

ANEXO II
GUIA GENERAL PARA LA FORMULACION Y EVALUACIÓN DE
PROYECTOS DE RADICACION EN EL ÁREA INDUSTRIAL SEGUÍ

INTRODUCCIÓN

La elaboración de la presente guía general tiene como único propósito brindar a las empresas, personas e instituciones interesadas en radicarse en el Área Industrial Seguí, de una orientación sobre la información que debe suministrarse en las solicitudes de parcelas que sean presentadas a consideración de la Municipalidad de Seguí.

Lógicamente, su contenido deberá ajustarse y adaptarse de acuerdo a las características particulares de cada proyecto.

En esta guía se muestra la forma de organizar la información requerida por la Municipalidad para el análisis multidisciplinario de los diversos aspectos de los proyectos de inversión.

En algunos proyectos, la información solicitada puede no ser totalmente aplicable, por lo que se requerirán datos adicionales a los aquí señalados.

- I. Resumen del Proyecto.
- II. Antecedentes de la empresa solicitante.
- III. Diagnostico y justificación.
- IV. Análisis de mercado y comercialización.
- V. Aspectos técnicos.
- VI. Inversiones, recursos y erogaciones.
- VII. Programa de ejecución

I. RESUMEN DEL PROYECTO

Detallar lo más claramente posible la actividad que se quiere realizar, el bien a producir o servicio que se va a prestar, su forma de ejecución y el resultado final esperado del mismo.

- Descripción del proyecto: Objetivos a cumplir.
- Metas: Bienes que se producirán y necesidades a cubrir.
- Mercado potencial: Destinatarios del proyecto.
- Superficie física necesaria para llevar a cabo el emprendimiento: (que se solicita al Municipio en el Proyecto).
- Fuentes de financiamiento: discriminar la procedencia del financiamiento.

II. ANTECEDENTES DE LA EMPRESA SOLICITANTE

a) Objetivo del capítulo

El objetivo del presente capítulo es el de brindar una visión completa (cubriendo los aspectos legales, organizativos económicos y financieros) de la empresa solicitante de la parcela y que será responsable de la ejecución del proyecto. Cuando se trate de una empresa nueva, es decir, que se va a constituir con el objetivo inicial de concretar el proyecto planteado, solamente se deberán suministrar los datos para los cuales se disponga de la información solicitada.

En este último caso, existen varios aspectos que no necesariamente tienen que concretarse con anticipación a la solicitud de la parcela pero que, necesariamente, deberán cubrirse antes del otorgamiento definitivo del mismo. Dentro de esta categoría se incluyen temas tales como la constitución legal de la sociedad prestataria, la inscripción en los distintos impuestos, el diseño y puesta en marcha de los sistemas contables, de costos y de control, la selección y contratación del personal de nivel gerencial y técnico.

Se expone a continuación el detalle de la información que se solicita en este capítulo, el cual es de tipo enunciativo.

1- Identificación del Postulante

- Nombre del Postulante, domicilio legal y especial, En caso de ser empresa, tipo de sociedad, persona jurídica (adjuntando copia del contrato social).
- Constancia de inscripción en A.F.I.P.
- Representante de la Empresa

2- Aspecto Institucionales

- Organigrama de la empresa.
- Nomina de la plana mayor administrativa y gerencial, incluyendo sus experiencias anteriores en materias afines con el proyecto.

3- Actividad Actual de la empresa

- Indicar los productos y/o servicios principales, el volumen físico de ventas o de las prestaciones y los ingresos por este concepto los últimos tres años.
- Estimar la participación relativa de la empresa en el mercado interno en los últimos tres años.
- Exponer cualquier franquicia, regalía o contratos de licencia de los que actualmente sea titular la empresa o institución.

4- Instalaciones en producción

- Describir las instalaciones de producción o de prestación de servicios que dispone actualmente la empresa o institución, incluyendo la ubicación, superficie cubierta, edificios, instalaciones de equipos principales y remodelaciones, contrato de alquiler o leasing, etc.
- Indicar la capacidad anual estimada de producción o prestación de servicios por parte de la empresa o institución.
- Esquema de distribución en planta de edificios, maquinarias y equipos.

5- Mano de Obra

- Indicar el número de empleados, detallando las categorías y grado de especialización, sueldos y salarios. Si son de planta permanente o estacional.

6- Investigación y asistencia técnica.

- Estudios de investigación y desarrollo realizados en los últimos años relacionados con el proyecto.
- Asistencia técnica con la que actualmente de cuenta.

7- Integración.

