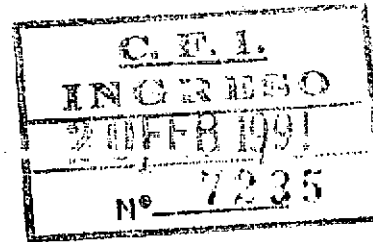


O
H. 32
B 29
II

Córdoba, 14 de febrero de 1991.



Señor Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones

Ing. Juan J. Ciacara

San Martín 871

Capital Federal

REF.: EXP.1720/CORDOBA

De mi mayor consideración:

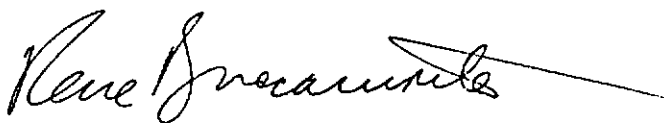
Tengo el agrado de dirigirme a
Ud. y por su digno intermedio a quien corresponda, a fin
de elevar para su conocimiento la Segunda Entrega del
Trabajo: Estudio de Inversión para Infraestructura
Turística en la Ciudad de Miramar - Provincia de Córdoba.-

La demora ocasionada en la finalización del mismo se ha debido a que el acondicionamiento y modificación del proyecto que sirve de base para todo este estudio obligó a esperar primero la finalización de estas tareas por parte de los profesionales encargados por el Municipio de Miramar y seguidamente reiniciar todos los cálculos y cálculos ya que el tenor de las modificaciones así lo hizo necesario.

La Tercera y última Entrega -que se basa en la información procesada en la Segunda Entrega - será elevada dentro del plazo originalmente previsto para su desarrollo (un mes) ya que no se pudo avanzar en ella por las razones apuntadas.

Con tales motivos, saludo a Ud.

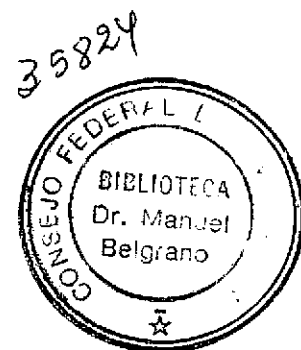
muy atte..-

A handwritten signature in dark ink, reading "René Bracamonte". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Ing. René E. Bracamonte

Director

O
H.39
B29
II



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ESTUDIO DE INVERSION PARA INFRAESTRUCTURA TURISTICA EN LA
CIUDAD DE MIRAMAR - PROVINCIA DE CORDOBA

SEGUNDA ENTREGA

Febrero de 1990

Director: Ingeniero René E. Bracamonte

Colaboradores:

Ingeniero Bernabé Witosek

Sr. Francisco Sudar

O/H.39
B29
II

ACLARACION PREVIA A LA SEGUNDA ENTREGA

Como se indicara en la nota enviada con fecha 24 de octubre ppdo., el anteproyecto sobre el cual se realiza el presente estudio de inversion, generó una serie de cuestionamientos que obligaron a que los arquitectos proyectistas del mismo se abocaran a la tarea de modificar varias de las características del mismo.

Las modificaciones básicas fueron la nueva planta y distribución del hotel como así tambien el incremento de habitaciones previstas en el anteproyecto originario. Así, el proyecto se elevó a 148 habitaciones (136 dobles, 4 triples y 8 suites), un incremento sustancial sobre lo originalmente previsto. Todo esto fue desarrollado en dos plantas, pero se respetaron las exigencias vigentes en la Provincia de Córdoba para Hoteles de la Categoría Cuatro Estrellas.

Se acompaña a la presente entrega una copia de las plantas que surgen de este anteproyecto corregido.

El cómputo metrico, presupuesto, estimación de personal, servicios, etc., que se acompañan al presente informe, han sido realizados sobre el nuevo proyecto.

DEFINICION DE SERVICIOS A BRINDAR

1.- SERVICIOS IMPRESCINDIBLES

Los servicios que se deben brindar en el complejo son basicamente de dos tipos:

A) Alojamiento con características que se adapten a un hotel tipo Cuatro Estrellas con previsión de los sistemas con/sin pensión, ya sea esta completa o media pensión.

B) Atención terapeutica propia de un centro balneológico integral, para aprovechar las virtudes muy especiales de las aguas de la zona, el cual servirá a los huéspedes del hotel tanto como a terceros.

En lo que respecta al primer tipo de servicios, corresponde remitirse a las exigencias vigentes en la Provincia de Córdoba para un Hotel Cuatro Estrellas (Decreto 4506/8 Reglamentario de la Ley 6483 de la Provincia).

No existen normas que reglamenten el funcionamiento de un centro balneológico, por lo que se ha respetado el esquema de funcionamiento previsto por los proyectistas, que contempla -dentro de las instalaciones planeadas- un equipo de personal idóneo de dedicación exclusiva. Se considera que con el staff planteado se podrá cumplir con el servicio previsto con eficiencia y normalidad si se cumple con una dedicación exclusiva del personal, condición que será esencial para el empleo del mismo, ya que en una localidad tan pequeña no existen prácticamente otras posibilidades de trabajo para el personal especializado a contratar.

