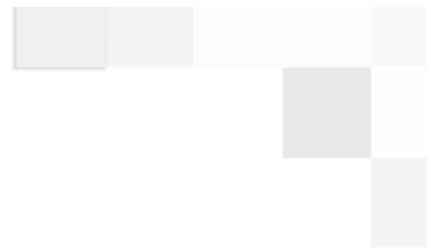




Parque Productivo
Tecnológico Industrial
Bariloche



RDI

REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN PARA LA
CONTRATACIÓN DEL PLAN DE
COMERCIALIZACIÓN DEL PARQUE PRODUCTIVO
TECNOLOGICO INDUSTRIAL BARILOCHE

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche





SECCIÓN PRIMERA: INTRODUCCIÓN:

Este requerimiento de información (en adelante RDI) es una invitación pública a informar acerca de cual resultaría a criterio del solicitante el plan y estrategia de comercialización de los lotes del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, tanto en las parcelas privadas como de uso común.

La intención de la invitación es unificar criterio y recabar la información necesaria que guíe la futura selección y contratación del proceso de comercialización más eficiente, transparente y ajustado a las políticas y objetivos tenidos en cuenta para el desarrollo del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche (en adelante PITBA), la identificación de los sujetos interesados y con las aptitudes necesarias, su plazo de ejecución, su forma de pago, y en general los elementos necesarios e indispensables para optimizar el proceso de contratación.

Todas las consultas y requerimientos relacionados con este RDI deberán ser dirigidas a:

Lorenzo Raggio
Gerente General
Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche
Lraggio@pitbariloche.com.ar
San Carlos de Bariloche, Pcia de Rio Negro

Cronograma del RDI

- Del 2 al 15 de enero de 2018 convocatoria pública y por invitación a las empresas a las que se dirige el presente.
- Hasta el 22 de enero 2018 recepción de consultas y preguntas relacionadas con el RDI, su objetivo, y el proyecto en general
- Hasta el 31 de enero de 2018 evacuación por parte del Ente del PITBA de las consultas y preguntas formuladas.
- Hasta el 12 de febrero de 2018 presentación de la propuesta por parte de las empresas interesadas en la propuesta
- Hasta el 19 de febrero de 2018 entrevistas presenciales o virtuales con las empresas que hubieran presentado propuesta y que a criterio del Ente del PITBA fuera necesario o conveniente la exposición de su propuesta.
- A Partir del 26 de febrero inicio de proceso de contratación del Plan de comercialización del PITBA.

SECCION SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

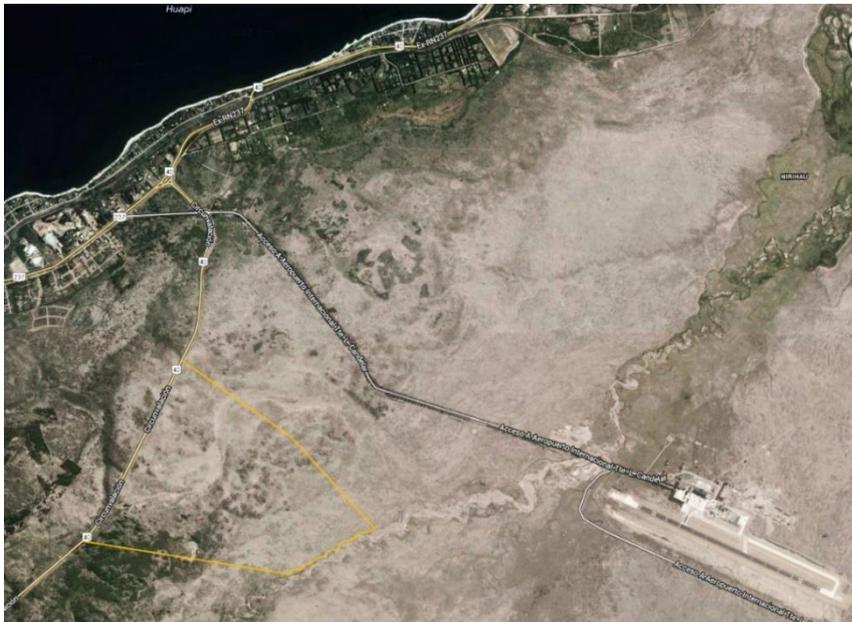
Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



1.- Antecedentes:

1.1.- Descripción del Proyecto General:

A través de la ley Provincial número 5049, sancionada el 25-6-2015, se creó el Parque productivo Tecnológico e industrial de Bariloche, el cual se encuentra enclavado en la fracción de terreno de trescientas diecinueve (319) hectáreas identificada catastralmente como 196500601, con la siguiente descripción: al Noroeste linda con la Avenida Circunvalación (Ruta Nacional No 40), al Sudeste con el Arroyo Del Medio, al Noreste, tomando como referencia la Avenida Circunvalación, a una distancia de mil quinientos (1.500) metros, con el camino al Aeropuerto y al Sudoeste a una distancia de mil setecientos (1.700) metros se encuentra la Planta Transformadora de EDERSA, tal como se visualiza en la siguiente imagen.



El objetivo principal del Parque es la radicación de empresas productivas, tecnológicas e industriales, ampliando de esta forma la idea original del proyecto y buscando no solo reestructurar y reordenar la ciudad en pos del desarrollo tecnológico-industrial, sino también, contribuir en la diversificación de su economía, lo que redituará en el crecimiento beneficioso para la zona andina.

La ley establece un espacio preferencial de un mínimo de un veinte por ciento (20%) de la superficie total del predio, para la instalación de un “Complejo Tecnológico” que permita la agrupación física de empresas de base tecnológica, científicas, de investigación, de innovación productiva, de informática, de comunicaciones y telecomunicaciones y todas aquellas empresas que tengan como eje de su actividad la aplicación de conocimientos científicos y tecnológicos para el desarrollo de nuevos productos y servicios. Asimismo, según el artículo 3 de la ley 5049, la Provincia de Río Negro reservará a su favor no menos del diez por ciento (10%) de la fracción de terreno.



La ley Provincial número 5049, creó como Organismo autárquico, el “Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico e Industrial de Bariloche”, el cual tiene entre sus funciones la 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.

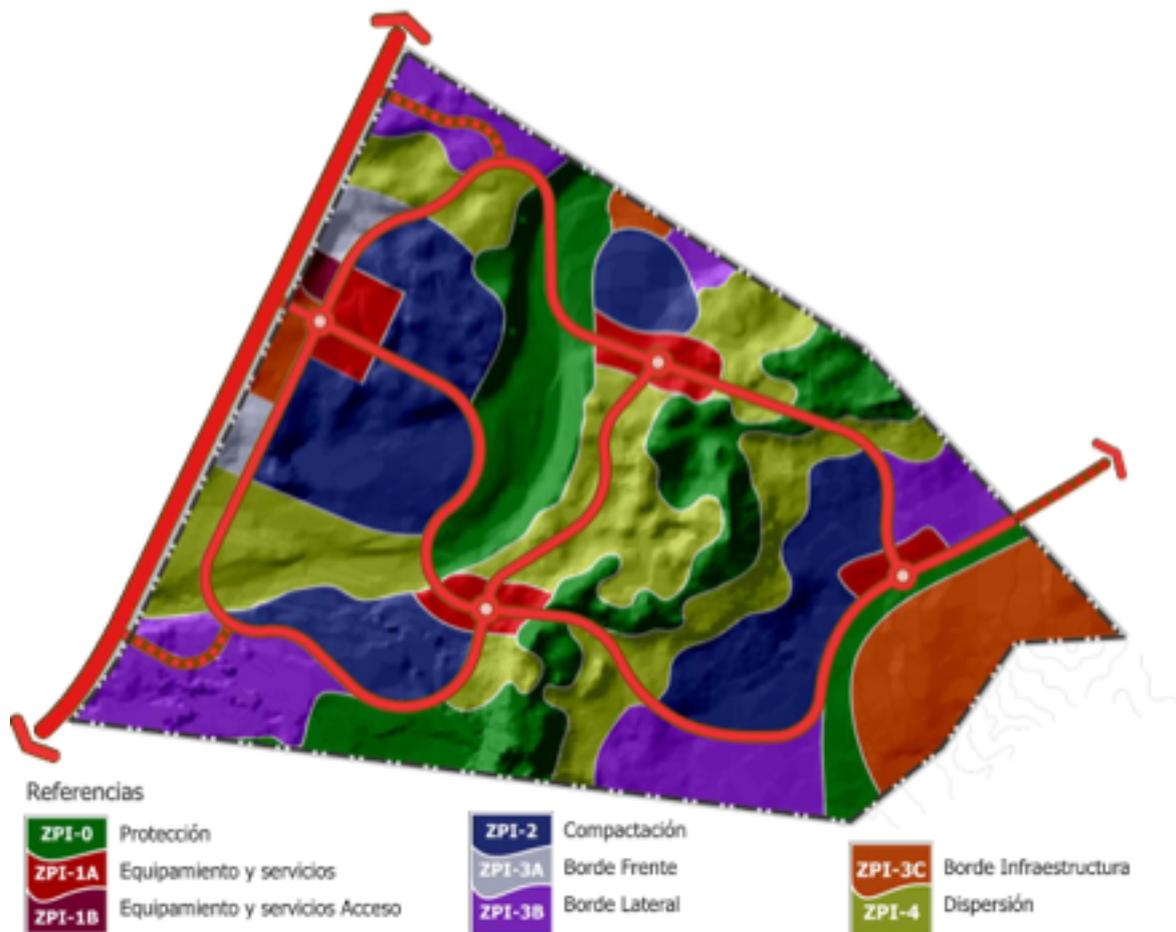
Tiene además, la responsabilidad de promover acciones tendientes a la concreción de la infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo del Parque y la comercialización de las parcelas del predio, debiendo determinar periódicamente los valores de venta del metro cuadrado de las parcelas, tomando como base el valor original de la tierra más las inversiones y gastos que apliquen. El ENTE tiene además la función de celebrar convenios con entes públicos o privados, argentinos o extranjeros, de cooperación y de asistencia técnica o científica para el cumplimiento de sus objetivos y funciones.

