**ANEXO VIII - MEMORIAS DESCRIPTIVAS**

MENDOZA, ……….. de………………. de ………………. (fecha).

El / Los que suscribe/n …………………………………, por sí / en nombre y representación de (*tachar lo que no corresponda*) …………………………. (en adelante “el Postulante”), solicita/n acceder al **Programa “PIONEROS”** (en adelante “el Programa”) y garantiza/n, en carácter de declaración jurada los datos aportados en las siguientes memorias:

|  |  |
| --- | --- |
| **Memoria General del Proyecto** | |
| **Ítem** | **Descripción** |
| **Tipo de proyecto** | (Ej. Hotel boutique, restaurante, cabañas, restaurante, cafetería, etc.) |
| **Superficie a construir (m²)** | (Ej. 350 m²) Detallar superficie cubierta y semicubierta |
| **Materiales principales** | (Ej. Hormigón armado, madera local, vidrio DVH, etc.) |
| **Características constructivas** | (Ej. Fundaciones corridas, estructura metálica, cubierta liviana, etc.) |
| **Sustentabilidad y eficiencia** | (Ej. Paneles solares, iluminación LED, reutilización de aguas grises, etc.) |
| **Tecnologías/Innovaciones aplicadas** | (Ej. Domótica, control climático inteligente, BIM, etc.) |
| **Cronograma estimado de obra** | (Ej. Junio 2025 - diciembre 2026) |
| **Fases del Proyecto** | (Ej. Proyecto ejecutivo, inicio de obra, estructuras, instalaciones, etc.) |
| **Plazos y entregas** | (Ej. Entrega final estimada en 18 meses, con entregas parciales trimestrales) |
| **Otros elementos relevantes** | (Cualquier otro aspecto que justifique la inversión o potencie el impacto) |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cronograma de Inversión** | | | | | |
| **Mes/Año** | **Actividad / Fase** | **Monto Inversión (sin IVA)** | **% sobre total** | **Acumulado (%)** | **Observaciones** |
| **Jun-2025** | Proyecto ejecutivo | $XXX.XXX | X% | X% | Incluye honorarios técnicos |
| **Jul-2025** | Movimiento de suelos | $XXX.XXX | X% | X% | Excavaciones y nivelación |
| **Ago-2025** | Cimientos y estructura | $XXX.XXX | X% | X% | Materiales y mano de obra |
| **...** | ... | ... | ... | ... | ... |
| **Dic-2026** | Finalización y puesta en marcha | $XXX.XXX | X% | 100% | Instalaciones finales |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planilla de Cómputo y Presupuesto (\*)** | | | | | | |
| **Ítem** | **Especificaciones Técnicas** | **Unidad** | **Cantidad** | **Precio Unitario (sin IVA)** | **Total (sin IVA)** | **% Incidencia** |
| Mano de obra fundaciones | Según planos, hormigón H21 | m³ | 50 | $XXXX | $XXXXXX | XX% |
| Ladrillo portante | Ladrillo cerámico portante 18x33x12 | m² | 200 | $XXX | $XXXXXX | XX% |
| Instalación eléctrica | Cableado, térmicas, tableros | global | 1 | $XXXXX | $XXXXX | XX% |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

(\*) Deberán acompañarse facturas proforma o presupuestos respecto de todas las inversiones a realizar que involucra Proyecto, que especifiquen sus características técnicas y contengan detalle de: cantidades, precios unitarios e IVA aplicable.

