

O/N. 320
M 26 c

40602

Concesión y/o Privatización:

Estadio, Autódromo y Velódromo

Provincia de Mendoza

Luis Morici

1998



Informe Final

O/N. 320
M 26

N. 311.1

MENDOZA, 14 de mayo de 1997.

Señor
Director de Deportes
Pr. DANIEL RODRIGUEZ
GOBIERNO DE MENDOZA

Ref.: Consultoría Externa
Privatización Area Deportiva.

De mi mayor consideración:

Adjunto a la presente informe definitivo respecto a las conclusiones arribadas sobre el tema: Proyecto para la concesion y/o Explotacion del Estadio, Autodromo y Velodromo, denominados Areas Deportivas.

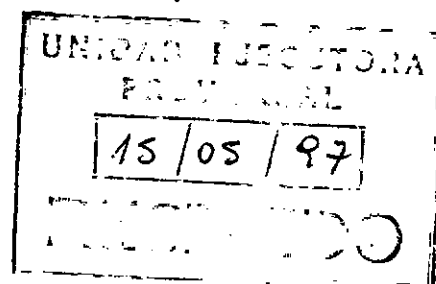
El Dictamen podria haber sido mas exacto, pero la falta de información tanto de gobierno en cuanto a sus registraciones, controles de gestion, etc. , como las recurrencias a insituaciones privadas vinculadas, han permitido arribar a las conclusiones definidas en el^{to} informe adjunto. No obstante quedo a su entera disposición para ampliar dentro de lo analizado cualquier tema que Ud. desea conocer en detalle y sus resultados.

El Análisis y dictamen se compone de la siguiente documentación:

| | |
|--------------------------|-----------|
| . Papeles de Trabajo ... | 274 fojas |
| . Informe Final..... | 18 fojas |
| . Anexos..... | 1 fojas |

Desde ya agradecido por sus atenciones y la gran colaboración prestada a esta evaluacion, sin otro particular saludo a Ud. atentamente.


Lic. Luis Morici S.
C.P.C.E. 57



CONCESION Y/O PRIVATIZACION: ESTADIO, AUTODROMO Y VELODROMO.

INTRODUCCION.

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley 889/96, que aprobó el Estudio para la formulación de un Proyecto de Concesión y/o Explotación de lo denominado Parque Deportivo, se ha desarrollado el presente informe a fin de preparar las estrategias, plan de manejo y modelo de Gerenciamiento mas apropiado para efectuar la concesión y/o explotación del Estadio "Malvinas Argentinas", Autódromo "General San Martín" y Velódromo "Ernesto Contreras".

La elaboración de este Proyecto se realiza a través de análisis de la documentación relacionada con el Parque Deportivo, provistas por la Dirección de Deportes, Reparticiones de Gobierno, Dirección Provincial de Vialidad, etc.

La documentación histórica ha sido tratada en forma exhaustiva, especialmente porque involucra al Gobierno, vinculadas con Empresas Privadas y sus empresarios.

A tales efectos a continuación se enuncia la documentación consultada - la cual se acompaña en anexos-, en los distintos Centros de obtención de datos, a saber:

- . Ley 3608 (10 de mayo de 1969).
Creación del Parque Deportivo.
- . Decreto 330 (01 de enero de 1972).
Concesión autódromo por 30 años. Obligaciones del Automovil Club Mendoza, de asignar un 10 % de la recaudación Bruta a Vialidad Provincial para hacer frente a los gastos ocasionados por el Proyecto (\$ 505.930,00).
- . Ley 22023 (28 de junio de 1979).
Compromiso Provincial a reintegrar a la Nación del 50 % de la suma invertida en la construcción del Estadio "Malvinas Argentinas", en 10 alicuotas anuales.
- . Decreto 1981 (16 de Agosto de 1991).
Adjudíquese a las empresas.. construcción Velodromo, según presupuesto:
\$a 4.565.465,00
- . Decreto 889 (8 de Julio de 1996).
Art. 22. Disposición de concesión y/o explotación del parque Deportivo, en forma separada o conjunta.
- . Informe Dirección de deportes (9 de Mayo de 1996).
Definición desagregada de Gastos de conservación y sueldos, breve detalle de los arreglos para su conservación.



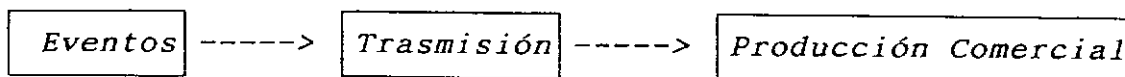
- . Expediente Administrativo 110-S-94 (Subsec. Deportes).
Contrato con la empresa SOUTH AMERICAN SPORTS, con vigencia desde el año 1995 al 1999. Canon 3 % sobre Recaudación Bruta.
- . Expediente Administrativo 11484-F-95 (Gobernación).
Contrato de Alquiler con la Facultad de Derecho. Vigencia desde el 01 de Octubre de 1995 hasta el 30 de setiembre de 1998. Canon mensual \$ 4.323,00.
- . Gastos Mantenimiento del Estadio y Velódromo.
Ejercicio 1995.
- . Gastos Mantenimiento del Estadio y Velódromo.
Ejercicio 1996.
- . Resumen de Obra Certificada en el Velódromo.
Determinación de los Montos de construcción:
 - Velodromo \$ 435.424,03
 - Camino de Acceso..\$ 47.331,12
 - Carriles atletismo\$ 27.066,06
 - Barandas-Bastidor.\$ 25.757,87
 - Sanitarios.....\$ 23.382,27TOTALES...\$ -----> \$ 560.833,27
- . Decreto 2009 (30 de Diciembre de 1996).
Instrumentación de un Sistema de retiro Voluntario para el personal de Planta Permanente de la Administración Pública Provincial y Municipal.
- . Iniciativa Privada.: Proyectos.
 - UTE: Supercanal y Torneos y Competencias (estadio).
 - Asociación Ciclista Mendocina (Velodromo).
- . Dirección Provincial de Vialidad.
Resumen de Costos de Pavimentación según Decreto 330/72: su recupero del 10% sobre el total de Ingresos y 80% para obras de infraestructura.