Una vez que se proceda a la venta a terceros de las parcelas del lote, se conformará una asociación de propietarios que llevará 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.

1.2.- Zonificación y parámetros urbanísticos

El proyecto cuenta a la fecha con usos y parámetros urbanísticos asignados, ello mediante la sanción de la Ordenanza 2824-CM-2017 la que aprueba el Plan de Estructuración Urbana del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche

La zonificación tiene por objetivo la delimitación de áreas homogéneas en cuanto a la asignación de indicadores urbanos.



ZPI-0 Zona productiva industrial 0: Protección



9.1.1.

Caracterización

Son aquellas zonas que se corresponden con las áreas de menor aptitud para la localización y

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



desarrollo de infraestructuras urbanas de forma intensiva. Dadas sus características geomorfológicas, se las destina como zona de protección, con la función de mantener la continuidad biológica de la estepa dentro del sistema.

Los parámetros urbanos están condicionados al cumplimiento del protocolo que define la implantación de los edificios y serán únicamente uso común para todo el Parque.

Usos del suelo:

Predominantes

2.3.3. Equipamiento urbano: Canchas, Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias.

6.2. Áreas verdes: Urbana.

6.3. Áreas verdes: Regional.

Condicionados

Condicionado a aquellas categorías que tienen relación directa con el Parque y sujeto a la aplicación de protocolo de implantación y a límites de construcción para los usos:

2.3.1. Equipamiento urbano:

2.3.4. Equipamiento urbano: 2.3.5. Equipamiento urbano: 5.2.1. Servicios: Recreativo:

Social o Deportivo: Clubes Sociales, sociedades de fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles.

Gimnasios y piscinas. Especiales

Pequeña Escala (Locales menores de 300 m² de salón)

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: 5.6.5.

Infraestructura: Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas. Agua.

Parámetros urbanísticos

Pequeña Escala (Locales menores de 300 m² de salón)

5.3.1. Servicios: Gastronómico: Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

Área de Implantación AIM = 5% de la superficie total de la parcela a intervenir.

No se computa como AIM las superficies destinadas a la red vial ni a los trazados de infraestructuras.

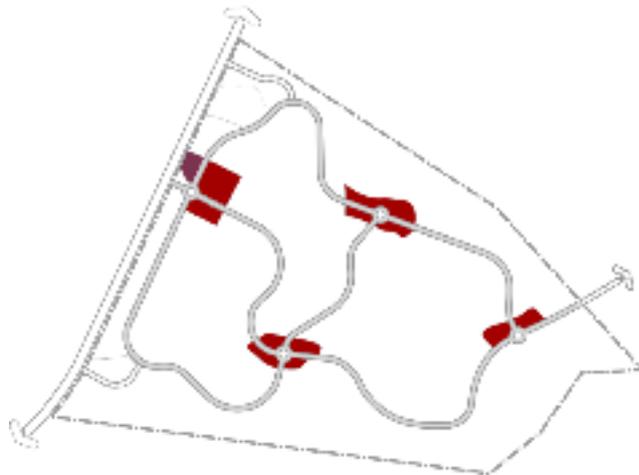
La aplicación del FOS y el FOT, para el cómputo de las superficies potenciales a construir, se realizará sobre la superficie de cada AIM según:

FOS: 0,3

FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 0,6

Altura máxima: cumplir requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC).

ZPI-1A/1B Zona Productiva Industrial 1A y 1B



Referencias	
ZPI-1A	Equipamiento y servicios
ZPI-1B	Equipamiento y servicios Acceso

Caracterización

Son aquellas zonas destinadas al desarrollo de áreas de centralidad generadoras de actividades orientadas a los servicios comunes y al abastecimiento de la población usuaria del Parque.

Se localizan en los sectores de mayor conectividad interna, en correspondencia con las intersecciones de la red vial principal.

Son las zonas de mayor densidad y diversidad de actividades, de manzanas compactas con edificios de basamento continuo sobre línea municipal y retiro obligatorio a partir del primer piso.

Usos del suelo:

Predominantes

2.1.1.4. Equipamiento urbano: 2.1.1.5. Equipamiento urbano: 2.1.1.6. Equipamiento urbano:

2.1.2.1. Equipamiento urbano:

2.1.2.2. Equipamiento urbano: 2.2.1.1. Salud: 2.2.1.2. Salud: 2.2.1.3. Salud:

2.2.1.4. Salud: 2.2.1.5. Salud:

2.3.4. Equipamiento urbano: 2.4.1. Equipamiento urbano: 2.4.3. Equipamiento urbano:

2.4.4. Equipamiento urbano: 2.7.1. Seguridad: 4.2.1. Comercial:

4.3.1. Comercial: 4.3.4. Comercial: 4.4.1. Comercial: 4.4.4. Comercial: 4.5. Centros comerciales. 5.1.1. Servicios:

5.2.1. Servicios: 5.2.2. Servicios: Recreativo: 5.3.1. Servicios: Gastronómico:

Educación e investigación: Educación especial

Educación e investigación: Educación superior.

Educación e investigación: Educación extracurricular.

Educación e investigación: Investigación: instalaciones generales

Educación e investigación: Investigación: Instalaciones Especiales.

Establecimiento sin internación: Consultorios individual

Establecimiento sin internación: Consultorios agrupados.

Establecimiento sin internación: centro de diagnóstico y tratamiento.

Establecimiento sin internación: Laboratorio



Establecimiento sin internación: sala de primeros auxilios.
Social o Deportivo: Gimnasios y piscinas. Culturales: Cine, teatro, auditorio.
Culturales: Exposiciones, Conferencias, Galería de arte.
Culturales: Biblioteca, museo. Pequeña y mediana escala.
Comercios minoristas de comestibles y asociados: Pequeña escala.
Comercios minoristas en general: Pequeña escala. Comercios minoristas en general: Especiales.
Comercios mayoristas en general: pequeña escala. Comercios mayoristas en general: Especiales.
Administrativo: Institucional o empresario.
Recreativo: Pequeña Escala (Locales menores de 300 m2 de salón)
Mediana Escala (Locales mayores de 300 m2 de salón)
Pequeña Escala (Locales menores de 300 m2 de salón)
5.3.2. Servicios: Gastronómico: Mediana Escala (Locales mayores de 300 m2 de salón)

Condicionados

A las iniciativas que se generen desde las instituciones vinculadas a la administración del Parque, para la formación de recursos humanos:

2.1.1.3. Equipamiento urbano: Educación e investigación: Educación media.

2.1.1.7. Equipamiento urbano: Educación e investigación: Escuelas Técnicas con talleres.

Condicionado a aquellas actividades que tienen relación directa con el Parque:

2.3.1. Equipamiento urbano:

2.4.5. Equipamiento urbano: 5.1.2. Servicios: 5.4.1. Servicios:

Social o Deportivo: Clubes sociales, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas, juntas vecinales, sociedades civiles.

Culturales: Especiales Administrativo: Servicios profesionales.

Transporte logística y comunicación: Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)

Condicionado a instalaciones temporarias. 2.8. Predio ferial.

Condicionado a la implantación en una única parcela. 3.1.5. Uso Productivo: Industrial: Clase V Industrias Inocuas.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: 5.6.5. Infraestructura:

Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas. Agua.

Condicionados a prestar servicios exclusivo al Parque. 5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio.

5.9.1.1. Predios de Estac.: 5.9.1.2. Predios de Estac.: 5.9.1.3. Predios de Estac.:

Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales.