Para los ítems que fueran cotizados en moneda extranjera se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para su conversión a moneda nacional.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Impacto Regional** | | | |
| **Aspecto Evaluado** | **Ejemplo de Contenido Descriptivo** | **Magnitud del Impacto** | **Medidas de Mitigación / Adaptación** |
| **Generación de empleo** | Se crearán 15 empleos directos (personal del alojamiento) y 10 indirectos (guías, transportistas, proveedores turísticos) | Alta | Formación profesional previa |
| **Encadenamientos productivos** | Articulación con productores locales (vinos, dulces, cervezas artesanales) para abastecimiento y venta en el complejo | Media | Registro de proveedores y priorización de insumos regionales |
| **Participación comunitaria** | Inclusión de referentes de comunidades locales en diseño de experiencias culturales y gastronomía típica | Alta | Talleres participativos previos y protocolización de actividades |
| **Fortalecimiento institucional** | Alianzas con municipios y entes turísticos para campañas de promoción conjunta | Media | Firma de convenios marco de colaboración |
| **Extensión de la estadía promedio** | Diseño de paquetes con actividades en la región para evitar turismo de paso | Alta | Coordinación de itinerarios integrados con prestadores vecinos |
| **Transferencia de conocimiento** | Ofrecimiento de talleres y capacitaciones para emprendedores turísticos locales | Media | Convenios con universidades e institutos técnicos |
| **Mejora de infraestructura local** | Apertura de nuevo acceso vehicular con mejora del camino de ripio y señalización turística | Alta | Evaluación ambiental de obras viales menores |
| **[Otros]** | ............................... | [ ] | [ ] |
| **Impacto Ambiental** | | | |
| **Uso del suelo y paisaje** | Se preserva 60% del predio como espacio natural; construcción de bajo impacto visual | Media | Edificaciones con materiales y alturas armónicas con el entorno |
| **Uso del agua** | Captación de agua de lluvia para riego y uso de sanitarios con dispositivos ahorradores | Alta | Sistema de doble descarga y riego automatizado |
| **Energía y eficiencia** | Energía solar fotovoltaica para iluminación exterior y bombeo de agua | Baja | Control de consumo y sensores de movimiento |
| **Manejo de residuos** | Separación en origen y compostaje de residuos orgánicos; convenio con cooperativa de reciclaje | Media | Capacitación del personal y cartelería educativa para visitantes |
| **Protección de biodiversidad** | Se delimita zona de exclusión para preservación de flora autóctona | Baja | Senderos ecológicos señalizados y sin intervención del suelo |
| **Emisiones y movilidad** | Promoción de traslado en bicicleta y a pie dentro del predio | Baja | Estacionamiento perimetral y senderos internos |
| **Ruido e iluminación artificial** | Restricción horaria para actividades sonoras y uso de luminarias cálidas y dirigidas | Baja | Control de horarios y monitoreo ambiental |
| **Riesgo climático** | La actividad incorpora criterios de adaptación: ventilación cruzada, sombra natural, cubiertas verdes | Media | Manual de buenas prácticas en climas áridos |
| **[Otros]** | ........................ | [ ] | [ ] |

| **Plan de negocios** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Categoría** | **Aspecto Evaluado** | **Ejemplo de Contenido Descriptivo** | **Criterios o Requisitos Clave** |
| **Análisis del Entorno** | Diagnóstico Territorial | Análisis del contexto socioeconómico, turístico y ambiental del área de influencia | Fundamentar la viabilidad regional del proyecto |
| Demanda Potencial | Estimación del público objetivo y justificación de la oportunidad de mercado | Puede incluir estadísticas, encuestas, tendencias del sector |
| **Propuesta de Valor** | Descripción del Servicio | Detalle de los servicios turísticos que se ofrecerán (alojamiento, gastronomía, actividades, etc.) | Clara, atractiva y diferenciadora |
| Innovación y Diferenciales | Elementos que distinguen la propuesta (tecnología, sostenibilidad, accesibilidad, etc.) | Valorable para beneficios o incentivos |
| Beneficios al sector | Contribución a la diversificación de la oferta, ampliación de mercado, o mejora de calidad del sector turístico | Alineado con políticas turísticas |
| **Plan Operativo** | Etapas del Proyecto | Cronograma con fases de ejecución, responsables y tiempos estimados | Debe ser realista y compatible con normativa vigente |
| Recursos Humanos | Cantidad y tipo de personal requerido, estructura organizativa | Debe contemplar políticas de empleo local si aplica |
| Puestos genuinos de trabajo | Cantidad y descripción de empleos nuevos, modalidad de contratación, continuidad prevista | Preferencia por empleo local, con perspectiva de género y formación |
| Modos para prestar servicios no disponibles en la zona | Estrategias para abastecimiento de agua, energía, conectividad, gestión de residuos en áreas sin infraestructura | Deben contemplar soluciones sostenibles y aprobaciones correspondientes |
| **Sostenibilidad** | Impacto Ambiental | Identificación de impactos y medidas de mitigación/adaptación ambiental | Debe vincularse con normativa local y buenas prácticas |
| Impacto Regional y Social | Cómo contribuirá al desarrollo local, empleo, cultura y economía regional | Puede estar vinculado a políticas públicas de desarrollo |
| **Legal y Normativo** | Habilitaciones y Permisos | Listado de autorizaciones necesarias para operar (municipal, ambiental, turística, etc.) | Se deben adjuntar o declarar en trámite |
| Riesgos y Contingencias | Identificación de riesgos clave (económicos, climáticos, institucionales) y plan de respuesta | Muestra madurez en la planificación |
| **Otro / General** | [Especificar] | ............................................................................................................................... | [ ] |

