicación reducidas a las comprendidas en el artículo 2° de la Ley 22.431, como también aquellas que padezcan alteraciones funcionales por circunstancias transitorias, cronológicas y/o antropométricas.

ARTICULO 3° — Será obligación de las Agencias de Viajes informar a las personas con movilidad y/o comunicación reducidas y/o grupo familiar y/o acompañante sobre los inconvenientes e impedimentos que pudiere encontrar en la planificación de un viaje que obstaculizaran su integración física, funcional o social y, a su vez, comunicar a los prestadores de

servicios turísticos sobre las circunstancias referidas en el artículo 2° a los fines de que adopten las medidas que las mismas requieran.

ARTICULO 4° — Las prestaciones de servicios turísticos deberán adecuarse de conformidad con los criterios del diseño universal establecidos en la Ley 24.314 y decreto reglamentario 914/97, gradualmente en los plazos y proporciones que establezca la reglamentación. Los prestadores que cumplieren las condiciones del párrafo anterior deberán ser identificados con los símbolos de accesibilidad adoptados por Ley 19.279 y normas IRAM 3722, 3723 y 3724, emitido por la Secretaría de Turismo de la Nación y/o los organismos en quienes las provincias deleguen dichas funciones, previa consulta con la autoridad competente.

ARTICULO 5° — Se deberá adecuar el material institucional de difusión de la República Argentina para la comprensión gráfica, visual y/o auditiva por parte de las personas con movilidad y/o comunicación reducidas.

ARTICULO 6° — Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir e incorporar en sus respectivas normativas los contenidos de la presente ley.

ARTICULO 7° — El Poder Ejecutivo nacional reglamentará las disposiciones de la presente ley dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha de su promulgación.

ARTICULO 8° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES,  
A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOS.

— REGISTRADA BAJO EL N° 25.643 —

EDUARDO O. CAMAÑO. — JUAN C. MAQUEDA.

— Eduardo D. Rollano. — Juan C. Oyarzún.

ORDENANZA DE MEDIO AMBIENTE

**ORDENANZA N° 626/87:**

**PROHIBICIÓN DE ALTERACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA, CURSOS DE AGUA**

Art. 1°.-:DECLARESE de interés público, a los fines de su manutención, defensa y mejoramiento, a todos los ambientes urbanos, agropecuarios y naturales, con todos sus elementos constitutivos, que por el valor que ellos encierran representan, sean aptos para estimular la riqueza nacional, provincial y comunal, en orden a la cultura, a la ciencia, a la técnica, a la recreación, al turismo y particularmente en beneficio de la óptima calidad de vida dentro del radio municipal de Capilla del Monte y Zona de influencia (Quebrada de Luna, Los Paredones, Los Mogotes, Dique Los Alazanes, Dolores, Aguas Azules, Las Gemelas, Huertas Malas, Cerro Uritorco, Dique El Cajón, Río Calabalumba, Río Dolores, Ojo de Agua, etc.)

Art. 2°.-: DECLARESE zona no nuclear a Capilla del Monte y su zona de influencia.-

Art. 3°.-:La Comuna conmemorará anualmente el día del “Medio Ambiente”, establecido por las Naciones Unidas para el día 5 de Junio de cada año.-

Art. 4°.-: DEFINICIONES: a los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por:

CONSERVACION: el uso y manejo racional de los recursos naturaleza renovables o no, en tanto dicha utilización no provoque a la degradación, contaminación, agotamiento o extinción de los mismos.-

CONTAMINACION AMBIENTAL: la adición de cualquier material y o energía residuales al entorno, que por su sola presencia o actividad, provoque directa o indirectamente una pérdida de las condiciones normales del medio ambiente.-

**DEGRADACION:** deterioro progresivo de los ecosistemas y sus componentes en general y del agua, el aire y el paisaje en particular, con una pérdida reversible o irreversible de sus capacidades de autorregulación y automantenimiento.-

**ECOSISTEMA:** espacio físico terrestre, aéreo o hídrico, donde interactúan con una cierta unidad funcional y fisiológica, todos los organismos vivos y sus actividades y bienes, los componentes orgánicos abióticos o sin vida y los inorgánicos, el clima y los elementos culturales de la especie humana, componentes todos que de acuerdo a su particular arreglo pueden constituirse en ecosistemas naturales, agropecuarios y urbanos, y sus organizaciones intermedias.-

**FUENTES DE CONTAMINACION:** automotores, máquinas, equipos, instalaciones, incineradores y actividades, temporarios o permanentes, fijos ó móviles, cualquiera sea su campo de aplicación u objeto a que se los destine, que emitan contaminantes al ambiente urbano o natural.-

**IMPACTO ECOLOGICO O AMBIENTAL:** pérdida transitoria o permanente de la condición normal de los ecosistemas en general y sus elementos constitutivos, como consecuencia de alteraciones ambientales producidas directa o indirectamente.-

**NORMAS DE CALIDAD:** se entiende por normas de calidad del recurso (agua, aire, suelo) al límite de la concentración permitido de uno o más contaminantes arrojados al medio ambiente.-

**PRESERVACION:** al mantenimiento de los recursos naturales renovables o no, sin uso extractivo no consuntivo y con utilización recreacional y científica restringida.-

**VEGETACION ESPECIAL:** las superficies parqueadas de cementerios, parques, rellenos sanitarios y de cualquier otro uso que requiera la existencia de espacio verde con fines distintos a los definidos como local, zonal, y de forestación urbana de alineación.-

**VEGETACION LOCAL:** las plazas, plazoletas y cualquier otra superficie parqueada no mayor de dos hectáreas de superficie.-

VEGETACION ZONAL: los parques, reservas, monumentos naturales y cualquier superficie parquizada con dos o más hectáreas de superficie.-

VEGETACION URBANA DE ALINEACION: los árboles y otras formas vegetales alineados a lo largo de las veredas, canteros centrales, y otros espacios verdes en vías de comunicación terrestre y márgenes de cualquier masa superficial de agua, corriente o no, permanente o de flujo periódico.-

VEGETACION O ESPACIO VERDE: La superficie cubierta con vegetación nativa, seminativo o exótica, de implantación natural o cultivada, excepto los espacios cubiertos predominantemente con maleza o similares que hayan sido reconocidos técnicamente como tales.-

Art. 5º.-: PROHIBENSE la contaminación y la degradación superficial o subterránea de los suelos y sus elementos constitutivos.-

Art. 6º.-: El o los propietarios de terrenos baldíos ubicados en el ejido municipal podrán elegir como uso transitorio o permanente del suelo, el espacio verde parquizado, que deberá ser mantenido en excelentes condiciones de conservación e higiene. Si optare por esta solución, el D.E. podrá autorizar en las condiciones que prevea la reglamentación, la excepción al cerramiento obligatorio establecido por el Código de Edificación.-

Art. 7º.-:El Municipio contribuirá al mantenimiento de todo espacio verde establecido en terrenos del dominio privado, siempre que lo creyera conveniente, y cuando por las características de tal espacio se contribuyera a aumentar el patrimonio ecológico y estético de la población. El D.E. practicará en cada caso los convenios con los propietarios.-

Art. 8º.-: PROHIBASE la contaminación de las aguas, superficiales, subterráneas, meteóricas y/o embalsadas, con cualquier tipo de materia residual, sea viva o inerte, efluente industrial o de otra naturaleza sólido, líquido o gaseoso.-

Art. 9º.-: El D.E. reglamentará las normas de calidad de agua y emisión de efluentes contaminantes debidamente tratados que podrán ser arrojados a cursos de agua descritos en el artículo anterior, y las de emisión de toda forma de contaminación del suelo.-

Art. 10°.-: PROHIBESE toda acción que degrade o sea susceptible a degradar parcial o totalmente, a los individuos y poblaciones de la flora, exceptuase de esta prohibición las especies vegetales que fueren declaradas plagas por los organismos correspondientes.-

Art. 11°.-:RECOMIENDASE a la población en general la no extracción total o parcial o daño de ejemplares de la flora no autóctona, situados en propiedades privadas y fiscales, procurando, por el contrario, instrumentar su preservación.-

Art. 12°.-:PROHIBESE toda acción que implique introducción, tenencia o propagación de especies vegetales capaces de degradar el ambiente o afectar la salud y bienestar de la población.-

Art. 13°.-: PROHIBIESE toda acción que implique la destrucción, total o parcial de individuos o poblaciones de especies vegetales declaradas Reserva Natural y Autóctonas, por los organismos nacionales, provinciales o municipales en propiedad privada y fiscal.-

#### AGREGADO POR ORDENANZA N° 670/88

Art. 13° bis.-: PROHIBESE:

- a) La extracción en forma masiva de hierbas medicinales y/o aromáticas autóctonas. Permitiéndose solamente la recolección sin raíces, para la comercialización al por menor en la localidad.-
- b) La extracción total o parcial de especies vegetales autóctonas que se encuentren en peligro de extinción, a cuyos efectos la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, actualizará periódicamente la nómina de dichas especies.-

Art. 14°.-: PROHIBESE toda acción que degrade o sea susceptible de degradar total o parcialmente, a los individuos y poblaciones de la FAUNA.-

Art. 15°.-: PROHIBESE en todo el radio de Capilla del Monte y zona de influencia la caza de pájaros y aves de todo tipo; sea que se las atrape vivas o se las mate en vuelo o asentadas.-

Art. 16°.-: PROHIBESE el uso, portación, exhibición de tramperas, rifles de aire comprimido o de bajo calibre, escopetas, hondas, o cualquier otro elemento utilizado para la caza.-

Art. 17°.-: PROHIBIESE la comercialización de pájaros y aves autóctonas o adaptadas al medio.-

Art. 18°.-: Referido a la fauna ictícola esta Ordenanza adhiere en todos sus términos a la Ley Provincial N° 658/56.-

Art. 19°.-: PROHIBESE toda acción que implique la introducción, tenencia o propagación de especies animales capaces de degradar el ambiente o afectar o el bienestar de la población.-