Parámetros urbanísticos

Subdivisión del suelo: ZPI 1A

Superficie mínima de Parcela: 300m² Ancho mínimo de Parcela: 10 m

Edificación

FOS: 0,6 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 1,8

Altura: mínima sobre frente 4,50 m Altura: máxima 15,00 m (PB+3P) Retiros Frente:
Obligación de alineación al frente: 100% basamento. Retiro mínimo de cuerpo saliente sobre el
frente de 2 m

Subdivisión del suelo: ZPI 1B

Superficie mínima de Parcela: 3.000m² Ancho mínimo de Parcela: 40 m

Edificación

FOS: 0,35 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 0,6 Altura: cumplir requerimientos ANAC. Retiros
mínimos de Frente: 15 m Retiros mínimos Laterales: 7,5 m Retiros mínimos de Fondo: 15 m

ZPI-2 Zona Productiva Industrial 2: Compactación



Referencias
ZPI-2 Compactación
201-2

Caracterización

Son aquellas zonas destinadas al asentamiento de actividades productivas respondiendo a un patrón de ocupación del suelo compacto con una mayor densidad edilicia haciendo un uso más eficiente del suelo.

Se localizan en las áreas de mayor aptitud para el desarrollo de actividades urbanas y en relación directa con las zonas de centralidad (ZIP-1).

El módulo mínimo de subdivisión del suelo -la parcela- se dimensiona en relación a los estudios realizados en el que se observó 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.

Usos del suelo:

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



Predominantes

2.7.1. Equipamiento urbano: 2.7.2. Equipamiento urbano: 3.1.1. Uso Productivo: Industrial:
3.1.2. Uso Productivo: Industrial: 3.1.3. Uso Productivo: Industrial: 3.1.4. Uso Productivo:
Industrial: 3.1.5. Uso Productivo: Industrial:

Complementarios

5.4.1. Servicios: 5.4.2. Servicios: 5.4.3. Servicios:

5.5.1. Depósitos: 5.5.2. Depósitos: 5.5.3. Depósitos: 5.5.4. Depósitos: 5.5.5. Depósitos:

Condicionados

Seguridad: Pequeña y mediana escala. Seguridad: Pequeña y Gran escala. Clase I – Industrias Peligrosas Clase II – Industrias Nocivas

Clase III – Industrias Muy molestas Clase IV – Industrias Molestas Clase V – Industrias Inocuas

Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación Mediana Escala (entre 100m² a 300m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación Gran Escala (mayor de 300m² con estacionamiento propio)

Clase I – Mercancías peligrosas Clase II – Mercancías Nocivas Clase III – Mercancías Muy Molestas Clase IV – Mercancías Molestas Clase V – Mercancías Inocuas.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: 5.6.5. Infraestructura:

Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas. Agua.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque: 5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

5.9.1.2. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

Parámetros urbanísticos Subdivisión del suelo

Superficie mínima de Parcela: 600m² Ancho mínimo de Parcela: 15 m

Edificación:

FOS: 0,7 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 1,2 Altura: cumplir requerimientos ANAC. Retiros Frente mínimo: 3m

ZPI-3A Zona Productiva Industrial 3A: Borde Frente



Referencias
ZPI-3A Borde Frente
ZPI-3A

9.4.1

Caracterización

Es la zona de borde situada sobre el frente del Parque en el sector contiguo al acceso.

Se caracteriza particularmente por ser la fachada principal hacia la ciudad y por lo tanto constituye la imagen del Parque desde el exterior. La selección de las empresas a localizarse en esta zona será un punto a desarrollar en la estrategia de marketing y comercialización del Parque.

Las manzanas, de tejido abierto, tienen un doble frente con edificaciones exentas, disponiendo las zonas de maniobras hacia el interior del Parque.

Usos del suelo:

Predominantes

2.7.1. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y mediana escala.

2.7.2. Equipamiento urbano: 3.1.1. Uso Productivo: Industrial: 3.1.2. Uso Productivo: Industrial: 3.1.3. Uso Productivo: Industrial: 3.1.4. Uso Productivo: Industrial: 3.1.5. Uso Productivo: Industrial:

Complementarios

5.4.1. Servicios: 5.4.2. Servicios: 5.4.3. Servicios:

5.5.1. Depósitos: 5.5.2. Depósitos: 5.5.3. Depósitos: 5.5.4. Depósitos: 5.5.5. Depósitos: 5.9.2.1. Servicios:

5.9.2.2. Servicios:

Conicionados

Seguridad: Pequeña y Gran escala Clase I – Industrias Peligrosas Clase II – Industrias Nocivas Clase III – Industrias Muy molestas Clase IV – Industrias Molestas Clase V – Industrias Inocuas

Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación. Mediana Escala (entre 100m² a 300m² con



estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación. Gran Escala (mayor de 300m² con estacionamiento propio)

Clase I – Mercancías peligrosas Clase II – Mercancías Nocivas Clase III – Mercancías Muy Molestas Clase IV – Mercancías Molestas Clase V – Mercancías Inocuas Predio de estacionamiento: Con Servicios

Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.

Condicionado a instalaciones temporarias. 2.8. Predio ferial.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: 5.6.5.

Infraestructura:

Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas. Agua.

Condicionados a la aprobación del proyecto de los accesos por parte de la Dirección Nacional de Vialidad y por el Ente. Se permite una única instalación de este tipo en todo el Parque.

5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio. Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

5.9.1.1. Servicios: 5.9.1.2. Servicios: 5.9.1.3. Servicios:

Parámetros urbanísticos

Subdivisión del suelo

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

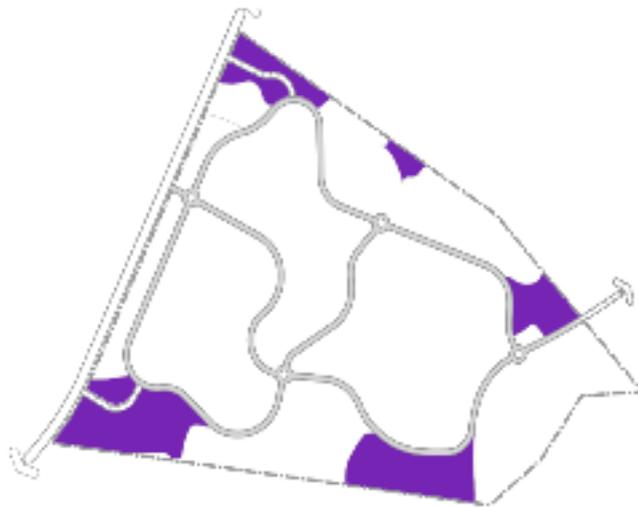
Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales. En relación al acceso

Superficie mínima de Parcela: 3.000m² Ancho mínimo de Parcela: 40m

Edificación

FOS: 0,35 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 0,6 Altura: cumplir requerimientos ANAC. Retiros mínimos de Frente: 15m Retiros mínimos Laterales: 7,5m Retiros mínimos de Fondo: 15m

ZPI-3B Zona Productiva Industrial 3B: Borde lateral



Referencias
ZPI-3B Borde Lateral

201-304

9.5.1 Caracterización

Las zonas aptas para la instalación de actividades productivas situadas en los bordes del Parque repiten el patrón de ocupación definido para la ZPI-3A respondiendo al mismo objetivo de integración con el entorno, en este caso el rural.

La posición respecto a las áreas más densas, en cuanto a ocupación y actividades y el criterio de integración al entorno, definen a esta zona como apta para la localización de actividades con necesidades de mayor superficie, tanto cubierta como descubierta que tengan un funcionamiento cotidiano más autónomo en cuanto a la necesidad de interactuar con otras actividades productivas o de servicios (ej. logística).

Las manzanas serán de tejido abierto con edificaciones exentas y grandes superficies destinadas a maniobras, estacionamientos, entre otros.

Estas zonas en particular admiten el tratamiento como módulos autónomos o —Parques dentro del Parque en caso de que desarrollen actividades espaciales o específicas.

9.5.2. Usos del suelo: Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo —Definiciones de Uso del Suelo.

Predominantes

2.7.1. Equipamiento urbano: 2.7.2. Equipamiento urbano: 3.1.1. Uso Productivo: 3.1.2. Uso Productivo: 3.1.3. Uso Productivo: 3.1.4. Uso Productivo: 3.1.5. Uso Productivo: 5.5.1.

Depósitos:

5.5.2. Depósitos: 5.5.3. Depósitos: 5.5.4. Depósitos: 5.5.5. Depósitos: 5.9.1.2. Servicios:

5.9.1.3. Servicios: 5.9.2.1. Servicios:

5.9.2.2. Servicios:

Condicionados

Seguridad: Pequeña y mediana escala. Seguridad: Gran escala Industrial: Clase I – Industrias Peligrosas Industrial: Clase II – Industrias Nocivas Industrial: Clase III – Industrias Muy



molestas Industrial: Clase IV – Industrias Molestas Industrial: Clase V – Industrias Inocuas
Clase I – Mercancías Peligrosas Clase II – Mercancías Nocivas Clase III – Mercancías Muy Molestas Clase IV – Mercancías Molestas Clase V – Mercancías Inocuas. Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales.

Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.

Sujeto a la no interferencia con las actividades del Parque. 2.7.3. Equipamiento urbano:

Seguridad: Actividades incómodas o peligrosas.

Condicionado a instalaciones temporarias. 2.8. Predio ferial. Temporario

Condicionados a uso exclusivo del Parque no se permite atención al público en general. 4.1.3.

Uso comercial: Comercios relacionados al automotor. Taller de mantenimiento.

4.1.4. Uso comercial:

5.4.1. Servicios: 5.4.2. Servicios: 5.4.3. Servicios: 5.4.4. Servicios:

Comercios relacionados al automotor: Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial.

Transporte logística y comunicación. Clase I (menores a 100m² con estacionamiento propio).

Transporte logística y comunicación Clase II (entre 100m² a 300m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación Clase III (mayor de 300m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación: Establecimientos especiales.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: 5.6.5. Infraestructura:

Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas.

Agua.

Condicionados a la aprobación del proyecto de los accesos por parte de la Dirección Nacional de Vialidad y por el Ente. Se permite una única instalación de este tipo en todo el Parque.

5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque: 5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios

Parámetros urbanísticos

Subdivisión del suelo

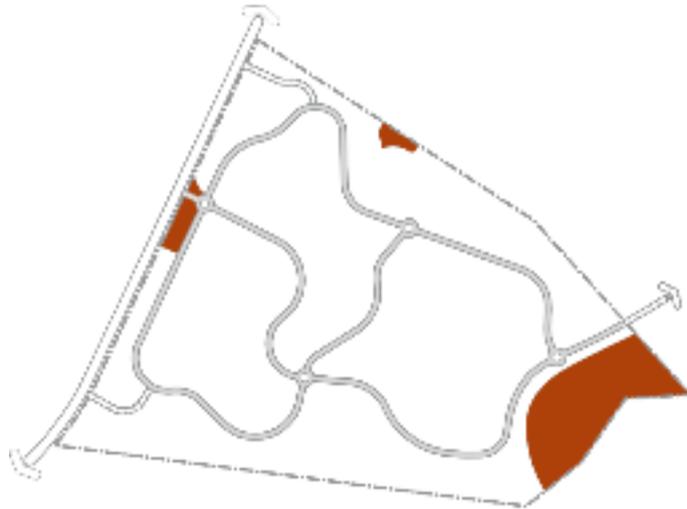
Superficie mínima de Parcela: 3.500m² Ancho mínimo de Parcela: 40 m

Edificación



FOS: 0,45 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 1,0 Altura: cumplir requerimientos ANAC. Retiros mínimos de Frente: 5m Retiros mínimos Laterales: 5m Retiros mínimos de Fondo: 15m

ZPI-3C Zona Productiva Industrial 3C: Borde Infraestructura



Referencias
ZPI-3C Borde Infraestructura

EE-3C

9.6.1 Caracterización

Son aquellas zonas de mayor aptitud para la instalación de actividades urbanas localizadas en puntos estratégicos del territorio del Parque en relación a las futuras necesidades de infraestructura de gran escala y de gran demanda de suelo, principalmente de saneamiento y transporte regional.

Usos del Suelo

Usos del suelo:

Predominantes

2.7.1. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y mediana escala.

2.7.2. Equipamiento urbano: Seguridad: Gran escala 5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones. 5.6.2. Infraestructura: Saneamiento. 5.6.3. Infraestructura: Electricidad.

5.6.4. Infraestructura: Gas.

5.6.5. Infraestructura:, Agua.

Condicionados

Condicionados a uso exclusivo del Parque no se permite atención al público en general.

5.4.1. Servicios: 5.4.2. Servicios: 5.4.3. Servicios:

5.4.4. Servicios: 5.5.1. Depósitos: 5.5.2. Depósitos: 5.5.3. Depósitos: 5.5.4. Depósitos: 5.5.5. Depósitos:

Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación Mediana Escala (entre 100m2 a 300m2 con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación Gran Escala (mayor de 300m2 con estacionamiento



propio)

Transporte logística y comunicación: Especiales. Clase I – Mercancías peligrosas Clase II – Mercancías Nocivas Clase III – Mercancías Muy Molestas

Clase IV – Mercancías Molestas Clase V – Mercancías Inocuas

Limitados a actividades de acondicionamiento, reciclados, reutilización con cadena de valor.

En ningún caso se permitirá la disposición final. 5.6.6. Infraestructura: Residuos sólidos.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

5.9.1.1. Servicios: 5.9.1.2. Servicios: 5.9.1.3. Servicios: 5.9.2.1. Servicios:

5.9.2.2. Servicios:

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte. Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte. Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios:

Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales. Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles):

Estacionamiento de vehículos de pequeño porte. Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte

Parámetros urbanísticos

Subdivisión del suelo

Superficie mínima de Parcela: 3.500m² Ancho mínimo de Parcela: 40m

Edificación

FOS: 0,45 FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 1,0

Altura: cumplir requerimientos ANAC. Retiros mínimos de Frente: 5m Retiros mínimos

Laterales: 5m Retiros mínimos de Fondo: 15m

ZPI-4 Zona Productiva Industrial 4: Dispersión



Caracterización: Son aquellas zonas correspondientes a los sectores del territorio con algún



grado de vulnerabilidad ambiental, en general relacionado a la topografía y los suelos.

Las características del medio natural condicionan la ocupación del suelo definiendo un patrón a modo de racimo o denominado cluster. Este patrón se caracteriza por el agrupamiento de las edificaciones sólo en las áreas aptas, prohibiendo la intervención en el resto del territorio. Para ello se definen los siguientes criterios de evaluación mediante un Protocolo, en el cual se identificarán las áreas de implantación, determinando además el parámetro urbano máximo de la intervención, el criterio de diseño de la accesibilidad vial y la gestión ambiental de las superficies no intervenidas.

El protocolo de intervención en estas áreas representa un sistema de gestión alternativo a la zonificación tradicional, apto solamente para áreas con ciertos niveles de homogeneidad en sus condiciones de base.

Se destinan a estas áreas, actividades relacionadas a la investigación y actividades productivas de bajo impacto, en las cuales la demanda de suelo sea menor, permitiendo el desarrollo en varias plantas.

Usos del suelo:

Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo —Definiciones de Uso del Suelo.

Predominantes

2.1.2.1. Equipamiento urbano: instalaciones Generales

2.1.2.2. Equipamiento urbano:

2.7.1. Equipamiento urbano: 2.7.2. Equipamiento urbano: 3.1.1. Uso Productivo: Industrial:

3.1.2. Uso Productivo: Industrial: 3.1.3. Uso Productivo: Industrial: 3.1.4. Uso Productivo:

Industrial: 3.1.5. Uso Productivo: Industrial:

Complementarios

5.4.1. Servicios:

5.4.2. Servicios:

5.4.3. Servicios:

5.5.1. Depósitos: 5.5.2. Depósitos: 5.5.3. Depósitos: 5.5.4. Depósitos: 5.5.5. Depósitos:

Condicionados

Educación e investigación: Investigación:

Educación e investigación: Investigación: Instalaciones Especiales.

Seguridad: Pequeña y mediana escala. Seguridad: Gran escala Clase I – Industrias Peligrosas Clase II – Industrias Nocivas

Clase III – Industrias Muy molestas Clase IV – Industrias Molestas Clase V – Industrias Inocuas

Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m² con estacionamiento propio)

Transporte logística y comunicación. Mediana Escala (entre 100m² a 300m² con estacionamiento propio)



Transporte logística y comunicación. Gran Escala (mayor de 300m² con estacionamiento propio)

Clase I – Mercancías peligrosas Clase II – Mercancías Nocivas Clase III – Mercancías Muy Molestas Clase IV – Mercancías Molestas Clase V – Mercancías Inocuas

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: 5.6.2. Infraestructura: 5.6.3. Infraestructura: 5.6.4. Infraestructura: Comunicaciones. Saneamiento. Electricidad. Gas.

Pág.66 Plan de Estructuración Urbano Ambiental

5.6.5. Infraestructura: Agua. Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

5.9.1.1. Servicios: 5.9.1.2. Servicios:

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

Parámetros urbanísticos

Área de Implantación AIM = 20% de la superficie total de la parcela a intervenir.

No se computa como AIM las superficies destinadas a la red vial ni a los trazados de infraestructuras.

La aplicación del FOS y el FOT, para el cómputo de las superficies potenciales a construir, se realizará sobre la superficie de cada AIM según:

FOS: 1,0

FOS Hidráulico: 0,5 FOT: 1,5

Altura máxima: cumplir requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC).

