

1. FINALIDAD:

El Desarrollo de un Parque o Agrupamiento Industrial necesariamente requiere de un trabajo previo a la ejecución de la obra, en donde se realizan los estudios necesarios cuyos resultados definirán la estrategia del emprendimiento, y en donde se desarrolla la documentación legal, comercial y técnica. Es imprescindible ejecutar las fases que componen el desarrollo de manera secuencial y ordenada para garantizar el éxito del proyecto.

Al respecto, el Equipo coordinador brinda asesoramiento a los desarrolladores en todas las cuestiones que hacen al desenvolvimiento y maduración del proyecto, ofreciendo acompañamiento desde la fase inicial, y asistencia técnica, legal y comercial de la mano de expertos referentes en cada rubro.

2. OBJETIVO/S:

Se propone el diseño y construcción de un Master Plan que aborde todos los ejes y aspectos de la planificación general de manera ordenada y coordinada, y permita trazar un camino eficiente para el desarrollo del emprendimiento. Este estudio considera aspectos legales y de sustentabilidad, conceptos de diferenciación, desarrollo de infraestructuras, estrategias de comercialización, entre otros conceptos claves para el proyecto.

3. ALCANCE:

Se entiende al Master Plan como una guía ordenada donde se direccionan las tareas necesarias para abarcar de manera integral y eficiente los diversos ejes del desarrollo, integrando así aspectos técnicos, comerciales y normativos. El contenido del Master Plan se detalla a continuación:

- I. Fase Teórica: Contenido General. Definiciones generales. Objetivos. Alcance. Políticas. Ejes de trabajo - Comercial: Definición de diferentes esquemas - Legal: Descripción de legislación nacional, - y actores intervinientes. - Sustentabilidad como eje transversal (ODS, UREE, energías renovables, simbiosis industrial, gestión residuos) - Enfoque de Mejora Continua - RSE - Tecnologías 4.0 - Descripción sobre certificaciones Binorma (ISO 9001 + 14001). Uso, métodos y definiciones
- II. Fase exploratoria: Línea de Base. - Descripción del proyecto. - Relevamiento de situación actual (en base a información inicial enviada por el cliente y relevamiento in situ). Análisis del Mercado. Revisión del reglamento interno.
- III. Fase de Planificación: Análisis FODA. Anteproyecto (Esquema de distribución de lotes, tamaño de parcelas sugeridas, zonas industriales, logísticas, comerciales, módulos mixtos, espacios verdes y área de servicios). Sustentabilidad y

Comunidad. (Recomendaciones generales. - Ideas de sustentabilidad aplicadas como alternativas para el proyecto en particular. - Etapas sugeridas para el desarrollo del parque (Dentro de la línea comercial, técnica y legal). Requerimientos legales. Requerimientos de servicios públicos. Plan de comercialización. Comunicación y marketing. Financiamiento de obras.

- IV. Fase Operativa: Herramientas de gestión a desarrollar. - Propuesta de Reglamento interno. - Etapas y líneas de trabajo. - Documentación recomendada de seguridad e higiene. - Metodología para selección de proveedores. - Tablero de control e indicadores para la gestión del desarrollo del parque. - Tablero de control e indicadores para la gestión del parque operativo.

4. PLAN DE TAREAS Y ENTREGABLES:

Actividades iniciales: Consiste en el relevamiento del estado de situación del desarrollo, del mercado y del marco legal según la región a implantarse.

- ≡ Determinación y cuantificación de las necesidades existentes
- ≡ Estudio de localización para conocer el lugar, la comunidad y el entorno.
- ≡ Relevamiento de documentación existente.

Contenido General. Bibliografía de referencia, definiciones y manual que se utiliza como guía para el desarrollo:

- ≡ Introducción y Definiciones generales
- ≡ Definición de Objetivos específicos del Master Plan y Alcance particular
- ≡ Definición de la Política de trabajo y los Ejes centrales
- ≡ Lineamientos recomendados para políticas de Sustentabilidad
- ≡ Definición del enfoque de trabajo basado en el sistema de Mejora Continua
- ≡ Definición de lineamientos orientados a la gestión y operación en base a la responsabilidad social empresaria
- ≡ Definición de lineamientos orientados a la gestión y construcción del desarrollo considerando e implementando tecnologías 4.0

Planificación y estrategia:

- ≡ Descripción del proyecto.
- ≡ Elaboración de un diagnóstico mediante un Análisis FODA para determinar las ventajas competitivas del desarrollo y sus potenciales oportunidades y amenazas.

- ≡ Ejecución de un Análisis de disposición de espacios a fin de establecer las configuraciones óptimas de parcelamiento y fraccionamiento.
- ≡ Diseño de Anteproyecto. (Esquema de distribución de lotes, tamaño de parcelas sugeridas, zonas industriales, logísticas, comerciales, módulos mixtos, espacios verdes y área de servicios).
- ≡ Definición y recomendación respecto del tipo de agrupamiento y lineamientos de trabajo
- ≡ Planos y bocetos del desarrollo propuesto
- ≡ Abordaje del proyecto por Etapas. Avance y fases de desarrollo sugeridas para el proyecto del parque (Dentro de la línea comercial, técnica y legal).
- ≡ Análisis de opciones de vinculación con la sociedad. Talleres con la comunidad (empresarios, empresas y otros actores)
- ≡ Branding. Confección de un Brief con análisis del mercado, competencia, target. Definición de conceptos principales para elección del logo. Construcción de logotipo, isologo, tipografías, paleta de colores. Desarrollo de Plan de Comunicación y confección del Manual de Marca con todo el contenido desarrollado en el proyecto: Logotipo, Aplicaciones, Señalética
- ≡ Generación de Contenido audiovisual. Registro fotográfico y tomas con dron. Edición de video para promoción y publicación.

Herramientas de gestión a desarrollar. Diseño de herramientas a medida que permitirán realizar una gestión eficiente de la construcción del proyecto y su posterior funcionamiento. Entre ellas se incluye:

- ≡ Propuesta de reglamento interno
- ≡ Documentación y procedimientos recomendados de seguridad e higiene.
- ≡ Metodología para selección de proveedores.
- ≡ Tablero de control e indicadores para la gestión del desarrollo del parque.
- ≡ Tablero de control e indicadores para la gestión del parque operativo.

5. PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN:

La metodología a utilizar consiste en

- I. Estudio documental y de caso
 - ≡ Visita de relevamiento

- ≡ Recolección de información en Organismos claves: Municipio de Malargüe, EDEMSA, Aguas Mendocinas, Vialidad, Aconcagua Energía, Ecogas, Empresas de la zona.
- ≡ Organización y análisis de la documentación obtenida
- ≡ Elaboración de documentos propios del Desarrollo
- II. Trabajo en células de equipos de profesionales en distintas áreas:
 - ≡ Agrimensura
 - ≡ Arquitectura
 - ≡ Branding y diseño gráfico
 - ≡ Audiovisual
 - ≡ Ingeniería
 - ≡ Inmobiliaria
 - ≡ Legales
- III. Elaboración de planillas y documentos a entregar
- IV. Revisión de documentación y elaboración de informes finales
- V. Presentación de resultados y conclusiones al cliente

6. REQUISITOS

- ≡ CVs de los integrantes del equipo de trabajo
- ≡ Expertise comprobable mayor a dos años de cada miembro del equipo en las áreas mencionadas en 5.II
- ≡ Antecedentes comprobables de Masterplan realizados para otros parques industriales