

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

**CARRERA DE ESPECIALIZACIÓN EN DIRECCIÓN DE
PROYECTOS PREDICTIVOS Y ADAPTATIVOS**

TRABAJO FINAL DE ESPECIALIZACIÓN

Revalorización y transformación del Establecimiento
“El Rozongo” en turismo rural

AUTOR: GERMÁN IGNACIO, CABRAL

SEPTIEMBRE 2024

Contenido

Capítulo 1 - Caso de negocio	3
Capítulo 2 – Acta de constitución.....	7
Capítulo 3 – Plan de dirección del proyecto.....	12
1. Plan de gestión del alcance	12
2. Plan de gestión de cronograma.....	15
3. Plan de gestión de costos	17
4. Plan de gestión de riesgos	19
5. Plan de gestión de adquisiciones	22
6. Línea base del alcance	26
7. Línea base del cronograma.....	32
8. Línea base de costos.....	36
9. Análisis de interesados	38
Capítulo 4 – Ejecución y Control.....	41
1. Informe de estado, avance y pronóstico.....	41
2. Requerimiento de cambio	43
3. Registro de riesgos	45
4. Registro de lecciones aprendidas	45
Capítulo 5 – Cierre	46
1. Registro de aceptación	46
2. Registro de cierre.....	47
Anexo I – Costos	49
1. Presupuesto de obra	49
2. Costo de los paquetes de trabajo.....	50
Anexo II – Riesgos	51
1. Identificación de Riesgos	51
2. Análisis cuantitativo de riesgos	52
3. Plan de respuesta de riesgos	53
Anexo III – Cronograma LB	54
Referencias	56

Capítulo 1 - Caso de negocio

1. Contexto

En el Km 612 de la RP 51 en cercanías de la localidad de Coronel Pringles al sur provincia de Buenos Aires, se encuentra el establecimiento “El Rezongo” un lugar de 40 Ha destinado a la actividad agrícola-ganadera cuya gestión es administrada por una pyme familiar.

Actualmente la actividad principal es el tambo y arrendamiento de tierras para cridado de animales.

El pasar de los años hizo que la falta de mantenimiento desmejore notablemente las instalaciones edilicias a tal punto que si no se toma acción inmediatamente afectará la estructura de la construcción.

Así mismo los niveles de producción actuales no son suficientes para afrontar los costos propios de la actividad ni los de mantenimiento.

A raíz de esta problemática la familia heredera de las tierras llegó a un acuerdo para revalorizar y transformar la actividad económica del lugar cambiando el foco del negocio.

Desarrollar un proyecto de turismo rural en las instalaciones existentes del establecimiento surge como idea a partir del enorme crecimiento de turismo de este tipo que hay en la zona aledañas.

Para la realización del Trabajo Final de Especialización se pretende, como primera medida, realizar un relevamiento de las instalaciones para luego con la información recolectada plantear la estrategia para la gestión turística. Se excluye la explotación turística.

Visión: Convertir el establecimiento “El Rezongo” en un destino líder de turismo rural sustentable, que ofrezca experiencias auténticas y enriquecedoras, preservando el patrimonio cultural y natural de la región, mientras genera valor económico y social para la comunidad local.

Misión: Desarrollar un modelo de turismo rural sostenible en el establecimiento “El Rozongo” mediante renovación de sus instalaciones, la implementación de prácticas medioambientales responsables y la creación de experiencias turísticas únicas.

2. Proyecto

El proyecto de Turismo Rural en el Establecimiento “El Rezongo” consiste en transformar el modelo de negocio ganadero-agricultor de una pyme familiar hacia un negocio de turismo rural sustentable y sostenible, abarcando las etapas de relevamiento inicial, diseño y desarrollo de infraestructura, plan de gestión turística e integración de la cadena de valor.

3. Supuestos

Para analizar la viabilidad del proyecto se asumen las siguientes hipótesis:

- Casco histórico: La casa principal del establecimiento puede ser renovada y adaptada para ofrecer alojamiento de alta calidad, manteniendo su estructura histórica y arquitectónica, cumpliendo con las regulaciones de conservación de patrimonio
- Crecimiento de turismo rural: La demanda de turismo rural en la región continuará creciendo y existe un mercado potencial para los servicios ofrecidos por el proyecto, lo que permitirá el aumento de la ocupación y de la rentabilidad.
- Actividades ganaderas actuales: Las actividades ganaderas actuales en la chacra se pueden mantener de manera sostenible y que no interferirán significativamente con las operaciones del turismo rural, permitiendo una coexistencia equilibrada.

4. Riesgos

Los eventos que pueden afectar la viabilidad del proyecto son:

- Variación en la demanda del turismo rural.
- Costos inesperados en la renovación y construcción.
- Retrasos en la construcción y refacción.
- Falta de alineación con las certificaciones de sostenibilidad.
- Resistencia de la comunidad local.
- Impacto ambiental no controlado.
- Incapacidad para atraer alianzas estratégicas.
- Problemas en la calidad de los servicios turísticos.
- Riesgos regulatorios o cambios en la legislación.
- Falta de aceptación del mercado turístico.

5. Costos

Relevamiento inicial	USD	9.002
Diseño y desarrollo de Infraestructura	USD	154.616
Plan de Gestión Turística	USD	21.183
Integración de la cadena de valor	USD	42.239
Gestión de Proyecto	USD	38.304
COSTO DE PROYECTO	USD	265.344 ¹

6. Beneficios

Los beneficios de llevar a cabo el proyecto son:

¹ Ver Anexo I: Costos.

- Ampliación de las fuentes de ingreso del establecimiento, reduciendo la dependencia de la actividad agrícola-ganadera.
- Promoción de un modelo de turismo respetuoso con el medio ambiente, que contribuya a la conservación del entorno.
- Renovación de las instalaciones, mejorando tanto la experiencia turística como la calidad de vida local.
- Posicionamiento de El Rezongo como un destino turístico de referencia en el mercado del turismo rural.
- Generación de interés de inversores y socios estratégicos para apoyar el crecimiento del proyecto.
- Recaudación anual como producto de la explotación como destino turístico de USD 159.936.

7. Financiación

Las alternativas de financiación del proyecto son:

- Préstamo de entidad bancaria².
- Proyecto Nacional de Turismo Rural³.
- Crowdfunding y financiación colaborativa.
- Inversionistas privados.
- Fondos propios.

Para el análisis de viabilidad del proyecto se considerará de forma conservativa que la financiación se realiza con fondos propios de la familia.

8. Análisis financiero

Duración del proyecto	230 días
Periodo de análisis del negocio	5 años
Inversión ⁴	USD 265.344
Recaudación anual	USD 159.936
Utilidad Neta anual	USD 127.149
Tasa de descuento	37%
Valor Actual Neto	USD 357.811
Rentabilidad	1,35

9. Conclusión

El equipo de proyecto y los apoderados de la familia tienen la necesidad de adquirir conocimiento, experiencias y medios para llevar a cabo la transformación hacia una gestión de turismo integral. Cambiando el foco de negocio en turismo rural de “El Rezongo” permitirá satisfacer dicha necesidad y generar beneficios adicionales.

² Préstamo enmarcado dentro de la Ley 27324 – Régimen de promoción de pueblos rurales turísticos.

³ PRONATUR. Asistencia financiera para el desarrollo de turismo rural con potencial de crecimiento, financiado 50% por aporte local y 50% por aporte BID.

⁴ Ver Anexo I: Costos.

El costo de poner en marcha el plan de gestión turística se estima en USD 265.344 y puede ser financiado con fondos propios, inversiones o préstamos. La viabilidad económica del proyecto depende fuertemente del crecimiento de demanda de turismo rural. En este aspecto se considera que las instalaciones renovadas y mejoradas, los servicios turísticos de alta calidad como alojamiento, gastronomía, y actividades rurales junto con la incorporación de políticas medioambientales sostenibles maximiza la probabilidad de que el proyecto sea económicamente viable y genere una ganancia neta positiva que sirva de incentivo para obtener la inversión necesaria.