2.- SERVICIOS OPCIONALES

El tipo de servicios opcionales que se deberán brindar son los normales en establecimientos hoteleros de este nivel que se encuentran en zonas turísticas.

Los servicios a prestarse serán básicamente de dos tipos: a) deportes y b) excursiones y paseos

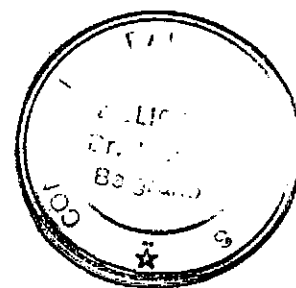
a) Los deportes que pueden practicarse tendrán lugar en las instalaciones previstas a tal fin en el proyecto del hotel, a saber:

1. - Natacion
- 2.- Tennis
- 3.- Paddle

Las facilidades para estos deportes estan correctamente contemplados en el proyecto y se estima que será necesario una persona con nivel de especialista en deportes (o profesor de educación fisica) que supervisará y asesorara a los huespedes y controlará el correcto y seguro uso de las instalaciones.

b) Las excursiones y paseos que se pueden realizar en la zona son basicamente de tres tipos:

- 1.- Cabalgatas, que se pueden realizar aprovechando los equinos que hay en la zona y las vastas regiones de la costa de la Mar Chiquita.-
- 2.- Acuaticas, con paseos en lancha paseando por la laguna, visitando las de aves de la zona, etc..
- 3.- Vehiculares, con visitas durante el día a la ciudad de Córdoba y sus zonas adyacentes.



Estos tres tipos de excursiones, por sus características extra-hoteleras y fuera del tratamiento balneológico, pueden ser entregadas en consecuencia a equipos o agencias o personas especialmente indicadas para ello, a fin de no complicar la administración del hotel y generar una excesiva contratación de personal con trabajos muy discontinuos. Además complica la administración con la conservación de equipos especiales (lanchas, omnibus, caballos, etc.).

Así, sólo será necesario una persona del hotel encargada de efectuar los necesarios contactos entre los huéspedes y los encargados de las excursiones, que puede ser el encargado de las contrataciones especiales (acontecimientos sociales, convenciones, etc.).

3.- DEFINICION DE PERSONAL IDONEO IMPRESCINDIBLE

El personal necesario se puede dividir en dos grupos fácilmente identificables:

- a) Personal del hotel
- b) Personal del Centro Balneológico

a) El personal del hotel, de acuerdo a la categoría del hotel y los convenios laborales vigentes, tendría un plantel, que a su vez se reagrupa en tres categorías: Dirección, Mantenimiento y Servicios.

El Personal de Dirección será:

- Un Gerente
- Un Supervisor General
- Un Encargado de Compras
- Un Administrativo General
- Un Administrativo Contable
- Un Cadete

El Personal de Mantenimiento se compondrá de:

- Un Supervisor General de Mantenimiento
- Dos Empleados de Mantenimiento
- Dos Jardineros
- Un Encargado de Piscina y Canchas de Tennis

El Personal de Servicios tendrá:

- Un Conserje Principal
- Tres Conserjes Generales
- Un Conserjes Turnante

- Dos Mensajeros
- Dos Telefonistas
- Dos Gobernantas
- Ocho Mucamas
- Dos Mucamas Turnantes

Todo este personal está considerado que trabajará con el hotel durante todo el año.

En épocas de temporada alta, con niveles de ocupacion superiores al 50%, se podrá contratar cierto personal, para los cuales se considera un período de ocupación de la mitad del tiempo normal. Esta practica es normal en todos los hoteles. El personal con ocupación parcial sería:

- Un cadete
- Un empleado de mantenimiento
- Un empleado de piscina y cancha de tenis
- Cuatro conserjes generales
- Un conserje turnante
- Dos mensajeros
- Cuatro mucamas
- Dos mucamas turnantes

Las tareas de todo este personal estan catalogadas y

previstas en el convenio laboral pactado entre la Unión de Trabajadores Gastronomicos de la Republica Argentina y los sectores empresarios.

En lo ateniendo al personal del Centro Termal Balneologico, sería el siguiente:

----Un Director: Profesional Médico Reumatólogo a cargo del control de las terapias y el manejo científico del Centro y del Personal.

----Una secretaria: con las características de una secretaria ejecutiva.

----Un Jefe de Administración: Profesional licenciado en Administración, para manejo de todo el personal, problemas legales y administrativos, relaciones publicas y coordinador entre técnicos y administrativos.

----Tres Auxiliares Administrativos: Uno para recepcion y telefonista, y dos para administración y contaduría.

----Un tecnico de Laboratorio: encargado del control constante de la calidad de aguas y fangos y otros tratamientos.

----Un técnico para Sala de Máquinas: para las calderas, instalación de aire acondicionado e instalación electrica

y térmica en general.

----Dos encargados de vestuarios para atención de guardarropas y servicios de usuarios(uno por sexo)

----Un jardinero/peon: para limpieza y mantenimiento de las areas exteriores.

----Tres encargados de limpieza: para trabajar en limpieza general y manejo de la ropa blanca.