1.3: Master Plan y descripción de la primera etapa:

Luego de la asignación de los usos necesarios para el desarrollo del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche se procedió al diseño del Master Plan, ello para la subdivisión del predio en base a los parámetros establecido en la Ordenanza y el diseño de las etapas de desarrollo de la infraestructura.

Se llevo adelante la ejecución de un Master Plan del que surgió la subdivisión de parcelas, y las etapas:

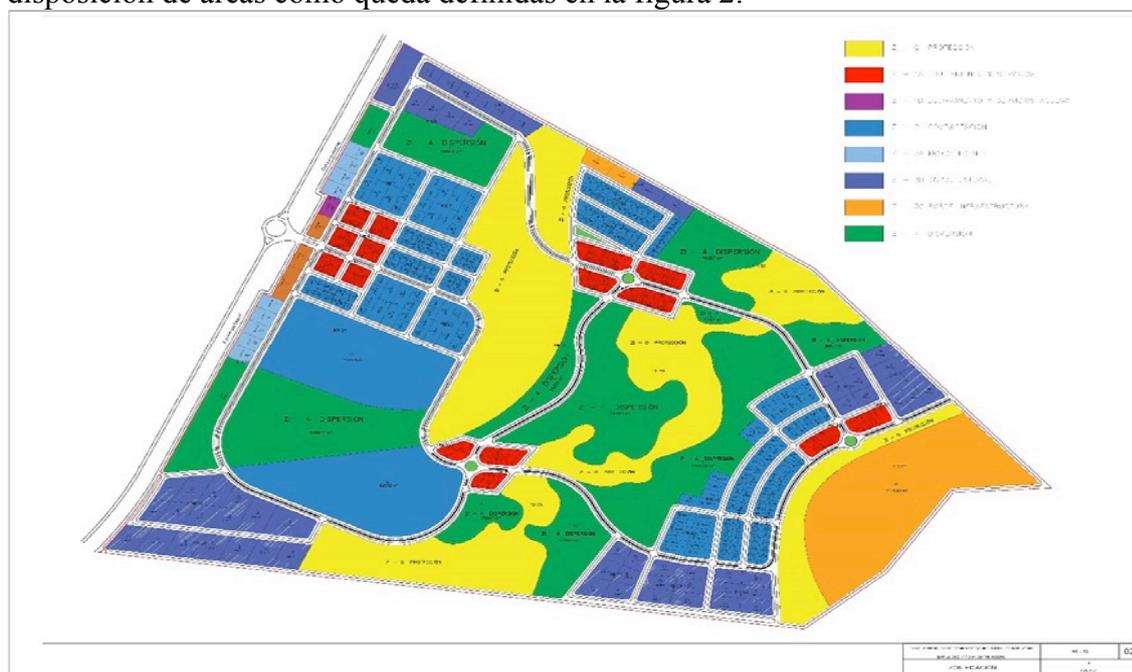
La Etapa I del Parque Industrial Tecnológico se parte de la zonificación y estructura vial definida en Plan de Estructuración Urbana Ambiental aprobado por Ordenanza Municipal. Asimismo, se respetaron la Ley provincial y la normativa de creación del PITBA.



A los fines del desarrollo del Master Plan, se contemplaron toda la superficie afectada por el PIT y cada una de sus zonas.

ZONIFICACIÓN GENERAL

La zonificación general del Plan de Estructuración Urbana Ambiental conlleva a una disposición de áreas como queda definidas en la figura 2:



Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



Figura 3: zonificación con parcelamiento

Para adecuar el espacio a los requerimientos básicos de infraestructura y urbanización se realizaron algunos ajustes al trazado de las zonas originales con el fin de la optimización y pre factibilidad del proyecto.

A continuación se detallan el total de las parcelas para el parque completo:



En función a esta distribución queda definido el siguiente balance de superficies:

Parcela de origen	3,193,147.83	100.0 %
Cesion de Ruta	38,789.00	1.2%
Proyecto PITBA	3,154,358.83	98.8%

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



<u>Espacios de uso común:</u>					
Espacios de protección			601,915.57		
Espacios internos circulatorios y de estacionamiento			584,529.26	1,186,444.83	37.6%
<u>Espacios de uso exclusivo (macizos):</u>					
Superficie parcelada			1,967,914.00	1,967,914.00	62.4%
Total de parcelas			599		

ESTRATEGIA DE DESARROLLO: ETAPAS

Las características socio productivas de la región y la particular extensión del PITBA proponen un desafío de desarrollo netamente estratégico. Para lograr la implantación completa de un parque industrial tecnológico de estas características se debe implementar una estrategia de avance que pueda regularse acorde a las características del contexto. Es por esto que se propuso un modelo de cuatro grandes etapas de desarrollo, cada una con sus flexibilidades internas.

La flexibilidad otorgada por los diferentes sectores radica en su adecuación a diferentes tipologías de demandas, sean de empresas puntuales, de empresas PyME locales, de empresas extranjeras o en sectores específicos como el logístico y servicios.

Se proponen 4 etapas de evolución del parque completo:

1. Acceso, borde frente y desarrollo NOROESTE.
2. Desarrollo SUR.
3. Expansión NORTE.
4. Núcleo SUDESTE.

La primera etapa incluye el desarrollo del acceso desde la ruta, dos anillos iniciales para la implantación de la primera etapa de una gran empresa atractora, sus proveedores, la localización del clúster de alimentos, un sector logístico en el borde norte, así como parcelas para empresas nuevas y relocalizadas. En el apartado siguiente se detallan las subetapas proyectadas.

ETAPAS DE DESARROLLO

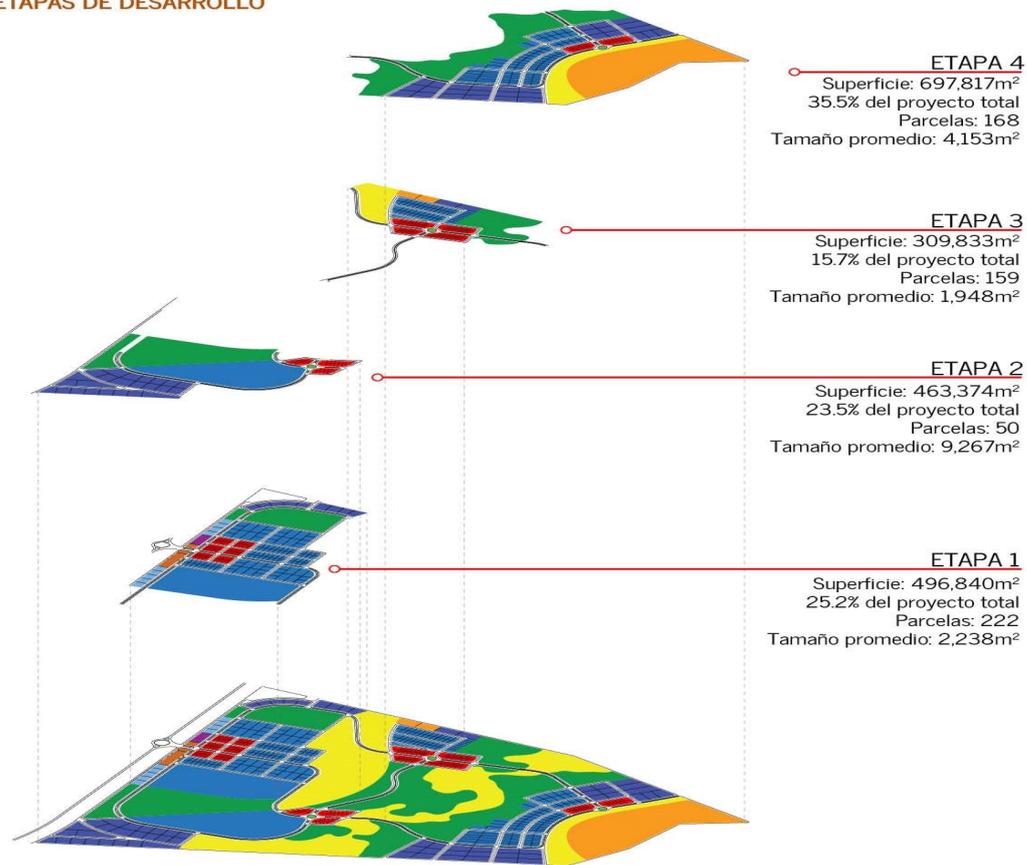


Figura 5: etapas de desarrollo del PITBA

En la figura 5 se detallan los datos específicos de cada etapa, en cuanto el territorio a desarrollar, incluyendo las zonas Z0-Protección, se detallan en la siguiente tabla:

ETAPA	Territorio a intervenir
1	92.9ha
2	62.3ha
3	39.4ha
4	139.4ha

ÁREAS ESTRATÉGICAS ETAPA I & II

Sobre la base de los estudios previos, los requisitos presentados y los análisis realizados de fuentes primarias, secundarias, reuniones y relevamiento del sector privado y público, se propone la siguiente distribución de lotes para las Etapas I & II:

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche

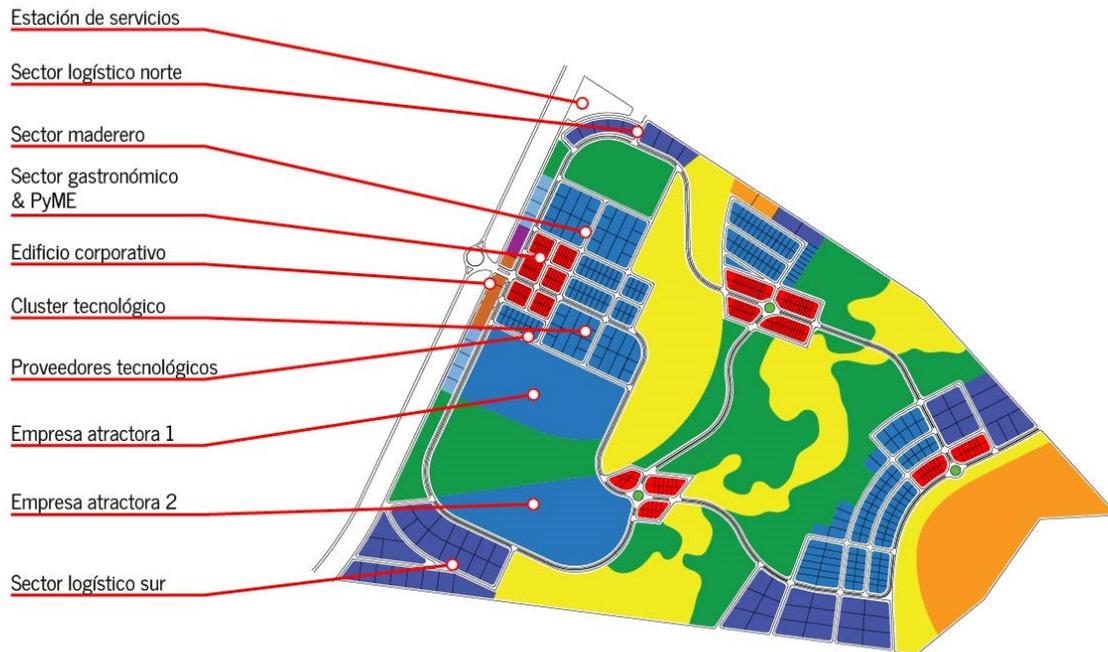


Figura 8: áreas estratégicas, etapa I & II

Estos sectores propician el armado de estrategias de evolución flexibles, que se adapten a los cambios en condiciones del mercado como cambios en los intereses políticos y sociales. La estrategia de evolución de la primera etapa estará determinada por el interés detectado en los diferentes sectores industriales que se radiquen en el parque. Así mismo, permite la generación de clúster industriales, potenciando las capacidades de cada sector, por la cercanía geográfica, y por la predisposición al desarrollo de nuevos proyectos.

BALANCE DE SUPERFICIES

El *Master Plan* presentado genera las siguientes características de utilización del espacio comercializable:

Parcelamiento por sector					
Sector	Superficie (m ²)	Parcelas	Superficie promedio	%	
ZI 1A - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	94,727.00	238	398.01	4.8%	
ZI - 1B EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ACCESO	3,109.00	1	3,109.00	0.2%	
ZI- 2 COMPACTACION	583,009.00	273	2,135.56	29.6%	

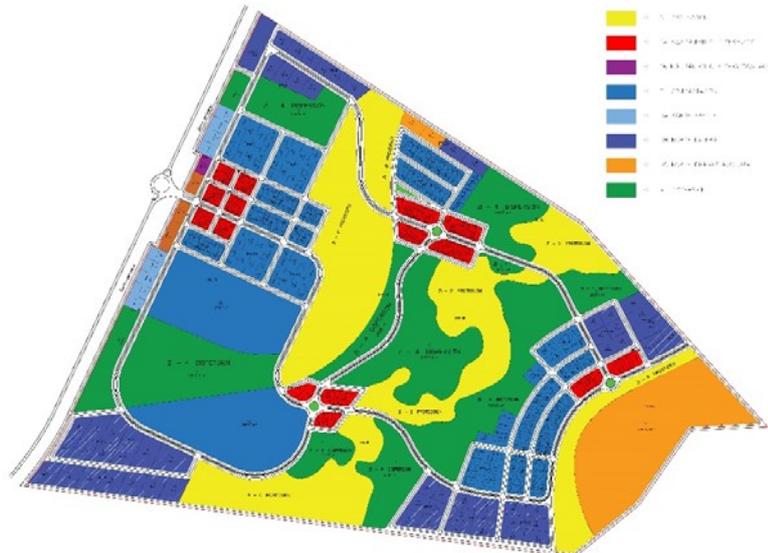
Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



ZI - 3A BORDE FRENTE	31,247.00	9	3,471.89	1.6%
ZI 3B BORDE LATERAL	331,339.00	60	5,522.32	16.8%
ZI 3C BORDE INFRAESTRUCTURA	226,480.00	6	37,746.67	11.5%
ZI - 4 DISPERSION	698,003.00	12	58,166.92	35.5%
	1,967,914.00	599	3,285.33	100%

Parcelamiento por etapas				
Etapa	Superficie (m ²)	Parcelas	Superficie promedio	%
1°	496,840.00	222	2,238.02	25.2%
2°	463,374.00	50	9,267.48	23.5%
3°	309,833.00	159	1,948.64	15.7%
4°	697,817.00	168	4,153.67	35.5%
	1,967,864.00	599	3,285.25	100.0%

ETAPA 1 MEMORIA DESCRIPTIVA ZONIFICACION



Se tomaron como base y respetaron la zonificación del plan de base económico ambiental, las fracciones se corresponden de la siguiente manera:

- FR8, FR 9, FR12, FR 13, FR 16, FR 17, se corresponden a: Equipamiento y Servicios
- Fracciones FR2, FR3, FR4, FR5, FR26, FR27 y las parcelas 3 y 4 de FR29, se corresponden a: Borde Lateral

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche



- FR6 FR7, FR10, FR11, FR14, FR 15, FR 18, FR 19,FR20, FR21, FR29, FR30, FR31, se corresponden a Compactación.
- Parcela 7 de FR1, Parcela 5 de FR5, Parcela 2 FR21, FR25, Parcela 8 FR28, FR32, FR54, FR55, se corresponden a Dispersión

PARCELAMIENTO:

Se agrega como anexo al presente planilla de lotes y superficies y plano de mensura de subdivisión con la descripción de cada una de las parcelas comercializables.

1.4.- Obras de infraestructura:

El proyecto cuenta a la fecha con las obras de infraestructura básica proyectadas y con proyectos ejecutivos elaborados.

Asimismo ha sido incluida en el plan de obras productivas de la Provincia de Río Negro, en el denominado Plan Castello.

Las obras de infraestructura básica están actualmente en proceso de licitación pública en el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río Negro, con fondos disponibles para su ejecución.

Se preve la apertura de sobres y adjudicación para el primer semestre de 2018.

A continuación se realiza un breve reconto de las obras a ejecutar durante 2018 y 2019 para dotar de infraestructura al PITBA:

1- CALLES

La carpeta de rodamiento de las calles internas será ejecutada con pavimento flexible, concreto bituminoso en caliente, de 5 centímetros de espesor y confinado entre cordones cuneta o cordón lateral de contención en caso de accesos de vehículos ya predeterminados por la Inspección de Obra o en salidas de agua de lluvia hacia laterales de cunetas transversales.

En el acceso a PITBA, según muestran los planos hay un tramo de pavimento de hormigón de 20 cm de espesor y calidad H-25 (CIRSOC 201 y Anexos).

La superficie aproximada del pavimento bituminoso es de 56.000m² y la de calzada de hormigón 3.900 m². La superficie de la ciclovía es de 12.000m².

2- INSTALACIONES ELECTRICAS

La energía eléctrica llegará a PITBA por una línea aérea de media tensión, la que ingresará a un "Centro de Distribución" en donde hay un área destinada a una estación transformadora (ETT) de 33 KV a 13,2 KV y un local destinado a varias celdas de protección de línea en 13,2 KV.

Desde el Centro de Distribución (de aquí en más llamado CD) salen varias líneas subterráneas en 13,2 KV hasta siete estaciones transformadoras dos de ellas de 100 KVA de potencia y el resto de 630 KVA para abastecer a los lotes más una estación adicional para alimentar las bombas de extracción de agua en el pozo de bombeo.