Art. 20°.-: CONSIDERESE agresores del medio ambiente, a los fines de esta Ordenanza, todos los elementos susceptibles de contaminar o degradar el mismo, sean estos físicos, químicos, orgánicos, inorgánicos, naturales, artificiales, sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos.-

Art. 21°.-: Se considerarán actividades susceptibles de degradar y contaminar el ambiente y por lo tanto quedan prohibidos por esta Ordenanza, las siguientes:

- a) Las que directa o indirectamente contaminen o deterioren el aire, el agua, el suelo/subsuelo, o incidan desfavorablemente sobre la fauna y la flora.-
- b) Las alteraciones de la topografía.-
- c) Las alteraciones nocivas de flujo natural de las aguas.
- d) La sedimentación no natural en los cursos y depósitos de agua.-
- e) Los cambios nocivos del lecho de las aguas.-
- f) La introducción y utilización de productos y sustancias no biodegradables.-
- g) Las que produzcan ruidos molestos y nocivos.-
- h) Las que modifiquen el clima
- i) Las que produzcan olores desagradables dentro de la zona urbana.-
- j) Las que produzcan radiaciones ionizantes.-
- k) Las que propendan a la acumulación de residuos, basuras, desechos y desperdicios.-
- l) Cualquier actividad susceptible de alterar los ecosistemas naturales e incidir negativamente sobre la salud y bienestar del hombre.-

La presente enumeración es ejemplificativa y no taxativa.-

Art. 22°.-:El D.E. reglamentará los valores permisibles de emisión de los contaminantes enunciados en el artículo anterior y las zonas en que se realizarán las actividades que los

provoquen en todo el radio municipal y zona de influencia, con supervisión del Cuerpo Honorario de Voluntarios de la Provincia.-

Art. 23°.-: El D.E. promoverá estudios ecológicos a los fines de programar, organizar y realizar a corto, mediano y largo plazo, las investigaciones necesarias para el municipio, y auspiciará reuniones técnicas entre éste y cualquier otro organismo nacional o provincial, realizando los convenios que a tales fines fueran necesarios.-

Art. 24°.-: El D.E. propiciará todo tipo de acción destinada a difundir los preceptos de la presente Ordenanza y a contribuir a la formación de la conciencia ecológica del ciudadano, difundiendo los principios básicos de la ecología moderna.-

Art. 25°.-: El D.E. podrá ordenar la clausura preventiva y temporal en forma inmediata, de toda fuente de contaminación que produzca una notoria alteración del ambiente, degradándolo y contaminándolo directa o indirectamente.-

Art. 26°.-: El D.E. podrá ordenar la paralización temporaria e inmediata de toda obra que viole disposiciones o normas sobre la protección del ambiente.-

Art. 27°.-: El D.E. podrá ordenar cualquier otra medida tendiente a corregir o reparar los daños que se causaran y/o evitar la continuación de los actos perjudiciales al ambiente.-

Art. 28°.-: Una vez desaparecidas las causas que motivaron las medidas preventivas determinadas según los Arts. 25, 26 y 27 de la presente Ordenanza, el D.E. deberá dejar sin efecto las mismas.-

Art. 29°.-: PROHIBESE el encendido de fogatas con fines culinarios o relimpieza en la vía pública.-

Art. 30°.-: PROHIBESE el encendido de campos cercados o no cercados privados o fiscales.-

Art. 31°.-:El D.E. colaborará con el grupo de Guarda-Fauna Honorarios del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia, como así también con el Cuerpo Honorario de Defensores del Ambiente, para que sean ellos los encargados de hacer cumplir esta Ordenanza.-

Art. 32°.-: Solicitar a la Policía de la Provincia, la colaboración, ya sea actuando directamente o acompañando a los inspectores cuando estos lo soliciten.-

Art. 33°.-: Lo establecido en los artículos 15, 16 y 17, será también aplicable a toda la fauna terrestre, autóctona o adaptada al medio.-

Art. 34°.-: PENAS: Las violaciones a las disposiciones de esta Ordenanza se penarán con:

- a) Multa
- b) Clausura temporaria
- c) Clausura definitiva
- d) Secuestro
- e) Decomiso

Art. 35°.-: Las penas de multas serán graduables entre un mínimo de un (1) salario mínimo, vital y móvil, ó un día de cárcel, y un máximo de siete (7) salarios mínimos, vital y móvil, o quince (15) días de cárcel, aplicable de la siguiente forma:

- I) El D.E. valorará y aplicará las penas de acuerdo a su criterio, quien en ningún caso podrá dejar sin efecto la medida.-
- II) Lo recaudado por infracciones a la presente Ordenanza se destinará en su totalidad a la promoción y control de la Fauna y Flora de esta región.-
- III) Para casos de incendios, esta Ordenanza adhiere en todos sus términos a las leyes provinciales N° 23077 y 13273 y sus penalidades.-

Art. 36°.-: La clausura temporal tendrá un mínimo de un (1) día y un máximo de treinta (30) días, la que podrá transformarse en definitiva si no se corrigiese la causa que las originó.-

Art. 37°.-: En los casos de clausura definitiva, si el infractor probare fehacientemente la desaparición de la causa de contaminación o degradación, el D.E. podrá autorizar nuevamente la actividad. En caso de reincidencia, dicha autorización no podrá ser otorgada.-

Art. 38°.-: Podrá ordenarse el decomiso de los elementos a que hace alusión al Art. 10° de la presente Ordenanza, siendo donados a entidades de bien público, las que sean de utilidad.-

Art. 39°.-: Las penalidades que fija esta Ordenanza podrá ser impuestas conjunta o independientemente.-

Art. 40°.-: Procurar que el D.E. realice las gestiones que correspondan ante los organismos provinciales y nacionales, para declarar la zona de influencia de Capilla del Monte Parque Nacional, Provincial, Reserva Natural o Refugio de vida Silvestre, según lo crea conveniente.-

Art. 41°.-: La presente anula la Ordenanza N° 526/85 y toda otra disposición que se oponga a la presente.-

Art. 42°.-: COMUNIQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.-

Capilla del Monte, 30 de Octubre de 1987.-

ARQ. RAUL MARCHI  
SEC. DE GOBIERNO

DIEGO SEZ  
INTENDENTE MUNICIPAL

## **ORDENANZA N° 670/88**

### **PROHIBICIÓN DE EXTRACCIÓN DE ESPECIES AUTÓCTONAS**

Art. 1°.-: INCORPORASE a la Ordenanza N° 626/87 (Medio Ambiente), el Art. 1° bis, que deberá decir:

Art. 13° bis.-: PROHIBESE:

- c) La extracción en forma masiva de hierbas medicinales y/o aromáticas autóctonas. Permitiéndose solamente la recolección sin raíces, para la comercialización al por menor en la localidad.-
- d) La extracción total o parcial de especies vegetales autóctonas que se encuentren en peligro de extinción, a cuyos efectos la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, actualizará periódicamente la nómina de dichas especies.-

Art. 2°.-: COMUNIQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.-

Capilla del Monte, 22 de Junio de 1988.-

HECTOR JULIO FONTANA  
SEC. DE GOBIERNO

ADINO WALTER CO  
INTENDENTE MUNICIPAL

**ORDENANZA N° 1631/03: PROHIBICIÓN DE ALTERACIÓN TOPOGRÁFICA  
CURSOS DE AGUA, MOVIMIENTOS DE SUELO**

-----

**El Concejo Deliberante de Capilla del Monte, SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**Art. 1°.-:** PROHIBESE el desmonte, alteración de topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, apertura de calles y/o vías de acceso, terraplenamiento, excavaciones o relleno de terrenos mediante el uso de maquinarias pesadas (topadoras, palas mecánicas, excavadoras, etc.) y sin autorización previa municipal.-

**Art. 2°.-:** El ámbito territorial de aplicación y los recursos que se protegen mediante la aplicación de la presente norma son los establecidos en la Ordenanza N° 626/87, modificada por Ordenanza 670/88.-

**Art. 3°.-:** Para cualquier intervención que requiera el desmonte, alteración de topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, apertura de calles y/o vías de acceso, terraplenamiento, excavaciones o relleno de terrenos, se deberá requerir la previa autorización municipal. El D.E. establecerá el modo en que se autorizará tal intervención, la que sólo excepcionalmente podrá realizarse con el uso de maquinarias pesadas.-

**Art. 4°.-:** Para tramitar la autorización establecida en el Art. 3° el solicitante deberá presentar un Proyecto de Intervención que contendrá planos de construcciones a emplazar en el predio, trazado de vías de acceso, perfiles de los aterrazamientos o movimientos de suelo previstos, y demás documentación aclaratoria que a juicio del D.E. fuera necesaria, y un relevamiento de los ejemplares de flora protegidos según Ordenanza 626/87- 670/88 y demás normativas vigentes, todo ello avalado por el o los Profesionales competentes habilitados a tales efectos.-

**Art. 5°.-:** Toda acción violatoria de lo establecido en la presente Ordenanza será pasible de la aplicación de lo dispuesto en los Arts. 26°, 27°, 31°, 32°, 34° y concordantes de la Ord. 626/87 - 670/88.-

**Art. 6°.-:** DEROGUESE toda disposición o parte de la misma que se oponga a la presente Ordenanza.-

**Art. 7°.-:** COMUNIQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

**DADA en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Capilla del Monte a los 27 días del mes de agosto de 2003.-**

**Firmado: SERGIO ITURRIOZ            MIGUEL A. TAGLIANI**  
**SEC.C.D.                                    PTE. C.D.**

**DECRETO N° 149/03-PROMULGASE la Ordenanza N° 1631/03 sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 27 de agosto de 2003.-**

**Capilla del Monte, 3 de septiembre de 2003.-**

**FIRMADO: OSCAR AMANTE            CARLOS GUSTAVO DE FIGUEREDO**  
**SEC. DE GOB. Y PROD.            INTENDENTE MUNICIPAL**