Las planillas que se incorporan son orientativas y su itemizado deberá ajustarse a la actividad que se propone. En cualquier caso se podrá presentar la documentación en un formato distinto, debiendo el Postulante tener presente que la información que contengan las memorias descriptivas es esencial para el correcto análisis y posterior puntaje del Proyecto.

|  |
| --- |
| **................................................** |
| **Firma y aclaración Postulante o su/s representantes** |

**ANEXO IX – GUÍA PARA LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

**1 - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Breve descripción del Proyecto, sus objetivos y sus características principales como así también de los bienes y/o servicios a producir o comercializar y mercados de destino. Los conceptos deberán proyectarse en un horizonte temporal de diez (10) años.

**2 - EXPERIENCIA EMPRESARIA**

Sucinto comentario acerca de la capacidad empresaria y la asistencia técnica con que cuenta el Postulante.

**3 - DIAGNÓSTICO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO**

#### 3.1. Problema o necesidad que se plantea resolver

Exponer el contexto y el entorno en el cual se plantea el problema y los inconvenientes que ello representa para el desarrollo de las actividades o bien la oportunidad de mercado detectada.

#### 3.2. Solución adoptada al problema planteado

Indicar la solución propuesta mencionando los fundamentos o razones que impulsan la decisión adoptada, detallando expresamente los beneficios/mejoras asociados a los principales ítems de las inversiones contempladas en el Proyecto.

**4 - ANÁLISIS DE MERCADO**

**4.1.** Describir brevemente las características más relevantes del mercado (concentración del mercado y de la demanda, tipo de clientes, dinamismo, estrategias competitivas, etc).

**4.2.** Exponer la evolución que ha tenido en los últimos años la demanda (interna y/o externa) y los precios de los bienes y/o servicios asociados al Proyecto. Informar los factores que afectarían su evolución.

**5 - ASPECTOS TÉCNICOS**

**5.1.** Describir la modalidad de prestación de los servicios y el equipamiento y/o infraestructura seleccionados para el Proyecto. Exponer la disponibilidad de terrenos para la ejecución del Proyecto, mercado, relación de beneficios y costos incrementales, disponibilidad de insumos, tecnología, capacidad de producción. Analizar las posibilidades de expansión futura, entre otros aspectos.

##### 5.2. Instalaciones complementarias: indicar las instalaciones complementarias existentes y a incorporar (cañerías, desagües, bombas de agua y fluidos del proceso, válvulas, conexiones, etc.). Expresar los materiales, dimensiones, funciones y motivos de la instalación.

##### 5.3. Instalaciones eléctricas: describir las instalaciones eléctricas (transformadores, tableros de control y sus componentes, arrancadores, contactores, relevos térmicos, cableado, iluminación, etc.), sus características técnicas y dimensiones, motivos de su instalación o reemplazo y esquema de instalaciones propuesto.

##### 5.4. Normas ambientales: adjuntar constancias del cumplimiento de normas ambientales y de los estudios correspondientes.

**6 - INVERSIONES, INGRESOS Y COSTOS**

**6.1. Inversiones del Proyecto**

**6.1.1.** Elaborar planilla de inversiones que contemple la totalidad de los componentes previstos para el Proyecto independientemente de la fuente de financiamiento (aporte propio/AR/ANR), teniendo como base los presupuestos o facturas proforma que las respaldan.

Para los ítems que fueran cotizados en moneda extranjera indicar el tipo de cambio utilizado para su conversión a moneda PESOS.