Del análisis de la bibliografía, documentación y medio ambiente de desarrollo de las actividades referidas al parque Deportivo, se puede determinar sin lugar a dudas las actividades comerciales que permitan una explotación adecuada y generadora de utilidades no es privativo del Gerenciamiento de las actuales dependencias de Gobierno.

Los eventos probables de realización en el Parque Deportivo son diversos, así como las empresas que gerencian los mismos, tales como: Ciclismo, Automovilismo, Fútbol, Actividades Recreativas, etc. Actividades que regularmente por interés del Público generan una señal Radial o Televisiva, las que son comercializadas a través de los medios de Publicidad y que generan con seguridad ingresos suficientes como para soportar los costos en forma generosa este Proyecto.



A través de una secuencia gráfica comercial se puede observar los ciclos de comercialización, a saber:



Es propio al desarrollo privado, la generación de utilidades de las actividades comerciales citadas como ciclos de comercialización.

El estado ha participado históricamente, en la cesión en comodato, alquiler, gerenciamientos de Entidades descentralizadas, etc., sin conocer ni participar en las actividades onerosas de cada gerenciamiento. El ejemplo es que todas las Empresas Descentralizadas y Autárquicas del Gobierno Provincial gerenciadas, han demostrado su ineficacia, falta actividad comercial y competitiva en nuestro medio. El Gerenciamiento por parte del estado Provincial, ha demostrado que no le es propio de la función del estado, quizás porque históricamente no ha sido capaz de controlar comercialmente este tipo de actividades. En mi opinión, el Estado debe cumplir en este terreno con su función de estado y dedicarse a fiscalizar las actividades comerciales dentro de su ámbito y contexto social.

Con el objeto de formalizar una presentación de acuerdo al gerenciamiento actual y una propuesta de acuerdo al resultado del análisis, se elabora un Dictamen sobre el Proyecto Global a través de cada una de las unidades que conforman el Parque Deportivo. Se lo estructura analizando cada unidad en particular en virtud de la diferencia notable en cuanto a la explotación de cada deporte, su diferente calidad pública, las diferentes Instituciones participan de sus gerenciamientos, tratanto de establecer que el mejor producto de administración en defensa de las actividades sociales propias del estado en cuanto a las actividades deportivas se refiera, será el que desarrollen las Instituciones que actualmente dirigen cada tipo de Deporte.

Otra justificación es que históricamente, sea por la concesión del autódromo, el estadio y/o velódromo, cada administración se encuentra perfectamente delimitada, tanto por su administración como por las Instituciones que participan en el control de las mismas y su dirigencia. Por ello es necesario dividir el Parque deportivo para su análisis en cada agrupación (tanto administrativa como edilicia), a saber:

1. Estadio "Malvinas Argentinas" y canchas auxiliares,
2. Autódromo "General San Martín",
3. Velódromo "Ernesto Contreras".

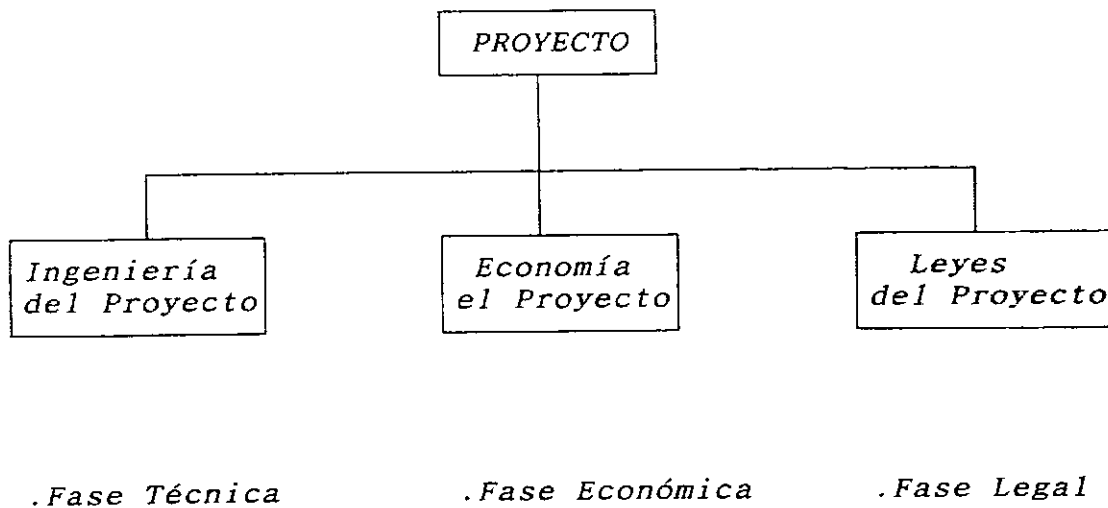
El conjunto de este Proyecto de Inversión y Explotación, que definitivamente denominaremos: "concesión", se desarrollará a través de las unidades: Estadio, Autódromo y Velódromo.