## **ORDENANZA N° 2933/19:**

### **USO DEL SUELO**

#### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE CAPILLA DEL MONTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

#### **I. OBJETO, AMBITO DE APLICACION Y FINES**

**Artículo 1°.-** Para todo el Territorio Municipal, el uso y ocupación del suelo se regirá por las disposiciones que se determinan en la presente Ordenanza, y las del Código de Edificación (Ordenanza N° 300/73 modificada por Ordenanza N° 520/84 o la que en el futuro la reemplace), en cuanto no resulten en oposición a la presente.-

#### **II. USO DEL SUELO**

**Artículo 2°.-** Por Uso del Suelo se entenderá a la utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de actividades residenciales, comerciales, institucionales, turísticas, recreacionales, deportivas, industriales, rurales, y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.-

#### **III. CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO**

**Artículo 3°.-** El Uso del Suelo se clasificará de la siguiente manera:

a). Uso del Suelo Residencial: el destinado a vivienda o morada permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.

a.1. Uso del Suelo Residencial Individual: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), configuran unidades funcionales independientes de uso familiar sin servicios centrales comunes.

a.2. Uso del Suelo Residencial Colectivo: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que, construidos sobre suelo de propiedad exclusiva sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), cuenta con múltiples unidades habitacionales de uso familiar, con servicios centrales comunes (agua potable domiciliaria, gas, desagües cloacales, calefacción, refrigeración, televisión, incinerador de residuos, etc.), elementos estructurales comunes (cimientos, muros maestros, estructuras, etc.), superficies comunes (patios, jardines, accesos, galerías, vestíbulos, escaleras, terrazas, locales comerciales y/o de esparcimiento, etc.).

b). Uso del Suelo Comercial: el destinado a la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas, tales como: actividades comerciales o de abastecimiento, recreativas, de oficinas, administrativas, bancos, estaciones de radio y televisión, mercantiles (venta de artículos en general), campamentismo, confiterías, comedores, gimnasios, etc, en forma permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones permanentes o transitorias, exceptuando los destinados exclusivamente al deposito de mercancías, y a la comercialización de artículos considerados como peligrosos, para los cuales valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

c). Uso del Suelo Institucional: el destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general, tales como: albergue de personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, educación o de reunión bajo techo (anfiteatros, galerías de arte, museos, salas de concierto, cines, bibliotecas, etc.), de la administración pública (excepto usos comerciales, depositos, guardacoches, gimnasios, etc.), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva.

d) Uso del Suelo Recreacional: El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan a la práctica de deportes y/o atletismo al aire libre o en locales cerrados; juegos de entretenimientos y/o habilidad; actividades culturales y/o artísticas; actividades turísticas (asentamientos transitorios) y/o de esparcimiento físico-espiritual; parques, paseos, etc.

e). Uso del Suelo Industrial: el destinado a la manufactura o elaboración de cualquier producto, materia o cosa; la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas); el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos); la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial; o al almacenamiento de los materiales antes o después de su industrialización y/o venta, incluyendo fábricas en general, usinas, frigoríficos, molinos, talleres, depósitos en general, guardacoches, hangares, y comercialización y depósito de artículos peligrosos (químicos, gas, explosivos, muy combustibles, etc), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva. Las industrias se clasifican en:

e.1. Industrias Inocuas: aquellas que por su funcionamiento no causen molestias, tales como: panaderías, fábricas de dulces, masas, tejidos, helados, etc.

e.2. Industrias Molestas: aquellas que por su funcionamiento producen molestias transitorias (ruidos, vibraciones, gases, humos, olores, polvos), tales como: talleres metalúrgicos, chapistas, carpinterías, talleres que usen martinetes, etc.

e.3. Industrias Nocivas o Insalubres: aquellas que producen emanaciones de residuos no purificados, combustión perjudicial y/o emanaciones de gases tóxicos o malolientes, o que den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o

mezclarse con la atmósfera respirable, lo contaminan constituyendo un peligro para la salud pública, tales como: hornos de cal o de ladrillos, criaderos de aves, moliendas de minerales, mataderos, curtiembres, etc.

e.4. Industrias Peligrosas: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que pueden fácil o involuntariamente originarse explosiones o combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e instalaciones.

e.5. Depósitos y comercialización de artículos considerados como peligrosos: valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

e.6. Cuando una industria o depósito incluya varios rubros, su clasificación corresponderá al rubro más restringido.

f). Uso del Suelo Rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo, tales como: sembradío, tenencia y cria de ganado de cualquier especie, granja, etc., y las instalaciones necesarias para ello, como ser depósitos, criadores, corrales, etc., en forma permanente o transitoria.

g) Uso del Suelo Geo-Minero: el destinado a la explotación de los recursos naturales no renovables, de origen geológico o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.

h) Uso del Suelo Público: corresponde al uso adecuado, organizado y previamente autorizado, del suelo del dominio público municipal o del dominio privado de la Municipalidad, afectado al uso público, por parte de los prestatarios de servicios públicos, concesionarios o locatarios de obras públicas o privadas, sean entes oficiales o privados, entidades públicas o privadas o contribuyentes en general, para realizar trabajos, instalaciones, ocupaciones, avances sobre la Línea Municipal (L.M.), etc.

#### **IV. CALIFICACION DEL USO DEL SUELO**

**Artículo 4º.-** El Uso del Suelo recibirá las siguientes Calificaciones:

a). Uso Dominante: el preferencial, que caracteriza al área y se desea preservar y promover.

b). Uso Complementario: compatible con el anterior, dentro de determinados límites; en general es uso permitido, y ayuda a caracterizar la zona.

c). Uso Condicionado: aquel que puede ser incompatible con los otros, por lo que se restringe su localización; solo puede efectuarse con autorización, si se verifica que no afecta las características del área. El Uso Condicionado es en primera instancia no permitido, y sólo podrá efectuarse subordinadamente siempre que cumplimente los requisitos que establezca el órgano municipal competente, de modo que aseguren el no entorpecimiento del normal desenvolvimiento de la zona. Debe estar autorizado por la

Secretaría de Planeamiento, con Dictamen previo de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.

d). Uso Prohibido: aquel que por ser incompatible con los otros, y/o nocivo, no se permite bajo ninguna circunstancia. Asimismo quedan comprendidos todos aquellos usos no señalados en las anteriores clasificaciones.

e). Uso Restringido: aquel que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por el impacto ambiental o urbanístico que pudiere provocar, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan previo consentimiento de la Secretaría de Planeamiento, con la intervención de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.

f). Uso Existente: el que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza se estuviere realizando en un inmueble determinado mientras no cambiare su fin. Aquellos determinados como prohibidos perderán su autorización o validez con el cambio de la titularidad del propietario o dominio, no pudiendo efectuarse obras de expansión en ningún caso de uso prohibido.

g). Uso Nuevo: el que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si este tenía una finalidad distinta.

## V. OCUPACION DEL SUELO

**Artículo 5º.-** Por Ocupación del Suelo se entenderá la realización en los terrenos, de cualquier tipo de edificación o construcción, fuera nueva o modificación de otras existentes, cubierta o descubierta (solados, piletas, obras de arte, etc). Las edificaciones en los inmuebles se ajustarán a las superficies mínimas obligatorias y máximas permitidas que, según la zona urbana correspondiente se establece en la presente Ordenanza. Además, se sujetarán al cumplimiento de condiciones límites, denominadas "Parámetros de Ocupación del Suelo".

**Artículo 6º.-** Se establecen los siguientes Parámetros de Ocupación del Suelo:

a). Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones cubiertas o semicubiertas. A los efectos de la presente ordenanza, las piscinas, quinchos, aleros superiores a 0.50 m, galerías, miradores, cocheras y cualquier otro espacio cubierto o semicubierto, cualquiera sea la técnica constructiva, computarán al F.O.S. y el F.O.T. en un cien por ciento.

b). Factor de Ocupación Total (F.O.T.): es la relación entre la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

c). Superficie Mínima de Construcción (S.M.C.): es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

d). Factor de Ocupación Humana (F.O.H.): es la relación entre la superficie afectada al uso humano y la superficie de la parcela. En su cómputo se incluye el F.O.S., el perímetro alrededor de las construcciones libre de vegetación de interfase con la vivienda para protección contra incendio, los senderos de circulación vehicular y peatonal interiores, espacios de guarda de vehículos, patios, y todo otro espacio intervenido por la acción humana que pudiera ser detraído del monte natural de cada superficie.

e). Factor de Monte Nativo (F.M.N.): es la relación de superficie con respecto a la superficie total de la parcela, donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas en el cual solo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente.

A los fines de la presente ordenanza, considérese monte nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos), conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

f). Cantidad de Unidades Funcionales (U.F.): es el número de U.F. permitido por parcela, de acuerdo a la Zona y/o al Uso del Suelo. Unidad Funcional es el número mínimo de locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad, con arreglo al uso para el que fue proyectado.

Edificios o instalaciones auxiliares de una vivienda no constituyen U.F. (por ejemplo: quincho, pileta, cochera, depósito familiar, etc), excepto que tengan capacidad de funcionamiento independiente (quincho con baño, que pudiera considerarse un monoambiente habitable, por ejemplo). La Oficina Técnica determinará definitivamente el número de U.F. que comprende una propiedad.