- Descripción y acreditación del tipo de integración (vertical u horizontal) o de la forma asociativa entre productores y/o con otros establecimientos industriales. Antecedentes, grado de vinculación. Nominación de integrantes de la misma.

8- Administración financiera y contable.

Describir los sistemas y procedimientos de naturaleza financiera, contable y administrativa que tiene implementado la empresa.

9- Situación financiera y patrimonial, actual y proyectada.

- Descripción de la situación financiera actual de la empresa. Obligaciones contraídas hacia futuro.
- Créditos contraídos y otros. Cronograma de vencimiento de dicha obligaciones.

III. DIAGNOSTICO Y JUSTIFICACIÓN

a) Objetivo del capítulo.

Este capítulo incluye los fundamentos y razones que impulsan la propuesta del proyecto, de modo que quede adecuadamente justificada su importancia. Es menester definir el problema o necesidad que se intenta resolver con la instalación en el Área Industrial Seguí.

1- Problema o necesidad que se plantea resolver o cubrir

Se sugiere iniciar describiendo el contexto y entorno en el cual se plantea la necesidad de instalarse en el Área Industrial Seguí

2- Justificación del Proyecto

Deberán exponerse las necesidades que se satisfecerán y los beneficios que producirán.

IV. ANÁLISIS DE MERCADO Y COMERCIALIZACION

a) Objetivo del capítulo

El propósito de este capítulo es proporcionar antecedentes que den una visión tan clara como sea posible sobre la demanda y oferta de los productores o servicios dentro del o de los mercados que se piensan cubrir con el proyecto propuesto. Asimismo se debe informar si tiene competencia en el mercado y como afecta al producto que se plantea desarrollar. Los alcances y la profundidad del análisis deberán ser coherentes con la magnitud y objetivos del proyecto.

1- Análisis del mercado interno.

2- Análisis de mercado externo.

V. ASPECTOS TÉCNICOS – TAMAÑO

a) Objetivo del capítulo

En este capítulo se debe proporcionar una descripción del proyecto y exponer en detalle todos los aspectos relacionados con el proceso técnico empleado en la obtención de los bienes y/ o servicios a producir. Se debe incluir características de las máquinas y equipos a utilizar, requerimientos de materia prima e insumos, descripción y justificación de las etapas del proceso, Posibles efectos ecológicos del proyecto.

- Fases del proceso productivo
- Maquinarias a utilizar.
- Mano de obra necesaria para desarrollar el producto a ofrecer.
- Tratamiento de efluentes.
- Especificar si el proceso productivo implica contaminación al medio ambiente.
- Superficie requerida. Incluir plano discriminando la ubicación de las áreas que intervienen en el proceso productivo.

VI. INVERSIONES, RECURSOS Y EROGACIONES

a) Objetivo del capítulo

En este capítulo se deben detallar todos los ingresos, como así también los desembolsos necesarios para la ejecución y operación del proyecto, especificando los montos de inversión inicial en activos fijos y de reposiciones posteriores, inversiones en activos asimilables, inversiones en capital de trabajo y costos de funcionamiento u operativos.

1- Inversiones en activos fijos del Proyecto

- Distinguir las inversiones en activos fijos existentes y a incorporar. Indicar las bases y criterios sobre cuales se formulan los costos de cada categoría de activos fijos del proyecto. Información preliminar de proveedores. Anexar facturas proforma o presupuestos con detalle de características técnicas constructivas y operativas.
- Identificación y cuantificación de bienes y servicios que se estima serán de origen extranjero y de origen local.
- Estudio detallado de cada categoría de inversión en activos fijos (o de elementos que la integren), desglosando los componentes en divisas y de moneda nacional.
- Estimación de los costos de construcción de obras, de instalación de equipos y materiales para cada una de las partes del proyecto, incluyendo cantidades, unidades, costos unitarios y totales.
- Indicar la vida útil estimada (tiempo de amortización).
- Incluir en todas las estimaciones y cuadros antes mencionados, los requerimientos de reposición de activos fijos (en función de su vida útil desde el punto de vista físico o tecnológico).
- En todo los casos considerar el efecto del IVA en los costos, según la situación de la empresa respecto a dicho impuesto.

2- Inversiones en activos asimilables del proyecto.

- Descripción y valorización de todas las inversiones necesarias para la iniciación del proyecto (constitución de hipoteca u otro tipo de garantía, puesta en marcha, gastos pre-operativos, patentes, etc.).
- Imprevistos: Indicación y justificación de los recursos considerados para cubrir imprevistos que pudieran presentarse durante la ejecución del proyecto.
- Elaborar un cuadro Resumen de Inversiones en Activos Fijos y Asimilables del Proyecto, realizado sobre las bases de categorías y subcategorías de inversión en activos fijos y al desglose en costos componentes.
- Realizar un cuadro de depreciación de activos fijos y asimilables.

3- Inversiones en capital de trabajo

- Describir los fundamentos para el cálculo de las necesidades en materia de capital de trabajo para la operación del proyecto.
- Para ello realizar un cuadro de ingresos y egresos efectivos mensual, para el 1° y 2° año y anual para los años subsiguientes.
- Indicar posibles fuentes de financiamiento del capital de trabajo.
- Realizar un cuadro resumen de inversión de capital de trabajo del proyecto, en forma anual, calculando los incrementos anuales, elaborando sobre la base de categorías y subcategorías de inversión en capital de trabajo y al desglose de sus costos componentes.

Extracto de las inversiones a realizar:

	Monto en \$	% Sobre el total
Inv. en Activos Fijos		
Inv. en Capital de Trabajo		
IVA de las inversiones		
TOTAL INVERSIONES		

4- Ingresos del proyecto

- Especificar el ingreso de los principales productos y/o servicios que se elaborarán o prestarán, determinando los volúmenes de venta de cada uno, teniendo en cuenta la forma de comercialización prevista. Realizar un Cuadro Resumen de Ventas por productos y totales, con proyección no menor a cinco años.
- Contemplar si existe otro tipo de ingreso adicional que se deba a la ejecución del proyecto.
- Contemplar el efecto del IVA en los ingresos, según la situación de la empresa respecto a dicho impuesto.

5- Costos Operativos del proyecto

- Exponer las bases y criterios sobre los cuales se formulará y estimarán los costos operativos y los costos unitarios que se utilizarán en los cálculos. Descripción por unidad de producto de los distintos costos directos que lo integran.
- Clasificar los costos en Costos Directos (por ejemplo: materias primas e insumos, energía, combustibles y mano de obra), e Indirectos (por ejemplo: mantenimiento, seguros, alquileres, tasas, gastos generales de explotación, papelería, asesoramiento contable, etc.), Comercialización (por ejemplo: publicidad y propaganda, comisiones por ventas, comisiones a distribuidores, fletes, etc.) y Costos Impositivos. Descripción de los criterios utilizados para su estimación.
- Clasificación de costos operativos en fijos, variables y, cuando corresponda, semivARIABLES.
- En todo los casos considerar el efecto del IVA en los costos, según la situación de la empresa respecto a dicho impuesto.

6- Flujo de fondos:

- Presentar un Cuadro Resumen del Estado de Resultado con una proyección según los años considerados y nunca menor a cinco años, al plazo de amortización del crédito solicitado en su caso o a la vida útil estimada de los principales bienes de uso.
- Calcular índices financieros: **VAN, TIR, PERIODO DE REPAGO**, demostrando que el proyecto a realizar es rentable.

VII. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

a) Objetivo del capítulo.

En este capítulo se deberá exponer en detalle la forma como se ha planificado la ejecución del proyecto, proporcionando información detallada sobre la unidad responsable del mismo en la empresa o institución solicitante del préstamo y sobre la programación, coordinación y realización de las diversas acciones involucradas en su desarrollo, como también indicar el estado actual del desarrollo del proyecto. Este capítulo debe incluir la siguiente información.

1- Ejecución, supervisión y operación del proyecto

Dependiendo de la magnitud del proyecto y del préstamo solicitado en su caso, la Municipalidad de Seguí podrá requerir la constitución de una Unidad Responsable de la Ejecución del Proyecto, o equipo de gerenciamiento del proyecto.

2- Estudio y diseños del proyecto

Información detallada del estado en que se encuentran los estudios, diseños y planos requeridos por el proyecto, incluyendo un cronograma de terminación de los mismos.

