

San Carlos de Bariloche
CFI Río Negro
B&G Desarrolladores Territoriales
Plan de Negocios PITBA
Informe Final

Noviembre 2016
Guillermo Bormioli

CONTENIDO

Parque Productivo Tecnológico E Industrial De Bariloche	3
Ente Promotor Del PITBA	4
Implementación Del Proyecto	5
Descripción De Potencial Oferta.....	7
Primera Etapa	9
Venta De Los Lotes	10
Flujo De Fondos	10
Punto De Equilibrio.....	11
Ingresos	12
Costos	15
Fuentes de financiamientos y estrategias de atracción de inversiones.....	17
Medidas De Rendimiento Del PITBA	20

ILUSTRACIONES

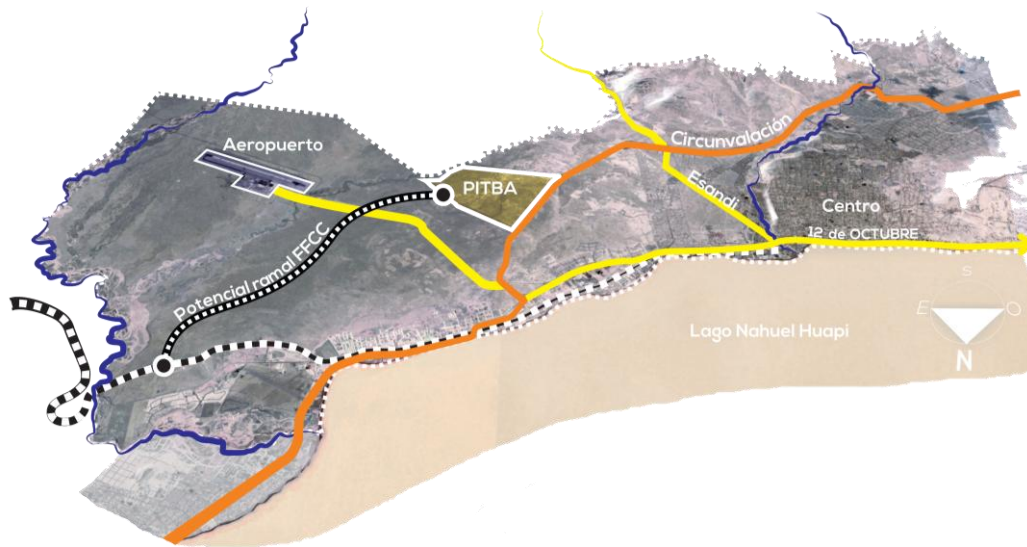
Ilustración 1: Ubicacion PITBA.....	4
Ilustración 2: Zonas y movilidad del parque.....	5
Ilustración 3: Zonificación de la primer etapa.....	10
Ilustración 4: Gráfico síntesis de las inquietudes más frecuentes	15
Ilustración 5: Organigrama de inversiones.....	18

TABLAS

<i>Tabla 1: Cantidad de empresas y facturación por rubro nivel 1.....</i>	7
<i>Tabla 2: Cantidad de empresas y facturación 2015 por sector y sub sector del Parque</i>	8
Tabla 3: Superficie de las zonas del parque	9
Tabla 4: Situación proyectada	11
Tabla 5: Superficie por zona	12
Tabla 6: Precio por zona	13
Tabla 7: Lotes mínimos para cambiar estrategia comercial.....	13
Tabla 8: Precios de los lotes según zona y precios promocionales	13
Tabla 9: Precios para residentes de Bariloche según zona.....	14
Tabla 10: Tasas nominales.....	14
Tabla 11: Obras de infraestructura.....	16
Tabla 12: Cronograma de Obras.....	16

Tabla 13: Cash Flow	20
Tabla 14: Mediadas de Rendimiento.....	20
Tabla 15: : Flujo de Fondos Anual 2017-2024	21
Tabla 16: Flujo de Fondos Mensual 2017	22
Tabla 17: Flujo de Fondos Mensual 2018.....	23
Tabla 18: Flujo de Fondos Mensual 2019.....	24
Tabla 19: Flujo de Fondos Mensual 2020.....	25
Tabla 20: Flujo de Fondos Mensual 2021	26
Tabla 21: Flujo de Fondos Mensual 2022	27
Tabla 22: Flujo de Fondos Mensual 2023.....	28
Tabla 23: Flujo de Fondos Mensual 2024.....	29
Tabla 24: Flujo de Fondos Mensual Acumulado.....	30

1) PARQUE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO E INDUSTRIAL DE BARILOCHE



El Parque Productivo Tecnológico e Industrial de Bariloche es un agrupamiento industrial de carácter público que posee como objetivo convertirse en el principal promotor para la diversificación productiva local y regional. Éste se crea oficialmente a través de la ley provincial número 5049, sancionada el 25 de junio del 2015.

En el mismo podrán instalarse tanto las diversas empresas productoras de bienes de la región, como las empresas de desarrollo tecnológico y centros logísticos de carga y descarga de productos, a efectos de favorecer el desarrollo empresarial local, ampliar la base tributaria y consolidar las cuentas públicas.

El predio cuenta con una superficie total de 319 hectáreas dentro del ejido municipal de la ciudad de San Carlos de Bariloche (expropiada por ley 4902, legislatura de Río Negro, 17-10-13). Ocupará un área que al Noroeste linda con la Avenida Circunvalación (Ruta Nacional N°40), al Sudeste con el Arroyo Del Medio, al Noreste -a una distancia de mil (1500) metros- con el camino al Aeropuerto y al Sudoeste se encuentra la Planta Transformadora de EDERSA. La localización del PITBA tiene una situación de privilegio por el carácter propio de la ciudad y su potencial conectividad regional.

San Carlos de Bariloche es una de las ciudades más importantes de la provincia de Río Negro por su localización geográfica particular, por el crecimiento sostenido de su población y por su extensión territorial. Posee ventajas comparativas tales como la capacidad de empleo de calidad, la producción de conocimiento académico y una base tecnológica en expansión.



Ilustración 1: Ubicación PITBA

2) ENTE PROMOTOR DEL PITBA

La ley Provincial número 5049 también creó como organismo autárquico, el “Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico e Industrial de Bariloche”, el cual tiene entre sus funciones promover la radicación de establecimientos industriales, tecnológicos, productivos en general y de servicios directos prestados a las industrias y a la comunidad en su conjunto. Tiene, además, la responsabilidad de promover acciones tendientes a la concreción de la infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo del Parque **y la comercialización de las parcelas del predio, debiendo determinar periódicamente los valores de venta del metro cuadrado de las parcelas, tomando como base el valor original de la tierra más las inversiones y gastos que apliquen** (artículo 23).

Una vez que se proceda a la venta a terceros de las parcelas del lote, se conformará una asociación de propietarios que llevara adelante la administración del Parque, teniendo entre sus funciones específicas la administración del mantenimiento del mismo y de la infraestructura básica, atender y resolver los problemas de interés común de las empresas establecidas, e interactuar con el ENTE para el logro de sus objetivos y funciones.

3) IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO

El diseño para la ocupación del PITBA se estructura en base a la localización de nodos distribuidos y conectados en el territorio formando un sistema de relaciones donde interactúan dos modelos de ocupación: uno concentrado y otro disperso.

El Plan contempla la apertura de suelo progresiva por etapas, donde cada una se define por un patrón que se repite y contiene la totalidad del sistema. Cada etapa tiene zonas asociadas con sus correspondientes modelos de ocupación, diversidad de actividades y es funcional en sí misma al tiempo que conserva la articulación con la totalidad.