Un local comercial o depósito adosado a una vivienda no constituye otra U.F. si tiene menos de 20 m<sup>2</sup>. En un complejo de cabañas o casas, la administración es una U.F. El S.U.M. también es una U.F. si supera los 20 m<sup>2</sup>. Aunque tenga cada uno menos de 20 m<sup>2</sup>, más de dos locales comerciales constituyen otra U.F. por cada local que se agrega.

g). Línea Municipal (L.M.): la que establece el límite entre el dominio público municipal y el dominio privado.

h). Línea de Edificación (L.E.): límite establecido por la Municipalidad para efectuar la construcción en Planta Baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea

Municipal (L.M.). En este último caso, el Retiro Obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

i). Retiros de Ejes Medianeros (R.E.M.): determinan las distancias mínimas a que deberán efectuarse las construcciones respecto de los Ejes Medianeros. Estos R.E.M. podrán ser Laterales o de Fondo.

j). Altura Máxima Permitida (A.M.): es la altura máxima que podrá alcanzar la edificación de un predio.

k). Línea de Ochava (L.O.): en los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de Planta Baja. La dimensión mínima de las Ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 3,00 m de la intersección de las Líneas Municipales. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero sí la de respetarla en planta baja. En el caso de intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, el D.E.M., por intermedio de la Oficina Técnica, exigirá la ejecución del retiro obligatorio.

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que no estén ochavadas sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., de la propiedad, hasta tanto no se adecuen a los retiros mínimos exigidos según la zona urbanística que ocupe la propiedad.

No se permitirán sobre-elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 3,00 m de altura medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

k).1. Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 m de diámetro hasta 2,00 m sobre el suelo.

k).2. Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.

k).3. La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m.

k).4. La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito en la sección de la columna o apoyo.

En los casos en que los lotes esquineros tengan formas especiales, el retiro de ochava no podrá ser menor que el que establece la L. M. de acuerdo al formato del lote. En estos casos, aún si no existiera obligación de dejar la Ochava Reglamentaria, se deberá respetar la forma de la L. M., se trate ésta de línea recta, curva o quebrada.

**Artículo 7º.- Forma de determinar los Retiros:**

a) El R.E.M. de Fondo se destina a la creación de Pulmones Verdes de Manzana, y será computable al F.M.N. El resto del F.M.N. se determinará de acuerdo a la vegetación existente en el lote. Si el total de la superficie destinada a los distintos retiros establecidos por esta Ordenanza superara al F.M.N., se podrá reducir el retiro de L.E. o los R.E.M. laterales, no pudiendo en ningún caso disminuir el Retiro de Fondo. Esta disminución se hará en la forma que lo apruebe el Departamento Técnico Municipal, no pudiendo ser menor en ningún punto a 1,50 m. la dimensión del R.E., medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

b) En caso que fuera necesario establecer un sendero que atravesase el espacio destinado a R.E.M. de Fondo, la superficie de dicho sendero se computará al F.O.H. Si al momento de entrada en vigencia de esta Ordenanza existiera alguna construcción o actividad dentro del espacio establecido como Retiro de Fondo, se deberá compensar con igual superficie en otra parte del lote.

c) El R.E.M. Lateral se tomará sobre ambas medianeras. Para lotes de menos de 14.00 m. de frente, se admitirá que la construcción se pegue a una medianera. Para lotes de menos de 8.00 de frente, se admitirá que la construcción se pegue a ambas medianeras.

d) El R.E.M. de Fondo se establece según la siguiente fórmula:

$$R = (L - 20) / 2, \text{ con un mínimo de 4 m, donde "L" es el largo de cada medianera lateral.}$$

Se toma este valor sobre cada medianera lateral, y se traza una línea uniendo esos puntos.

e) En el Anexo Gráfico N° 2 que forma parte de esta Ordenanza, se establece el modo de determinar el Retiro de Fondo para distintas formas y situaciones de los lotes.

## **VI. USO CONFORME DEL SUELO**

**Artículo 8º.-** No se autorizará ni habilitará ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, etc., en inmuebles cuyo uso no se adecue a esta Reglamentación. El Departamento Ejecutivo verificará y certificará el Uso Conforme en toda actuación que se substancie ante él, con motivo de la aplicación del Código de Edificación, Ordenanzas de Urbanización y/o de otra disposición en que se requiera el Permiso de Uso.

**Artículo 9º.- Permiso de Uso:** es el instrumento administrativo por el que se acuerda una autorización para realizar un acto dado, que importa la utilización del suelo de una manera compatible con esta Reglamentación. Para utilizar y/o cambiar de uso un predio,

edificio, estructura, etc., es obligatorio obtener el “Permiso de Uso”. En el caso de coexistencia de diferentes usos, por cada uno de ellos se deberá tener el respectivo “Permiso de Uso”.

De existir reglamentaciones contradictorias relativas al uso, prevalecerán las determinadas en la presente Ordenanza. No se requiere “Permiso de Uso” para viviendas, escritorios y oficinas, si el edificio ha sido proyectado y aprobado para tales fines.

**Artículo 10º.-** Se requerirá Permiso de Uso en:

- a). Obras a construir, ampliar, refaccionar o demoler.
- b). Proyectos y ejecución de Obras Públicas de interés general (Municipales, Provinciales o Nacionales).
- c). Proyectos de Urbanización y ampliación de la ciudad, apertura de vías de comunicación, espacios verdes públicos o espacios libres, etc.
- d). Parcelamientos y amezanamientos.
- e). Proyecto y ejecución de Monumentos de cualquier tipo a construirse en lugares públicos.

## **VII. ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 11º.-** En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para estacionamiento conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Cuando los edificios no puedan resolver la exigencia de cocheras dentro del mismo edificio, podrán hacerlo a cielo abierto o semicubierto, dentro del mismo predio o fuera de él, a una distancia no mayor a la que se indica para cada uso; cuando las cocheras se resuelvan de acuerdo a este último caso enunciado será necesaria la presentación de certificado de condominio o servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales del terreno destinado exclusivamente a cocheras, ante la Municipalidad y antes de la aprobación de los planos respectivos de construcción del edificio. Sin perjuicio de lo que se establezca para cada Zona en la presente Ordenanza, la capacidad mínima que se destinará a uso exclusivo de estacionamiento será:

a). Vivienda: cada parcela cuyo uso se destina a vivienda permanente o transitoria, deberá contar como mínimo con un lugar para estacionamiento de automóviles por cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m. Todo lo enunciado, sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para viviendas de uso transitorio.

b). En edificios de administración pública y/o privada, un lugar para automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta. Además se preverá un lugar para estacionamiento de motos y/o bicicletas por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

c). En edificios comerciales minoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada Unidad Funcional hasta cien (100) metros cuadrados de superficie

cubierta. Por cada Unidad Funcional que supere los 100 m<sup>2</sup>, se preverá otro lugar de estacionamiento. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

d). En edificios comerciales mayoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada setenta (70) metros cuadrados de superficie cubierta de cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

e). En edificios industriales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) empleados u obreros, tomados del turno que cuente con mayor cantidad de operarios. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

f). En hoteles y otros lugares de residencia transitoria, un lugar para automóviles cada dos (2) habitaciones, y uno para motos y/o bicicletas por cada cuatro (4) Unidades Funcionales. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m. Todo ello sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para establecimientos hoteleros y otros de uso residencial transitorio.

g). En bares, restaurantes, salones de té, etc, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada diez (10) mesas disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

h). En clubes, asociaciones culturales, sociedades de fomento, etc, sin actividad deportiva: un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada sesenta (60) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

i). En cines, teatros, auditorios, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada veinte (20) asientos disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

j). En locales bailables, de espectáculos y otros lugares de reunión y/o diversión nocturna, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada treinta (30) espectadores y/o participantes. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

k). En establecimientos sanitarios, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta y uno para cada especialidad que posea el centro asistencial. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m.

l). En establecimientos de enseñanza, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) aulas y no menos de un módulo de estacionamiento cada 60

m<sup>2</sup> de superficie cubierta total para la actividad en su conjunto. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m. Cuando se incluyan Gimnasios y/o Salas de Baile u otras actividades complementarias, se exigirá además el estacionamiento requerido para esos usos.

m). En lugares para prácticas deportivas, clubes, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cinco (5) espectadores y/o deportistas. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

n). En gimnasios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

ñ). En natatorios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie del espejo de agua. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

**Artículo 12°.-** Quedan exceptuados de las obligaciones indicadas en el artículo 11°:

a). Los edificios de la administración pública o privada que no excedan de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta.

b). Los edificios comerciales mayoristas cuya superficie cubierta no exceda los setenta (70) metros cuadrados.

c). Los edificios comerciales minoristas, cuya superficie cubierta no exceda los cincuenta (50) metros cuadrados.

d). Los edificios industriales cuyo número de empleados y/u operarios, no supere los cuatro (4) por turno.

f). Los cines, teatros, auditorios y otros lugares de reunión o espectáculos, cuya capacidad no exceda los cincuenta (50) espectadores.

g). Los establecimientos sanitarios cuya superficie cubierta no exceda los cien (100) metros cuadrados y no se realice más de una especialidad.

h). Los establecimientos de enseñanza cuyo número de aulas no sea superior a tres (3).

**Artículo 13°.-** Superficie mínima: la superficie destinada a estacionamiento de automotores no podrá ser inferior a 12.50 m<sup>2</sup>. No se computará como superficie destinada a guardacoches, la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

**Artículo 14°.-** Espacios para personas con movilidad reducida: se destinará como mínimo un espacio para estacionamiento para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades, debiendo ser de uso común al mismo. Estas zonas deben construirse en forma tal que permitan adosar una silla de ruedas a cualquiera de los lados con el objetivo de facilitar la subida o bajada del vehículo. Se deberá poner señalización apropiada para indicar la zona reservada. Estos espacios de estacionamiento no tendrán un ancho inferior a 3.50 m, ni una superficie menor a 17.50 m<sup>2</sup>. Todo desnivel existente dentro del estacionamiento y entre éste y el acceso al edificio, deberá ser salvado con rampas, las cuales deben contar con una pendiente máxima del 6%, un ancho mínimo de 1,10 m. libre, bordes laterales con una altura de 0,10 m y superficie antiderrape, firme y uniforme.

**Artículo 15°.-** Usos simultáneos: cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios para cada uno de los destinos.

**Artículo 16°.-** En los casos de ampliaciones, refacciones o cambio de uso en construcciones existentes que impliquen un aumento de unidades o crecimiento de la actividad, produciendo una mayor demanda de estacionamiento, deberán preverse las capacidades de estacionamiento mínimas exigidas en los artículos 10 ° y 11°. A los efectos de la aprobación, deberán presentarse ante la Oficina Técnica, los planos completos con indicación de elementos estructurales y toda otra instalación emplazada en la zona de uso, incluyendo el estudio de la forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, dimensiones de los accesos, etc.

## **VIII. ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA**

**Artículo 17°.-** En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para carga y descarga, en caso de corresponder, conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Todo Uso que requiere la carga o descarga de mercaderías desde vehículos deberá contar con un espacio para carga y descarga, estacionamiento, maniobra de vehículos y lugar de espera para carga y descarga.

Los planos correspondientes a edificios o parcelas que requieran espacios de estacionamiento y/o carga y descarga deberán demarcar estos espacios y las áreas de circulación y maniobras.

**Artículo 18°.-** No se permiten operaciones de carga y descarga en la vía pública, salvo las excepciones indicadas en esta Ordenanza.

**Artículo 19°.-** Superficie mínima: la superficie destinada a carga y descarga, no podrá ser inferior a 25.00 m<sup>2</sup>. Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera. No se computará como superficie destinada a carga y descarga, la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

**Artículo 20°.-** El espacio destinado a carga y descarga podrá ser cubierto, semicubierto o descubierto. Dicho espacio no podrá ocupar las áreas destinadas a superficies absorbentes y áreas de retiros en general, a menos que esté explícitamente permitido por esta Ordenanza, en cuyo caso el solado deberá ser de materiales que permitan la filtración de las aguas de lluvias.

## **IX. ZONIFICACION**

**Artículo 21°.-** A los fines de esta Ordenanza, se definen las siguientes Zonas:

a). Zona Comercial: comprendida entre calles Av. Hipólito Yrigoyen, Av. Pueyrredón, Salta y Bartolomé Mitre, en ambas aceras.

b). Zona Céntrica: comprendida entre calles Sarmiento desde Av. Bartolomé Jaimes hasta Diagonal Buenos Aires; Diagonal Buenos Aires entre Sarmiento y General Urquiza; General Urquiza entre Diag. Buenos Aires y Mariano Moreno; Mariano Moreno entre General Urquiza y Deán Funes; Deán Funes entre Moreno y Sarmiento; Sarmiento desde Deán Funes hasta Av. Pueyrredón; Av. Pueyrredón, Vías del F.F.C.C., Fernando Fader, Gral. Lavalle, Av. Figueroa Alcorta y Av. Bartolomé Jaimes. Comprende ambas aceras de las calles limitantes, excepto Bartolomé Jaimes. Se excede la Zona Comercial.

c). Zona Villa Cielo: limitada, al norte por Av. Sabattini; al este por calle Cerro San Bernardo; al sur por límite de Área Natural Protegida - Reserva, y al oeste por calle Triunvirato.

d). Área Natural Protegida - Reserva, cuyos límites son los asignados por las Ordenanzas N° 2305/10, 2323/10 y 2356/11.

e). Área de Reserva y Paisaje Protegido, cuyos límites son los asignados por la Ordenanza N° 1772/04.

f). Zona Avenida Sabattini: desde calle Berutti hacia el Este, ambas aceras.

g). Zona Ruta Nacional 38: Av. Bartolomé Jaimes, entre calle Chile y Av. Pueyrredón, ambas aceras, y Av. 30 de Octubre, entre calle Chile y puente sobre Río Calabalumba, ambas aceras. Se subdivide en los siguientes Sectores: g.1) comprendido entre Río Calabalumba y calle Sarmiento; g.2) comprendido entre calle Sarmiento y calle Antonio Alice; g.3) comprendido entre calle Antonio Alice y Av. Pueyrredón.

h). Zona San Martín, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Vélez Sársfield, calle Leandro Alem, calle Neuquén, calle Triunvirato, límite del Área Natural Protegida y Av. Roque S. Peña. En su límite con Zona La Toma comprende ambas aceras.

- i). Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Roque Sáenz Peña, límite del Área Natural Protegida, límite de loteos existentes, calle Tupungato, Calle Leandro N. Alem y calle Río Tercero. En su límite con Zona San Martín comprende ambas aceras.
- j). Zona Aguas Azules, comprendida entre Río Dolores, límite norte del loteo Aguas Azules Sección B, Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo y Vías del Ferrocarril. Se subdivide en lo siguientes Sectores: j.1) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo, Vías del Ferrocarril y Av. Argentina; j.2) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, Av. Argentina y Vías del Ferrocarril; j.3) al Oeste de Av. Bartolomé Jaimes.
- k). Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato, comprendida entre los límites sur y oeste de la Manzana C.05-S02-M038, límite oeste de las Manzanas C05-S02-M.35 y M.031, calle Spilimbergo, Río Dolores, Perilago del Dique el Cajón, Río Dolores, calle Uruguay, calle Panamá, calle Sarmiento, Av. Bartolomé Jaimes, Av. Figueroa Alorta, calle General Lavalle, calle Fernando Fader, Vías del Ferrocarril, calle Spilimbergo y Av. Bartolomé Jaimes. En el límite norte, comprende ambas aceras. En el límite con Zona Aguas Azules, comprende ambas aceras.
- l). Zona El Zapato Norte, comprendida entre Río Dolores, Río Calabalumba, Ruta Nacional 38 y límite de la Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato..
- m). Zona 9 de Julio, que comprende el sector entre Av. Bartolomé Jaimes - Ruta Nacional 38, Río Calabalumba, Vías del F.F.C.C., y límite con Zona Céntrica.
- n). Zona La Banda, comprendida entre Río Calabalumba, Ruta Nac. 38, límite norte de Loteo Santa Rita, límite este de la Fracción denominada C.04-S.01-Fr. 2, Av. Adolfo Doering, calle General Mosconi, Río Calabalumba.
- ñ). Zona Faldas del Uritorco, comprendida entre Av. Adolfo Doering, límites del loteo Faldas del Uritorco, Río Clabalumba, calle General Mosconi.
- o). Zona La Toma, comprendida entre Río Calabalumba, Vías del Ferrocarril, Av. Vélez Sársfield, calle Leandro N. Alem, calle Neuquén, calle Triunvirato, calle Pasaje Triunvirato y Av. Amadeo Sabattini.
- p). Zona Sur: comprendida entre Vías del F.F.C.C., límite sur de Zona Balumba-Vlenti-Las Gemelas, Zona de Reserva y Paisaje Protegido (Ordenanza N° 1772/04) y límite sur del Territorio Municipal.
- q). Zona Oeste: comprendida entre Río Dolores y los límites de las Zonas La Atalaya-Las Flores-El Zapato y Aguas Azules.
- r). Resto del Municipio: todo el Territorio Municipal, excluidas las zonas anteriores.

s). El límite de Zona contempla ambas aceras sólo cuando se indica expresamente en su definición.

(...)

#### **XIV. ZONA RUTA NACIONAL 38**

**Artículo 47°.- Usos del Suelo:** Para la Zona Ruta Nacional 38 sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial e institucional; uso condicionado: industrial; uso prohibido: industrial con industrias nocivas y rural.

**Artículo 48°.- Ocupación del Suelo:** Para el Sector g.1) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.30

b) F.O.T. máximo: 0.70

c) F.M.N. mínimo: 0.50

d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.

e) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7° de esta Ordenanza

f) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.

g) Altura máxima de edificación: 8.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbres de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 9,50 m.

h) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,50 m.

i) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 49°.-** Para el Sector g.2) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.60

b) F.O.T. máximo: 1.40

c) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Cuando se trate de departamentos, y no de cabañas o viviendas individuales, el proyecto será tratado como “Edificio de Departamentos”, no teniendo límite de unidades, en tanto cumpla con el FOS, el FOT y demás indicaciones de las Ordenanzas vigentes. Lo propio ocurrirá cuando se trate de locales comerciales o de oficinas agrupadas, o de varios de estos usos combinados.

d) Altura máxima de edificación: 11.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cubrerías de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 12,50 m.

e) La edificación se podrá desarrollar como máximo en tres (3) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 13,00 m.

**Artículo 50°.-** Para el Sector g.3) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.30

b) F.O.T. máximo: 0.70

c) F.M.N. mínimo: 0.50

d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.

e) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7° de esta Ordenanza.

f) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.

g) Altura máxima de edificación: 8.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cubrerías de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 9,50 m.

h) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,50 m.

i) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 51°.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Ruta Nacional 38, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.

b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.

c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.

e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.

f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 52°.-** En la Zona Ruta Nacional 38 solo se podrán construir tinglados a condición de que las chapas de la cubierta sean de color, y que además la estructura sea ocultada con mampostería o cualquier tipo de cerramiento adecuado.

**Artículo 53°.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Ruta 38, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

(...)

## **XVII. ZONA AGUAS AZULES**

**Artículo 64°.- Usos del Suelo:** Para el Sector j.1) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso condicionado: industrial y rural; uso prohibido: todos los demás.

Para el Sector j.2) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso prohibido: todos los demás, incluido el Deportivo.

Para el Sector j.3) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso condicionado: industrial; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 65°.-** Las restricciones establecidas en el artículo 64° para los distintos usos son las siguientes:

- a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.
- b) Uso residencial transitorio: solo se admiten las categorías Hotel de dos estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y /o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N°

1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este Uso se requiere una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> de terreno.

- c) Uso comercial: solo se admiten comercios minoristas destinados a la venta de artículos regionales, artesanías, confiterías, patio cervecero, cafetería y restaurantes. Todo edificio destinado a este uso deberá ser diseñado especialmente para tal fin, y deberá contar con estacionamiento propio.
- d) Uso institucional: Todo emprendimiento de este uso deber ser analizado particularmente por el D.E.M., con intervención y dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano. El D.E.M. decidirá su aprobación o prohibición, considerando para ello la compatibilidad con los demás usos y el respeto del espíritu de esta Ordenanza.