3- Programación de la ejecución

Se deberá presentar un cronograma que defina la manera en que la empresa propone llevar a cabo las actividades requeridas para la ejecución del proyecto. Este plan deberá permitir una cabal comprensión de la magnitud e importancia del proyecto, definir las actividades claves que entraña su ejecución y programar la aplicación de los recursos financieros y de otra índole que son necesarios para la concreción del proyecto. Este programa deberá incluir lo siguiente:

- a) Aspectos legales. Se incluirán las actividades de carácter legal que puedan llegar a condicionar la suscripción del contrato de comodato o escritura traslativa de dominio, tales como la constitución e inscripción de la sociedad y toda otra actividad jurídica que pudiera afectar la ejecución del proyecto.
- b) Cronograma de la ejecución del proyecto relacionando acciones e hitos claves en los aspectos legales, financieros y técnicos.
- c) Aspectos técnico – físicos. Se incluirán todas las actividades requeridas para la construcción, la ejecución física de las obras y la provisión e instalación de los bienes requeridos por el proyecto. Procedimientos que se seguirán para la adquisición de bienes y

contratación de obras considerando los factores estacionales que podrán afectar a la marcha de los trabajos de construcción. Calendario de adquisición de bienes y contratación de servicios.

d) Aspectos financieros. Se incluirán las actividades relacionadas con la arbitración y disponibilidad de los recursos financieros necesarios para la ejecución del proyecto, exponiendo los momentos en que los mismos serán requeridos, abarcando aportes propios, financiamiento de proveedores, préstamo solicitado y otras fuentes externas.

4- Seguimiento y evaluación ex –post

a) Con el objeto de efectuar un seguimiento de la ejecución y operación del proyecto, en el eventual contrato de comodato, puede llegar a establecerse la necesidad de que la empresa diseñe y ponga en funcionamiento un sistema que permita obtener periódicamente la información estadística básica sobre los resultados del proyecto con relación a sus objetivos. Si este fuera el caso, en el contrato se especificarán los mecanismos para la obtención y remisión periódica de esa información al Área de Producción y Turismo de la Municipalidad de Seguí.

b) Si las cláusulas del eventual contrato llegaran a incluir especificaciones de que la Municipalidad se compromete a efectuar un estudio analítico de evaluación ex – post, después que el proyecto se haya contemplado, se deberán señalar los procedimientos a seguir para realizar dicha evaluación y cuales serán los términos de referencia correspondientes.

INDICE DE DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

01. Nota de presentación. – Form. AIS/01
02. Descripción General de Proyecto. – Form. AIS/02
03. Declaración Jurada.- Form. AIS/03
04. Plan de agrimensura del proyecto.-
05. Antecedentes Institucionales.-Form. AIS/04
06. Proyecto de inversión.
07. Fotocopia de Inscripción en AFIP y DGR
08. Ultimo Balance o Manifestación de Bienes del Postulante.

NOTA DE PRESENTACIÓN

Seguí,.....

De nuestra consideración:

El que suscribe....., con poder que se anexa para este acto, en nombre y representación de..... (nombre del interesado), denunciando domicilio real en y constituyendo domicilio especial en, solicita se considere como interesado a su representada, a los fines de obtener una parcela en el Área Industrial Seguí, declarando en forma expresa y bajo juramento que son exactos todos y cada uno de los términos consignados en ella.

Asimismo la empresa postulante se somete expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia, Primera Circunscripción Judicial, haciendo renuncia expresa a todo otro fuero, incluso el Federal.

Saluda a Uds. Atentamente.

Firma- aclaración.

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

Seguí,.....

◆ Nombre de la Empresa Solicitante:

◆ Título del Proyecto:

◆ Actividad:.....

◆ Descripción General del Proyecto:

◆ Monto total de la inversión:

◆ Financiamiento solicitado para la inversión (propio o entidad externa):.....

◆ Monto:.....

◆ Plazo de realización de la inversión hasta la puesta operativa:.....

◆ Etapas de la inversión:

Firma y Aclaración

DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN

Seguí,.....

Por la presente, se garantiza, en carácter de declaración jurada, la veracidad y exactitud de todas las declaraciones incluidas en la propuesta, y se autoriza a organismos oficiales, bancos, otras empresas, a confirmar la referida información, a solicitud de la Municipalidad de Seguí.

Le saluda a Uds. Atentamente.

Firma – aclaración.

ANTECEDENTES INSTITUCIONALES

Seguí,.....

- ◆ Nombre o Razón Social.....
- ◆ Domicilio Real.....
- ◆ Domicilio Especial.....
- ◆ Actividad Principal

.....
.....

- ◆ CUIT.....
- ◆ Teléfono, e-mail.....
- ◆ Representante del Proyecto, Teléfono.....
- ◆ Monto de la Inversión.....
- ◆ Mano de obra a incorporar (permanente).....
- ◆ Mano de obra a incorporar (temporario).....
- ◆ Plazo de ejecución del proyecto.....
- ◆ Referencias comerciales.....

.....
.....
.....

- ◆ Referencias bancarias.....
-
.....
.....