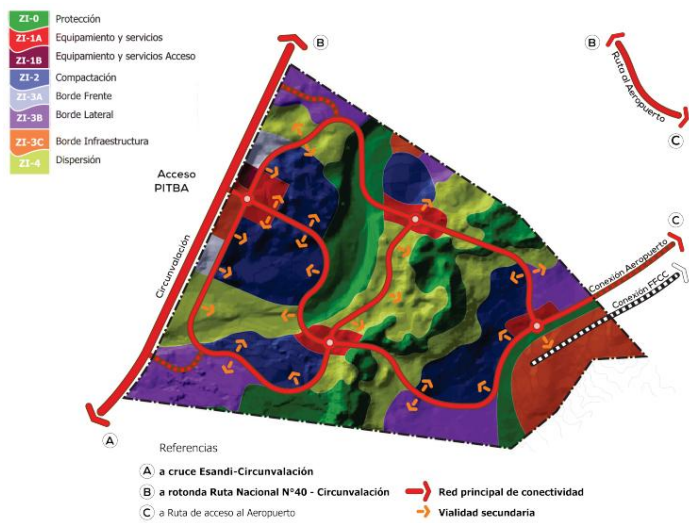


Ilustración 2: Zonas y movilidad del parque

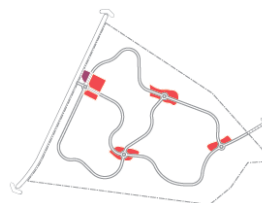
El completamiento de cada una de las etapas permitirá la apertura de la siguiente, donde la ocupación se realice de forma compacta y asociada a la concentración de actividades y vialidad instalada, evitando la ocupación dispersa y difusa.

Los plazos considerados son: 2 años para el corto plazo, 5 años para el mediano y 15 años para el largo plazo. Cuando se complete el 80% de la primera etapa se iniciarán los estudios de habilitación de al siguiente.

El predio fue dividido en distintas zonas bajo el objetivo de delimitar las áreas homogéneas en cuanto a la asignación de indicadores urbanos e instrumentos de gestión que regirán sobre los aspectos físicos. Las mismas son:



ZI-0 Protección: de menor aptitud para la localización y desarrollo de infraestructuras urbanas de forma intensiva. No comercializable.



ZI-1A Equipamiento y servicios: destinadas al desarrollo de actividades orientadas a los servicios comunes y al abastecimiento de la población usuaria del mismo: superficie mínima de parcela: 300 m². FOS: 0,6. FOS Hidráulico 0,5. FOT: 1,8.

ZI-1B Equipamiento y servicios Acceso: posee las mismas condiciones que “Equipamiento y servicios” pero por condiciones urbanísticas no es comercializable: superficie mínima de parcela: 3000 m². FOS: 0,35. FOS

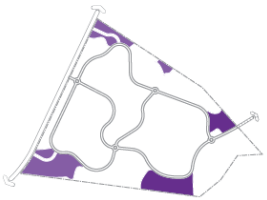
Hidráulico 0,5. FOT: 0,6.



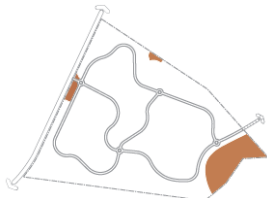
ZI-2 Compactación: destinadas al asentamiento de actividades productivas. Comercializable: superficie mínima de parcela: 600 m². FOS: 0,7. FOS Hidráulico 0,5. FOT: 1,2.



ZI-3A Borde Frente: compone el frente del parque y la selección de empresas a localizarse en esta será un punto desarrollado por la estrategia de marketing y comercialización del Parque. Comercializable: superficie mínima de parcela: 3000 m². FOS: 0,35. FOS Hidráulico 0,5. FOT: 0,6.



ZI-3B Borde Lateral: de iguales características que el Borde Frente, se caracteriza por ser una zona apta para actividades que demanden una mayor superficie y de carácter más autónomo. Comercializable: superficie mínima de parcela: 3500 m². FOS: 0,45. FOS Hidráulico 0,5. FOT: 1,0.



ZI-3C Borde Infraestructura: destinadas a las instalaciones de actividades urbanas, saneamiento y transporte regional.



ZI-4 Dispersión: compuesto por territorio con algún grado de vulnerabilidad ambiental, en general relacionado a la topografía y los suelos.

El sistema vial interno se organizará en dos niveles de jerarquía según su funcionabilidad: una red principal de movilidad y una red secundaria de acceso a las parcelas. Es decir, la red principal debe cumplir el rol de distribuir el tránsito entre los sectores del parque y proveer la conexión con el exterior, y la secundaria cumple el rol de acceso a los lotes.

El desarrollo del parque contempla la instalación de diversas redes y servicios. El ENTE deberá encargarse de los costos en infraestructura tales como red vial, red de agua potable, red de incendios, red eléctrica, alumbrado público, red de gas, red cloacal y planta de tratamientos, cerco olímpico, entre otros. Por su parte, la provincia deberá encargarse de la infraestructura extrapredial, correspondiendo a ésta los suministros de agua, electricidad y gas hasta la puerta del parque¹. Además, se tiene en cuenta la posible creación de emprendimientos comerciales, oficinas para organismos públicos, centros de investigación y asistencia técnica y espacios corporativos, tales como una sala de eventos, salas de reuniones, salas de capacitación y talleres de capacitación para asegurar aseguren la calidad de infraestructura, funcionamiento y coordinación interna.

¹ **Agua:** existen varias alternativas para el suministro, la más factible es la elaborada por DPA que consiste en la exploración del subálveo del arroyo Bernal para la captación de agua a partir de acuíferos con un buen rendimiento a lo largo del año.

Electricidad: se plantea realizar un tendido eléctrico de aproximadamente 3 km desde la estación transformadora de Bariloche, propiedad de EDESA, hasta el predio del parque. Se realizará una línea de 33 KV.

Gas: se abastecerá la demanda del parque a través de la utilización de gas licuado, entendiéndose las dificultades temporales de provisión de gas que muestra la localidad.

Como indica la Ley 5049 en su artículo 3, el 10% de la fracción de terreno individualizado se reservará a favor de la provincia de Río Negro, en concepto de Reserva Fiscal.

4) DESCRIPCIÓN DE POTENCIAL OFERTA

En el diagnóstico de base realizado por la Universidad de Río, a efectos de construir el universo de empresas de Bariloche, se analizaron la base de declaraciones mensuales de la Tasa de Inspección, Seguridad e Higiene (TISH) y la base de Ingresos Brutos (IIBB). De esta última, se tomó la parte de las declaraciones del convenio multilateral (CM) correspondientes al municipio de Bariloche, y las declaraciones del régimen general de la localidad.

Del Universo de empresas de Bariloche, se seleccionaron aquellas de sectores productivos, tecnológicos e industriales, así como ciertas empresas de comercio (con 3 o más sucursales, o con 2 sucursales pero que declararon en 2015 más de 30 millones de pesos), cuya facturación de 2015 fue superior a 1 millón de pesos, obteniendo de esta forma un subconjunto de 222 empresas con potencialidad para trasladarse al Parque Industrial, Tecnológico y Productivo de Bariloche.

Tabla 1: Cantidad de empresas y facturación por rubro nivel 1

Rubro	Facturación 2015 en AR\$ a Julio 2014	Cantidad de empresas*
Comercio al por mayor y al por menor	145.060.268	90
Industria manufacturera	597.332.548	106
Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones	342.073.882	68
Servicios comunitarios, sociales y personales n.c.p	1.061.117	1
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	1.104.337.240	40
Total general	2.189.865.055	222

*La cantidad de empresas total expresa la cantidad de empresas distintas totales. Pero cuando una empresa declara en múltiples rubros, se contabiliza la misma empresa en todos los rubros declarados, lo que genera que la suma por rubro es superior a la cantidad de empresas totales.

A efectos de diagramar la sectorización del parque, se establecieron distintos posibles sectores del mismo, y a cada uno se le asignó diversos rubros.

- En el sector de húmedos, se incluye a la industria alimentaria.
- En el sector de logística, se incluye a comercio, transporte y rentadoras de vehículos.
- En el sector seco, se incluye a los sectores de construcción, textil, imprentas e industrias creativas.
- En el sector tecnología se incluye tanto el desarrollo de hardware como de software.