**Artículo 66°.-** Para la Zona Aguas Azules, a excepción del Sector j.2), los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7° de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 67°.-** Para el Sector j.2) de la Zona Aguas Azules, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.25

b) F.O.T. máximo: 0.60

c) F.M.N. mínimo: 0.60

d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.

e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.

f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7° de esta Ordenanza

g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 300 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.

h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.

i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.

j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 68°.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Aguas Azules, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.

b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.

c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No

se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.

e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.

f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 69°.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Aguas Azules, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.

b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.

c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

(...)

## **XXVII. MANEJO DE RESIDUOS**

**Artículo 109°.-** Denomínase **Residuos Sólidos Urbanos o Residuos Domiciliarios** a aquellos elementos, objetos o sustancias que como consecuencia de los procesos de consumo y desarrollo de actividades humanas, son desechados y/o abandonados.

**Artículo 110°.-** Denomínase **Gestión Integral de Residuos Domiciliarios** al conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de

acciones para el manejo de residuos domiciliarios, con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. Comprende de las siguientes etapas: Generación, Disposición inicial, Recolección, Transferencia, Transporte, Tratamiento y Disposición Final.

**Artículo 111°.- Generación** es la actividad que comprende la producción de residuos domiciliarios.

**Artículo 112°.-** Denomínase **Generador** a toda persona física o jurídica que produzca residuos en los términos definidos como Residuo Domiciliario. Los Generadores pueden ser:

- a) Generadores Especiales: son aquellos que producen residuos domiciliarios en calidad, cantidad y/o condiciones tales que, a criterio de la Municipalidad, requieran de la implementación de programas particulares de gestión, previamente aprobados por la misma.
- b) Generadores Individuales: son aquellos que no precisan de programas particulares de gestión.

**Artículo 113°.- Recolección** es el conjunto de acciones que comprende el acopio y carga de los residuos en los vehículos recolectores. La recolección podrá ser:

- a) General: sin discriminar los distintos tipos de residuos.
- b) Diferenciada: discriminandopor tipo de residuos en función de su tratamiento, valoración y/o disposición posterior.

**Artículo 114°.-** Denomínase **Residuos Orgánicos** a los restos procedentes de la limpieza o preparación de los alimentos junto con la comida que sobra. Incluye papeles, cartones y servilletas que han estado en contacto con aceites, grasas y alimentos de origen cárnico o proteico. También puede incluir a los restos de las podas.

**Artículo 115°.-** Denomínase **Compostación o compostaje** al ciclo aeróbico (con alta presencia de oxígeno) de descomposición de la materia orgánica.

**Artículo 116°.- Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEEs)** son residuos constituidos por equipos o elementos que han finalizado su vida útil para el Usuario, como ser lavarropas, heladeras, televisores, computadoras, calculadoras, impresoras, equipos de audio o telefonía, electrodomésticos, etc.

**Artículo 117°.- Residuos Peligrosos** son aquellos que poseen algunas de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, potencialidad contaminante o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad; así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfieren a otro sitio.

**Artículo 118°.- Residuos Sanitarios o de Riesgo Patógeno** son aquellos relacionados con las instalaciones y actividades higiénicas domésticas. Ejemplo de esto son los pañales, el papel higiénico, las toallas sanitarias, los excrementos de mascotas, las jeringas, las agujas, las lancetas, las gasas, los barbijos, los apósitos y vendajes.

**Artículo 119°.- Cestos Contenedores Comunitarios** son recipientes especiales dispuestos para la disposición inicial de los residuos, para uso de los Generadores que habitan en Zonas donde no se cuenta con servicio de recolección domiciliaria.

**Artículo 120°.- Cestos Domiciliarios** son recipientes emplazados por domicilio sobre la línea municipal o en las aceras, del modo en que la Municipalidad lo disponga en cada Zona o Sector.

**Artículo 121°.-** El Generador deberá disponer inicialmente de sus residuos en Cestos Domiciliarios o en Cestos Comunitarios.

**Artículo 122°.-** En las Zonas o Sectores que no cuenten con recolección domiciliaria, el Municipio deberá proveer de **Cestos Contenedores Comunitarios** a compartir entre los vecinos. Será el Generador el responsable de la disposición inicial de los residuos en ellos. La cantidad y tipo de **Cestos Contenedores Comunitarios** será dispuesta y podrá modificarse de acuerdo a los criterios de disposición de residuos que adopte la Municipalidad.

**Artículo 123°.-** En las Zonas de Reserva, el sistema de disposición de Residuos será definido en el Plan de Manejo de la Reserva, o en su defecto, el D.E.M. lo dispondrá acorde a las necesidades.

**Artículo 124°.-** En las Zonas o Sectores que el D.E.M. disponga, la **Disposición Inicial** de los residuos orgánicos será **Selectiva**. En este caso, el Generador deberá separar los **Residuos Orgánicos Compostables** del resto de los residuos domiciliarios. Para ello, el Generador obligatoriamente deberá contar con una compostera para la disposición de los residuos orgánicos compostables.

**Artículo 125°.-** La Autoridad de Aplicación establecerá las características técnicas básicas con las que deberá contar la compostera domiciliaria. La misma deberá estar ubicada en el terreno del Generador, salvo autorización específica.

**Artículo 126°.-** A los fines de la correcta separación de los **residuos orgánicos compostables**, se dispondrán en una compostera familiar solamente los restos de yerba mate, café, té (incluidos saquitos), cáscaras de huevo trituradas, cáscaras de verduras y frutas, restos de pan, hojas, césped. No deberá colocar restos de líquidos o semisólidos en estado prácticamente líquido.

**Artículo 127°.-** Los restos de cortes de césped, podas y recolección de hojas caídas de árboles y plantas deberán dejarse secar al aire para ser incorporados posteriormente al proceso de compostaje.

**Artículo 128°.-** En caso de podas importantes, con recorte de troncos o ramas de gran tamaño, éstas podrán ser aprovechadas por el Generador, para acopiarlas como leña.

**Artículo 129°.-** Cuando las tareas de jardinería o mantenimiento de la vegetación de un lote generen un excedente de restos de poda no incorporables al compostaje, el Generador deberá trasladar y disponer los mismos en el lugar que para ello habilite la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 130°.-** Los residuos de alimentos de origen animal tales como restos de carnes de pescado, pollo, vaca, cerdo, huevos, grasas, pastas, y otros, al igual que papeles y cartones percutidos con restos de comida **NO** deberán disponerse en la compostera. Serán colocados en bolsas de residuos de polietileno para la recolección general o depositados en una Compostera Controlada, especial para residuos orgánicos compostables proteicos.

**Artículo 131°.-** A menos que la Municipalidad disponga otro modo de disposición general o para alguna Zona o Sector, los residuos de naturaleza inorgánica podrán disponerse en bolsas de polietileno, de consorcio o de comercio, para su recolección general tanto en los cestos domiciliarios como en los cestos comunitarios, respetando las siguientes consideraciones:

a) **Vidrios:** en bolsas o en cajas de cartón o madera. Los envases de vidrio rotos u otros restos de este material, deberán envolverse en papel resistente para evitar el riesgo de cortes y punciones. Salvo disposición en contrario de la Autoridad de Aplicación, se incluye en esta categoría a la vajilla rota.

b) **Papel, cartón, plástico, poliestireno, latas de aluminio, latas de conserva, tetrabricks, vajilla y cubiertos desechables, telas o ropa:** en bolsas o en cajas de cartón o madera para su recolección domiciliaria o comunitaria. Si el volumen es mayor a la capacidad de recolección, debido a la frecuencia de la recolección o a la capacidad de acopio de los cestos domiciliarios y los cestos comunitarios, el Generador podrá ubicar los residuos en otros lugares habilitados por el Municipio.

c) **Sanitarios o de Riesgo Patógeno** (pañales, papel higiénico, jeringas, toallas femeninas, etc): deberán ser dispuestos en bolsas resistentes totalmente cerradas. En el caso específico de jeringas, u otros objetos de características corto-punzantes, deberán desecharse con sus protectores plásticos correspondientes u otras formas efectivas para evitar el riesgo de cortes y punciones.

d) **Residuos Peligrosos** (remedios, venenos, fertilizantes, detergentes, productos para limpiar, etc): deberán estar contenidos en envases completamente cerrados, preferentemente en sus envases originales y dispuestos en bolsas o cajas para su recolección domiciliaria y comunitaria. Estos tipos de desechos sólidos y/o líquidos **NO** deberán desecharse al sistema cloacal: piletas de cocina, piletas de baño, inodoros u otro artefacto del sistema sanitario domiciliario, cualquiera sea su disposición final (red de desagües cloacales o pozo absorbente). No se deben mezclar restos sólidos y/o líquidos de tipo químico para reducir el volumen de desecho. Aunque sea poca cantidad, eliminarlos por separado.

e) **Restos o descartes de obras y otros** (despunte de machimbre y tirantes, ladrillos, hierros, clavos, restos de mezclas u hormigones, ramas y troncos, etc.): deberán ser

gestionados íntegramente por el Generador, debiendo éste contratar los servicios de provisión y retiro de un contenedor u otro medio adecuado disponible en caso que el volumen de residuos sea significativo. En caso que el volumen de residuos sea menor a 5 kg, el Generador podrá colocar los mismos en bolsas de polietileno resistentes al manipuleo o en cajas de cartón o madera, para luego transportarlas y disponerlas en los lugares que el Municipio pudiere habilitar.

**Artículo 132°.-** Los siguientes tipos de residuos podrán ser dispuestos inicialmente por el Generador en lugares habilitados por el Municipio, a partir de campañas específicas que la Autoridad de Aplicación defina en base a las tareas de recolección, acopio, traslado y disposición final:

a) **RAEEs, Pilas y Baterías en General** (electrodomésticos, baterías de celular, pilas, pilas botón, computadoras, pantallas, monitores, celulares, lámparas de luz, baterías de vehículos). Las pilas y baterías (de radio, reloj, celular) se pueden almacenar en recipientes de vidrio o plástico resistente transparente, para luego transportarlos y disponerlos en los lugares habilitados por el Municipio.

b) **Metales** (plomo, aluminio, cobre, hierro, chapas, latas capacidad mayor a 3 litros).