El ciclo del Proyecto se inicia con la identificación de los objetivos enmarcados en la planeación del Proyectos de Estado, que se basan en un diagnóstico de la realidad. De su análisis surgiran las alternativas o propuestas alternativas que determinaran las ideas de inversión.

Sin lugar a dudas el punto de interés esta centrado en la presupuestación del gasto, en este informe se calcularan y expondran los resultados concerniente al mismo. En cuanto a los recursos, escasos son los datos que se incorporaron a su análisis.

Lo pretendido será determinar el Capital de Trabajo y la Inversión Total necesaria que requerirá el Proyecto (dato básico para estimar el financiamiento requerido del Proyecto).

El desarrollo de los Informes estaran desagregados por Instalación e integrados de acuerdo a la siguiente temática:



[Handwritten signature]

ECONOMIA DEL PROYECTO

Fase Económica

1. ESTADIO MALVINAS ARGENTINAS y Canchas Auxiliares. VELODROMO ERNESTO CONTRERAS.

Se analizará previamente cada uno de los índices que aportan resultados a la decisión final.

1.1. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL.

El Estadio y canchas auxiliares estan dedicadas exclusivamente a los Proyectos globales Provinciales en cuanto a las actividades deportivas. Del analisis de Gestion se puede observar lo siguiente:

- Falta de estructuracion contable para el control de Gestion, especificamente del Estadio. La gestion Contable hasta el año 1995, contiene un detalle de datos que permite identificar la imputacion en cuanto a la Unidad de Gestion en tramite. El Presupuesto del año 1996, solo desarrolla en forma Global las imputaciones de la Direccion de Deportes. Para lo cual se debio realizar una analisis puntual de cada imputacion.

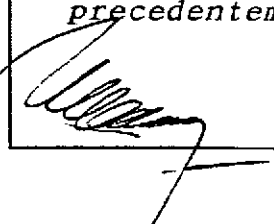
- Gerenciamiento comercial no es procurado, cada evento se realiza a riesgo, compartiendo una porcentaje de venta de entradas unicamente. No hay politicas de comercializacion y promocion de una operatoria comercial. Las utilidades son a porcentaje de recaudacion sin optimizar aquellas provenientes de actividades propias de estos eventos como, radio, television, estacionamiento, etc.

- No hay documentacion legal, contable y confiable que permita definir el entorno de costos, amortizacion, etc. del parque deportivo.

- En virtud de la falta de documentacion tecnica, no existen planes de mantenimiento preventivo.

- El mantenimiento del estadio se corresponde con su presupuesto, solo es reparado en las instancias de su puesta en funcionamiento para permitir su uso eventual, regularmente lo exigido para permitir un arriendo circunstancial.

Como resultado del analisis financiero y explotacion, se presenta a continuacion una recopilacion de datos obtenido a traves del analisis de la documentacion indicada precedentemente, a saber:



1.1.1. PRESUPUESTO AÑO 1995: su análisis.

La documentación consultada permitió en su estudio proyectar en forma desagregada en cada unidad de Gestión, en cuanto a lo realmente ejecutado del Presupuesto y los ajustes a dicha realidad.

El siguiente cuadro conforma un análisis presupuestario de la Dirección de Deportes, pudiendo observar su resultado final:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Presupuesto Aprobado..... | \$ 3.474.355,92 |
| Presupuesto Ejecutado..... | \$ 3.972.008,00 |
| <hr/> | |
| Exceso de Ejecucion..... | 14,32 % |

Si analizamos lo correspondiente al Estadio Provincial, y Canchas Auxiliares en el mencionado presupuesto, nos cabe el siguiente analisis:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Presupuesto Aprobado..... | \$ 46.550,00 |
| Presupuesto Ejecutado..... | \$ 96.564,79 |
| <hr/> | |
| Exceso de Ejecucion..... | 107,44 % |

El cuadro precedente expresa lo abonado unicamente en cuanto a insumos de reparación y mantenimiento del Estadio, presupuestariamente se incorporó al Personal fuera de la Unidad de Gestión: Estadio. En virtud de ello se analiza la documentación disponible, pudiendo desagregarse el personal afectado a las actividades de Administración y Mantenimiento del estadio y Canchas Auxiliares, en cuanto a su calidad de Permanente, Temporario y/o Contratado. Debiendo incorporar las deducciones tanto personales como patronales en virtud de que los datos de imputacion obtenidos, lo eran por el liquido a cobrar.