Tabla 2: Cantidad de empresas y facturación 2015 por sector y sub sector del Parque

Sector / Subsector Parque	Cantidad de empresas*	Declaraciones en AR\$ a Julio 2014
Húmedos		
Industrias alimenticias	69	453,202,053
Logística		
Automotor	18	43,942,163
Depósitos	21	66,575,398
Logística	57	348,387,784
Secos		
Construcción	17	72,061,063
Creativas	3	9,496,755
Imprenta	9	20,199,488
Otros	1	13,372,168
Textil	4	8,602,037
Tecnología		
Creativas	6	65,885,278
Hard	8	47,948,977
Hard y Soft	9	1,040,191,891
Total general	222	2,189,865,055

Ahora bien, en función de los resultados obtenidos en la Línea de Base Económica y las encuestas al Grupo Focal Sector Empresarial realizadas en el marco del proceso participativo para la planificación del PITBA, se detecta que una de las principales inquietudes radica en que el costo del lote sea acorde los niveles de producción.

En este sentido, y viendo la descripción antes mencionados, resulta necesario avanzar con la diversificación productiva de la localidad, fortaleciendo aquellas industrias incipientes con potencial de desarrollo, tales como la producción de productos alimenticios, bebidas, textiles, madereras y otras, junto a la de servicios e industrias especializados de alta tecnología. Todas actividades, que más allá del mercado turístico, deberían poder diversificarse en cuanto a mercados y tamaño de los mismos.

Dada la baja escala del mercado de Bariloche, la estrategia de desarrollo del PITBA es una respuesta racional y viable por muchas razones. Para su éxito sin duda se deberá tender a un claro proyecto exportador de todos aquellos bienes y servicios donde la ciudad podría, en base a su capital humano y tecnológico, realizar un importante salto cualitativo y cuantitativo: la exportación de chocolates, alimentos gourmet, cerveza artesanal, aromáticos, madera y subproductos, derivados del complejo CyT, entre otros.

En este marco, es necesario destacar que la ciudad de S.C. de Bariloche presenta el mayor índice de científicos y técnicos por cada 1000 habitantes del país, lo que deviene de la radicación temprana de instituciones como el Centro Atómico Bariloche (CAB-CNEA); INVAP; INTA; Fundación Bariloche; CRUB-UNCOMA y del desarrollo de empresas como Altec y Tecno Acción entre otras. En años recientes la creación de la UNRN ha impactado también de un modo significativo y se han sumado delegaciones de organismos como el INTI y la radicación de sociedades como CEATSA que pertenecen a ARSAT e INVAP en el campo de la industria aeroespacial.

Mencionado todo esto y volviendo a la preocupación del sector empresarial, observamos que tanto el alto valor de la tierra en el mercado inmobiliario de la ciudad como el acceso a terrenos para la construcción y/o ampliación de plantas, resultarían una utopía sin PITBA. Esto, iría así en detrimento del crecimiento empresarial, el cual se vería desmotivado por la falta de espacios propios. En tal sentido se debe recordar que gran parte de los empresarios se encuentran alquilando los locales donde producen, por lo que sus posibilidades de crecimiento están limitadas por el espacio disponible. Cuando el crecimiento empresario requiere más lugar que el disponible en el lugar alquilado, es necesario trasladar la planta o sumar una nueva planta a la existente. Esto implica nuevas inversiones y gestiones de habilitaciones, que se ven desmotivadas producto de la no propiedad de los espacios.

En este contexto, la concreción del Parque Tecnológico Productivo e Industrial de Bariloche, resulta clave para poder imaginar el crecimiento industrial y a la vez permitir un reordenamiento territorial conforme a preservar el espacio urbano y la sustentabilidad ambiental y social.

5) PRIMERA ETAPA

La primera etapa se realizará sobre un segmento de 66,96 hectáreas, el cual se divide según la zonificación mencionada anteriormente. En ese marco, dado que las zonas de Protección, Equipamiento y Servicios Acceso, y Borde Infraestructura no son comercializables en esta primera etapa, y teniendo en cuenta el área atravesada por la movilidad -tanto principal como secundaria- y la fracción correspondiente a la Reserva Fiscal Provincial, observamos en la siguiente tabla que la superficie neta comercializable es de 38,44 hectáreas.

Tabla 3: Superficie de las zonas del parque

Zona	Descripción	Sup. Bruta	% Movilidad secundaria	Sup. Mov.	Sup. Neta	Reserva Fiscal Provincial	Sup. Neta Comercializable
ZI-0	Protección	6,09			6,09	0,00	0,00
ZI-1A	Equipamiento y servicios	3,77	22%	0,83	2,94	0,38	1,54
ZI-1B	Equipamiento y servicios Acceso	1,00			1,00	0,10	0,00
ZI-2	Compactación	24,66	20%	4,93	19,73	1,97	17,76
ZI-3A	Borde Frente	1,80			1,80	0,18	1,62
ZI-3B	Borde Lateral	6,26	18%	1,13	5,13	0,51	4,62
ZI-3C	Borde Infraestructura	2,30			2,30	0,00	0,00
ZI-4	Dispersa	16,87	15%	2,53	14,34	1,43	12,91
	Movilidad principal	4,21					
	Total	66,96		13,63	53,33	4,58	38,44

*ZI-1 Equipamiento y servicios Acceso: Se supone que se utilizará solo el 40% para los servicios comunes y al abastecimiento de la población usuaria del Parque. El 60% restante serán lotes comercializados.

El desarrollo de las obras de infraestructura se concentrará en el momento inicial de esta primera etapa. Una vez que se hayan finalizado las obras y se haya avanzado con la comercialización, se diagramarán las obras de infraestructura de las etapas siguientes del proyecto.

6) VENTA DE LOS LOTES

Las ventas de los lotes comenzarán entre mediados y fines del 2017. El ENTE realizará la venta de parcelas del predio a los interesados en su compra, teniendo en cuenta su proyecto productivo, para lo cual reglamentará las condiciones de entrega. A fin de evitar la enajenación prematura o especulativa de las parcelas, las ventas se realizarán bajo las siguientes condiciones mínimas:



Ilustración 3: Zonificación de la primer etapa

- Declaración del objetivo productivo, tecnológico o industrial del proyecto y establecimiento a incorporar.
- Determinación de los plazos para el comienzo y terminación de las obras e instalaciones, con cronograma de etapas.
- Prohibición de ceder los derechos y obligaciones sobre la parcela sin haber realizado las obras civiles comprometidas, salvo expresa autorización que otorgue el ENTE a los efectos de que el proyecto recentado pueda ser concretado por el cesionario.
 - Se recomienda que la escritura se transfiera a los compradores una vez cumplidas las condiciones fijadas en los contratos (retroventa).
 - Intención del Ente: en 2018 empezar con la instalación de las primeras empresas y en 2023 tener el 100% de las empresas locales trasladadas.

Del producido de cada operación de venta, arrendamiento, leasing o concesión, el ENTE deberá destinar el noventa por ciento (90%) del monto obtenido para la ejecución de obras de infraestructura y servicios destinadas al Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche. El monto equivalente al cinco por ciento (5%) deberá reservarlo para hacer frente a posibles devoluciones (conforme artículo 25 de la LEY N° 5049). El remanente cinco por ciento (5%) restante será destinado a gastos de funcionamiento.

7) FLUJO DE FONDOS

Para estimar el Flujo de Fondos se consideraron las ventas de parcelas, por el lado de los ingresos, y por el lado de los costos, las obras de infraestructura previstas y los gastos en administración y futuros estudios e imprevistos.

Para el armado del flujo no se tuvo en cuenta la inflación ni en los ingresos ni en los costos (proyección en términos reales) y tampoco se consideraron las tasas impositivas en las estimaciones. Esto último acorde al Artículo 28 de la LEY N° 5049, la cual dicta que el ENTE y todos sus bienes, actos y contratos estarán exentos de todo impuesto, tasa o contribuciones de carácter provincial (y donde además se invita al Municipio de la Ciudad de San Carlos de Bariloche a otorgar similares exenciones al ENTE).

Para establecer algunas de las medidas de rendimiento del proyecto del PITBA se calculó el valor actual neto de la inversión a partir de una tasa de descuento del 10%. Más allá de si ésta determina o no con exactitud el VAN, es importante tener en cuenta que el PITBA es un proyecto que tiene como objetivo principal promover la diversificación productiva local y regional, y que por lo tanto el análisis relevante consiste en analizar la inversión a partir de su carácter público, es decir contemplando elementos no sólo desde el punto de vista de la rentabilidad financiera, sino también desde el punto de vista social.

8) PUNTO DE EQUILIBRIO

Se calcula el precio de equilibrio en base a la superficie de las zonas y los costos del proyecto. Estos últimos se desarrollarán al detalle más adelante en este informe.

Tabla 4: Situación proyectada

Protección	m2	6,09
Borde Infraestructura	m2	2,30
Movilidad	m2	13,63
Reserva Fiscal Provincial	m2	4,58
Equipamiento Industrial y Comunitario	m2	1,93
Lotes para uso industrial	m3	38,44
Total	m2	66,96
Costo estimado de la infraestructura (global)	\$	230.000.000
Costo estimado de la infraestructura (unitario) en \$	\$/m2	598
Costo estimado de la infraestructura (unitario) en u\$s	u\$s/m2	37
Valor inmobiliario estimado de la tierra	\$	31.473.354
Valor inmobiliario estimado de la tierra (unitario) en \$	\$/m2	81,88
Valor inmobiliario estimado de la tierra (unitario) en u\$s	u\$s/m2	5,12
Costo parcelas en pesos	\$/m2	680,2
Costo parcelas en u\$s	u\$s/m2	42,5
Recupero ENTE en pesos	\$	261473354,23
Saldo ENTE	\$	-
Tipo de cambio	\$/u\$s	16

De este modo, según artículo 23 de ley 5049 el ENTE cubre y recupera todos sus gastos, obteniendo un resultado neto igual a cero.

9) INGRESOS

Para el estimar los ingresos del flujo de fondos se realizó una simulación en función de varios supuestos:

9.1) Valor inmobiliario de la tierra

Si bien para el cálculo del punto de equilibrio, como indica la ley 4902, se tiene en cuenta el valor original de la tierra más las inversiones y gastos que apliquen, para el armado del flujo de fondos no se considera el valor del terreno en los costos, ya que en el ARTICULO 4 de dicha ley se establece que los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley deberán ser imputados al Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos de la Administración Provincial, correspondiente al ejercicio fiscal 2014. A tal fin el Ministerio de Economía deberá realizar las previsiones presupuestarias necesarias para el cumplimiento de lo precedentemente dispuesto, sin afectar el flujo del ENTE.

9.2) Subdivisión provisoria

Dado que aún no existe una subdivisión definida para el proyecto, se utilizó para realizar la simulación del flujo de fondos una subdivisión mínima y provisoria utilizando como insumo la información del “Plan de Estructuración Urbano Ambiental para el Parque Productivo Tecnológico Industrial de San Carlos de Bariloche” y la línea de base económica antes mencionada. Para esto se utilizaron como insumos, para algunos sectores del parque, los requerimientos mínimos de superficie determinados según los datos urbanísticos de cada zona y, para otros, la información brindada por la Línea de Base Económica, donde se infiere que el módulo mínimo de subdivisión del suelo -la parcela- en la zona de compactación se dimensiona en relación a lo que la mayoría de las empresas locales demandan: una superficie construida entre los 300m² y los 500m² con perspectivas de crecimiento muy diversas y condicionadas al financiamiento pero que no superan el 100% de la capacidad instalada.

Tabla 5: Superficie por zona

Distribución	Sup. parcela mínima	Cantidad lotes	Sup. Total	Sup. parcela FOS
ZI-2-Compactación	600	296	177.552	420
ZI-1A Equipamiento y servicios	302	51	15.382	181
ZI-3A-Borde Frente	3240	5	16.200	1134
ZI-3B-Borde Lateral	3554	13	46.199	1599
ZI-4-Dispersa	750	172	129.056	150
Total	8.446	537	384.388	3.484

Según esta estimación, el total de las parcelas para uso industrial será de 537, con una superficie promedio de 715,81 m².

9.3) Precio base

Los precios por metro cuadrado de cada zona se obtuvieron a partir de una ponderación del precio de equilibrio con la superficie FOS correspondiente. Contemplando los objetivos

del ENTE, según artículo 23 de ley 5049, los precios obtenidos en este apartado cubren los costos y hacen cero los beneficios.

Tabla 6: Precio por zona

Distribución	Recupero precio eq.	Sup.Total FOS	Recupero Ponderado por FOS	Precio m2
ZI-2-Compactación	120.776.739	124.286	174.919.509	985
ZI-1A Equipamiento y servicios	10.463.073	9.229	12.988.751	844
ZI-3A-Borde Frente	11.019.775	5.670	7.979.905	493
ZI-3B-Borde Lateral	31.425.951	20.789	29.258.890	633
ZI-4-Dispersa	87.787.817	25.811	36.326.299	281
Total	261.473.354	185.786	261.473.354	

9.4) Estrategias de Pricing

Se estableció como estrategia comercial que los primeros lotes vendidos de cada zona (con tope por zona según la siguiente tabla) obtendrá un descuento del 10% en el precio base.

Tabla 7: Lotes mínimos para cambiar estrategia comercial

Zona	Cantidad de lotes
ZI-2-Compactación	50
ZI-1A Equipamiento y servicios	20
ZI-3A-Borde Frente	2
ZI-3B-Borde Lateral	5
ZI-4-Dispersa	30

De esta forma, los precios por metro cuadrado según la zona y el momento de venta son los siguientes:

Tabla 8: Precios de los lotes según zona y precios promocionales

Lotes según Zona	Precio
Precio ZI-2 Compactación (AR\$ / m2)	985,17
Precio Promocional ZI-2 Compactación (AR\$ / m2)	886,66
Precio ZI-1A Equipamiento y servicios (AR\$ / m2)	844,43
Precio Promocional ZI-1A Equipamiento y servicios (AR\$ / m2)	759,99
Precio ZI-3A Borde Frente (AR\$ / m2)	492,59
Precio Promocional ZI-3A Borde Frente (AR\$ / m2)	443,33
Precio ZI-3B Borde Lateral (AR\$ / m2)	633,33
Precio Promocional ZI-3B Borde Lateral (AR\$ / m2)	569,99
Precio ZI-4 Dispersa (AR\$ / m2)	281,48
Precio Promocional ZI-4 Dispersa (AR\$ / m2)	253,33

Para dichos precios se tuvo en cuenta un dólar a un valor de \$16.

También para fomentar el desarrollo de la industria local se les otorga un descuento del 10% a aquellas empresas radicadas en Bariloche y que decidan pertenecer al Parque. Siendo esta complementaria con el descuento promocional por los primeros lotes vendidos.

Tabla 9: Precios para residentes de Bariloche según zona

Lotes según Zona	Precio
Precio Bariloche ZI-2 Compactación (AR\$ / m2)	886,66
Precio Bariloche Promocional ZI-2 Compactación (AR\$ / m2)	797,99
Precio Bariloche ZI-1A Equipamiento y servicios (AR\$ / m2)	759,99
Precio Bariloche Promocional ZI-1A Equipamiento y servicios (AR\$ / m2)	683,99
Precio Bariloche ZI-3A Borde Frente (AR\$ / m2)	443,33
Precio Bariloche Promocional ZI-3A Borde Frente (AR\$ / m2)	399,00
Precio Bariloche ZI-3B Borde Lateral (AR\$ / m2)	569,99
Precio Bariloche Promocional ZI-3B Borde Lateral (AR\$ / m2)	512,99
Precio Bariloche ZI-4 Dispersa (AR\$ / m2)	253,33
Precio Bariloche Promocional ZI-4 Dispersa (AR\$ / m2)	228,00

Ahora bien, para la simulación de futuras ventas, se consideraron las siguientes estrategias de financiamiento:

- Pago 100%
- Anticipo 20% y 18 cuotas fijas
- Anticipo 20% y 24 cuotas fijas
- Anticipo 20% y 30 cuotas fijas
- Anticipo 20% y 36 cuotas fijas

El financiamiento en la compra de parcelas depende del momento de la venta y de la estrategia comercial correspondiente:

Tabla 10: Tasas nominales

Tasa nominal anual promocional (%)	20%
Tasa nominal mensual promocional prop (%)	1,67%
Tasa nominal anual (%)	30%
Tasa nominal mensual prop (%)	2,50%

En base a estos supuestos, quedaron establecidos las diferentes estrategias de Pricing y valores, que contemplan todas las posibilidades (tamaño y ubicación del lote, momento de la venta, estrategia comercial elegida).

9.5) Cantidad de ventas proyectadas

Se asume que se venden todos los lotes y que el ENTE no se queda con ningún terreno. Se supone que, si se quedara con algún terreno para su renta o venta posterior a un mayor valor, los valores de dichos flujos a perpetuidad serán equivalentes al valor actual de la venta. Se consideró que el flujo de ventas sería de 10 (diez) parcelas mínimas por mes a partir de septiembre 2017 como escenario moderado.

9.6) Simulación: orden de ventas y estrategias

Se generaron números aleatorios en Excel, utilizando la función =ALEATORIO, con el fin de determinar el orden en que se venderán las parcelas y lo mismo para establecer cuál será la estrategia utilizada por los compradores en cada uno de los casos.

10) COSTOS

Los costos del proyecto incluyen la inversión en infraestructura, los gastos administrativos y los estudios a realizarse e imprevistos. Los valores de los costos presentados a continuación son estimados, y se utilizaron valores referenciales del mercado teniendo como criterio parques industriales de características similares. Estos valores podrán ser actualizados cuando el parque cuente con un master plan.

Según lo relevado en el diagnóstico de base realizado por la Universidad de Río Negro los servicios que se generan en el marco de aglomerado industrial fueron una de principales motivaciones priorizadas por las empresas locales para un potencial traslado al Parque Industrial (cuarto puesto consensuado, y segundo puesto en la priorización individual) en los talleres organizados por la secretaria de planificación.

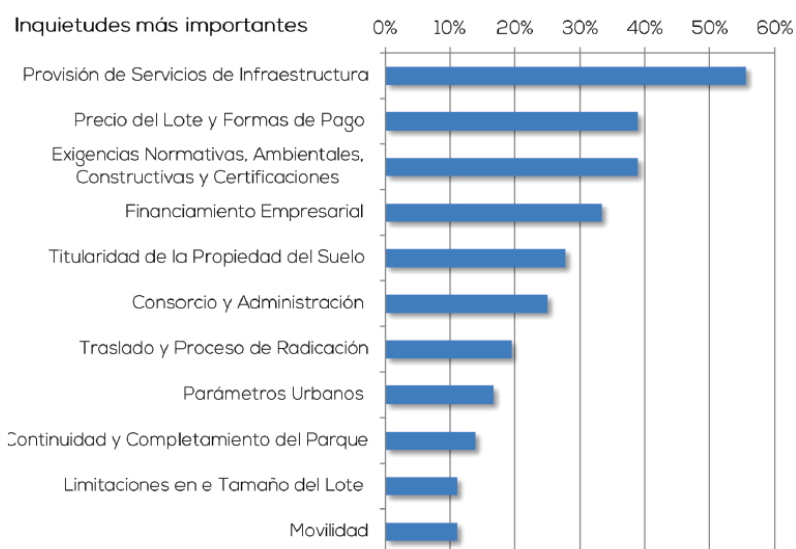


Ilustración 4: Gráfico síntesis de las inquietudes más frecuentes

10.1) Infraestructura

Las obras intraprediales que se llevarían a cabo en esta primera etapa son: cerco perimetral, portería de ingreso, red eléctrica, deagüe pluvial, red vial, red clacal, deagüe industrial, cortina forestal, alumbrado, fibra óptica. Dichas obras comenzarán a realizarse a partir de febrero 2017 siguiendo el siguiente cronograma.

Tabla 11: Obras de infraestructura

Obras	Costos
Cercos Perimetrales	1.470.000
Porteria de Ingreso/ofici	2.000.000
Red Eléctrica*	25.000.000
Desagüe pluvial	22.714.500
Red Vial	124.021.170
Red Cloacal/ Agua	8.517.938
Desagüe Industrial	3.975.038
Cortina Forestal	1.050.000
Alumbrado*	2.000.000
Fibra Optica*	5.000.000
Total Obras	195.748.645
Administración, otros, et	14.400.000
Estudios, imprevistos, et	19.851.355
Total	230.000.000

Tabla 12: Cronograma de Obras

OBRAS	2016	2017			2018				
	IV Tr	I Tr	II Tr	III Tr	IV Tr	I Tr	II Tr	III Tr	IV Tr
Cercos Perimetrales									
Porteria de Ingreso/oficina									
Red Eléctrica*									
Desagüe pluvial									
Red Vial									
Red Cloacal/ Agua									
Desagüe Industrial									
Cortina Forestal									
Alumbrado*									
Fibra Optica*									
Total Obras									

10.2) Estudios e Imprevistos

Se estimaron para estudios e imprevistos un monto mensual de \$551.427 para los 36 meses correspondientes a 2017, 2018 y 2019.

10.3) Gastos de Administración

Se estimaron \$150.000 mensuales para el funcionamiento del ENTE a lo largo de todo el proceso.

11) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y ESTRATEGIAS DE ATRACCIÓN DE INVERSIONES

Se estimaron \$150.000 mensuales para el funcionamiento del ENTE a lo largo de todo el proceso.

En este apartado vamos a diferenciar las fuentes de financiamiento externo que posee el PITBA y el financiamiento orientado a las PyMEs, entendiéndolo como una fuente secundaria de financiamiento para el parque.

11.1) Financiamiento Pyme

Las Pymes tienen grandes necesidades financieras para mejorar su estructura productiva, adquirir competencias, diversificar su producción, y perfeccionar sus capacidades. El financiamiento cumple un rol fundamental para reducir la brecha de productividad e incrementar la competitividad. En este contexto, el acceso al financiamiento se presenta como un requerimiento fundamental para el éxito del Parque Industrial.

Para esto, resulta importante comprender los distintos perfiles de los potenciales interesados en el Parque:

1. Quienes ya son propietarios de un terreno donde está instalada la empresa actualmente, y prevén vender dicho terreno para adquirir un lote dentro del Parque.
2. En este caso, encontramos empresas que cuentan con un patrimonio que puede actuar como garantía de un préstamo y que se verán beneficiadas por el traslado al Parque Industrial, ya que la venta de los terrenos en la ciudad, tienen un valor mucho más alto que aquellos que se comercializarán en el Parque por encontrarse subsidiados. Sin embargo, pueden enfrentar una dificultad financiera entre la venta del terreno actual y la compra y construcción de la nueva planta. Será necesario en este caso, la búsqueda de inversores para la compra de terrenos y establecimientos existentes, así como la facilitación de las líneas de crédito existentes.
3. Quienes alquilan el local donde está instalada la empresa, y prevén trasladarse al Parque para dejar de alquilar.
4. Este grupo serán los más apremiados financiera y económicamente, ya que muchos de ellos no cuentan con las garantías necesarias para poder acceder a un crédito tradicional. Sin embargo, se trata de uno de los grupos con mayor necesidad de traslado para poder imaginar un crecimiento empresarial sólido.
5. Quienes proyectan una ampliación del negocio o una necesidad que hoy no logran canalizar, por lo que el Parque no reemplazaría un espacio existente.

Se plantean a continuación 4 líneas de trabajo que permitirían acompañar esta dificultad:

- I. Garantías de respaldo para créditos a Pymes: fondos de garantía.
- II. Capacitación y fortalecimiento de PYMES sobre herramientas financieras.

- III. Nexos con instituciones públicas de financiamiento.
- IV. Generación de un fondo propio de financiamiento del Ente del Parque Industrial.

11.2) Financiamiento PITBA

Entendiendo las características y dimensiones del PITBA a continuación se definen algunas de las posibles fuentes de financiamiento del mismo, según destino, objetivo y características del ente.