**6.1.2.** Distinguir las inversiones en activos “a realizar” de las “preexistentes”, que comprenden aquellos activos existentes que solamente serían utilizados si se realizara el Proyecto (se aclara, a los efectos de realizar el cuadro de inversiones, que NO son “preexistentes” los activos que seguirían siendo utilizados aún sin Proyecto).

**6.1.3.** Indicar la vida útil estimada de todas las inversiones (desde el punto de vista físico o tecnológico) y los requerimientos de reposición correspondientes (reinversiones) que se darán.

**6.1.4.** Las inversiones preexistentes se deberán computar por su valor neto de realización.

**6.1.5.** Identificar los bienes y/o servicios de origen extranjero a incorporar, informando la posición arancelaria y las erogaciones vinculadas a dicha operación: seguros y fletes (externos e internos), gastos de nacionalización y despachante, impuestos, acompañando presupuestos y cotizaciones.

**6.2. Ingresos del Proyecto**

Deberán informarse los ingresos que se obtendrían durante el horizonte temporal de evaluación del Proyecto (en años), el que deberá abarcar un plazo no inferior a diez (10) años.

En particular se deberán detallar:

- Volúmenes estimados de venta de los bienes y/o servicios que se elaborarían o prestarían (por unidad de tiempo).

- Precios de venta unitarios estimados.

Distinguir las ventas y los productos que las componen según sean destinadas al mercado interno o al mercado externo, en caso de corresponder.

En todos los casos considerar el efecto del IVA en los ingresos, según la alícuota correspondiente y la situación de la empresa respecto a dicho impuesto.

**6.3. Costos Operativos del Proyecto**

Deberán informarse los costos de producción y operación de la unidad de negocios durante el horizonte temporal de evaluación del Proyecto, estipulado en diez (10) años. Además se deberán exponer las bases y criterios sobre los cuales se formularon y estimaron.

En particular se deberán detallar:

- Costos de producción (materias primas e insumos, energía, combustibles, mano de obra, etc.).

- Costos de administración (alquileres, tasas, sueldos, papelería, asesoramiento contable, etc.).

- Costos de comercialización (publicidad y propaganda, comisiones por ventas, comisiones a distribuidores, fletes, etc.).

- Costos impositivos (impuesto a las ganancias, impuesto sobre los ingresos brutos, tasas y contribuciones, etc.).

- Otros costos.

Clasificar los costos en Directos e Indirectos. En el cálculo de los Costos Directos será necesario asignar cada ítem a una unidad de producción, detallando Ítem de costo, requerimiento por unidad de producto, unidad de medida (unidad, kg, mt, lt., etc.), costo unitario, costo por unidad de producto.

En el caso de los Costos Indirectos de producción, si es posible, especificar ítem de costo, costo unitario, unidad de medida (por ej.: Kg/mes, Kg/pileta, Kwh/cámara, Kwh/máquina, lts/año, unidades/máquina, etc.).

En todos los casos considerar el efecto del IVA en los costos, según la alícuota correspondiente y la situación de la empresa respecto a dicho impuesto.

**Mano de obra relacionada al Proyecto**

Explicar la incorporación de personal para el Proyecto detallando área o sector, cargo, categorías y grado de especialización.

Presentar un cuadro de mano de obra indicando número de empleados, categorías, condición (permanente o transitorio), sector, sueldos, cargas sociales; asignando el personal nuevo sólo al área principal si éste desempeñara tareas múltiples.

|  |
| --- |
| **................................................** |
| **Firma y aclaración Postulante o su/s representantes** |