Bajo las condiciones mencionadas se estima que el proyecto puede generar una utilidad neta anual de USD 127.149, con un periodo de análisis de 5 años con una tasa de descuento de 37% representa un valor presente neto de USD 357.811 y un índice de rentabilidad de 1,35 por lo que el proyecto planteado es viable.

Capítulo 2 – Acta de constitución

1. Propósito

El propósito de este proyecto es llevar a cabo la transformación de la Establecimiento “El rezongo” cambiando el foco del negocio en turismo rural.

2. Objetivo

El objetivo principal del proyecto es desarrollar y poner en marcha una estrategia integral de gestión turística priorizando en primer lugar el plazo, luego el costo y por último el alcance.

3. Descripción

El proyecto consiste en desarrollar y poner en marcha una estrategia integral de gestión turística que incluya promoción, operaciones, servicios, productos, atención al cliente y sostenibilidad ambiental. El mismo abarcará las etapas de relevamiento inicial, diseño y desarrollo de infraestructura, plan de gestión turística e integración de la cadena de valor. Se excluye la operación turística.

En la etapa de relevamiento se deberá inspeccionar y evaluar las instalaciones actuales identificando las mejoras necesarias. En la etapa de diseño y desarrollo de infraestructura deberá diseñar, planificar y ejecutar las mejoras de las instalaciones. En la etapa del plan de gestión turística se deberá desarrollar una estrategia integral de gestión turística. En la etapa de integración de la cadena de valor se deberá establecer alianzas con proveedores locales y agencias de viaje, buscar certificaciones de sostenibilidad y fomentar colaboración con la comunidad local.

4. Requisitos

- El proyecto debe cumplir con todas las leyes y regulaciones vigentes relacionadas con turismo, construcción y sostenibilidad.
- Se debe mantener la estructura y arquitectura del casco histórico, cumpliendo con las regulaciones de conservación de patrimonio.
- Se requiere alcanzar certificaciones ambientales que avalen el compromiso con prácticas responsables y sostenibles.
- El proyecto debe ejecutarse dentro del presupuesto asignado.
- Es fundamental desarrollar y aprobar el plan integral de gestión turística que abarque servicios de alojamiento, gastronomía, actividades rurales y políticas de sostenibilidad.

5. Supuestos

Para la ejecución del proyecto se asumen los siguientes supuestos:

- La casa principal del establecimiento (casco histórico) puede ser renovada y adaptada para ofrecer alojamiento de alta calidad, cumpliendo con las regulaciones de conservación del patrimonio.
- La demanda de turismo rural en la región continuará creciendo y que existe un mercado potencial para los servicios ofrecidos por el proyecto, lo que permitirá el aumento de la ocupación y la rentabilidad.
- Las actividades ganaderas actuales en la chacra se pueden mantener de manera sostenible y que no interferirán significativamente con las operaciones de del turismo rural, permitiendo una coexistencia equilibrada.
- La comunidad local estará abierta a la colaboración y al fortalecimiento de la relación con el proyecto, lo que permitirá la participación de la comunidad en diversas actividades y servicios.
- Se podrán ofrecer servicios gastronómicos de alta calidad, con énfasis en la gastronomía local, utilizando productos frescos y sostenibles.
- Se podrán ofrecer una variedad de experiencias rurales auténticas, como recorridas por el establecimiento, actividades ecoturísticas y culturales.

6. Restricciones

Los factores limitantes que afectan la ejecución del proyecto son:

- Restricciones de temporada, implica que la construcción o renovación de infraestructura deben completarse antes del comienzo de la temporada 2024. (septiembre-24).
- Existe un presupuesto limitado para el proyecto ya que los altos costos operativos y de mantenimiento actuales no permiten una inversión mayor.
- La necesidad de conservar la estructura histórica y arquitectónica de la casa principal del establecimiento impone restricciones al alcance del proyecto en términos de cambios estructurales.
- La obtención de certificaciones de sostenibilidad y el cumplimiento de políticas medioambientales podrían requerir inversiones adicionales en tecnologías y prácticas específicas.

7. Riesgos

Los eventos probables que pueden afectar la ejecución del proyecto son:

- La conservación del patrimonio histórico puede requerir cambios estructurales imprevistos en la casa principal, lo que podría afectar tanto el alcance como la calidad del proyecto.
- Variaciones inesperadas en la temporada turística de la región podrían afectar la planificación del proyecto, especialmente si los plazos de ejecución están alineados con temporadas específicas.

- Cambios regulatorios o requisitos adicionales para cumplir con las certificaciones de sostenibilidad podrían resultar en costos adicionales no previstos en el presupuesto del proyecto.
- La región donde se encuentra el establecimiento podría verse afectada por sequías prolongadas o incendios forestales, lo que podría influir negativamente en la disponibilidad de recursos naturales y en la seguridad de las actividades rurales.
- Competencia de otros negocios de turismo rural en la región. Su presencia puede afectar la capacidad del proyecto para atraer visitantes y mantener un flujo constante de turistas.

8. Entregables

Los principales entregables del proyecto son:

- Informe de relevamiento.
- Lista de mejoras recomendadas.
- Plan de mejora de infraestructura.
- Estrategia de gestión turística.
- Políticas medioambientales y sociales.
- Plan de alianzas estratégicas.
- Acuerdos de colaboración.

9. Cronograma

		Periodo (mes)											
Fase	Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Relevamiento inicial	Inspección de instalaciones actuales	■											
	Evaluación del estado y capacidad		■										
	Identificación de mejoras			■									
	Documentación de resultados				■								
Diseño y desarrollo de Infraestructura	Diseño de mejoras			■	■								
	Plan de renovación				■								
	Aprobación del plan por la familia propietaria					■							
	Planificación de construcción/renovación					■							
	Implementación de mejoras			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Plan de Gestión Turística	Estrategia de gestión turística integral					■							
	Desarrollo de políticas medioambientales y sociales					■	■						
	Desarrollo de servicios de alojamiento					■	■	■					
	Desarrollo de servicios de gastronomía					■	■	■					
	Desarrollo de actividades rurales						■	■					
Integración de la cadena de valor	Aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad								■				
	Establecimiento de alianzas con proveedores locales									■	■	■	■
	Acuerdos con agencias de viaje										■	■	■
	Formalización de alianzas											■	■
	Busqueda y obtención de certificaciones de sostenibilidad									■	■	■	■
Gestión de Proyecto	Colaboraciones con la comunidad local									■	■	■	■
	Inicio de proyecto y planificación estratégica	■	■										
	Plan de Gestión de Calidad		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Plan de Gestión de Riesgos		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Gestión de Interesados		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Control y Seguimiento de Proyecto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Cierre del proyecto										■	■	■

10. Costos

Relevamiento inicial	USD	9.002
Diseño y desarrollo de Infraestructura	USD	154.616
Plan de Gestión Turística	USD	21.183
Integración de la cadena de valor	USD	42.239
Gestión de Proyecto	USD	38.304

COSTO DE PROYECTO

USD 265.344⁵

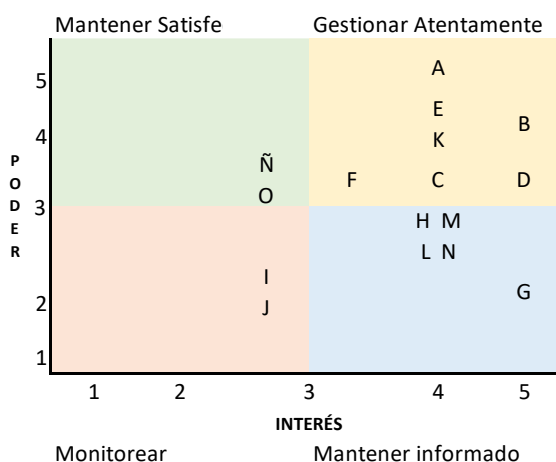
11. Interesados

Una primera aproximación de los interesados de este proyecto que de alguna manera se verán afectados directa o indirectamente por el proyecto de turismo rural en el establecimiento “El Rezongo” son:

ID	Principales Grupos de Interesados	Poder	Interés	PXI
A	Sponsor	5	4	20
B	Familia heredera	4	5	20
C	Encargado del tambo y act. Ganadera	3	4	12
D	Comunidad	3	5	15
E	Secretarías gubernamentales	4	4	16
F	Competidores	3	3	9
G	Turistas y Clientes	2	5	10
H	Agencias de turismo	3	4	12
I	Proveedores	2	3	6
J	Trabajadores del establecimiento	2	3	6
K	Equipo de proyecto	4	4	16
L	Red de Turismo Rural	3	4	12
M	ONG's y fundaciones	3	4	12
N	Medios de comunicación y difusión	3	4	12
Ñ	Universidades e Instituciones públicas	3	3	9
O	Cámaras de empresas de Turismo Rural	3	3	9

Se adopta el modelo de Matriz Poder/Interés de acuerdo con el nivel de autoridad (Poder) y grado de incumbencia (Interés).