----Un Profesional Médico con especialidad en Terapia Intensiva, para control de pacientes y emergencias.

----Dos Auxiliares de Balneoterapia: destinados al control de servicios y atención a los usuarios. Preferentemente paramédicos o enfermeros.

----Dos Auxiliares de Fangoterapia: destinados al control de servicios y atención a los usuarios. Preferentemente paramédicos o enfermeros.

----Dos encargados de Sauna: para control del servicio y atención de los usuarios. Uno para cada sexo.

----Un fisioterapeuta: o profesor de Gimnasia para atención de los ejercicios de rehabilitación.

----Dos auxiliares de fisioterapeuta: para apoyo del profesional especializado.

4.- DEFINICION DE PERSONAL PARA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Este personal trabajará basicamente en el area deportiva y la coordinacion con los prestadores de servicios opcionales, por lo que se estima se cubrirá esta tarea con los siguientes personas:

- Una Coordinadora Social
- Un Profesor de Educación Fisica (para deportes)
- Un Auxiliar Administrativo.

5.- COMPUTO DE TODO EL PERSONAL - ESTIMACION DE COSTOS

Para el cómputo del personal y la definición de sus costos se tomó en cuenta la planilla de sueldos pactada entre el sindicato respectivo y los representantes patronales para el mes de octubre de 1990, entendiendose que todos estarían en la categoria maxima del convenio (especial).

Los cargos gerenciales se consideraron con retribuciones fuera de convenio (superiores) ya que esta es la práctica normal en los hoteles.

Se consideró que las cargas sociales de todo tipo duplican el sueldo a pagar.

Así, se confeccionó el siguiente cuadro de sueldos mas cargas sociales, en miles de Australes. Las claves usadas en el mismo son: C (numero de orden en las escalas del convenio (1 a 6); F/C (fuera de convenio); T (temporario); E (empleado permanente); % (porcentaje de ocupación anual).

PERSONAL

Función	C	T	E	%	Sueldo	Total
					Unitario	Sueldos
Gerente	F/C	-	1	-	16.027.	16.027
Supervisor General	F/C	-	1	-	9.616	9.616
Encargado de Compra	1	-	1	-	3.205	3.205
Administrativo General	3	-	1	-	2.826	2.826

PERSONAL

Función	C	T	E	%	Sueldo	Total
					Unitario	Sueldos
Administrativo Contable	3	-	1	-	2.826	2.826
Cadete	5	-	1	-	2.588	2.588
Cadete	5	1	-	50	2.588	1.294
Supervisor Gral. Mant.	F/C	-	1	-	6.410	6.410
Empleado de Manten.	3	-	2	-	2.826	5.652
Empleado de Manten.	3	1	-	50	2.826	1.413
Jardinero	6	-	2	-	2.488	4.977
Encargado Pis-Tennis	6	-	1	-	2.488	2.488
Encargado Pis-Tennis	6	1	-	50	2.488	1.244
Conserje Principal	1	-	1	-	3.205	3.205
Conserje General	3	-	3	-	2.826	8.478
Conserje General	3	4	-	50	2.826	5.652
Conserje Turnante	3	1	-	50	2.826	1.413
Conserje Turnante	3	-	1	-	2.826	2.826
Mensajeros	5	-	2	-	2.588	5.176
Mensajeros	5	2	-	50	2.588	2.588
Telefonistas	3	-	2	-	2.826	5.652
Gobernantas	1	-	2	-	3.205	6.410
Mucamas	3	-	8	-	2.826	22.610

PERSONAL

Función	C	T	E	%	Sueldo	Total
					Unitario	Sueldos
Mucamas	3	4	-	50	2.826	5.652
Mucamas Turnantes	3	-	2	-	2.826	5.652
Mucamas Turnantes	3	2	-	50	2.826	2.826
Medico Jefe de Area	F/C	-	E	-	16.027	16.027
Secretaria	1		1		3.205	3.205
Jefe de Administracion	3	-	1	-	3.205	3.205
Auxiliares Administrat.	3	-	1	-	2.826	2.826
Auxiliares Administrat.	3	-	3	-	2.588	7.764
Laboratorista	1	-	1	-	3.205	3.205
Tecnico de Maquinas	1	-	1	-	3.205	3.205
Encargado de Vestuarios	3	-	2	-	2.826	5.652
Jardinero/Peon	5	-	2	-	2.588	5.176
Personal de Limpieza	5	-	3	-	2.588	7.764
Personal de Vestuarios	3	2	-	50	2.826	2.826
Medico	F/C	-	1	-	12.821	12.821
Balneoterapeutas	-	-	2	-	3.205	6.410
Fangoterapeutas	-	-	2	-	3.205	6.410
Encargados de Sauna	-	-	2	-	3.205	6.410
Fisioterapuetas	-	-	3	-	3.205	9.616

PERSONAL

Función	C	T	E	%	Sueldo	Total
					Unitario	Sueldos
Balneoterapeutas	-	2	-	50	3.205	3.205
Fangoterapeutas	-	2	-	50	3.205	3.205
Encargados de Sauna	-	2	-	50	3.205	3.205
Fisioterapeutas	-	3	-	50	3.205	4.808
Coordinadora Social	F/C	-	1	-	6.411	6.411
Aux. Administrativo	3	-	1	-	2.826	2.826
Prof. Educac. Fisica	1	-	1	-	3.205	3.205