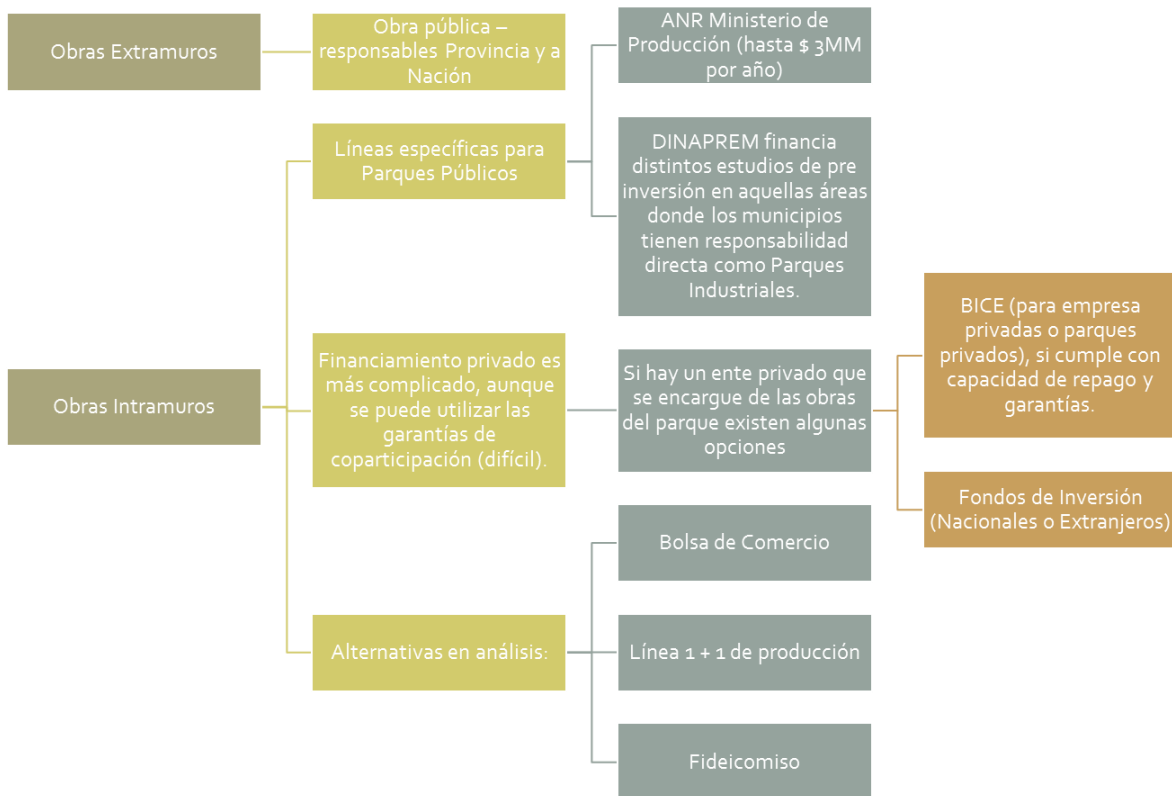


Ilustración 5: Organigrama de inversiones

El financiamiento directo del parque se puede dividir, en una primera instancia, según el destino de la inversión.

Las obras extramuros, son financiadas exclusivamente por Provincia y Nación, según corresponda, entendiendo que estas obras son de carácter público.

Por el lado de las obras intramuros las fuentes de financiamiento son distinguibles, en una segunda instancia, según las características del ente y los objetivos.

Informa Final Plan de negocios PITBA

En cuanto a lo que corresponde a líneas específicas para parques públicos surgen dos fuentes:

- ANR Ministerio de Producción: El ministerio otorga asistencia técnica y económica a grupos de pymes o cooperativas para implementar, desarrollar y fortalecer proyectos productivos que benefician a sus integrantes y a la comunidad a la que pertenecen.
- DINAPREM: La Dirección Nacional ofrece a los municipios el financiamiento de los estudios previos a la inversión, que les permitan analizar la viabilidad de los proyectos, determinar costos y beneficios y elegir la mejor línea de acción, en

relación a su impacto económico, social y ambiental., al considerarlos una herramienta central en la toma de decisiones sobre las futuras inversiones públicas.

Por su parte el financiamiento privado es más complejo. Un problema habitual que presenta el sector público municipal o provincial al momento de conseguir financiamiento, es de las garantías. Una de las soluciones es comprometiendo como garantía los Fondos de Coparticipación que recibe la provincia (de la Nación) o los municipios (de su provincia). Si hay un ente privado que se encarga de las obras del parque, existen algunas opciones como:

- Banco de inversión y comercio exterior: otorga financiamiento para Proyectos de inversión en bienes y servicios que propongan llevar adelante los distintos sectores productivos de la economía. Alcanzando hasta el 85% del monto total de cada proyecto incluido el Impuesto al Valor Agregado.
- Fondos de inversión: son un patrimonio constituido por las aportaciones de diversas personas, denominadas partícipes del fondo, administrado por una Sociedad gestora responsable de su gestión y administración, y por una Entidad Depositaria que custodia los títulos y efectivo y ejerce funciones de garantía y vigilancia ante las inversiones.

Por ultimo existen algunas alternativas para la atracción de inversiones:

- Bolsa de Comercio: Es el medio por el cual generar un puente entre inversores privados y proyectos de inversión. Hay varias opciones: una de ellas son los Fondos Comunes de Inversión.
- Línea 1+1 de Producción: Es una línea especial de financiamiento de proyectos entre el Ministerio de Producción y las provincias. Se llama 1 + 1 porque el Ministerio pone la misma cantidad que pone la provincia y esta define las condiciones del préstamo.
- Fideicomiso: es un contrato en virtud del cual una o más personas transmiten bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros de su propiedad a otra persona para que ésta los administre o invierta.

12) MEDIDAS DE RENDIMIENTO DEL PITBA

Tabla 13: Cash Flow

CASH FLOW	
2017	-177.881.439
2018	9.965.701
2019	45.226.359
2020	50.224.245
2021	44.058.512
2022	26.263.531
2023	10.305.478
2024	1.014.095
VAN	9.176.482

Tabla 14: Mediadadas de Rendimiento

Medidas de Rendimiento del PITBA	
Resultado Neto	45.040.555
VAN (Valor Actual Neto)	9.176.482
Retorno de la inversión	4,0%
TIR	6,59%
Payback Period (años)	6

Tabla 15: : Flujo de Fondos Anual 2017-2024

Cash Flow Anual

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total AR\$	Total US\$
Ingresos de \$	4.656.289	32.138.268	60.772.282	62.847.883	58.031.066	36.995.644	16.300.842	3.298.281	275.040.555	17.190.035
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	4.656.289	36.794.557	99.642.440	157.673.506	215.704.572	252.700.216	269.001.058	272.299.339		
Cantidad de lotes vendidos	40	120	120	120	120	17	0	0		
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	40	160	280	400	520	537	537	537		
Cantidad de m2 vendidos	25.356	83.636	98.646	83.990	82.409	10.350	0	0		
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	25.356,07	108.991,63	207.637,78	291.628,18	374.037,44	384.387,90	384.387,90	384.387,90		
Resultado Bruto ENTE	4.656.289	32.138.268	60.772.282	62.847.883	58.031.066	36.995.644	16.300.842	3.298.281	275.040.555	17.190.035
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	0	32.138.268	92.910.550	155.758.433	213.789.499	250.785.143	267.085.985	270.384.266	100,0%	100,0%
Costos \$	191.431.799	21.151.082	8.417.118	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	230.000.000	14.375.000
<i>Infraestructura</i>										
Cercos Perimetrales	1.470.000	0	0	0	0	0	0	0	1.470.000	91.875
Porteria de Ingreso/oficina	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000	125.000
Red Eléctrica*	18.571.429	6.428.571	0	0	0	0	0	0	25.000.000	1.562.500
Desagüe pluvial	22.714.500	0	0	0	0	0	0	0	22.714.500	1.419.656
Red Vial	124.021.170	0	0	0	0	0	0	0	124.021.170	7.751.323
Red Cloacal/ Agua	5.962.556	2.555.381	0	0	0	0	0	0	8.517.938	532.371
Desagüe Industrial	2.782.526	1.192.511	0	0	0	0	0	0	3.975.038	248.440
Cortina Forestal	892.500	157.500	0	0	0	0	0	0	1.050.000	65.625
Alumbrado*	1.100.000	900.000	0	0	0	0	0	0	2.000.000	125.000
Fibra Optica*	3.500.000	1.500.000	0	0	0	0	0	0	5.000.000	312.500
<i>Gastos mensuales</i>										
Administración, otros, etc.	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	14.400.000	900.000
Estudios, imprevistos, etc.	6.617.118	6.617.118	6.617.118	0	0	0	0	0	19.851.355	1.240.710
Resultado Neto ENTE	-186.775.511	10.987.186	52.355.163	61.047.883	56.231.066	35.195.644	14.500.842	1.498.281	45.040.555	2.815.035
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-186.775.511	-175.788.325	-123.433.161	-62.385.278	-6.154.212	29.041.432	43.542.274	45.040.555	16,4%	16,4%