Se considera el grado de poder y nivel de interés de cada grupo de interesados. Utilizando una escala de 1 a 5, donde 1 es bajo y 5 es alto.



⁵ Ver Anexo I: Costos.

12. Criterios de éxito

Se definen los criterios de éxito del proyecto para representar el grado de cumplimiento del propósito, de los objetivos y de los requerimientos.

Criterios de éxito	% de éxito
1. El proyecto cumplió su propósito	35%
1.1 Cambiar el foco de negocio ganadero-agricola hacia un modelo de turismo rural	35%
2. Se cumplieron objetivos	35%
2.1 Tiempo (No se excedió un 5% de la fecha de arranque de temporada)	13%
2.2 Costo (No se excedió un 18% de valor presupuestado)	12%
2.3 Alcance	10%
- Relevamiento inicial: Documentación exhaustiva y lista de mejoras identificadas	2%
- Diseño y desarrollo de infraestructura: Plan de diseño detallado aprobado y ejecutado	3%
- Certificaciones de sostenibilidad: Certificaciones obtenidas y en vigencia	3%
- Integración en la cadena de valor: Alianzas establecidas y documentadas	2%
3. Se cumplieron los requisitos	30%
3.1 El proyecto cumplió con todas las leyes y regulaciones vigentes relacionadas con turismo, construcción y sostenibilidad.	10%
3.2 El proyecto mantuvo la estructura y arquitectura del casco histórico.	10%
3.3 El proyecto alcanzó certificaciones ambientales que avalen el compromiso con prácticas responsables y sostenibles.	10%
TOTAL	100%

13. Designaciones

Se designa como Líder de Proyecto al Ing. Germán Cabral quien tendrá la responsabilidad de que se lleve a cabo el trabajo definido en el plan de dirección del proyecto y de que se implementen los cambios aprobados para alcanzar los objetivos establecidos.

Además, se designa como Sponsor del proyecto al Sr. Roberto Santandrea quien es el dueño actual del Establecimiento “El Rezongo”, quien tendrá la responsabilidad de proveer el apoyo y los recursos necesarios al líder de proyecto para alcanzar los objetivos establecidos.

Asimismo, se designa a Cristina Santandrea como apoderada legal del establecimiento “El rezongo” y a Luciana Santandrea como representante de la familia, quienes tendrán la responsabilidad de aprobar o rechazar cualquier documentación emitida en el plan de dirección de proyecto y establecer los canales de comunicación adecuados para el cumplimiento de objetivos, respectivamente.

Roberto Santandrea
Sponsor
Roberto Santandrea

Cristina Santandrea
Apoderada legal
Cristina Santandrea

Germán Cabral
Líder de proyecto
Germán Cabral

Luciana Santandrea
Representante familiar
Luciana Santandrea

Capítulo 3 – Plan de dirección del proyecto

1. Plan de gestión del alcance

El plan de gestión del alcance describe cómo será definido, desarrollado, monitoreado, controlado y validado el alcance del proyecto.

1.1 Elaboración del enunciado del alcance

Objetivo

Desarrollar una descripción detallada del producto y del proyecto especificando trabajos requeridos y entregables.

Participantes

Líder de proyecto: Organiza y preside el proceso de elaboración del enunciado del alcance. Actúa como facilitador. Redacta y aprueba el enunciado.

Sponsor: Contribuye a la elaboración del enunciado del alcance en representación de la organización. Aprueba el enunciado.

Apoderado legal de “El Rezongo”: Vela por que en la elaboración del enunciado del alcance se consideren las obligaciones legales pertinentes.

Representante de la familia: Contribuye a la elaboración del enunciado del alcance velando por los intereses de todos los familiares de “el Rezongo”.

Proceso

- a. Organizar una reunión con los participantes informándoles el motivo.
- b. Enviar a los participantes copia del Acta de constitución de proyecto y de los registros de supuestos y restricciones, requisitos, interesados y riesgos.
- c. Una vez reunidos proceder a:
 - Identificar el producto del proyecto con sus características principales.
 - Definir las fases del proyecto requeridas para la obtención del producto.
 - Identificar los entregables principales de cada una de las fases del proyecto.
 - Definir los criterios de aceptación de los entregables principales.
 - Definir las actividades requeridas para obtener los entregables principales.
 - Identificar los medios necesarios para llevar a cabo las actividades requeridas.
 - Incluir la obtención de los medios necesarios como una actividad requerida adicional.

- Definir las exclusiones del proyecto.
- Verificar que las actividades y los entregables contemplen los objetivos, supuestos, restricciones, requisitos y riesgos del proyecto.
- d. Identificar si es necesario actualizar los registros de supuestos y restricciones, requisitos, interesados y/o riesgos.
- e. Redactar el enunciado del alcance describiendo el alcance del producto, los entregables del proyecto, los criterios de aceptación y las exclusiones del proyecto.
- f. Firmar el enunciado del alcance.

1.2 Elaboración de la estructura de desglose del trabajo

Objetivo

Descomponer y representar jerárquicamente el trabajo y los entregables del proyecto en sus partes constitutivas.

Participantes

Líder de proyecto: Elabora y aprueba la estructura de desglose del trabajo.

Sponsor: Aprueba la estructura de desglose del trabajo.

Representante de la familia: Contribuye a la elaboración de la estructura de desglose de trabajo velando por los intereses de todos los familiares de “el Rezongo”.

Proceso

- a. Identificar los entregables del proyecto y los trabajos relacionados.
- b. Construir una representación gráfica del proyecto utilizando una estructura jerárquica (EDT):
 - Utilizar el nombre del proyecto en el primer nivel.
 - Utilizar las fases en el segundo nivel.
 - Descomponer sucesivamente las fases hasta identificar los entregables del proyecto y los trabajos relacionados.
 - Asignar códigos de identificación a los componentes de la estructura.
 - Verificar que el grado de descomposición sea adecuado.
- c. Construir el diccionario de la EDT indicando para cada componente el código de identificación, la descripción del trabajo, los supuestos y las restricciones, el responsable, los hitos, las actividades asociadas, los recursos necesarios, los entregables, las estimaciones de costos y tiempos, y los criterios de aceptación.

1.3 Aceptación de los entregables

Objetivos

Acreditar formalmente la aceptación de los entregables del proyecto por parte del patrocinador.

Participantes

Líder de Proyecto: Verifica junto al sponsor que los entregables se hayan completado satisfactoriamente.

Sponsor: Verifica junto al líder del proyecto que los entregables se hayan completado satisfactoriamente y formaliza su aceptación.

Proceso

- a. Verificar que el entregable cumple con los requisitos establecidos en la línea base del alcance.
- b. En caso afirmativo el sponsor acredita formalmente la aceptación del entregable firmando el documento correspondiente. Si el entregable es un documento en sí mismo, se firma el entregable. Si el entregable no es un documento, se confecciona y firma un documento que declare la aceptación del entregable por parte del sponsor.
- c. En caso negativo el líder de proyecto realiza las solicitudes de cambio necesarias.

2. Plan de gestión de cronograma

En el plan de gestión del cronograma se establecen los criterios y las actividades para desarrollar, monitorear y controlar el cronograma.

2.1 Desarrollo de cronograma

Objetivo

Definir las actividades para desarrollar el cronograma del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Desarrolla el cronograma de proyecto.

Sponsor: Aprueba el cronograma del proyecto.