Total de sueldos mensuales.....A268.093.000

Total de sueldos en U\$S al cambio fijado.....44.682

Total anual de sueldos.....U\$S 536.184

Camabio vigente a la fecha: U\$S 1,- = A 6.000,-

6.- SERVICIOS A CONTRATAR A TERCEROS -

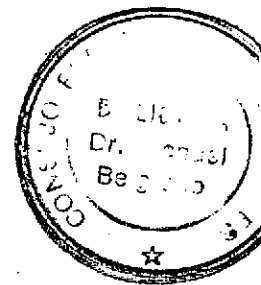
ESTIMACION DE COSTOS

Dadas las características del hotel - en una localidad muy pequeña sin gran oferta de servicios - se ha estimado que el hotel atenderá con su personal la mayoría de los servicios que presta, contratando solo los imprescindibles, que son basicamente:

----Combustibles y energía eléctrica: la energía eléctrica tiene un costo alto, por lo que se puede contemplar el uso de generadores propios y la compra directa de gas comprimido en grandes tubos.

En razón de estas consideraciones, se estima que el costo total de energía y combustible - costo obtenido por la facturación que tienen hoteles de similar categoría y capacidad en otras regiones de la provincia o provincias limítrofes - es de A 30.000.000,- mensuales (U\$S 5.000,= según el cambio vigente adoptado de A 6.000 por U\$S 1,-)

----Telefonos: este servicio es de primordial importancia pero lo correcto es estimar la facturación para usos exclusivos del hotel, ya que la facturación por uso de huéspedes es cargada a éstos.- Se estima una facturación de A 7.200.000,- mensuales (U\$S 1.200,- mensuales).-



----Gastos varios: como siempre ocurre en estas administraciones, siempre es necesario prever un monto por imprevistos o gastos pequeños no evaluados.- Se estima que un 10% de incremento sobre el total de costos estimados es una apreciación razonable, adoptandose la en consecuencia.

7.- FACTIBILIDAD DE CONTRATACION DE PERSONAL Y SERVICIOS

Contratacion de Personal:

Se hace necesario considerar la factibilidad del personal propuesto, ya que el asiento del hotel en una población muy pequeña hace que sea necesario contratar personal que no es de la zona, lo que obligará a contratar el personal sobretodo el especializado en las dos ciudades mas proximas (Córdoba y San Francisco). En atención a ello es que se ha previsto pagar los sueldos con la jerarquia máxima del escalafon correspondiente.

En atención a esta consideración, se presume que por lo menos un 30% del personal deberá ser provisto de alojamiento para que pueda residir en el lugar.

Los servicios complementarios de paseos y excursiones cuentan en la Ciudad de Córdoba y zonas turísticas próximas a ella con numerosas empresas dedicadas a esta tarea por lo que se estima no será difícil formalizar una contratación con ellos si se garantiza un mínimo de demanda.

Contratación de servicios:

Será necesario contratar un servicio de remolque para la provisión del gas comprimido en grandes volúmenes, que deberá ser llevado desde la planta más próxima, ubicada en la localidad de Montecristo.

No se considera que habrá problemas en la contratación del servicio telefónico y eléctrico de la localidad.

Los otros servicios - como lavado y planchado - han sido previstos a realizar por el personal del hotel, que se estiman se podrán realizar con la dotación prevista.

DEFINICION DE INVERSIONES

1.- COMPUTO Y PRESUPUESTO DE LA INFRAESTRUCTURA A CONSTRUIR

El compute se realizó sobre el anteproyecto definido por los Arquitectos colaboradores de la Municipalidad de Miramar y se tomaron como base los precios vigentes en octubre de 1990, cambiandolos a la cotizacion vigente durante ese mes para el Dolar estadounidense (A 6000,- por 1 U\$S), lo que arrojó el siguiente cómputo y presupuesto:

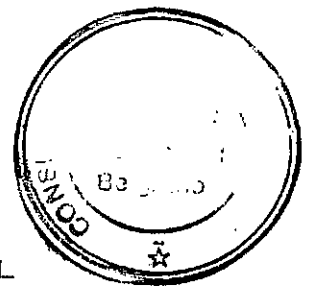
Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL

1	HOTEL			
	Comprende: habitacio- nes, pasillos, cocina, estar, lectura, video, acceso, bar y galeria, acceso a casino y bal- neoterapia, administra- cion y cocheras			

Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL
<hr/>				
1a.	Obra humeda(estructura de Hormigon, cubierta de techos, zingueria y pintura	7.538	390,-	2.939.820,-
1b.	Instalacion sanitaria y de gas	7.538	220,-	1.658.360,-
1c.	Instalacion electrica, telefonía, radio y TV	7.538	80,-	603.040,-
1d.	Instalacion termome- canica	7.538	80,-	603.040,-
1e.	Carpintería y vidrios	7.538	130,-	979.940,-
1f.	Equipamiento	7.538	100,-	753.080,-
Total del Item 1				<hr/> 7.538.000,-

Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL
<hr/>				
2.-	CENTRO BALNEOLOGICO			
2a..	Obra humeda incluyendo estructura de Hormigon, cubierta de techo, zingueria y pintura	1.990	470,-	935.300,-
2b.	Instalación sanitaria (agua dulce y gas)	1.990	190.-	378.100,-
2c.	Instalacion sanitaria balneologica: Agua salada:obra de toma: 400 m.cañeria ALDYL 4", 2 bombas con cuerpo de bronce Q=50 m3/h h=6m, motor trifasico 5 HP,re- servorios, distribucion de agua salada con cañe- ria de propileno, cani- llas y accesorios en plas- tico o bronce, desague ti-			

Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL
<hr/>				
	po pluvial de 400 mc.agua salada y fango, camaras decantadoras de fango,etc.	1.990	30,-	59.700,-
2d.	Instalacion electrica, telefonía y radio	1.990	40,-	79.600,-
2e.	Instalación termomecanica	1.990	80,-	159.200,-
2f.	Carpinteria y vidrios	1.990	140,-	278.600,-
2g.	Equipamiento	1.990	50,-	99.500,-
<hr/>				
Total del Item 2.....				1.990.000,-



Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL

3.-	CASINO			
	Comprende: salon ruleta, salón bingo, auditorio, bar y dependencias administrativas			
3a.	Obra húmeda, incluyendo estructura de Hormigon, cubierta de techos, zin- gueria y pintura	1.720	350,-	602.000,-
3b.	Instalación sanitaria y de gas	1.720	120,-	206.400,-
3c.	Instalación electrica, telefonía, parlantes, y circuito cerrado de television	1.720	90,-	154.800,-
3d.	Instalación termome- cánica	1.720	120,-	206.400,-
3e..	Carpinteria y vidrios	1.720	140,-	240.800,-
3f.	Equipamiento	1.720	180,-	309.600,-
	Total item 3.....			1.720.000,-

Item	Descripcion	Superficie cubierta (m2.)	Precio Unitario (U\$S)	TOTAL

4.	TRABAJOS EXTERIORES			
4a.	Pavimento de Hormigon en 7 cuadras con ancho de 8 metros y cordon cuneta (valor por metro cuadrado)	5.600	40,-	224.000,-
4b.	Veredas perimetrales e interiores, pergolas, rampas, rotonda de acceso al complejo, playa de es- tacionamiento, casino	Global(1)		250.000,-
4c.	Forestación y parquiza- ción)	Global(1)		50.000,-
4d.	Iluminacion exterior	Global(1)		100.000,-
4e.	Zona deportiva: canchas de tennis, piscina, vestuarios, quinchos	Global(1)		200.000,-
	Total item 4.....			824.000,-

RESUMEN

Item 1 - Hotel	U\$S 7.538.000,=
Item 2 - Centro Balneologico.....	U\$S 1.990.000,=
Item 3 - Casino.....	U\$S 1.720.000,=
Item 4 - Trabajos exteriores.....	U\$S 824.000,=

Total.....	U\$S 12.072.000,=
IVA 15%	U\$S 1.810.000,=

Precio total con IVA.....	U\$S 13.882.000,=

2.- PRESUPUESTO DE PERSONAL Y SERVICIOS A CONTRATAR

2.a. Total de gastos mensuales y anuales de Personal:

Según lo desarrollado en el apartado 5, el total de gastos mensuales es de U\$S 44.682 - según escalas salariales y cambio vigente en octubre de 1990.

Así surge que los gastos anuales totales en personal serán de U\$S 536.184,=

2.b. Total de gastos en servicios a contratar:

Según lo expuesto en el apartado 6, los servicios a contratar tendrán los siguientes costos:

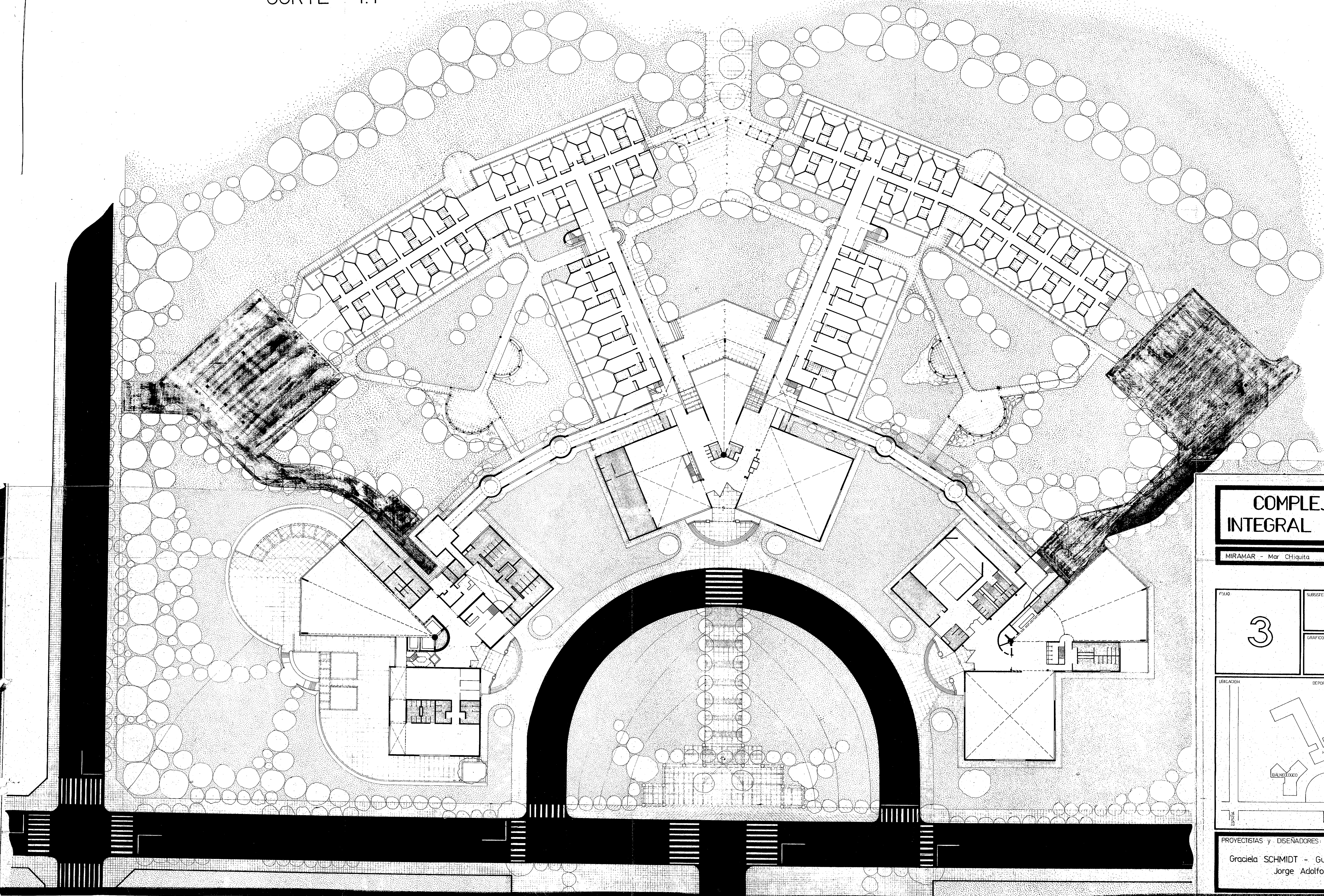
Combustibles y energía:

U\$S6.000,= mensuales por 12 meses, total de U\$S 72.000,=

Telefonía: (para uso exclusivo del hotel)

U\$S 1.200,= mensurales por 12 meses, total U\$S 14.400,=

CORTE 1.1



COMPLEJO TURISTICO INTEGRAL BALNEOLOGICO

MIRAMAR - Mar Chiquita - CORDOBA - ARGENTINA

FIG. 3

SUBSISTEMA

CONJUNTO

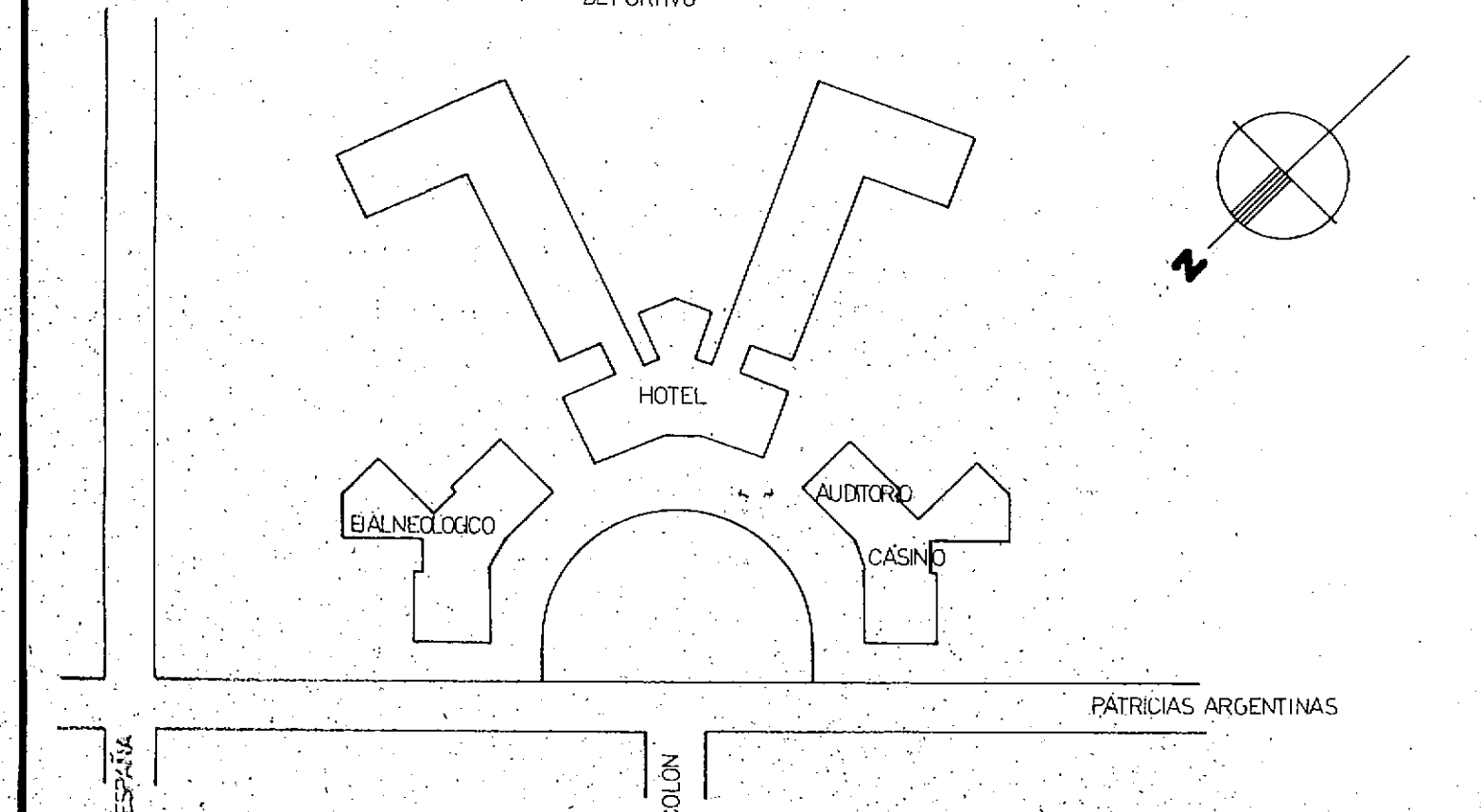
GRAFICO DE:

PLANTA BAJA
CORTE GLOBAL 1.1

E. 1:250

UBICACION

DEPORTIVO



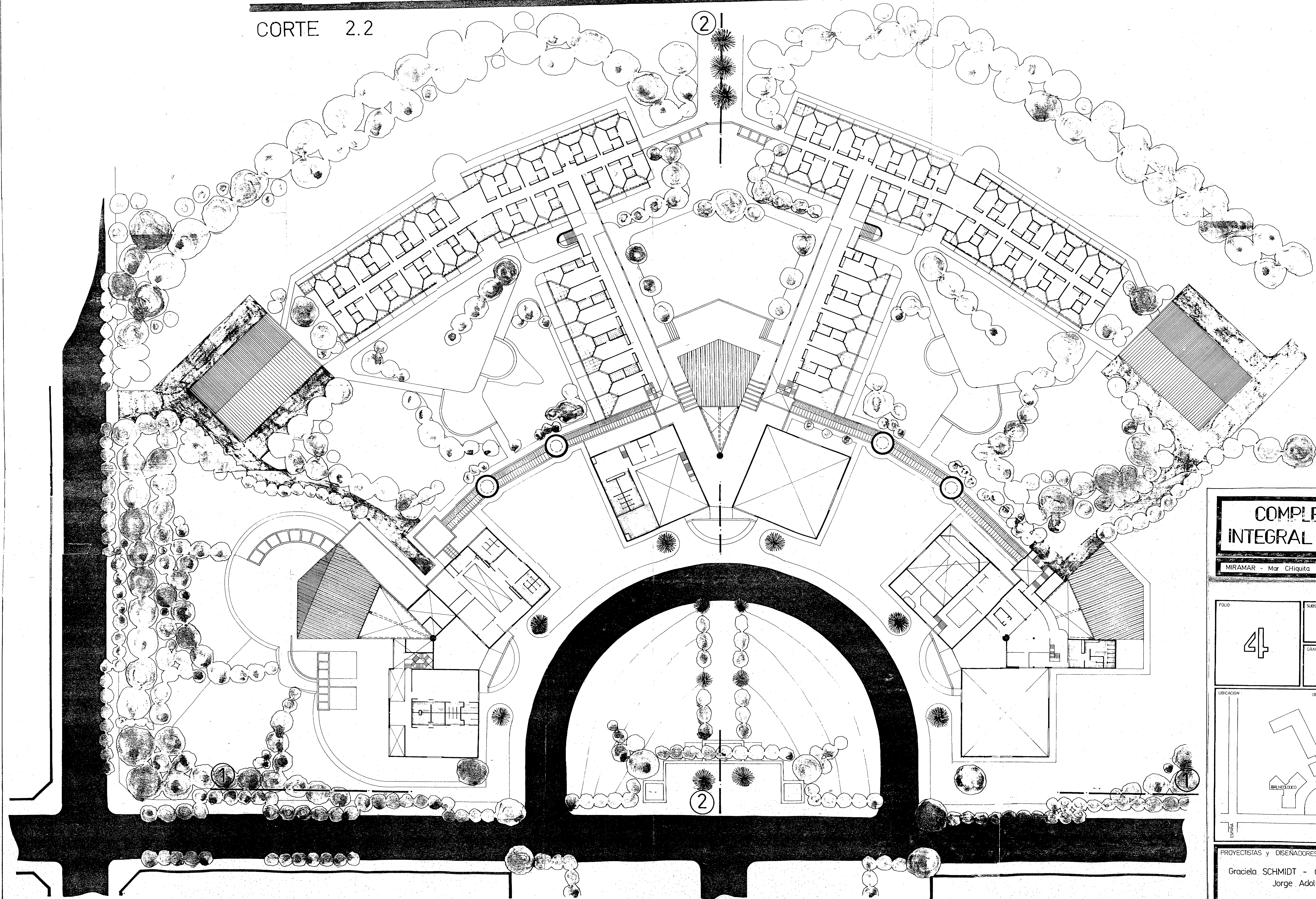
PROYECTISTAS y DISEÑADORES:

Graciela SCHMIDT - Guillermo BARRUECO
Jorge Adolfo RIPOLL

ARQUITECTOS



CORTE 2.2



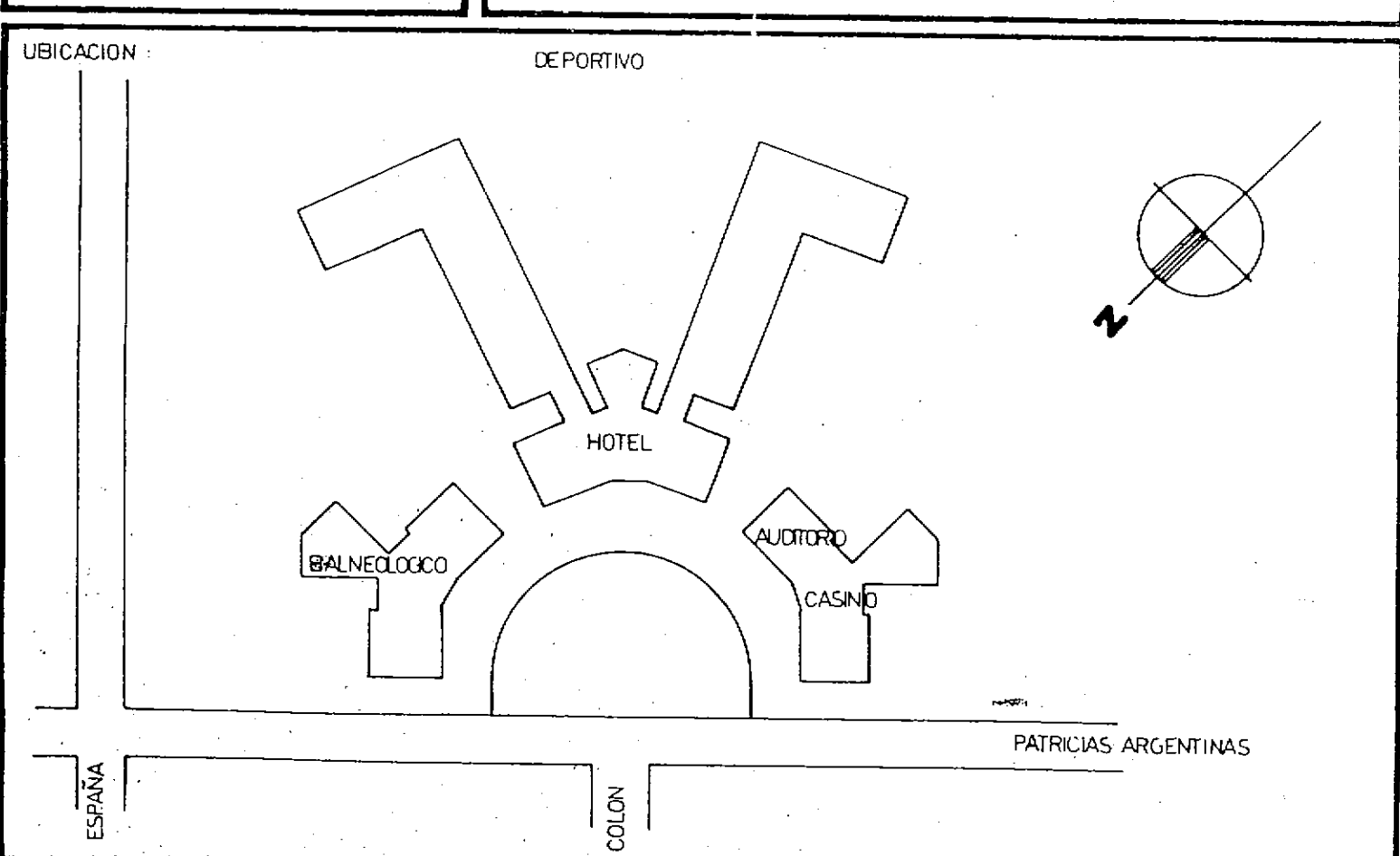
COMPLEJO TURISTICO INTEGRAL BALNEOLOGICO

MIRAMAR - Mar Chiquita CORDOBA ARGENTINA

FOLIO
4

SUBSISTEMA
CONJUNTO

GRAFICO DE
PLANTA ALTA E: 1:250
CORTE GLOBAL 2.2



PROYECTISTAS y DISEÑADORES:
Graciela SCHMIDT - Guillermo BARRUECO
Jorge Adolfo RIPOLL

ARQUITECTOS