El resultado obtenido en concepto de Sueldos al personal permanente y monto de contratos a personal transitorio, fue el siguiente:



| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Sueldos Pers. Permanente: | 12.240,27 | |
| Sueldos PROFESORES | 5.428,00 | |
| Ap. Jubilatorios 14 %..: | 2.980,19 | |
| Obra Social.... 3 %..: | 638,61 | |
| ----- | | |
| SUB-TOTAL DE SUELDOS...: | | 21.287,07 |
| Ap. Pat. Jubilac. 16 %..: | | 3.405,93 |
| Ap. Pat. O. Social 2 %..: | | 425,74 |
| ----- | | |
| TOTAL DE HABERES MENSUALES..... | \$ | 25.118,74 |
| TOTAL DE CONTRATOS MENSUALES.... | \$ | 8.312,00 |

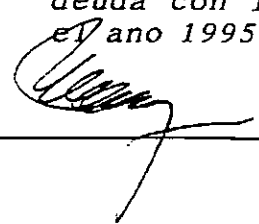
El resultado para el año 1995 utilizados expresamente en la cancelación del mantenimiento es el siguiente:

EGRESOS/1995.

| | | |
|------------------------------------|----------|---------------|
| MENSUALES x 13 | \$ | 326.543,56 |
| CONTRATOS x 12 | \$ | 99.744,00 |
| MATERIALES UTILIZADOS. | \$ | 96.564,79 |
| SERVICIOS: | | |
| EMSE. | 100.000 | |
| OSM. | 26.000 | |
| IRRIGACION.. | 8.843,00 | |
| TELEFONO.... | 2.400,00 | \$ 137.243,00 |
| ----- | | |
| COSTOS ANUALES ESTIMADOS P/1995. | \$ | 660.095,35 |
| PORCENTAJE DEL EJECUTADO | | 16,62 % |

NOTA: Que significa en 1995: VARIOS.. \$ 46.150,00

Los costos por servicios fueron extraídos del resumen de deuda con la Facultad de Derecho y proyectos de consumo sobre el año 1995. Lo determinado para uso de cálculo es el siguiente:



Lic. Luis MORICI SANDOVAL
Administración de Empresas

. Alquileres de la Facultad hasta 30/09/98 ... \$ 4.323,00
. Obras Sanitarias Mendoza x Bimestre..... \$ 3.947,00
. Energia Mendoza, ano 1995. 144.000 Kva..... \$ 40.286,00
. Departamento de Irrigacion x Bimestre..... \$ 810,60

Los ingresos producidos en este ano, corresponden al resultado del analisis siguiente, a saber:

INGRESOS/1995.

| | | |
|------------------------------------|----|------------|
| FACULTAD DERECHO..... | \$ | 98.892,92 |
| - Alquileres 4323 x12..... | \$ | 51.876,00 |
| - O.S.M. 986,75 x 6.... | \$ | 5.920,50 |
| - D.G.I. 135,10 x 6.... | \$ | 810,60 |
| - E.M.S.E. (Varios)..... | \$ | 40.285,82 |
| EVENTOS DEPORTIVOS-ARTISTICOS..... | \$ | 25.993,00 |
| - Torneo de Verano..... | \$ | 18.993,00 |
| - Jose Luis Rodriguez..... | \$ | 7.000,00 |
| <hr/> | | |
| INGRESOS TOTALES ANO 1995..... | \$ | 124.885,92 |

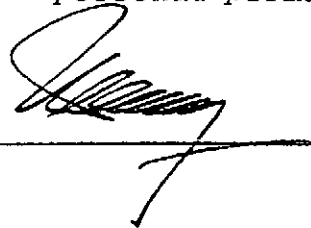
1.1.2. PRESUPUESTO ANO 1996: su análisis.

El análisis se realiza por analogia, comparacion y proyeccion de los rubros principales. Justificado en que las imputaciones actuales se realizan a Rentas generales, globalizando, lo que no permite facilmente su estudio y desagregación.

El análisis se ha realizado en cuanto a la información obtenida de Contaduría General de Gobierno, ajustada con la Oficina de habilitación de la Dirección de Deportes.

El cuadro expresa lo abonado unicamente en cuanto a insumos de reparación y mantenimiento del Estadio, presupuestariamente con caracter de Global, el personal afectado a las actividades de Administración y Mantenimiento del estadio y Canchas Auxiliares y los Ingresos obtenido por usufructo del Parque Deportivo.

El resultado anual ajustado en concepto de Sueldos al personal permanente y monto de contratos a personal transitorio,



fue el siguiente, derivandose el cálculo de aportes personales y patronales, en virtud de que los datos informados era el líquido a cobrar y los importes para los ultimos meses estimados:

| | | |
|---------------------------|------------|---------------|
| Sueldos Pers. Permanente: | 273.819,00 | |
| Sueldos PROFESORES | 97.457,00 | |
| Ap. Jubilatorios 14 %..: | 38.335,00 | |
| Obra Social.... 3 %..: | 8.215,00 | |
| ----- | | |
| Ap. Pat. Jubilac. 16 %..: | 43.811,00 | |
| Ap. Pat. O. Social 2 %..: | 5.476,00 | |
| ----- | | |
| TOTAL DE HABERES | | \$ 369.656,00 |
| TOTAL DE CONTRATOS | | \$ 97.457,00 |

El resumen de Gastos anual ajustado para el año 1996 estimado, es el siguiente:

EGRESOS/1996.

| | | |
|----------------------------------|--------|---------------|
| MENSUALES | | \$ 369.656,00 |
| CONTRATOS | | \$ 97.457,00 |
| MATERIALES UTILIZADOS..... | | \$ 22.927,00 |
| SERVICIOS: | | |
| EMSE..... | 69.720 | |
| OSM..... | 18.720 | |
| IRRIGACION.. | 8.000 | |
| TELEFONO.... | 1.800 | \$ 98.240,00 |
| ----- | | |
| COSTOS ANUALES ESTIMADOS P/1996. | | \$ 588.280,00 |
| PORCENTAJE DEL EJECUTADO | | sin datos |



INGRESOS/1996.

| | |
|------------------------------------|---------------|
| FACULTAD DERECHO..... | \$ 101.781,73 |
| - Alquileres 4323 x12..... | \$ 51.876,00 |
| - O.S.M. 986,75 x 6... | \$ 5.920,50 |
| - D.G.I. 135,10 x 6... | \$ 810,60 |
| - E.M.S.E. (3756 x 10) | |
| 3037+2756 .. | \$ 43.174,63 |
| EVENTOS DEPORTIVOS-ARTISTICOS..... | \$ 15.999,84 |
| - San Lorenzo-Velez..... | \$ 633,12 |
| - River-Católica..... | \$ 366,72 |
| - Donaciones..... | \$ 15.000,00 |

INGRESOS TOTALES AÑO 1996..... \$ 117.781,57

1.1.3. CONTRATOS.

Los contratos que afectan la gestión de descentralización o concesión, pasa a detallarse expresando su peso financiero y de decisión.

1.1.3.1. UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO .

El contrato tiene por objeto la utilización de las Instalaciones del Estadio Malvinas Argentinas, citas debajo de las Tribunas Plateas Mayores, con una vigencia desde el día 01 OCT 1995 y finaliza el día 30 SET 1998 y sus cláusulas principales son:

- CANON MENSUAL \$ 4.323,00
- Obras Sanitarias... 25 % s/Abono Bimestral.
- Irrigación..... 10 % s/Abono Bimestral.
- Eletricidad..... hasta 12.000 Kw mensuales.

1.1.3.2. SOUTH AMERICAN SPORTS S.A.

Tiene por objeto la asociación con la Empresa mencionada para la realización del denominado "Torneo de Verano, Copa de Oro", siendo sus cláusulas principales las siguientes:



- Vigencia: años 1995, 1996, 1997 y 1998.
- Cargo Gobierno; \$ 60.000 anuales para campaña publicitaria.
- Cargo Empresa: 3 % Recaudación Bruta Populares.
- Riesgo: Si las Recaudación Bruta promedio fuese menor a \$180.000, El Gobierno debera indemnizar a la Empresa.

1.2. RESUMEN-DIAGNÓSTICO.

Puede observarse en el cuadro, la presentación numerológica del análisis financiero, desagregados del Parque Deportivo el Estadio "Malvinas Argentinas", canchas auxiliares y Velódromo "Ernesto Contreras".

Del detalle analítico puede extraerse, el siguiente resumen:

| ASIGNACION | 1.995 | 1.996 | PROMEDIO. | % |
|--|---------|---------|--------------------|--------------|
| GASTOS..... | | | 624.186 | 100 % |
| Permanentes | 326.543 | 369.657 | 348.100 | 55 % |
| Contratados | 99.743 | 97.457 | 98.600 | 16 % |
| Materiales | 96.564 | 22.927 | 59.745 | 10 % |
| Impuestos | 137.243 | 98.240 | 117.741 | 19 % |
| INGRESOS..... | | | 121.336 | |
| U.N.C.-Alquiler | 51.876 | 51.876 | 51.876 | |
| Copa de Oro | 18.993 | 1.000 | 10.000 | |
| Otros | 7.000 | 15.000 | 11.000 | |
| Recupero Impuestos | 47.016 | 49.905 | 48.460 | |
| RESULTADO OPERATIVO PROMEDIO..... | | | 502.850 (-) | |

2. AUTODROMO GENERAL SAN MARTIN.

Del análisis de la documentación -DECRETO 330 (1-1-72)-, su concesion estaría finalizada en el año 2002, siempre que hubiese dado cumplimiento a lo determinado en el Decreto.

Esto depende del informe de la fase Técnica en cuanto al cumplimiento de las etapas de construcción propias y las contratadas con la Dirección de Vialidad:

PROPIAS (80% Recaudación).

- Torre de Control,
- Boxes,
- Talleres,
- Grupos Sanitarios,
- Playas de estacionamiento,
- Palcos,
- Alumbrado e Instalación Eléctrica,
- Señalamiento de Pistas,
- Cierre Perimetral,
- Parquización.
- Provision de Asfalto para Pistas,
- Dirección Técnica de las Obras.
- 3(tres) eventos mínimos por año.

DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD (10% Recaudación).

- Construcción de Pistas y Defensas.