**Artículo 133°.-** La Municipalidad aplicará todas las medidas y planes a su alcance para realizar la Recolección Selectiva de Residuos, a los efectos de su reutilización, recuperación y reciclado. También procurará instruir a los Generadores para la construcción y mantenimiento de composteras domiciliarias.

## **XXVIII. LOCALES COMERCIALES**

**Artículo 134°.-** Para todo el Territorio Municipal, los locales comerciales se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, salones de negocio en general, tendrán una altura mínima de piso a cielorraso de 3,00 metros en Planta Baja y 2,80 metros en Planta Alta, exceptuando baños, WC, toilettes, despensas, lavaderos y cocinas, cuya altura mínima no será inferior a 2,40 m. En caso de techos inclinados, la altura mínima para los locales será de 2,60 metros.

b) Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el inciso g), siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

b.1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada uno.

b.2) La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de media superficie del local.

b.3) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no cerrándose los locales parcialmente.

b.4) La altura mínima libre de vigas del local en toda su superficie será: la suma de la altura de la parte cubierta por el entre piso, más 1,00 m.

c) En caso de que un local habilitado para comercio se encuentre contiguo y comunicado con vivienda, no podrá utilizarse el baño de la vivienda para uso del personal que atiende el negocio, por lo que deberá contar con baño para el personal. En este caso, no podrán ser habilitados sin la instalación sanitaria exigida por esta Ordenanzas y demás normas vigentes.

d) Los establecimientos que elaboren, fraccionen, conserven, expendan o expongan productos alimenticios, aún los considerados como productos regionales, deberán observar las siguientes condiciones generales:

d.1) Los locales donde funcionen los establecimientos deberán estar dispuestos de forma tal que tengan acceso a la vía pública, excepto que formen parte de hoteles o apart-cabañas.

d.2) La iluminación se hará por luz solar, siempre que sea posible; cuando se necesite emplear luz artificial, ésta deberá ser lo más semejante a la natural.

d.3) Queda prohibido utilizar como dormitorio, comedor o cocina familiares, los locales donde se elaboren, depositen o expendan productos alimenticios, como así también la comunicación directa de éstos con cocina y/o dormitorios familiares o lugares insalubres.

d.4) Los sótanos no podrán ser utilizados para la conservación de mercaderías ni productos alimenticios donde se especifique que estos deben ser conservados en frío. Los mismos deberán ser ubicados dentro de cámaras o equipos enfriadores que permitan una adecuada conservación.

d.5) Los locales de los establecimientos mencionados en el presente artículo, deberán adecuarse a las condiciones generales de ventilación, iluminación, edificaciones y sanitarias, establecidas en el Código de Edificación y demás Ordenanzas vigentes.

d.6) Los mostradores y/o mesadas utilizadas en los distintos rubros deberán llevar cubierta o tapa de material lavable e inalterable. Los elementos mecánicos (cortadoras, sierras, picadoras, cuchillos, chairas, etc), heladeras, enfriadoras o conservadoras, deberán permanecer en condiciones de extrema higiene.

d.7) Los productos elaborados, así como las materias primas y los envases deberán tenerse en soportes o estantes convenientemente separados del piso a una altura no menor de 0,15 m. (quince centímetros). En aquellos casos que las mercaderías sean susceptibles de ser alteradas por la humedad (Ej. harinas, productos farináceos, etc.) deberán ser estibados con una separación mínima de 0,50 m. (cincuenta centímetros) de la pared próxima.

d.8) Los baños destinados a uso del público deberán estar ubicados en el mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, con acceso fácil y permanente (mientras el establecimiento esté en funcionamiento). El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos y deberá ser independiente para cada sexo. Todo el recorrido del acceso se hará bajo techo (salvo en el caso de espectáculos al aire libre o similares), no permitiéndose baños cuyo acceso deba efectuarse a través de ambientes familiares o

dependencias destinadas a otros usos del establecimiento. Los baños para cada sexo deberán identificarse claramente.

d.9) Cuando los baños abran directamente al salón público o al exterior deberán colocarse pantallas de cerramiento completo de piso a techo o como mínimo de 2,50 mts. de altura que impidan la vista directa al mismo.

d.10) Los baños no podrán tener comunicación con cocinas y otras dependencias destinadas a elaborar o depositar alimentos y/o bebidas, no pudiendo ser éstas lugar de paso para la llegada a los baños.

e) Los locales destinados a la elaboración, fraccionamiento, conservación, exposición y/o expendio de productos alimenticios, aún los considerados como productos regionales, deberán tener:

e.1) Paredes revocadas y pintadas. Los lugares donde se procesen, cocinen o limpien alimentos o los utensilios utilizados a tales fines deberán contar con un friso impermeabilizante de azulejos, cerámicos, materiales plásticos, sintéticos, metálicos o de resina epoxi que cumpla con las condiciones de impermeabilidad, fácil limpieza, resistencia a las temperaturas a que pueda ser sometido y que no sean productos tóxicos. Este friso tendrá una altura mínima de 1,80 m. (un metro con ochenta centímetros). El tipo y lugares de colocación del mencionado friso será determinado en cada caso por el Departamento Técnico.

e.2) Techos revocados y pintados. Para el supuesto de contar con cubierta de chapa o teja, tendrán cielorrasos de material desplegado y cemento, madera o materiales similares que permitan su aislación completa con el entretecho y sean de fácil limpieza. Las excepciones a esta obligación serán determinada por el Departamento Técnico cuando así correspondan.

e.3) Pisos de mosaicos calcáreos, cerámicos, graníticos o similares de calidad superior.

f) Las cafeterías y confiterías deberán observar las siguientes disposiciones, además de las generales:

f.1) Deberán contar con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) exclusivamente para salón de atención al público.

f.2) Las paredes de los lugares destinados a la preparación de comestibles o lavado de vajillas, llevarán un friso hasta la altura de 1,80 m. (un metro ochenta centímetros), según lo establecido en el inciso e.1), no así en el resto del local.

g) A los fines de la presente Ordenanza se consideran Restaurantes o Comedores a los locales donde se preparan comidas para ser consumidas en los mismos, sean estos independientes o se encuentren dentro de hoteles u otros establecimientos.

h) Las cocinas de los restaurantes o comedores deberán contar con una superficie mínima de acuerdo a las siguientes cantidades de cubiertos o personas: hasta diez (10) cubiertos, 20,00 m<sup>2</sup> (veinte metros cuadrados) y por cada diez (10) o fracción que se

adicione corresponderán 3,00 m<sup>2</sup> (tres metros cuadrados) más hasta llegar a un máximo de 50,00 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) a partir de los cuales el Departamento Técnico determinará el aumento de superficie.

i) Los Restaurantes o Comedores que posean asadores o parrillas al aire libre deberán ubicar los mismos de tal forma que comuniquen en forma directa con la cocina o por medio de pasa-platos. Solamente las cocinas deberán estar provistas del friso de 1,80 m. de altura establecido en el inciso e.1). Las cocinas estarán bien aireadas y ventiladas, dotadas de extractores de aire y campanas sobre cocinas y freteras.

## **XXIX. CANCHAS Y PILETAS**

**Artículo 135°.-** Para todo el Territorio Municipal, las canchas deportivas y piletas de natación se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Las canchas de tenis, paddle y otros, deberán guardar un retiro de ocho (8) metros de las líneas medianeras como mínimo. Para las piletas de natación o piscinas, dicho retiro será de cuatro (4) metros como mínimo. Los alambrados de las canchas de tenis, paddle y otros no podrán superar los cuatro (4) metros de altura.

b) Las canchas deportivas, playones, piletas, etc, no podrán ubicarse en los espacios establecidos como retiros de frente, fondo y medianeras. Las piletas o piscinas se computarán además en el FOS, del mismo modo que toda construcción auxiliar, como pergolados, decks, cubiertas de lonas, toldos, etc.

## **XXX. CONDICIONES ESPECIALES**

**Artículo 136°.- Condiciones para la ejecución de obras:** Además de lo establecido en el Código de Edificación, las obras a realizarse en la zona afectada por esta Ordenanza, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) Se deberá presentar plano de proyecto de piletas de natación o piscinas, demostrando el cumplimiento de todas las disposiciones reglamentarias, explicitando niveles, estructuras, terminaciones, instalaciones, etc.

b) Queda expresamente prohibido iniciar obras de cualquier índole sin la correspondiente autorización, bajo pena de demolición a costa y cargo exclusivo del transgresor de aquellas obras realizadas fuera de Ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de multas y otras sanciones que pudieran corresponder.

c) Está expresamente prohibida la habitación de obras antes de obtener el correspondiente Final de Obra de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

d) En caso de requerirse la construcción de un obrador, éste deberá cumplir con los siguientes requisitos, como mínimo:

d.1) No podrá ubicarse en los espacios establecidos como retiros de frente, fondo y medianeras. Esta disposición también es válida para las instalaciones previstas en los incisos d.2) y d.3).

d.2) Anexo al obrador o dentro del mismo, se construirá un sanitario para uso del personal de la obra, con inodoro sifonado.

d.3) Si fuera necesario, se construirá una casilla para la pernoctación del sereno y/o parte del personal de la obra. La misma podrá formar una unidad constructiva con el obrador. Se admitirá para este fin la utilización de casillas rodantes, pero se prohíbe expresamente la instalación de carpas, ramadas o construcciones precarias similares.

d.4) El obrador y cualquier construcción o instalación anexa a que se refiere este artículo deberán ser desmantelados una vez finalizada la obra.

e) Se deberá prever la correcta disposición y retiro de toda basura y escombros ocasionados por la obra. El propietario de la obra es responsable por el costo que genere la remoción de dicha basura, tanto de la vía pública como de lotes vecinos, tanto de la que pudiere ser depositada por los operarios, como la que se distribuya por la acción del viento, personas o animales.

f) Está prohibida la utilización de la vía pública para el acopio de materiales, como para la ejecución de mezclas.

g) Está prohibido realizar movimientos de tierra, taludes o cualquier obra que impida el normal escurrimiento de las aguas o determinen inundaciones en calles, espacios verdes o lotes vecinos.