Desde cada una de las ETT, a los distintos usuarios llegará la energía en 380/220 V también por cañeros destinados a los correspondientes conductores.

3- RED CLOACAL

La primera etapa de desarrollo de PITBA tendrá una red colectora de efluentes cloacales con una extensión de 6200 metros lineales de desarrollo, con 120 bocas de registro, cañería de PVC y uniones RCP, en donde aproximadamente 5.500 metros serán de 160 mm de diámetro y el resto con Ø de 200 mm.

Dado que se previó la ejecución de calles pavimentadas, se ha incluido la ejecución de 230 acometidas cloacales de PVC de 110 mm de diámetro, tal como se muestra en los planos 0989-0105-2ACOC-001-A y 0989-0105-2ACOC-002-A.

Casi la totalidad de la red de agua se desarrolla con tapada mínima de 1.20m.

4- RED DE AGUA

En forma de red paralela a la de agua potable, se deberá construir una red de agua que tiene por finalidad cubrir las necesidades de riego, ataque de incendios y otros usos en donde no se necesite asegurar que sea apta para uso humano. Esta red de agua alimentará a 52 hidrantes contra incendios, los que tendrán válvulas tipo teatro con salida a 45° hacia arriba, alojados en cámaras de hormigón prefabricado y con tapas de chapa de acero (pintadas de color rojo), o en cajas conformadas en plásticos que soporten servicio pesado, a nivel de piso.

La red de distribución de agua potable, tiene una extensión de poco más de 6.800 metros lineales, con cañería en PEAD (polietileno de alta densidad apto para transporte de agua potable) en la mayoría del recorrido con diámetros de 110 mm.

Con la finalidad de hacer mantenimiento y nuevas conexiones se ha previsto la colocación de 42 válvulas mariposa tipo waffer, con juegos de bridas para unión a PEAD 110 mm y dos válvulas esclusa de extremos de línea, también para 100 mm de diámetro de paso interior. Toda la cañería será para clase 6 bar.

5- INSTALACION DE CORRIENTES DEBILES

La red para comunicaciones y datos, también llamada en forma indistinta “red de corrientes débiles”, s, en donde se ve la traza que cubre 7800 metros lineales de red y 191 cámaras o arquetas de 1,50m x 0,60 m x 0,70 m, de hormigón armado prefabricado, para tendido de conductores o fibra óptica y acceso desde lotes de potencial cliente. En todos los casos el tendido contempla la instalación de un tritubo 3Ø40 mm más un tubo de Ø=110 mm para cables de telefonía convencional.



6- PLUVIALES

La topografía del predio donde se asentará la Etapa 1 de PITBA presenta lomadas y depresiones que generan algunas cuencas naturalmente cerradas. A los efectos de permitir el escurrimiento de los excedentes pluviales hacia la depresión natural ubicada entre al Etapa 1 y las siguientes, se debió proyectar conductos subterráneos que en general van en forma perpendicular a la traza de la Ruta 40 Sur (Circunvalación a Bariloche) y con pendiente hacia la mencionada zona baja.

Los conductos para los desagües pluviales bajo nivel de calles serán de PVC tipo SUPERPIPE o similar calidad.

En algunos casos especiales se han proyectado alcantarillas que permiten el paso transversal al eje longitudinal de calles o badenes de cruce de agua en superficie, sobre el pavimento.

7- CERCO PERIMETRAL

Provisión de materiales, mano de obra y equipos necesarios para la construcción de un cerco perimetral de alambre tejido romboidal de 2 metros de altura, con una extensión de 3.810 metros y con empotramiento inferior de la malla en una viga continua de hormigón armado. El cerco incluye la provisión y montaje de un portón de acceso.

Se preve asimismo la instalación de una estación de bombeo de agua potable, la ejecución de una planta de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales y obras civiles como la instalación de edificios coporativos, portal de acceso, y edificios comunes.

Se adjunta como Anexo II del presente presupuesto oficial de las obras proyectadas.

1.4.- Legislación aplicable a la comercialización:

Los principales aspectos normativos a tener en cuenta para el establecimiento de los parámetros y formas de comercialización de los lotes del Parque Productivo tecnológico Industrial de Bariloche estan establecidos por la Ley 5049 y su normativa antecedente.

A.- Dentro de la normativa se estipulan obligaciones inherentes al Ente PITBA

1.- El Ente es el único sujeto capaz para realizar cualquier acto jurídico relacionado al dominio o uso de las parcelas integrantes del Parque.

2.- Debe propender mediante las condiciones de venta, evitar la compra especulativa de las parcelas del Parque.



3. Debe establecer un espacio preferencial de un mínimo del 20 % del total de espacio para la instalación de un complejo tecnológico.

B.- La ley 5049 establece en su capítulo II un régimen de ventas de parcelas. El mismo estipula el objetivo que debe perseguir el Ente en la comercialización de la tierra, la forma de valorización de la misma, las obligaciones que debe cumplir un interesado en adquirir tierras, el destino de los fondos obtenidos con la comercialización, y un régimen de penalidades a los adquirentes que no cumplan con las inversiones estipuladas.

La normativa pondera como objetivo principal en este aspecto la facilitación de la radicación de empresas productivas, tecnológicas e industriales.

El Ente tiene a su cargo la comercialización, la determinación periódica del valor del metro de cada parcela, ponderado para eso el valor original de la tierra, más las inversiones y gastos que se hayan aplicado.

Se determina un esquema de evaluación de proyectos productivos previa decisión de venta, esto tiene como principal objetivo evitar venta especulativa que genere espacios ociosos.

Establece condiciones mínimas para que se concreten operaciones al respecto, siempre tratando de evitar la venta prematura y especulativa. Las condiciones establecidas generalmente están a cargo del oferente estableciéndose las siguientes:

1.- Debe declarar que proyecto productivo, tecnológico o industrial va a concretar en la parcela.

2.- Debe informar un cronograma con plazos de inversiones y trabajos para concretar el proyecto. Detallando etapas de desarrollo en caso de existir.

3.- El adquirente tiene como cargo la prohibición de ceder libremente el derecho sobre la parcela sin antes haber finalizado el proyecto de inversiones que declaro iba a realizar. Salvo autorización expresa del Ente.

Se establece como penalidad al inversor que no cumpla con el proyecto declarado la obligación de devolver la parcela asignada, evaluándose sin le corresponderá algún reintegro en concepto de mojaras introducidas.

De lo producido en cada operación que involucre parcelas del Parque, la normativa establece que el 90 % será destinado a obras de infraestructura y servicios del Parque, un 5 % para fondo de Reserva y un 5 % para gastos de funcionamiento del Ente.



El proceso de comercialización deberá tener especialmente en cuenta el cumplimiento estricto de los aspectos normativos establecido en la Ley 5049, y los lineamientos establecidos por el Ente, teniendo especialmente en cuenta el fomento de las políticas públicas de diversificación de la matriz productiva, fomento de la producción, generación de empleo y reordenamiento territorial entre otras.

Asimismo se deberá prever un proceso público, transparente, y con parámetros equitativos de comercialización.

SECCIÓN TERCERA: CONTENIDO Y METAS PRETENDIDAS PARA LA FUTURA CONTRATACIÓN

1.- PLAN DE COMERCIALIZACIÓN

La información solicitada debe guiar la contratación para la futura elaboración del plan de comercialización el que una vez contratado deberá al menos cubrir los siguientes aspectos:

1. Elaborar los análisis y evaluación socioeconómica-financiera que permitan seleccionar la mejor alternativa para la comercialización del PITBA.
2. Evaluación y análisis de los costos inversión cada alternativa
3. Evaluación y análisis preliminar de los costos de operación y mantenimiento de las áreas de servicios comunes, proponiendo estrategias de mitigación de dichos costos.
4. Análisis del mercado inmobiliario.
5. Análisis de las particularidades del sector industrial y en especial del sector científico tecnológico con recomendación de los servicios y obras necesarias para el mejor desarrollo del PITBA y sus actores, con especial análisis del desarrollo del complejo tecnológico previsto por la Ley 5049.
6. El informe deberá contener un detalle de las obras complementarias necesarias para dotar de servicios e infraestructura productiva al PITBA (edificios comunes, servicios financieros, gubernamentales, espacios de co-working, incubadoras, aceleradoras, centros de capacitación, servicios profesionales, etc) Asimismo se deberá realizar una propuesta de las posibles estrategias de desarrollo y comercialización de dichas obras y servicios.
7. Analizar los beneficios existentes tanto tributarios, como de acceso al crédito o programas de incentivos relacionados con la localización en Parques Industriales.
8. Analizar y proponer las posibles estrategias de comercialización y venta de parcelas, teniendo en cuenta los alcances de la Ley de creación del PITBA. La propuesta deberá incluir una recomendación de la estrategia a adoptar con especial consideración de lo solicitado en el punto anterior.
9. Realizar recomendaciones para la selección de los actores a involucrar en el proceso de comercialización, con propuesta de modalidad de selección y contratación y estimación de costos relacionados.
10. Asesorar en la toma de decisiones para la determinación del valor de la tierra y de cada una de las parcelas en particular, ello teniendo en cuenta especialmente el mercado, la