Tabla 16: Flujo de Fondos Mensual 2017

Valuación: Flujos de Fondos

	2017											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$								0	955.219	761.932	1.551.799	1.387.338
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>								0	955.219	1.717.152	3.268.951	4.656.289
Cantidad de lotes vendidos								-	10	10	10	10
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>								0	10	20	30	40
Cantidad de m2 vendidos								-	6.151,60	6.154,33	6.449,83	6.600,32
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>								0,00	6.151,60	12.305,92	18.755,75	25.356,07
Resultado Bruto ENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	955.219	761.932	1.551.799	1.387.338
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	955.219	1.717.152	3.268.951	4.656.289
Costos \$	701.427	848.427	15.574.994	1.032.177	3.637.177	23.955.788	23.655.788	26.846.121	26.346.823	26.646.823	30.394.716	11.791.540
<u>Infraestructura</u>												
Cercos Perimetrales	0	147.000	0	330.750	330.750	330.750	330.750	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	200.000	0	0	900.000	900.000	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	2.500.000	0	0	3.214.286	3.214.286	3.214.286	3.214.286	3.214.286
Desagüe pluvial	0	0	2.271.450	0	0	2.920.436	2.920.436	2.920.436	2.920.436	2.920.436	2.920.436	2.920.436
Red Vial	0	0	12.402.117	0	0	18.603.176	18.603.176	18.603.176	18.603.176	18.603.176	18.603.176	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	851.794	0	0	2.555.381	2.555.381
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	397.504	0	0	1.192.511	1.192.511
Cortina Forestal	0	0	0	0	105.000	0	0	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	200.000	0	0	300.000	300.000	300.000
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	500.000	0	0	750.000	750.000	750.000	750.000
<u>Gastos mensuales</u>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427
Resultado Neto ENTE	-701.427	-848.427	-15.574.994	-1.032.177	-3.637.177	-23.955.788	-23.655.788	-26.846.121	-25.391.604	-25.884.891	-28.842.917	-10.404.202
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-701.427	-848.427	-16.423.420	-17.455.597	-21.092.773	-45.048.561	-68.704.349	-95.550.470	-120.942.074	-146.826.965	-175.669.882	-186.074.084

Tabla 17: Flujo de Fondos Mensual 2018

Valuación: Flujos de Fondos

	2018											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	2.039.245	2.482.939	1.786.351	2.043.739	2.227.894	3.299.304	2.240.548	2.470.015	3.747.084	2.905.240	3.409.077	3.486.832
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	6.695.534	9.178.473	10.964.823	13.008.563	15.236.457	18.535.761	20.776.309	23.246.324	26.993.409	29.898.648	33.307.725	36.794.557
Cantidad de lotes vendidos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Cantidad de m2 vendidos	6.148,86	6.151,60	6.003,84	8.493,52	6.302,08	8.192,55	8.195,28	9.390,96	6.151,60	6.154,33	6.151,60	6.299,35
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	31.504,94	37.656,53	43.660,37	52.153,89	58.455,97	66.648,52	74.843,80	84.234,77	90.386,36	96.540,69	102.692,29	108.991,63
Resultado Bruto ENTE	2.039.245	2.482.939	1.786.351	2.043.739	2.227.894	3.299.304	2.240.548	2.470.015	3.747.084	2.905.240	3.409.077	3.486.832
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	6.695.534	9.178.473	10.964.823	13.008.563	15.236.457	18.535.761	20.776.309	23.246.324	26.993.409	29.898.648	33.307.725	36.794.557
Costos \$	8.871.105	4.965.712	1.001.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Portería de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	3.214.286	3.214.286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	2.555.381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	1.192.511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	157.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	300.000	300.000	300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	750.000	750.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427
Resultado Neto ENTE	-6.831.860	-2.482.773	784.924	1.342.313	1.526.467	2.597.878	1.539.122	1.768.588	3.045.658	2.203.813	2.707.650	2.785.405
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-192.905.944	-195.388.717	-194.603.793	-193.261.480	-191.735.013	-189.137.135	-187.598.013	-185.829.425	-182.783.767	-180.579.954	-177.872.304	-175.086.898

Tabla 18: Flujo de Fondos Mensual 2019

Valuación: Flujos de Fondos

	2019											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	4.778.045	5.845.447	3.762.208	4.575.701	5.529.868	4.573.445	5.378.487	5.930.077	5.349.760	4.763.423	5.648.141	4.637.680
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	41.572.601	47.418.049	51.180.256	55.755.957	61.285.826	65.859.270	71.237.757	77.167.834	82.517.595	87.281.018	92.929.159	97.566.839
Cantidad de lotes vendidos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280
Cantidad de m2 vendidos	6.148,86	8.955,03	6.452,56	9.403,75	9.256,00	6.302,08	8.957,76	12.508,15	6.449,83	6.001,11	11.908,94	6.302,08
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	115.140,50	124.095,52	130.548,09	139.951,84	149.207,83	155.509,91	164.467,67	176.975,82	183.425,65	189.426,76	201.335,71	207.637,78
Resultado Bruto ENTE	4.778.045	5.845.447	3.762.208	4.575.701	5.529.868	4.573.445	5.378.487	5.930.077	5.349.760	4.763.423	5.648.141	4.637.680
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	41.572.601	47.418.049	51.180.256	55.755.957	61.285.826	65.859.270	71.237.757	77.167.834	82.517.595	87.281.018	92.929.159	97.566.839
Costos \$	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427	701.427
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427	551.427
Resultado Neto ENTE	4.076.618	5.144.021	3.060.781	3.874.274	4.828.442	3.872.018	4.677.061	5.228.651	4.648.334	4.061.996	4.946.715	3.936.253
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-171.010.280	-165.866.259	-162.805.478	-158.931.204	-154.102.762	-150.230.744	-145.553.684	-140.325.033	-135.676.699	-131.614.703	-126.667.988	-122.731.735

Tabla 19: Flujo de Fondos Mensual 2020

Valuación: Flujos de Fondos

	2020											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	5.551.912	4.032.122	4.878.807	4.895.403	5.171.111	5.038.934	4.944.701	5.556.092	7.302.675	5.423.259	4.743.415	5.309.452
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	<i>103.118.750</i>	<i>107.150.872</i>	<i>112.029.679</i>	<i>116.925.083</i>	<i>122.096.194</i>	<i>127.135.128</i>	<i>132.079.830</i>	<i>137.635.922</i>	<i>144.938.596</i>	<i>150.361.855</i>	<i>155.105.270</i>	<i>160.414.722</i>
Cantidad de lotes vendidos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	<i>290</i>	<i>300</i>	<i>310</i>	<i>320</i>	<i>330</i>	<i>340</i>	<i>350</i>	<i>360</i>	<i>370</i>	<i>380</i>	<i>390</i>	<i>400</i>
Cantidad de m2 vendidos	5.850,63	6.304,81	9.704,72	6.452,56	8.955,03	5.700,14	5.702,87	5.850,63	12.059,43	5.404,63	6.452,56	5.552,39
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	<i>213.488,41</i>	<i>219.793,22</i>	<i>229.497,94</i>	<i>235.950,51</i>	<i>244.905,53</i>	<i>250.605,67</i>	<i>256.308,54</i>	<i>262.159,17</i>	<i>274.218,60</i>	<i>279.623,23</i>	<i>286.075,80</i>	<i>291.628,18</i>
Resultado Bruto ENTE	5.551.912	4.032.122	4.878.807	4.895.403	5.171.111	5.038.934	4.944.701	5.556.092	7.302.675	5.423.259	4.743.415	5.309.452
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	<i>103.118.750</i>	<i>107.150.872</i>	<i>112.029.679</i>	<i>116.925.083</i>	<i>122.096.194</i>	<i>127.135.128</i>	<i>132.079.830</i>	<i>137.635.922</i>	<i>144.938.596</i>	<i>150.361.855</i>	<i>155.105.270</i>	<i>160.414.722</i>
Costos \$	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto ENTE	5.401.912	3.882.122	4.728.807	4.745.403	5.021.111	4.888.934	4.794.701	5.406.092	7.152.675	5.273.259	4.593.415	5.159.452
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	<i>-117.329.823</i>	<i>-113.447.701</i>	<i>-108.718.894</i>	<i>-103.973.491</i>	<i>-98.952.380</i>	<i>-94.063.445</i>	<i>-89.268.744</i>	<i>-83.862.652</i>	<i>-76.709.977</i>	<i>-71.436.718</i>	<i>-66.843.304</i>	<i>-61.683.852</i>