Proceso

- Definir todas las actividades del proyecto en base a la estructura de desglose del trabajo.
- Estimar la duración de actividades por estimación análoga, paramétrica, ascendente o método de los tres valores.
- Especificar los atributos de cada actividad indicando código de identificación, paquete de trabajo, descripción, actividad predecesora, relación lógica, tipo de dependencia y duración.
- Secuenciar las actividades por el método de diagramación por precedencia. Construir el diagrama de red del cronograma.
- Calcular duración del proyecto por el método de la ruta crítica.
- Integrar la información en un listado de actividades y un diagrama de Gantt.

2.2 Monitoreo del cronograma

Objetivo

Definir las actividades para monitorear el cronograma del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Monitorea el desempeño de las actividades del proyecto.

Proceso

- Registrar semanalmente el avance del proyecto por medio del indicador EV.
- Calcular la desviación del cronograma por medio del indicador $SV = PV - EV$.
- Calcular el desempeño del cronograma por medio del indicador $SPI = EV/PV$.

- d. Confeccionar un reporte y notificar a los interesados.

2.3 Control del cronograma

Objetivo

Definir las actividades para controlar el cronograma del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Implementa las modificaciones aprobadas al cronograma del proyecto.

Sponsor: Aprueba las modificaciones del cronograma del proyecto.

Proceso

- a. Analizar la posibilidad de comprimir el cronograma por medio de la intensificación y / o la ejecución rápida de las actividades.
- b. Definir alternativas indicando variación en tiempo, costo y riesgos.
- c. Notificar al sponsor.
- d. Implementar la alternativa aprobada por el sponsor.

3. Plan de gestión de costos

En el plan de gestión de costos se establecen los criterios y las actividades para estimar, monitorear y controlar los costos del proyecto.

3.1 Estimación de costos

Objetivo

Definir las actividades para estimar los costos del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Lleva a cabo la estimación de los costos.

Proceso

- a. Tomar todas las actividades del proyecto definidas en la estructura de desglose del trabajo.
- b. Definir los recursos mínimos necesarios para llevar a cabo las actividades.
- c. Asignar a cada recurso un código único de identificación.
- d. Estimar el costo de los recursos en valores monetarios por estimación análoga, paramétrica, ascendente o método de los tres valores.
- e. Sumar el costo de todos los recursos para obtener el costo de las actividades.
- f. Sumar las reservas de contingencia que puedan surgir del plan de respuesta de riesgos.

3.2 Presupuesto del proyecto

Objetivo

Definir las actividades para estimar el presupuesto del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Llevar a cabo la estimación del presupuesto.

Proceso

- a. En base al cronograma del proyecto representar la suma del costo de las actividades y de las reservas de contingencia en un gráfico costo / tiempo para obtener la línea base del costo.
- b. Estimar una reserva de gestión para los riesgos no identificados.
- c. Sumar la reserva de gestión a la línea base de costos.

3.3 Monitoreo de costos

Objetivo

Definir las actividades para llevar a cabo el monitoreo de costos del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Llevar a cabo el monitoreo de costos.

Proceso

- a. Registrar semanalmente el avance del proyecto por medio del indicador EV.
- b. Calcular la desviación del costo por medio del indicador $CV = EV - AC$.
- c. Calcular el desempeño del costo por medio del indicador $CPI = EV/AC$.
- d. Confeccionar un reporte y notificar a los interesados.

4. Plan de gestión de riesgos

En el plan de gestión de riesgos se describen las actividades de identificación, análisis, monitoreo y control de los riesgos del proyecto.

4.1 Identificación de los riesgos

Objetivos

Definir las actividades para identificar los riesgos del proyecto y documentar sus características.

Participantes

Líder de proyecto: Aporta ideas en base a su experiencia y conocimiento y recopila la información en el registro de riesgos.

Sponsor: Aporta ideas en base a su experiencia y conocimiento.

Apoderado legal de “El Rezongo”: Aporta ideas en base a su experiencia y conocimiento.

Proceso

- a. Identificar los eventos inciertos que pueden afectar los objetivos del proyecto contemplando supuestos, requisitos, restricciones, duración de actividades, costo de recursos, disponibilidad de recursos y criterios de aceptación de entregables.
- b. Analizar la causa raíz de los eventos identificados y verificar nuevos eventos inciertos que puedan identificarse.
- c. Categorizar los riesgos según sean técnicos, de gestión, comerciales, o externos.
- d. Construir un registro de los riesgos encontrados incluyendo un identificador único, la categoría, una descripción, la probabilidad y el impacto.

4.2 Análisis cualitativo de riesgos

Objetivo

Definir las actividades para evaluar la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos del proyecto para su priorización.

Participantes

Líder de proyecto: Aporta ideas, entrevista a las personas que tengan conocimiento y experiencia en las actividades asociadas a los riesgos y recopila la información en el registro de riesgos.

Sponsor: Aporta ideas en base a su experiencia y conocimiento.

Apoderado legal de “El Rezongo”: Aporta ideas en base a su experiencia y conocimiento.

Proceso

- a. Evaluar la probabilidad de ocurrencia de los riesgos identificados según la siguiente escala:

Escala	Probabilidad
Muy alta	> 0,70
Alta	0,51 a 0,70
Mediana	0,31 a 0,50
Baja	0,11 a 0,30
Muy Baja	0,01 a 0,10
Nula	< 0,01

- b. Evaluar el impacto de los riesgos identificados sobre los objetivos de plazo, costo y alcance del proyecto según la siguiente escala:

Escala	Tiempo	Costo	Alcance
Muyalto	> 4 meses	>50%	>50% entregables
Alto	2-4 meses	25-50%	25-50% entregables
Mediano	1-2 meses	10-25%	10-25% entregables
Bajo	1-4 semanas	1-10%	1-10% entregables
Muybajo	< 1 semana	< 1%	<1% entregables
Nulo	Sin cambio	Sin cambio	Sin cambio

- c. Incorporar la probabilidad y el impacto al registro de riesgos.

4.3 Plan de respuesta de riesgos

Objetivo

Definir las actividades para desarrollar opciones, seleccionar estrategias y acordar acciones para abordar la exposición a los riesgos del proyecto.

Participantes

Líder de Proyecto: Verificar la implementación del plan de respuesta a los riesgos.

Responsable del riesgo: Desarrollar el plan de respuesta del riesgo que tiene asignado.

Proceso

- a. Explorar posibles respuestas a los riesgos contemplando evitar, transferir, mitigar y aceptar el riesgo, así como posibles medidas de contingencia.

- b. Analizar el impacto de las respuestas sobre el alcance, el tiempo y el costo del proyecto.
- c. Seleccionar la respuesta más apropiada según la prioridad de los objetivos del proyecto y la eficacia de la respuesta.
- d. Actualizar los documentos del proyecto según corresponda.

4.4 Monitoreo de riesgos

Objetivo

Definir las actividades para monitorear la implementación de los planes de respuesta a los riesgos identificados, identificar y analizar nuevos riesgos y evaluar la efectividad de la gestión de los riesgos durante el proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Llevar a cabo el monitoreo de riesgos.

Proceso

- a. Analizar el desempeño del proyecto en base a los reportes de estado.
- b. Identificar desvíos que puedan atribuirse a riesgos identificados.
- c. Verificar la implementación del plan de respuesta correspondiente.
- d. Analizar la efectividad del plan de respuesta implementado.
- e. Identificar desvíos que puedan atribuirse a riesgos no identificados y actualizar el registro de riesgos según corresponda.

5. Plan de gestión de adquisiciones

En el plan de gestión de adquisiciones se establecen los criterios y las actividades necesarias para la planificación, ejecución, monitoreo y control de las adquisiciones del proyecto.

5.1 Planificación de las adquisiciones

Objetivo

Definir las actividades necesarias para identificar las adquisiciones del proyecto.

Participantes

Líder del Proyecto: Responsable de la planificación y control de las adquisiciones del proyecto, asegurando que los recursos necesarios estén disponibles a tiempo.

Equipo de Compras: Ejecuta las actividades de adquisición, desde la identificación de proveedores hasta la firma de contratos.

Sponsor: Aprobar el presupuesto destinado a las adquisiciones del proyecto.

Apoderado legal de “El Rezongo”: Revisar y aprobar todos contratos legales con los proveedores, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente.

Representante de la familia: Participar en la selección de proveedores y aprobar aquellos que estén alineados con los valores y expectativas de la familia.

Proceso

- a. Identificar las actividades del proyecto que requieren adquisiciones, basándose en la EDT (estructura de desglose del trabajo).
- b. Definir los bienes, servicios o recursos externos necesarios para ejecutar dichas actividades.
- c. Establecer los requisitos de calidad y cantidad para cada adquisición.
- d. Evaluar las capacidades internas y determinar si es necesario subcontratar ciertos servicios o adquirir ciertos productos.
- e. Desarrollar la lista de adquisiciones con un código único de identificación para cada recurso.
- f. Definir los tiempos de adquisición en base al cronograma del proyecto.
- g. Determinar los criterios para la selección de proveedores (precio, calidad, sostenibilidad, tiempo de entrega).
- h. Preparar un plan de adquisiciones que incluya una descripción clara de los productos y servicios a adquirir, el costo estimado y el cronograma de adquisiciones.

5.2 Selección de proveedores

Objetivo

Definir las actividades para seleccionar los proveedores más adecuados para el proyecto.

Participantes

Líder del Proyecto: Responsable de seleccionar los proveedores más adecuados para el proyecto.

Equipo de compras: Responsable de buscar proveedores locales, regionales, nacionales e internacionales que estén alineados con las necesidades del proyecto.

Proceso

- a. Realizar un análisis del mercado para identificar proveedores potenciales.
- b. Solicitar cotizaciones o propuestas (RFP, RFQ) a los proveedores preseleccionados.
- c. Evaluar las propuestas en base a los criterios establecidos (precio, calidad, sostenibilidad, tiempo de entrega).
- d. Seleccionar el proveedor más adecuado a través de un proceso de evaluación y negociación.
- e. Formalizar los contratos con los proveedores seleccionados.
- f. Registrar los acuerdos de adquisición en el sistema de gestión del proyecto.

5.3 Control de Adquisiciones

Objetivo

Establecer los mecanismos para monitorear y controlar las adquisiciones durante la ejecución del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Lleva a cabo el control de las adquisiciones.

Proceso

- a. Monitorear la entrega de bienes y servicios adquiridos según el cronograma y los términos del contrato.
- b. Verificar que los productos y servicios recibidos cumplan con los requisitos de calidad y cantidad establecidos.
- c. Controlar los costos asociados a cada adquisición para garantizar que no excedan el presupuesto asignado.

- d. Gestionar cualquier cambio o actualización en las adquisiciones de acuerdo con el proceso de control de cambios del proyecto.
- e. Documentar cualquier problema o incumplimiento relacionado con las adquisiciones y tomar las medidas correctivas necesarias.
- f. Registrar la recepción de los productos y servicios adquiridos y su correspondiente aceptación o rechazo.

5.4 Cierre de adquisiciones

Cerrar formalmente todas las adquisiciones del proyecto, asegurando el cumplimiento de los contratos y la liquidación de los pagos.

Participantes

Líder de proyecto: Lleva a cabo el cierre de todos los subcontratos.

Representante legal de “El Rezongo”: Verifica el cierre legal de todos los contratos asegurando el cumplimiento de la normativa vigente.

Proceso

- a. Revisar los contratos y confirmar que todas las obligaciones de los proveedores han sido cumplidas.
- b. Realizar el cierre formal de cada contrato, asegurando que no queden pagos pendientes ni obligaciones contractuales.
- c. Generar los reportes finales de desempeño de los proveedores, que incluyan cumplimiento de plazos, calidad de productos/servicios y cualquier incidencia.
- d. Archivar todos los documentos relacionados con las adquisiciones, incluyendo contratos, facturas y reportes de desempeño.
- e. Notificar a los interesados del cierre formal de las adquisiciones.

5.5 Monitoreo de las Adquisiciones

Objetivo

Definir las actividades para monitorear las adquisiciones en cada fase del proyecto.

Participantes

Líder de proyecto: Llevar a cabo el monitoreo de las adquisiciones.

Proceso

- a. Realizar un seguimiento semanal de las adquisiciones, registrando el estado de los pedidos y las entregas.

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Escuela de Negocios y Administración Pública

- b. Evaluar el desempeño de los proveedores en función del cumplimiento de los plazos y la calidad de los productos/servicios entregados.
- c. Identificar y reportar cualquier desviación en tiempo, costo o calidad respecto a las adquisiciones planificadas.
- d. Tomar medidas correctivas en caso de incumplimiento de los términos de los contratos.
- e. Documentar el progreso de las adquisiciones en reportes periódicos y presentarlos a los interesados.

6. Línea base del alcance

La línea base del alcance comprende el enunciado del alcance, la estructura de desglose del trabajo (EDT) y el diccionario de la EDT.

6.1 Enunciado del alcance

Producto

Para entender el valor que se quiere lograr cambiando el foco del negocio es necesario comprender y describir las características y elementos específicos que se entregarán como resultado del proyecto. En este caso el producto se compone de los siguientes elementos:

- **Infraestructura mejorada:** El producto incluirá las instalaciones renovadas y mejoradas, como habitaciones de alojamiento, áreas de restauración, y espacios para actividades recreativas. Estas instalaciones estarán listas para recibir a los visitantes y ofrecer una experiencia turística de calidad.
- **Servicios turísticos:** Se proporcionarán servicios turísticos de alta calidad, que pueden incluir alojamiento, gastronomía, actividades rurales (como paseos a caballo, senderismo, avistamiento de aves, paseos por el tambo, etc.), y otros servicios relacionados con la experiencia del turismo rural.
- **Políticas medioambientales:** El producto incorporará políticas y prácticas medioambientales sostenibles, como la gestión de residuos, el uso responsable de los recursos naturales y la promoción de la conservación del entorno natural de la estancia.
- **Promoción y marketing:** Se desarrollará un plan de promoción y marketing para dar a conocer el negocio turístico y atraer a los visitantes. Esto puede incluir la creación de un sitio web, campañas publicitarias, presencia en redes sociales y colaboraciones con agencias de viaje.
- **Alianzas estratégicas:** El producto también abarcará las alianzas estratégicas establecidas con proveedores locales y otras partes interesadas que contribuyan a la oferta de servicios turísticos y fortalezcan la viabilidad económica del negocio.

En resumen, el alcance del producto se centra en los elementos tangibles e intangibles que se entregarán como resultado del proyecto, con el objetivo de ofrecer una experiencia turística completa y sostenible en el Establecimiento "El Rezongo".

Proyecto

El proyecto propuesto en la Estancia "El Rezongo" tiene como objetivo principal transformar la actividad económica de una pyme familiar ganadera en declive hacia un negocio de turismo rural sustentable y sostenible en el tiempo en términos económicos y medioambientales.