#### **Artículo 137º.- Condiciones especiales:**

a) Está prohibido en las zonas que no permitan uso rural, tener cualquier tipo de animales de granja, tales como aves, conejos, reptiles, etc, y construir corrales u otras instalaciones especiales para albergarlos. También se prohíbe la tenencia de ganado (vacas, ovejas, cabras, etc) y caballos, burros, etc. Se permite tener perros, en tanto no incursionen fuera del lote, para lo cual los propietarios deberán tomar las medidas necesarias para impedir su libre circulación.

b) Está prohibido destruir o extraer árboles de gran porte o antigüedad. Se deberá cumplir en todo momento lo establecido por las Ordenanzas N° 626/87, 670/88, 1631/03 y modificatorias.

c) Son obligaciones especiales de los propietarios:

c.1) Forestar los lotes con árboles y arbustos, respetando los retiros reglamentarios de linderos y construcciones. Las especies a colocar serán determinadas por el D.E.M. Están prohibidas para este fin las siguientes especies: álamo plateado, paraíso y olmo.

c.2) Restablecer y/o mantener la cobertura vegetal en forma permanente para prevenir la erosión.

c.3) Aplicar las medidas de prevención y extinción de incendios que dicte la autoridad competente.

#### **XXXI. RESTRICCIONES EN CALLES**

**Artículo 138°.-** La Municipalidad podrá modificar el trazado de las calzadas y restringir el uso en las calles que a juicio de las áreas técnicas de ambiente y planificación urbana sean necesarias para resguardar a la población de los riesgos originados en escorrentías u otros daños ambientales. Esta disposición se aplicará en especial a sectores con pendientes superiores al 10% en forma longitudinal y al 4% en forma transversal a las calles.

**Artículo 139°.-** Sin perjuicio de otras soluciones que las áreas técnicas indicadas en el artículo 138° pudieran brindar, cuando la pendiente longitudinal de las calles supere el 12%, se habilitarán solo como peatonales, estando prohibido el ingreso de todo tipo de vehículos. En caso de requerir acceso vehicular, y si la calle no supera el 7% de pendiente longitudinal, se diseñará como peatonal con acceso vehicular restringido solo a los propietarios que lo necesiten. Este tránsito vehicular se realizará en lo posible solo en sentido descendente, si se habilita toda la cuadra, o solo hasta el ingreso al domicilio, en caso de poseer pendientes cambiantes a lo largo de la cuadra. Se podrá diseñar una calzada vehicular de una sola mano, con recorrido zigzagueante, de no más de 3.50 m de ancho, que podrá utilizarse solo en sentido descendente. El DEM estudiará el diseño adecuado para cada caso, con intervención de la CPU. Este diseño contemplará abovedado, construcción de cordón cuneta tradicional o serrano con sobresalientes al tresbolillo para freno del escurrimiento, y derivaciones del agua hacia sangrías de infiltración o pozos de retención, o hacia cisternas públicas o desagües entubados, etc. Los espacios de vereda se mantendrán verdes, sin solado.

## **XXXII. HABILITACIONES**

**Artículo 140°.- Habilitación Anual:** la Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionados con esta Ordenanza, con el Código de Edificación o con cualquier otra que regule el Uso, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo, puedan realizar Profesionales, Empresas Constructoras, Representantes Técnicos y Constructores en general, si los mismos no disponen de la Habilitación Anual Municipal, actualizada conforme a la categoría que corresponda, sin excepción.

**Artículo 141°.-** La Habilitación Anual se obtendrá por inscripción en los Registros Municipales, y será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos vigentes para cada categoría.

## **XXXIII. REGISTROS MUNICIPALES**

**Artículo 142°.-** A los fines de cumplir lo prescripto en los Art. 140° y 141° de la presente Ordenanza, la Municipalidad abrirá los siguientes Registros:

- a) Registro de Profesionales
- b) Registro de Constructores
- c) Registro de Representantes Técnicos

**Artículo 143°.-** Registro de Profesionales: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales de la Construcción que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea.
- b) Presentar la tarjeta o comprobante de habilitación anual actualizada expedida por el Colegio Profesional correspondiente para la Provincia de Córdoba.

La inscripción en este Registro permite a los Profesionales desarrollar dentro del Territorio Municipal sus actividades conforme a lo que en tal sentido establecen las leyes de colegiación para cada título profesional.

**Artículo 144°.-** Registro de Constructores: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales, Técnicos, Idóneos o Empresas que se dediquen a la Construcción en general y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el carácter legal del recurrente (Profesional, Empresa Constructora, Idóneo, etc.). Cuando se trate de Empresa Constructoras, se indicará el o los Profesionales que actúan en carácter de Director Técnico de las mismas.
- b) Presentar la tarjeta o comprobante de habilitación anual actualizada expedida por el Colegio Profesional correspondiente para la Provincia de Córdoba.
- c) Presentar las constancias del cumplimiento de las obligaciones fiscales nacionales, provinciales y municipales correspondientes.
- d) Presentar la constancia de inscripción en el Registro de Empleadores que corresponda.
- e) Fijar domicilio profesional en la localidad.
- f) Cuando la Municipalidad lo estime conveniente podrá exigir a la Empresa Constructora una copia autenticada del Contrato Social de la misma.

Los Profesionales, Técnicos, Idóneos o Empresas Constructoras que no puedan cumplir con lo exigido en el inc. e), deberán disponer de un Representante Técnico Habilitado que resida en la localidad.

La inscripción en este Registro permite suscribir ante la Municipalidad la documentación correspondiente para solicitar el Permiso de Iniciación de Obras en carácter de Constructor, y ejercer la función específica de tal, dentro del Territorio Municipal.

Los Profesionales que actúen en función de Directores Técnicos de Empresas Constructoras, deberán encontrarse inscriptos en el Registro de Profesionales establecidos en el Art. 143° de la presente Ordenanza.

**Artículo 145°.-** Registro de Representantes Técnicos: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales de la Construcción que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea.
- b) Encontrarse inscripto en el Registro de Profesionales Municipal.
- c) Tener domicilio estable en la localidad.

La inscripción en este Registro permite a los Profesionales desarrollar dentro del Territorio Municipal sus actividades como Representantes Técnicos conforme a lo que en tal sentido establecen las leyes de colegiación para cada título profesional.

**Artículo 146°.-** Lo estipulado en los Artículos 140° a 145° de esta Ordenanza reemplaza a lo previsto en el Art. 2.7. y concordantes (2.7.1.1. a 4) del Código de Edificación, y deberá hacerse constar esta circunstancia en toda publicación de dicho Código.

#### **XXXIV. CARATULA DE LOS PLANOS**

**Artículo 147°.-** La Carátula de los Planos de Obra exigidos por el Código de Edificación se confeccionará de acuerdo al Anexo Gráfico N° 3 que forma parte de esta Ordenanza. En el caso de Planos de Relevamiento se deberá consignar en "Observaciones": la antigüedad de la o las construcción (es) o de sus distintas etapas; quién es responsable de su ejecución; estado de la estructura e instalaciones, consignando si posee o no estructura sismorresistente, sin perjuicio de que la Oficina Técnica Municipal podrá exigir, si lo juzga necesario, un informe técnico por separado. Si los datos requeridos no cupiesen en el espacio establecido en la carátula, se consignarán en el plano, indicando esta circunstancia en la carátula.

#### **XXXV. INFRACCIONES, SANCIONES, AUTORIDAD DE APLICACION**

**Artículo 148°.-** Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán pasibles de las sanciones previstas en el Código de Faltas Municipal en vigencia.

**Artículo 149°.-** Los casos no previstos en esta Ordenanza o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a lo previsto por la misma, serán remitidos por el Departamento Técnico Municipal a la Comisión de Planeamiento Urbano, a los fines de que ésta, previo estudio y considerando los antecedentes, informe para su definición por parte del D.E.M.

**Artículo 150°.-** Forman parte integrante de esta Ordenanza los Anexos 1, 2 y 3 (gráficos).

**Artículo 151°.- MODIFICASE** el Anexo Gráfico N° 1 de la Ordenanza N° 1772/04, el que quedará graficado de acuerdo al Anexo Gráfico N° 1 que forma parte de la presente.

**Artículo 152°.- DEROGASE** el Artículo 24° de la Ordenanza N° 1772/04 y el Anexo Gráfico N° 3 de la misma. En publicaciones de dicha Ordenanza se expresará: "Artículo 24°: Derogado por Ordenanza N° 0000/17".

**Artículo 153°.- DEROGANSE** las Ordenanzas N° 788/90, 843/92, 969/94, 1640/03, 1679/04, 1825/05 y 1826/05, y toda disposición o parte de la misma que se oponga a los determinado en la presente.

**Artículo 154°.-** Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Capilla del Monte a los 27 días del mes de Diciembre de 2018, comunicada al DEM con fecha 05 de enero de 2019.-

**FIRMADO:** JULIO E. CARBALLO  
Sec. H.C. Deliberante

HERNAN JUAREZ  
Pte. H.C. Deliberante

**DECRETO N° 009/19.-:** PROMULGASE la Ordenanza N° 2933/19, sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 27 de diciembre de 2018 y comunicada a este Departamento Ejecutivo con fecha 03 de enero de 2019.-

Capilla del Monte, 07 de enero de 2019.-

**FIRMADO:** CLAUDIO J. M. MAZA  
SEC. DE GOBIERNO

GABRIEL BUFFONI  
INTENDENTE MUNICIPAL