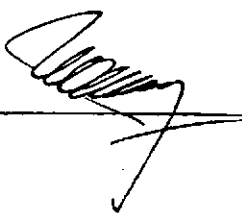
Esta consultoría se remitió a la Dirección Provincial de Vialidad a fin de verificar si se da cumplimiento al pago del 10 % de la recaudación estipulado en la Ley, para cancelar lo Construido por Vialidad Provincial. Se acompaña resumen de lo imputado definitivamente como Costo (Valor Origen) y de lo recuperado, a fin de dar cumplimiento al análisis financiero.

En mi opinión, no esta en discusión si la obra ejecutada no es recuperada por el canon dispuesto en la Ley, pero quienes concesionaron el Autodromo (segun Vialidad provincial), han dado cumplimiento al deposito del 10% dispuesto por Ley de la Recaudación Bruta.

Restaría Analizar si el 80% correspondiente al Concesionario fue invertido correctamente conforme a Ley. Lo Recaudado es lo siguiente:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 10 % Recuperacion Vialidad | \$ 68.260 (Años 92/95). |
| 80 % Automovil Club Mendoza ... | \$ 546.080 (Años 92/95). |

Se solicito dictamen al responsable del tema Legal, sobre el estado Legal de la Concesión, en resumen debera determinar fehacientemente el cumplimiento a Ley (Decreto 330/72 u otra Ley o documentación).



3. ANALISIS DE LAS PROPUESTAS.

3.1. ESTADIO MALVINAS ARGENTINAS Y Canchas Auxiliares. VELODROMO ERNESTO CONTRERAS.

Segun el resumen del cuadro precedente (1.2. Diagnóstico), podemos observar que los gastos de los últimos años corresponden a Sueldos de empleados, desenvolvimiento Administrativo y las tareas propias de mantenimiento y seguridad. El análisis del mismo evidencia que:

- a. El 55% de los gastos corresponden a erogaciones en Personal de Planta Permanente.
- b. El 19% del total de gastos es lo que se percibe a través del desarrollo comercial o de ingresos por el uso de las Instalaciones.

Un Gerenciamiento comercial con un manejo autárquico descentralizado, con seguridad procuraría un incremento de Ingresos que quizás permita sostener al Parque Deportivo.

Esta apreciación es tan solo hipotética, considero que el Estado debe cumplir otro nivel de funciones dentro del ámbito de manejo social, político y comercial. Su función específica de Justicia y de control dedicada a objetivos generales y no particulares a través del control y fiscalización de las actividades propias de la población. Por ello pensar en Gerenciar este tipo de actividades no le es privativo ni propio de la función del estado.

Mi recomendación es pensar exclusivamente en Concesionar o Privatizar definitivamente estos locales, la capacidad de producción comercial de estas Instalaciones hoy es privativa de particulares, específicamente dedicados a este tipo de actividades: Radio, Television, etc. etc... Como se menciona en la Introducción tan solo conocemos el manejo operativo del mantenimiento, toda la actividad comercial es desarrollada por extraños a la actividad de Conducción Política Provincial.

En cuanto al monto a percibir, no debemos olvidar los contratos que hoy nos mantienen ligados a determinadas empresas (UNC y South American), y que deberan trasladarse a los nuevos administradores.

En Resumen, la definicion de condiciones es bastante riesgosa para e logro de concesion publica, por lo condicionante de los contratos hoy vinculantes. La propuesta basica es la siguiente:

"Aprovechando la estructura actual de Control de Gestion y Cobro de Impuestos, establecer un pago cierto a traves de cargas sobre Ingresos Brutos a estas actividades, de un porcentaje, que los nuevos administradores deberan abonar al Estado por el concesionamiento del uso de las Instalaciones del Parque Deportivo.



" Este porcentaje de Ingresos Brutos alcanzara a cualquier tipo de Ingresos que perciban estas empresas concesionadas. Determinar un Costo minimo de Ingresos anuales que estara determinado por las amortizaciones de los bienes que se cedan".

"El tiempo de concesion debe verificarse en una fecha en la cual concurren en finalizacion los contratos vinculantes y no mas alla de 5 anos, inclusive para dejar que una nueva conduccion politica pueda acceder a su control, sugiero el 31 de diciembre de 2002".

Esto permitira la recuperacion del Capital Invertido a traves de participacion societaria implicita. El estado cuenta con la estructura adecuada y suficiente para la fiscalizacion en el cumplimiento de estos impuestos. Obviando la necesidad de contratos adicionales, designacion de nuevo personal para su control de Gestion.

Finalizando, no debemos olvidar que si bien el Estado obtendra un ahorro y ademas la posibilidad de obtener Rentas de este concesionamiento, debera tratar con sumo cuidado los siguientes temas:

a. Espacio Físico de la Dirección de Deportes, como costos adicionales no cuantificado en el Análisis, pero analizado informalmente a traves de las reuniones mantenidas con los responsables del presente Proyecto. Este Espacio no se cuantificó, en virtud de la utilización de espacio y tiempo ocioso de las Instalaciones de la calle Salta de Godoy Cruz, situación que debera comprometerse formalmente.

b. Personal, a traves de un simple informe hemos racionalizado una de las actividades del Estado y observado que sus principales problemas son los costos de Personal (y/o la generacion de recursos adicionales), pero no hemos mencionado su destino o reasignacion. El estado debe saber que el Costo del personal asignado a las actividades propias del Parque Deportivo utiliza el "55 %" de su Resultado Operativo Promedio, referido a la Planta permanente, en virtud de que los contratos seran cancelados de Pleno Derecho, los cuales aun ascienden a \$ 348.100,00 . Ninguna Empresa asumira estos costos, sin analizarlos previamente, por ello debe analizarse con mucha profundidad el costo social que esto involucra. Por necesidad propia del estado se pueden reasignar sus funciones racionalmente, lo cual no minimiza sus costos operativos sino que los traslada. Sera tarea propia de la Direccion de Deportes de ajustar los mismos en un Plan de racionalizacion.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luis Sandoval".

Este Consultor recomienda la aplicación del Decreto 2009, invitando a su personal a incorporarse a la misma, asimismo involucrar a los posibles oferentes a asumir la contratación de no menos del 50% del personal hoy activo dedicado al mantenimiento del Parque deportivo. EL Personal que opte por continuar con los nuevos concesionarios, debe ser incorporado previamente al tratamiento del Decreto 2009, a fin de que dicho personal acceda a los beneficios garantizados por esta Ley.

3.2. AUTODROMO GENERAL SAN MARTIN.

En virtud de la falta de acceso a la documentación que poseen quienes han concesionado, se procuro obtener información adicional que permitiera algún tipo análisis sobre la gestión.

El Decreto 330/72, que fuera elevado por la Dirección de Deportes como antecedente de la concesión, en su considerandos mas importantes expresa:

- . Concesionar por 30 años, Vencimiento 02 de Enero de 2002.
- . 10% s/Recaudacion Bruta, para cancelar los Trabajos de construccion de pistas por Vialidad Provincial.
- . 80% s/Recaudacion Bruta, para ser aplicado al desarrollo de infraestructura, segun detalle dispuesto en el Decreto.

El Resumen es el siguiente:

| Actividades año | 10% | 80% |
|------------------------|--------|---------|
| . Eventos año 1992 ... | 7.345 | 58.760 |
| | 21.234 | 169.872 |
| . Eventos año 1993 ... | -- | |
| . Eventos año 1994 ... | 22.155 | 177.240 |
| . Eventos año 1995 ... | 17.526 | 140.208 |
| TOTALES.....\$ | 68.260 | 546.080 |

El análisis, solo puede efectuarse a partir de los últimos cuatro años, de acuerdo a la información obtenida de la Dirección Provincial de Vialidad, tras los aproximadamente veintiseis años transcurridos de Concesión.

Un dato comparativo es el realizado por el Consultor Técnico en su informe, el cual evalúa el costo total de la Inversión realizada por el Automóvil Club Mendoza en \$ 730.000,

En mi opinión, no cabe análisis financiero-económico, por falta de registración del Control sobre la concesión. En virtud de ello se elevó en fecha 20-01-1997, solicitando dictamen Legal a través de la Dirección de Deportes sobre el Estado Legal de la continuidad de la concesión. Respuesta necesaria para exigir datos genuinos para la evaluación Económica para su concesionamiento.



CONSIDERACIONES FINALES.

Las conclusiones arribadas después de lo expresado precedentemente son las que a continuación se expresan.

a. Concesionar en forma separada/desagregada las siguientes instalaciones:

1. Estadio Malvinas Argentinas y Canchas Auxiliares,
2. Velódromo Ernesto Contreras,
3. Autódromo General Jose de San Martín.

b. Acordar un Plazo de concesión que no exceda los 5 (cinco) años, justificados por:

- Tiempo Político,
- Olimpiadas 2004,
- Crecimiento Poblacional estimado para el Mercosur,
- Reorganización de los contratos hoy dispersos,
- Restructuración Administrativa,
- Valoración Futura de la concesión, ante el conocimiento del manejo Gerencial, para lograr sus ajustes. Asegurando no perjuicios a Concesionario y concesionante.

c. Determinación del valor de recuperación estimado para cada unidad del Parque deportivo y su costo social, a saber:

c.1. Estadio Malvinas Argentinas y Canchas Auxiliares.

Su concesión se recomienda según el siguiente cuadro:

$$\frac{\text{Valor Estimado Actualizado}}{50 \text{ años}} = \frac{16.209.450}{50} = \$ 324.189 (*)$$

- . Cancelar el 10% sobre Ingresos Brutos por todo concepto, determinando como el mínimo imponible anual el resultado de la ecuación precedente, sobre todos los ingresos.
- . Cesión no menor al 50% de empleados actuales previa aplicación de la Ley 2009 de retiro voluntario,

| | |
|---|------------|
| . Reasignación del personal Restante en la Direccion de Deportes, | |
| . Reasignación de Instalaciones Muebles, | |
| . Asegurar las Reservas de Uso Público, | |
| . Otros Beneficios/mejoras que se determinen. | |
| . Costo de las mejoras para optimizacion de uso. | |
| - Reposición de Butacas | \$ 5.000 |
| - Instalaciones Eléctricas Exteriores..... | \$ 25.000 |
| - Reposición Motores de Ascensores..... | \$ 30.000 |
| - Reposición Techos Platea cubierta..... | \$ 30.000 |
| - Reparación/Mantenimiento de Edificios... | \$ 50.000 |
| - Rehabilitación pozo de agua Subteranea. | \$ 70.000 |
| - Cierres perimetrales..... | \$ 20.000 |
| | \$ 230.000 |
| TOTAL..... | \$ 230.000 |

(*) Como existe documentacion no provista, ni disponible en las Areas de Gobierno. Tampoco fue dispuesta por el personal Tecnico, en virtud de su magnitud y poca exactitud en cuanto a no contar con los Planos originales, se considero el costo contable para la Provincia.

c.2. Velodromo Ernesto Contreras.

Su concesion se recomiendo segun lo definido en el siguiente cuadro:

| | | | | |
|---|---|------------|---|--------------|
| Valor de Origen | = | 560.833,27 | = | \$ 11.216,67 |
| 50 años | | 50 | | |
| . 10% sobre Ingresos Brutos por todo concepto, determinando el minimo imponible anual el resultado de la ecuacion precedente. | | | | |
| . Contratacion del personal actual, previa aplicacion de la Ley 2009, | | | | |
| . Asegurar las Reservas de uso Público, | | | | |
| . Otros Beneficios/mejoras que se determinen. | | | | |
| . Proyecto de mejoras para la optimizacion de servicios: | | | | |
| - Sanitarios Publicos.. | | \$ 10.000 | | |
| - Escaleras y rampas para Discapacitados. | | \$ 5.000 | | |
| - Instalaciones Eléctricas..... | | \$ 15.000 | | |
| | | \$ 30.000 | | |
| TOTAL..... | | \$ 30.000 | | |

Lic. Luis MORICI SANDOVAL
Administración de Empresas

c.3. Autódromo General Jose de San Martín.

Del análisis las conclusiones son las siguientes:

- . Aceptar de Pleno Derecho el cumplimiento del Decreto 330.
- . Determinar el final de su concesión el 31 de Diciembre del año 2001 (ó 2 de enero del año 2002).
- . Mantener el Sistema de recaudación actual del 10%.
- . Asegurar el Cumplimiento del Plan de Inversion: 80% de la Recaudación bruta.
- . Garantizar un Control de Gestion, de acuerdo al nivel de Inversión,
- . Garantizar las reservas de Uso Publico.

d. Determinación del ahorro del estado para los proximos 5 años en su decision de cesionar su explotación, a saber:

En Anexo I, se resume en un cuadro estimativo los resultados previstos para los proximos años segun la situación de concesionario o concesionante.:

1. Totales que debe garantizar como ingresos al erario provincial el concesionario.
2. Análisis de la situación actual proyectada.
3. Determinación del ahorro del Estado en su cesión.

MENDOZA, 20 de enero de 1997.


Lic: Luis Morici S.

1. ANALISIS DE SITUACION CONCESIONARIO.

ANEXO I

| ITEMS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | TOTALES |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Amortizacion... | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 1.620.945 |
| Sueldos..... | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 870.250 |
| Arreglos..... | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 250.000 |
| SUBTOTAL. \$ | 552.428 | 552.428 | 552.428 | 552.428 | 552.428 | 2.741.195 |
| Cesion: U.N.C.. | 51.876 | 38.907 | | | | 90.783 |
| Impuestos | 48.460 | 36.345 | | | | 84.805 |
| Copa de Oro | 10.000 | 10.000 | | | | 20.000 |
| TOTALES..... \$ | 437.903 | 462.987 | 548.239 | 548.239 | 548.239 | 2.545.607 |

2. ANALISIS SITUACION CONCESIONANTE.

| ITEMS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | TOTALES |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Amortizacion .. | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 1.620.945 |
| Permanentes..... | 348.100 | 348.100 | 348.100 | 348.100 | 348.100 | 1.740.500 |
| Contratados..... | 98.600 | 98.600 | 98.600 | 98.600 | 98.600 | 493.000 |
| Impuestos | 117.741 | 117.741 | 117.741 | 117.741 | 117.741 | 588.705 |
| Materiales..... | 59.745 | 59.745 | 59.745 | 59.745 | 59.745 | 298.725 |
| SUBTOTAL... \$ | 952.564 | 952.564 | 952.564 | 952.564 | 952.564 | 4.741.875 |
| Cesion: U.N.C. | 51.876 | 38.907 | | | | 90.783 |
| Impuestos.. | 48.460 | 36.345 | | | | 84.805 |
| Copa de Oro | 10.000 | 10.000 | | | | 20.000 |
| Otros | 11.000 | 11.000 | | | | 22.000 |
| TOTALES..... \$ | 827.039 | 852.123 | 948.375 | 948.375 | 948.375 | 4.524.287 |

3. RESULTADO DE LA ACCION DE GOBIERNO.

| ITEMS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | TOTALES |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Concesion... | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 1.620.945 |
| Menos:Sueldos.. | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 870.250 |
| Amortizacion | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 324.189 | 1.620.945 |
| SUBTOTAL.... | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 174.050 | 870.250 |
| menos: Cuadro 1 .. | 831.228 | 856.312 | 952.564 | 952.564 | 952.564 | 4.545.232 |
| AHORRO PROMEDIO... \$ | 657.178 | 682.262 | 778.514 | 778.514 | 778.514 | 3.674.982 |

COPA DE ORO: Rec. Bruta Promedio s/Imp.Prov. (1994..\$ 1.712.399 ** 1995 ..\$ 1.489.218)