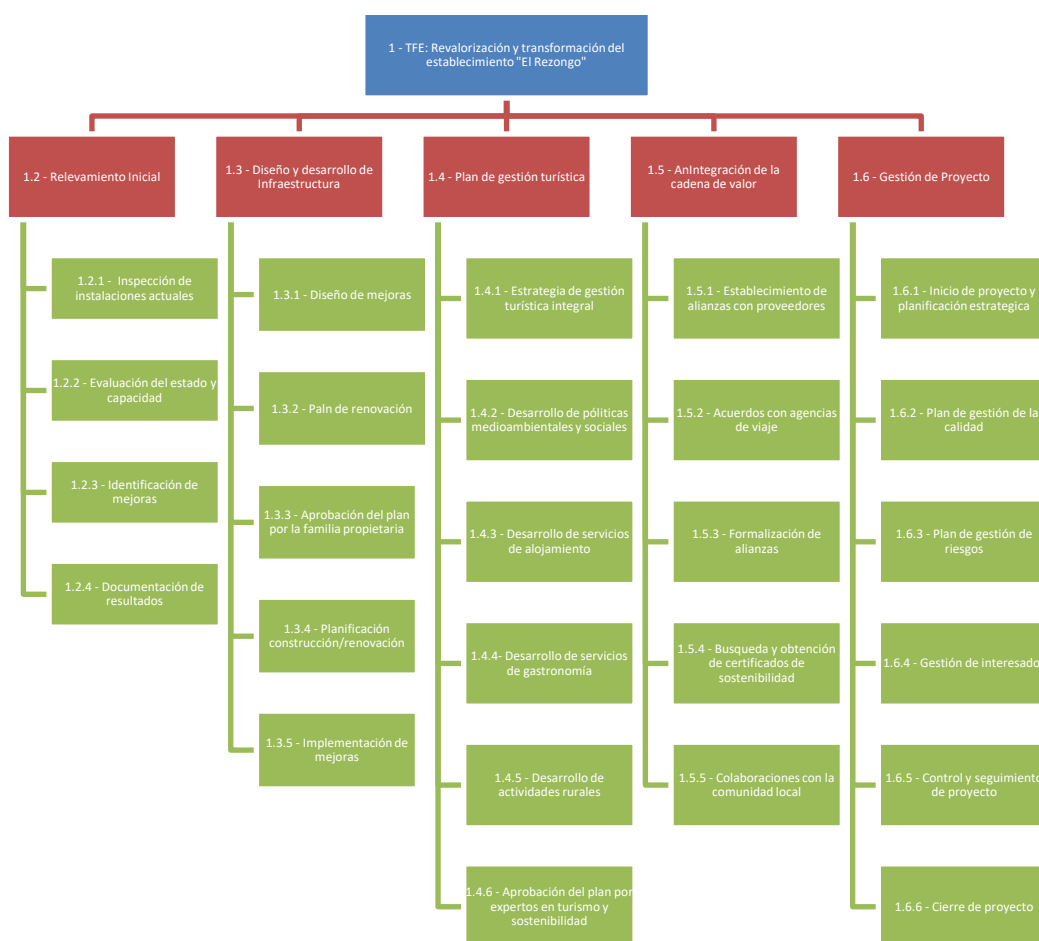
El alcance del proyecto estará contenido en estos cuatro ejes principales:

- **Relevamiento Inicial:** Se realizará un análisis exhaustivo de las instalaciones actuales de la estancia, evaluando su estado y capacidad para albergar a turistas. Esto incluye la inspección de las áreas de alojamiento, gastronomía y actividades rurales disponibles.
- **Diseño y Desarrollo de Infraestructura:** Con base en el relevamiento, se elaborará un plan para mejorar y adaptar las instalaciones a las necesidades del turismo rural. Esto puede involucrar la construcción o renovación de alojamientos, áreas de restauración y espacios para actividades recreativas.
- **Plan de Gestión Turística:** Se desarrollará una estrategia integral de gestión turística que abarcará aspectos como la promoción, operaciones, servicios, productos, atención al cliente, y sostenibilidad medioambiental. Esto incluirá la definición de políticas medioambientales y sociales.
- **Integración en la Cadena de Valor:** Se buscará integrar la estancia en la cadena de valor del turismo rural, estableciendo alianzas con proveedores locales, agencias de viaje y otras partes interesadas para garantizar la viabilidad económica del proyecto.

Entregable	Requisito	Criterio de aceptación
Informe sobre estado de instalaciones	- Acceso sin restricciones a las instalaciones por parte de la familia	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. - Detalle de las condiciones de las áreas inspeccionadas. - Evidencia fotográfica. - Aprobación del Líder de proyecto
Documento detallado Plan de Renovación	- No modificar componentes estructurales de la casa. - No modificar fachada de la casa.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor.
Planos arquitectónicos	- Formato DWG. - Impresión en formato A2 - 3 copias - Aprobación por el municipio.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. - Cumplir con las normativas legales vigentes, y recomendaciones de expertos en sostenibilidad. - Aprobación por el líder de infraestructura y construcción
Presupuesto obras de renovación	- Expresado en Pesos argentinos con base Oct_23 - Formato excel. - Apertura de detalles según buenas prácticas de construcción.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor y Líder de proyecto.
Cronograma de obra	- Formato Project. - Impresión en A3. (3 copias) - 3 niveles de EDT.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el líder de infraestructura y construcción
Lista de proveedores y contratistas de obra	- Prioridad a los residentes de Coronel Pringles. - Máximo de 60 km a la redonda. - Facturación electrónica	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el líder de infraestructura y construcción
Casa renovada	- Apta para servicios de alojamiento de turistas. - Apta para servicios de gastronomía. - Eficiente en términos energéticos. - Sin modificar la estructura principal. - Sin modificar la arquitectura general. - Eficiente en términos de consumo de agua.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. - Cumplir con las normativas legales vigentes, y recomendaciones de expertos en sostenibilidad. - Aprobación por el líder de proyecto, de infraestructura y construcción, de gestión turística.
Plan de desarrollo de alojamiento	- Factor de ocupación de espacio según criterios internacionales - Ambientes de servicio y de descanso de acuerdo a estándares internacionales.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor y representante legal.

Entregable	Requisito	Criterio de aceptación
Plan de desarrollo gastronomico	- Trazabilidad de alimentos. - Espacios de cocina de acuerdo a estandares hoteleros. - Amoblamiento de cocina según estándar internacionales. - Empleo de alimentos organicos, de estación, autoctonos.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor y representante legal.
Plan de desarrollo de actividades rurales	- Cumplir estandares de sostenibilidad (Empresa B). - No interferir con las actividades ganaderas actuales. - Integración con actividades del tambo.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor y representante legal.
Certificaciones de sostenibilidad	- Cumpli estandares de Empresa B	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el Sponsor y representante legal.
Formalización alianzas	- Trazabilidad financiera-economica. - Registro de empresas certificadas en gestió sustentables. - Acuerdo beneficiosos para ambas partes.	Constatación del cumplimiento de los requisitos mediante lista de verificación. Aprobación por el líder de proyecto y representante legal.

6.2 Estructura de desglose de trabajo (EDT)



Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

6.3 Diccionario de la EDT

Diccionario de la EDT	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"
	Código EDT	1.2.1
	Nombre	Inspección de instalaciones actuales
	Responsable	Alejandra Sommet - Infraestructura y construcción
Descripción del trabajo		
Consiste en realizar una inspección exhaustiva de todas las instalaciones existentes. Identificar el estado actual de las infraestructuras, incluyendo el alojamiento, las áreas comunes, los servicios sanitarios, las áreas productivas, y las instalaciones para actividades recreativas. Se busca detectar posibles deficiencias y áreas que requieren mejoras o renovaciones.		
Entregables / Resultado		
- Informe detallado sobre el estado de las instalaciones. - Identificación de áreas críticas que requieran actualización. - Registro fotográfico.	Requisito - Accesos sin restricciones a las instalaciones por parte de la familia.	Criterio de Aceptación - Detallar claramente las condiciones de todas las áreas inspeccionadas, acompañado de evidencia fotográfica. - Revisado y aprobado por los responsables del proyecto antes de pasar a la fase de evaluación del estado y capacidad.
Supuestos y restricciones		
- Se dispone de acceso total a todas las áreas del establecimiento para su inspección. - Las inspecciones se realizan durante condiciones climáticas favorables para evaluar tanto interiores como exteriores. - El personal designado para la inspección tiene experiencia técnica suficiente para identificar deficiencias en infraestructuras rurales.		
Recursos		
- Personal técnico especializado en inspecciones. - Herramientas y equipos básicos de medición. - Cámara fotográfica.		
Actividades		
- Realizar inspección - Elaborar informes	Duración 7 días	Costo USD 1.223,60