Tabla 20: Flujo de Fondos Mensual 2021

Valuación: Flujos de Fondos

	2021											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	5.392.729	4.287.311	4.488.138	5.063.562	4.411.527	5.027.873	4.574.781	5.339.600	4.804.119	4.513.734	4.815.614	5.312.079
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	165.807.450	170.094.761	174.582.899	179.646.461	184.057.988	189.085.861	193.660.642	199.000.242	203.804.360	208.318.094	213.133.708	218.445.788
Cantidad de lotes vendidos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	410	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	520
Cantidad de m2 vendidos	6.299,35	6.452,56	7.051,77	6.302,08	6.901,29	6.001,11	6.452,56	6.151,60	9.541,45	6.449,83	8.506,30	6.299,35
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	297.927,53	304.380,10	311.431,87	317.733,95	324.635,24	330.636,35	337.088,91	343.240,51	352.781,96	359.231,79	367.738,09	374.037,44
Resultado Bruto ENTE	5.392.729	4.287.311	4.488.138	5.063.562	4.411.527	5.027.873	4.574.781	5.339.600	4.804.119	4.513.734	4.815.614	5.312.079
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	165.807.450	170.094.761	174.582.899	179.646.461	184.057.988	189.085.861	193.660.642	199.000.242	203.804.360	208.318.094	213.133.708	218.445.788
Costos \$	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto ENTE	5.242.729	4.137.311	4.338.138	4.913.562	4.261.527	4.877.873	4.424.781	5.189.600	4.654.119	4.363.734	4.665.614	5.162.079
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-56.441.123	-52.303.812	-47.965.674	-43.052.112	-38.790.585	-33.912.713	-29.487.932	-24.298.332	-19.644.213	-15.280.479	-10.614.865	-5.452.786

Tabla 21: Flujo de Fondos Mensual 2022

Valuación: Flujos de Fondos

	2022											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	4.913.793	4.369.231	3.259.879	3.111.538	2.980.939	2.941.155	2.842.196	2.729.779	2.607.307	2.531.714	2.446.201	2.261.911
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	223.359.580	227.728.812	230.988.691	234.100.229	237.081.168	240.022.323	242.864.519	245.594.298	248.201.605	250.733.319	253.179.521	255.441.432
Cantidad de lotes vendidos	10	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	530	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537
Cantidad de m2 vendidos	6.001,11	4.349,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	380.038,55	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90
Resultado Bruto ENTE	4.913.793	4.369.231	3.259.879	3.111.538	2.980.939	2.941.155	2.842.196	2.729.779	2.607.307	2.531.714	2.446.201	2.261.911
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	223.359.580	227.728.812	230.988.691	234.100.229	237.081.168	240.022.323	242.864.519	245.594.298	248.201.605	250.733.319	253.179.521	255.441.432
Costos \$	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto ENTE	4.763.793	4.219.231	3.109.879	2.961.538	2.830.939	2.791.155	2.692.196	2.579.779	2.457.307	2.381.714	2.296.201	2.111.911
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	-688.993	3.530.238	6.640.117	9.601.655	12.432.595	15.223.750	17.915.946	20.495.725	22.953.031	25.334.746	27.630.947	29.742.858

Tabla 22: Flujo de Fondos Mensual 2023

Valuación: Flujos de Fondos

	2023											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	2.147.250	2.037.070	1.943.448	1.783.273	1.664.278	1.376.161	1.170.928	1.025.702	942.059	795.551	750.774	664.349
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	257.588.682	259.625.751	261.569.199	263.352.472	265.016.750	266.392.911	267.563.839	268.589.541	269.531.600	270.327.151	271.077.925	271.742.274
Cantidad de lotes vendidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537
Cantidad de m2 vendidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90
Resultado Bruto ENTE	2.147.250	2.037.070	1.943.448	1.783.273	1.664.278	1.376.161	1.170.928	1.025.702	942.059	795.551	750.774	664.349
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	257.588.682	259.625.751	261.569.199	263.352.472	265.016.750	266.392.911	267.563.839	268.589.541	269.531.600	270.327.151	271.077.925	271.742.274
Costos \$	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto ENTE	1.997.250	1.887.070	1.793.448	1.633.273	1.514.278	1.226.161	1.020.928	875.702	792.059	645.551	600.774	514.349
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	31.740.108	33.627.178	35.420.626	37.053.898	38.568.177	39.794.338	40.815.266	41.690.967	42.483.026	43.128.578	43.729.352	44.243.700

Tabla 23: Flujo de Fondos Mensual 2024

Valuación: Flujos de Fondos

	2024											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ingresos de \$	646.211	534.169	371.681	352.548	319.541	253.561	180.952	174.137	152.485	146.206	98.768	68.022
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>	272.388.485	272.922.654	273.294.335	273.646.884	273.966.425	274.219.985	274.400.937	274.575.074	274.727.559	274.873.764	274.972.533	275.040.555
Cantidad de lotes vendidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Cantidad de lotes acumulados</i>	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537	537
Cantidad de m2 vendidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Cantidad de m2 acumulados</i>	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90	384.387,90
Resultado Bruto ENTE	646.211	534.169	371.681	352.548	319.541	253.561	180.952	174.137	152.485	146.206	98.768	68.022
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	272.388.485	272.922.654	273.294.335	273.646.884	273.966.425	274.219.985	274.400.937	274.575.074	274.727.559	274.873.764	274.972.533	275.040.555
Costos \$	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<i>Infraestructura</i>												
Cercos Perimetrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Porteria de Ingreso/oficina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Eléctrica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe pluvial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Vial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Red Cloacal/ Agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desagüe Industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cortina Forestal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumbrado*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fibra Optica*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Gastos mensuales</i>												
Administración, otros, etc.	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Estudios, imprevistos, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto ENTE	496.211	384.169	221.681	202.548	169.541	103.561	30.952	24.137	2.485	-3.794	-51.232	-81.978
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	44.739.911	45.124.081	45.345.762	45.548.310	45.717.851	45.821.412	45.852.364	45.876.501	45.878.985	45.875.191	45.823.959	45.741.981

Tabla 24: Flujo de Fondos Mensual Acumulado

Valuación: Flujos de Fondos

	Total AR\$	Total US\$
Ingresos de \$	275.040.555	17.190.035
<i>Ingresos de \$ acumulados</i>		
Cantidad de lotes vendidos <i>Cantidad de lotes acumulados</i>		
Cantidad de m2 vendidos <i>Cantidad de m2 acumulados</i>		
Resultado Bruto ENTE	275.040.555	17.190.035
<i>Resultado Bruto ENTE acumulado</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
Costos \$	230.000.000	14.375.000
<u>Infraestructura</u>		
Cercos Perimetrales	1.470.000	91.875
Porteria de Ingreso/oficina	2.000.000	125.000
Red Eléctrica*	25.000.000	1.562.500
Desagüe pluvial	22.714.500	1.419.656
Red Vial	124.021.170	7.751.323
Red Cloacal/ Agua	8.517.938	532.371
Desagüe Industrial	3.975.038	248.440
Cortina Forestal	1.050.000	65.625
Alumbrado*	2.000.000	125.000
Fibra Optica*	5.000.000	312.500
<u>Gastos mensuales</u>		
Administración, otros, etc.	14.400.000	900.000
Estudios, imprevistos, etc.	19.851.355	1.240.710
Resultado Neto ENTE	45.040.555	2.815.035
<i>Resultado Neto ENTE acumulado</i>	<i>16,4%</i>	<i>16,4%</i>