**ANEXO X - PLANILLA DE EVALUACIÓN (PUNTAJE)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Eje de Evaluación** | **Criterio Específico** | **Puntaje Máximo** | **Puntaje Obtenido** |
| **Accesibilidad** | Dificultad de acceso, topografía adversa, lejanía a centros urbanos | 20 |  |
| Aporte estratégico al desarrollo local y fortalecimiento territorial | 10 |  |
| Acceso a servicios sobre la línea municipal -más puntaje mientras menos servicios hayan- | 10 |  |
| **Sustentabilidad Ambiental** | Uso de energía solar | 10 |  |
| Uso de otras energías limpias | 5 |  |
| Manejo adecuado de residuos y efluentes | 10 |  |
| Cuidado de la flora y fauna local | 10 |  |
| Uso de materiales locales, ecológicos o reciclados | 10 |  |
| Diseño de bajo impacto visual y territorial | 10 |  |
| **Impacto Regional** | Generación de empleo directo estable y calificado | 10 |  |
| Generación de empleo indirecto a través de proveedores o redes locales | 5 |  |
| Articulación con prestadores locales o comunidades originarias | 5 |  |
| **Potencial Turístico** | Zona Activa/postergada | 10 |  |
| Aporte al turismo existente | 10 |  |
| **Proyecto Constructivo** | Calidad del diseño, claridad de planos y cronograma | 5 |  |
| Integración de la arquitectura al entorno | 5 |  |
| Adaptación a condiciones climáticas y funcionalidad | 5 |  |
| Antecedentes del profesional o empresa | 5 |  |
| Innovación, carácter distintivo, replicabilidad | 10 |  |
| **Viabilidad económica y financiera** | Coherencia entre presupuesto y plan de obra | 5 |  |
| Análisis del flujo de fondos | 5 |  |
| Capacidad de financiamiento y aportes propios | 5 |  |
| Escalabilidad y sostenibilidad económica a mediano plazo | 5 |  |
| Inclusión de herramientas de gestión | 5 |  |
| **Antecedentes** | Antecedentes de quien ejecutará la construcción | 5 |  |
| Antecedentes de quien operará el proyecto | 10 |  |
| Capacidad operativa del equipo propuesto | 5 |  |
| **Innovación** | Incorporación de nuevas tecnologías | 15 |  |
| Enfoque interpretativo, educativo, patrimonial o cultural | 5 |  |
| Propuesta diferenciadora dentro del contexto regional | 10 |  |
| Actividades culturales, científicas o recreativas sostenibles | 10 |  |
| **TOTAL** | | **250** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rango de Puntaje** | **Financiamiento ANR** | **Financiamiento AR** | **Observaciones** |
| **250-240 pts** | 50% | 0% | Proyectos de excelencia técnica, ambiental y territorial. |
| **239-220 pts** | 35% | 15% | Alta calidad, fuerte enfoque en integración local y cuidado ambiental. |
| **219-200 pts** | 20% | 30% | Sólidos y completos |
| **199-180 pts** | 5% | 45% | Propuestas aceptables |
| **179-160 pts** | 0% | 50% | Propuestas viables con escaso impacto en la prestación de servicios |
| **159- 140 pts** | 0% | 35% | Propuestas viables con escaso impacto en la prestación de servicios |
| **139- 120 pts** | 0% | 20% | Propuestas viables con escaso impacto en la prestación de servicios |
| **Menos de 120 pts** | No financiable | No financiable |  |

**ANEXO XI - MODELO NOTA SOLICITUD DE CERTIFICADO A MUNICIPIOS**

**MENDOZA, ……….. de………………. de …………….**

**Sr. Intendente de la Municipalidad de ….  
S. / D.**

El/Los que suscribe/n …………………………………, por sí / en nombre y representación de …………………………. CUIT Nº …………………….., en el marco de la Ley Provincial N° 9.584 y su Decreto Reglamentario N° 2777/24, solicita/n a efectos de acceder al **Programa “PIONEROS”,** la siguiente certificación de uso para desarrollar un proyecto destinado a la actividad de …………………………….., en el inmueble ubicado en ……………………………(en caso de contar con estos datos, consignar Nomenclatura Catastral y/o Padrón Municipal).

La presente solicitud la efectúo/amos en mi/nuestro carácter de …………………………. (*completar según corresponda con: propietario, locatario, usufructuario, etc.*) del inmueble referido.

Conforme surge de la memoria descriptiva que se acompaña, tenemos intención de acceder a los beneficios de la Ley citada, declarando bajo juramento que, en caso de resultar beneficiarios, toda construcción y/o explotación comercial se ajustará a las disposiciones constructivas y comerciales vigentes.

Asimismo solicitamos que, en el marco de la **Ley Nº 5.961 de RECURSOS NATURALES-PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE-IMPACTO AMBIENTAL**, se establezca si el Proyecto será aprobado por el Municipio o si deviene necesario realizar el trámite ante la Subsecretaría de Ambiente de la Provincia.

**………………………………………….**

**Firma y Aclaración del solicitante o su representante**