Diccionario de la EDT	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"
	Código EDT	1.3.2
	Nombre	Plan de renovación
	Responsable	Alejandra Sommet - Infraestructura y construcción
Descripción del trabajo		
Consiste en elaborar un plan integral para la renovación de las instalaciones de "El Rezongo". El plan debe incluir los detalles sobre las áreas que requieren reparación, mejora o reconfiguración, basándose en los resultados obtenidos del relevamiento inicial. Además, se deben establecer las especificaciones técnicas para la construcción o refacción, priorizando la sostenibilidad y el uso eficiente de recursos. Este plan servirá como guía para la ejecución de las obras necesarias.		
Entregables / Resultado		
- Documento detallado del plan de renovación. - Planos arquitectónicos con las propuestas. - Presupuesto para las obras de renovación. - Cronograma de trabajo. - Especificaciones técnicas para la construcción. - Identificación de proveedores y contratistas.	Requisito - El plan debe respetar la estructura y la historia del establecimiento, especialmente en aquellas áreas de valor arquitectónico.	Criterio de Aceptación - El plan debe estar completo, con todas las especificaciones técnicas, cronograma y presupuesto definidos. - Aprobado por los propietarios del establecimiento. - Debe cumplir con las normativas legales vigentes, y considerar las recomendaciones de expertos en sostenibilidad.
Supuestos y restricciones		
- Los resultados del relevamiento inicial proporcionan la información suficiente y precisa para diseñar un plan de renovación. - Los recursos financieros y materiales necesarios estarán disponibles dentro del presupuesto aprobado. - El plan de renovación incluirá medidas de sostenibilidad y alineación con certificaciones medioambientales. - El diseño debe ajustarse a las normativas locales de construcción y conservación de patrimonio, dado que algunas instalaciones son históricas.		
Recursos		
- Arquitectos y diseñadores especializados en renovaciones rurales. - Consultores en sostenibilidad y construcción ecológica. - Personal administrativo para la gestión de presupuestos y cronogramas.		
Actividades		
- Elaborar el plan de renovación. - Dibujar planos arquitectónicos. - Calcular presupuesto. - Elaborar cronograma.	Duración 20 días	Costo USD 5.380,79

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Diccionario de la EDT	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"
	Código EDT	1.4.3
	Nombre	Desarrollo de servicios de alojamiento
	Responsable	Alberto García - Gestión turística
Descripción del trabajo		
Consiste en diseñar, implementar y organizar los servicios de alojamiento que se ofrecerán en "El Rezongo". Implica tanto la adecuación de las instalaciones físicas, como la definición de los servicios y estándares que asegurarán una experiencia de alta calidad para los huéspedes. Los alojamientos deben cumplir con criterios de confort, sostenibilidad, y estar alineados con las expectativas del turismo rural. Esta fase también incluye la creación de protocolos para la gestión operativa del alojamiento y la capacitación del personal.		
Entregables / Resultado		
- Infraestructura de alojamiento apta para turistas. - Plan de servicios de alojamiento. - Protocolos operativos para la gestión diaria de las habitaciones y espacios comunes. - Plan de capacitación del personal en atención al cliente y manejo de las instalaciones. - Inventario y dotación de mobiliario y suministros. - Manual de procedimientos y estándares de calidad para el servicio de alojamiento.	Requisito - Los servicios de alojamiento deben garantizar un alto nivel de confort, pero también incluir prácticas sostenibles, como el uso eficiente de energía y agua.	Criterio de Aceptación - Las instalaciones deben estar adecuadamente acondicionadas y equipadas, listas para recibir a los huéspedes. - El plan de servicios de alojamiento debe estar aprobado.
Supuestos y restricciones		
- Las instalaciones existentes (habitaciones y baños) pueden ser renovadas y adaptadas para cumplir con los estándares de confort requeridos. - El personal local estará disponible para ser capacitado en atención al cliente y operaciones del alojamiento. - Los turistas buscarán una experiencia de turismo rural que combine comodidad con contacto directo con la naturaleza. - Las instalaciones de alojamiento deben cumplir con las normativas locales de seguridad y sanidad.		
Recursos		
- Personal de diseño de interiores y arquitectos para la adaptación de las instalaciones. - Consultores en gestión hotelera. - Mobiliario, ropa de cama, insumos y productos de limpieza.		
Actividades		
- Desarrollar el plan de servicios de alojamiento. - Redactar protocolos, inventarios y manuales.	Duración 60 días	Costo USD 4.035,59

Diccionario de la EDT	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"
	Código EDT	1.5.4
	Nombre	Busqueda y obtención de certificaciones de sostenibilidad
	Responsable	Agustín Persson - Desarrollo sustentable
Descripción del trabajo		
Implica identificar, gestionar y obtener certificaciones de sostenibilidad reconocidas para "El Rezongo". Esto incluye la investigación de las certificaciones más relevantes, la adecuación del proyecto a los requisitos exigidos por estas certificaciones, y la coordinación con los organismos certificadores para asegurar el cumplimiento y la posterior obtención de las certificaciones.		
Entregables / Resultado		
- Informe sobre certificaciones más relevantes. - Plan de acción para cumplir con los requisitos de las certificaciones seleccionadas. - Documentación a presentar a las entidades certificadoras. - Registro de auditorías, visitas de inspección y procesos de revisión realizados por las entidades certificadoras.	Requisito - El establecimiento debe cumplir con los estándares internacionales de sostenibilidad ambiental y responsabilidad social para ser elegible a las certificaciones.	Criterio de Aceptación - Certificaciones de sostenibilidad deben ser emitidas por organismos reconocidos. - Se deben completar exitosamente todas las auditorías y revisiones solicitadas por las entidades certificadoras sin mayores observaciones.
Supuestos y restricciones		
- Las certificaciones seleccionadas son factibles de obtener con los recursos disponibles y en el plazo establecido. - El proyecto ya cumple o está cerca de cumplir con algunos de los requisitos exigidos por las certificaciones de sostenibilidad. - Los organismos certificadores tienen disponibilidad para realizar las auditorías y evaluaciones dentro del plazo planificado. - Las certificaciones elegidas deben ser reconocidas internacionalmente para maximizar el impacto del proyecto en el mercado.		
Recursos		
- Consultores especializados en certificaciones de sostenibilidad. - Personal de apoyo para coordinar visitas, auditorías y trámites administrativos.		
Actividades		
- Elaborar informes. - Elaborar el plan. - Recolectar documentación. - Realizar auditorías y visitas de inspección.	Duración 60 días	Costo USD 13.451,96

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Diccionario de la EDT	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"
	Código EDT	1.6.5
	Nombre	Control y seguimiento de proyecto
	Responsable	Germán Cabral - Líder de proyecto
Descripción del trabajo		
Implica la supervisión continua del progreso del proyecto en todas sus fases, asegurando que las tareas se ejecuten conforme al cronograma, presupuesto y calidad acordados. También abarca la identificación de desvíos, la implementación de medidas correctivas y la gestión de los riesgos.		
Entregables / Resultado		
- Informes periódicos de seguimiento del progreso (semanales o mensuales). - Informe de análisis de variaciones en tiempo, costo y calidad. - Plan de acciones correctivas en caso de desvíos. - Revisión y actualización del cronograma y presupuesto del proyecto. - Registro de reuniones de control y decisiones tomadas. Informe final de control del proyecto al cierre.	Requisito - Realizar el seguimiento continuo de todas las actividades del proyecto, asegurando que el progreso esté alineado con el cronograma y presupuesto planificados. - Evaluar cualquier desviación en el tiempo, costo o calidad, y proponer medidas correctivas inmediatas.	Criterio de Aceptación - Los informes de seguimiento deben estar aprobados por el sponsor. - Las variaciones en el cronograma o presupuesto deben estar justificadas y acompañadas de un plan de acción para mitigar el impacto. - El proyecto debe mantenerse dentro de los límites acordados de tiempo, costo y calidad, o en su defecto, contar con acciones correctivas validadas.
Supuestos y restricciones		
- Las herramientas de seguimiento y control, como software de gestión de proyectos, están disponibles y son utilizadas correctamente. - Los responsables de cada área del proyecto proporcionan información precisa y oportuna para realizar el seguimiento. - Se cuenta con un equipo que tiene la capacidad técnica para identificar, analizar y proponer soluciones ante cualquier desviación o riesgo.		
Recursos		
- Herramientas de software de gestión de proyectos (Microsoft Project, Trello, Excel) para seguimiento del cronograma y presupuesto. - Reuniones periódicas con los responsables de las distintas áreas del proyecto.		
Actividades		
- Elaboración de informes de seguimiento. - Elaboración de plan de acciones correctivas. - Revisar y actualizar cronogramas y presupuestos.	230 días	USD 15959,96