- Ley 5049, y las Resoluciones que al respecto adopte el Ente Promotor del PITBA. El informe deberá contener un listado de precios definitivo para cada lote, para lo cual se deberán realizar las propuestas de acuerdo con la estrategia de comercialización seleccionada.
11. Recomendar los instrumentos jurídicos necesarios para la ejecución y comercialización del proyecto.
 12. Detallar e implementar los instrumentos de marketing y promoción necesarios para la comercialización
 13. Fijar objetivos de venta a corto, mediano y largo plazo para cada una de las etapas de comercialización. Realizar un análisis detallado del escenario de repago de la inversión de acuerdo a los objetivos fijados.
 14. Establecer la relación entre las etapas de comercialización y el cronograma de ejecución de obras, que permita dar información certera a los compradores de los lotes y sustentar el aumento de valor de las parcelas en las sucesivas etapas de venta.
 15. Proponer instrumentos transparentes para evaluar el objetivo productivo, tecnológico o industrial de cada potencial cliente, priorizando aquellos que más se ajusten a los objetivos previstos para el desarrollo.
 16. Proponer alternativas e incentivos comerciales, fiscales y/ de cualquier otro tipo que aceleren la re localización de empresas locales y localización de nuevas empresas en el predio.
 17. Por último, y una vez aprobado el plan de comercialización por el Ente Promotor del PITBA, deberá generar un cronograma de ejecución de tareas e indicar y coordinar la ejecución de la estrategia propuesta para llevar adelante la comercialización.

2.- METAS:

El Ente posee como metas para la futura contratación

a.- La elaboración de un plan que, de acuerdo con los contenidos mínimos descriptos, objetivos, parámetros y limitaciones establecidas en la Ley 5049, Ordenanza 2824-CM-2017 y las que sean determinadas por el Ente Promotor del PITBA, permita y fomente la comercialización de parcelas para la radicación de empresas nuevas, y la relocalización de empresas locales dentro del PITBA.

b.- La implementación del plan de comercialización, organizando su ejecución

SECCIÓN CUARTA:

OBJETO DE ESTE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

Teniendo en cuenta lo expresado y sobre la base de la necesidad de generar el modo mas eficiente y transparente de llevar adelante la comercialización, se solicita por medio del presente información, la que nos indique a su criterio cual es el mejor procedimiento a tal efecto, debiendo indicar a grandes rasgos cual considera según su experticia es la forma en que Ud o su empresa llevarían a cabo la tarea.



Se requiere en esta etapa, a modo descriptivo, informe criterio del proponente sobre los siguientes aspectos:

1.- Descripción detallada del modo en el cual Ud. o su empresa llevaría adelante la comercialización:

Se deberá realizar una breve descripción de la forma en la que, si fuera contratado, llevaría adelante la comercialización, aportando toda la información que nos permita evaluar su método con el fin de adoptarlo sobre otros.

2.- Descripción de equipo técnico:

Se deberá informar, teniendo en cuenta los análisis previos, contenidos mínimos propuestos, y el objetivo general del proceso de comercialización y venta de los lotes, cual es a su criterio el equipo técnico necesario y más conveniente para la ejecución de las tareas.

3.- Plazo:

Informe cual es a su criterio el plazo de contratación necesario para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Se solicita informe en forma discriminada el plazo necesario para la entrega del informe previsto en el acápite a) punto 2 "Objetivo" de la sección tercera de la presente.

Asimismo informe cual es el plazo mínimo que Ud. considera necesario para la comercialización del 100% de los lotes comprendidos en la etapa uno.

El informe deberá contener un cronograma propuesto de tareas.

4.- Objetivos de venta:

El informe deberá indicar los objetivos de venta que a su criterio resulten posibles y sobre la base de los cuales se puede generar la estrategia de comercialización.

5.- Precio estimados y valores de mercado:

El informe deberá indicar, teniendo en cuenta los valores de inversión previstos, los valores de mercado y los objetivos de venta que a su criterio podrían ser cumplidos, el rango valor estimado de los lotes a comercializar

6.- Herramientas de Marketing y Promoción:

El informe deberá indicar las herramientas de marketing y promoción y/o incentivos previstos en su eventual propuesta para el cumplimiento de los objetivos de venta propuestos.



7.- Contenido del informe:

El informe deberá indicar, a criterio del proponente, los contenidos del plan de comercialización que según su experiencia deban ser adicionados a los previstos en la sección tercera punto 1 (contenido mínimo del plazo de comercialización)

8.- Relaciones con otros sujetos involucrados en el proceso de comercialización:

El informe deberá indicar cual es el modo en el que prevé su interacción con los terceros necesarios para la ejecución del plan de comercialización (inmobiliarias, servicios jurídicos, etc)

9.- Retribución

El informe deberá indicar cual es la propuesta comercial más conveniente a su criterio para la retribución de las tareas previstas en la contratación definitiva. El proponente podrá indicar formas alternativas de retribución, debiendo en ese caso indicarlas en orden de prelación.

SECCION SEXTA: Criterio para la evaluación de las respuestas:

El Ente Promotor del PITBA evaluará discrecionalmente la información proporcionada según lo solicitado en el punto anterior, a los fines de la confección de los TDR para la contratación, basados en los siguientes criterios

- El cumplimiento de los objetivos propuestos y su adecuación a las condiciones expresadas en los antecedentes
- El plazo de ejecución de las tareas y cronograma de tareas
- La modalidad de retribución propuesta
- La justificación económica, financiera y comercial de la estrategia sugerida
- Los antecedentes en proyectos o diseños de planes de similar naturaleza

SECCIÓN QUINTA: Perfil de la empresa oferente

Se deberá aportar además de la información requerida la siguiente descripción de perfil de la empresa oferente:

- 1.- Identificación de la empresa, dirección y datos de contacto
- 2.- Identificación del responsable del informe persona de contacto, indicando teléfono, y correo electrónico.
- 3.- Breve descripción de la empresa, sus antecedentes, proyectos en los que estuvo involucrado y listado de clientes más representativos, con especial hincapié en proyectos similares al del PITBA. Referencias sus datos de contacto



4.- Breve descripción de la visión estratégica de su empresa con indicación de las metas a corto y largo plazo

SECCIÓN SEXTA: De las etapas RDI

1.- Convocatoria:

A partir del día 2 de enero de 2018 y hasta el 15 de enero de 2018 se efectuará la convocatoria publica del presente, mediante publicación en el boletín oficial y mediante difusión de la convocatoria en medios de comunicación y canales digitales, así como en las páginas web institucionales. De igual manera se cursarán invitaciones a los potenciales interesados detectados.

Entrega de antecedentes:

A partir de la convocatoria se podrá solicitar el Ente Promotor del PITBA la documentación relacionada con el proyecto la que contiene descripción de las obras y alcances del proyecto, la línea de base ambiental, el plan de estructuración urbana del Parque, la Línea de base económica, el Plan preliminar de negocio, y el detalle de parcelamiento y obras de infraestructura. Todo el material será entregado en formato digital, a requerimiento del oferente y será condición para la entrega la previa suscripción de un convenio de confidencialidad.

2.- Consultas y evacuación de consultas

Se podrán efectuar consultas, hasta el día 22 de enero de 2018, mediante envío de correo electrónico a la casilla lraggio@pitbariloche.com.ar. Las mismas serán evacuadas antes del 31 de enero de 2018, en forma individual o general de acuerdo al exclusivo criterio del Ente.

3.- Presentación del informe:

El informe solicitado deberá ser presentado en la oficina del Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche, sito en la calle Ada María Elflein 322 de San Carlos de Bariloche, antes del 12 de febrero de 2018 en el horario de 8 a 13.

4.- Entrevistas:

Entre el 13 de febrero y el 19 de febrero de 2018, en caso de considerarlo necesario, el Ente podrá convocar a uno o más presentantes, a la exposición presencial o virtual del proyecto o plan de comercialización propuesto en el RDI, lo que será comunicado a la persona de contacto con una anticipación no mayor a 24 horas.

5.- Inicio del proceso de contratación:



Parque Productivo
Tecnológico Industrial
Bariloche

A partir del análisis de las propuestas y con la información obtenida a lo largo de este proceso se confeccionarán los TDR para la contratación de la comercialización del PITBA

A partir del 26 de febrero el Ente iniciará el proceso de contratación, por intermedio de un llamado a **licitación privada de la que solo serán invitadas aquellas empresas o personas que hubieran manifestado su interés de participar en el proceso mediante la presentación del RDI**

Ente promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche