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

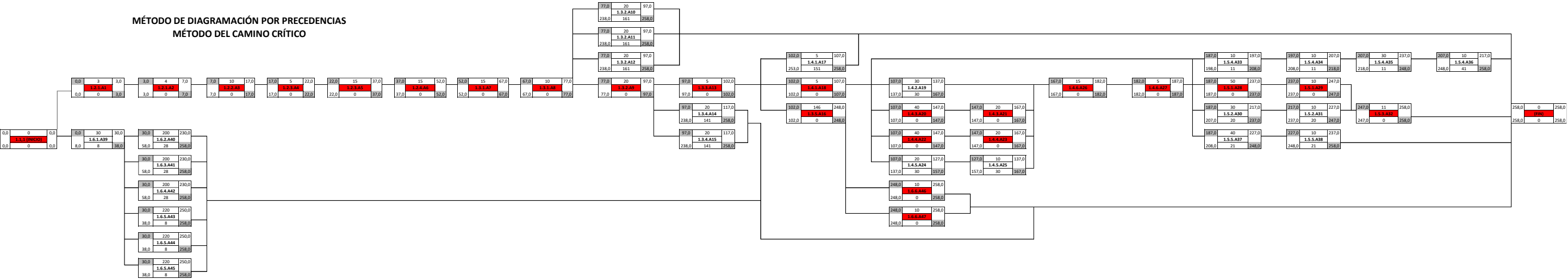
Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

7. Línea base del cronograma

7.1 Actividades

EDT Nivel 2	N°	ID Actividad	Actividad	Predecesora	Relación	Duración (Días)
1.1.1 - Kick off meeting		1.1			-	0
		1.1.1				
		1.2				
1.2.1 - Inspección de instalaciones actuales		1.2.1				
	A1	1.2.1.A1	Realizar inspección y relevamiento de instalaciones actuales	1.1.1	SS	3
	A2	1.2.1.A2	Elaborar informes y registros fotográficos sobre el estado de las instalaciones	1.2.1.A1	FS	4
1.2.2 - Evaluación del estado y capacidad		1.2.2				
	A3	1.2.2.A3	Evaluar el estado y capacidad actual	1.2.1.A2	FS	10
1.2.3 - Identificación de mejoras		1.2.3				
	A4	1.2.3.A4	Desarrollar ideas de mejoras	1.2.2.A3	FS	5
	A5	1.2.3.A5	Elaborar documentación de respaldo y elegir la opción que satisfaga las necesidades	1.2.3.A4	FS	15
1.2.4 - Documentación de resultados		1.2.4				
	A6	1.2.4.A6	Recopilar y elaborar documentación técnica de respaldo de los resultados.	1.2.3.A5	FS	15
		1.3				
		1.3.1				
1.3.1 - Diseño de mejoras		1.3.1				
	A7	1.3.1.A7	Diseñar mejoras en la infraestructura	1.2.4.A6	FS	15
	A8	1.3.1.A8	Documentar las mejoras aprobadas	1.3.1.A7	FS	10
1.3.2 - Plan de renovación		1.3.2				
	A9	1.3.2.A9	Elaborar el plan de renovación	1.3.1.A8	FS	20
	A10	1.3.2.A10	Dibujar planos arquitectónicos	1.3.1.A8	FS	20
	A11	1.3.2.A11	Calcular presupuesto para construcción y remodelación	1.3.1.A8	FS	20
	A12	1.3.2.A12	Elaborar cronograma de obra	1.3.1.A8	FS	20
1.3.3 - Aprobación del plan por la familia propietaria		1.3.3				
	A13	1.3.3.A13	Recopilar documentación aprobada por la familia	1.3.2.A9	FS	5
1.3.4 - Planificación de construcción/renovación		1.3.4				
	A14	1.3.4.A14	Elaborar estrategia de construcción	1.3.2.A9	FS	20
	A15	1.3.4.A15	Definir contratista para la obra	1.3.2.A9	FS	20
1.3.5 - Implementación de mejoras		1.3.5				
	A16	1.3.5.A16	Implementar las mejoras. Comenzar la obra.	1.3.3.A13; 1.3.4.A14	FS	146
		1.4				
		1.4.1				
1.4.1 - Estrategia de gestión turística integral		1.4.1				
	A17	1.4.1.A17	Desarrollar la estrategia de gestión turística	1.3.3.A13	FS	5
	A18	1.4.1.A18	Documentar los resultados y acciones definidas	1.3.3.A13	FS	5
1.4.2 - Desarrollo de políticas medioambientales y sociales		1.4.2				
	A19	1.4.2.A19	Redactar políticas medioambientales y sociales	1.4.1.A18	FS	30
1.4.3 - Desarrollo de servicios de alojamiento		1.4.3				
	A20	1.4.3.A20	Elaborar plan de servicios de alojamiento	1.4.1.A18	FS	40
	A21	1.4.3.A21	Redactar protocolos, inventarios y manuales	1.4.3.A20	FS	20
1.4.4 - Desarrollo de servicios de gastronomía		1.4.4				
	A22	1.4.4.A22	Elaborar plan de servicios de gastronomía	1.4.1.A18	FS	40
	A23	1.4.4.A23	Redactar protocolos, inventarios y manuales	1.4.4.A22	FS	20
1.4.5 - Desarrollo de actividades rurales		1.4.5				
	A24	1.4.5.A24	Elaborar plan de actividades rurales	1.4.1.A18	FS	20
	A25	1.4.5.A25	Redactar protocolos, inventarios y manuales	1.4.5.A24	FS	10
1.4.6 - Aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad		1.4.6				
	A26	1.4.6.A26	Conseguir aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad	1.4.2.A19; 1.4.3.A21; 1.4.4.A23; 1.4.5.A25	FS	15
	A27	1.4.6.A27	Documentar los resultados y acciones definidas.	1.4.6.A26	FS	5
		1.5				
		1.5.1				
1.5.1 - Establecimiento de alianzas con proveedores locales		1.5.1				
	A28	1.5.1.A28	Investigar potenciales proveedores para establecer alianzas	1.4.6.A27	FS	50
	A29	1.5.1.A29	Documentar los resultados y acciones definidas	1.5.1.A28	FS	10
1.5.2 - Acuerdos con agencias de viaje		1.5.2				
	A30	1.5.2.A30	Generar acuerdos con agencias de viaje	1.4.6.A27	FS	30
	A31	1.5.2.A31	Documentar los resultados y acciones definidas	1.5.2.A30	FS	10
1.5.3 - Formalización de alianzas		1.5.3				
	A32	1.5.3.A32	Formalizar las alianzas mediante documentación respaldatoria	1.5.1.A29; 1.5.2.A31	FS	11
1.5.4 - Búsqueda y obtención de certificaciones de sostenibilidad		1.5.4				
	A33	1.5.4.A33	Elaborar informes de búsqueda	1.4.1.A18; 1.4.6.A27	FS	10
	A34	1.5.4.A34	Elaborar el plan de certificaciones de sostenibilidad	1.5.4.A33	FS	10
	A35	1.5.4.A35	Recolectar documentación	1.5.4.A34	FS	30
	A36	1.5.4.A36	Realizar auditorías y visitas de inspección	1.5.4.A35	FS	10
1.5.5 - Colaboraciones con la comunidad local		1.5.5				
	A37	1.5.5.A37	Investigar sobre posibles colaboraciones con la comunidad local	1.4.6.A27	FS	40
	A38	1.5.5.A38	Documentar los resultados y acciones definidas	1.5.5.A37	FS	10
		1.6				
		1.6.1				
1.6.1 - Inicio de proyecto y planificación estratégica		1.6.1				
	A39	1.6.1.A39	Elaborar plan de dirección de proyecto	1.1.1	FS	30
1.6.2 - Plan de Gestión de Calidad		1.6.2				
	A40	1.6.2.A40	Desarrollar plan de gestión de calidad	1.6.1.A39	FS	200
1.6.3 - Plan de Gestión de Riesgos		1.6.3				
	A41	1.6.3.A41	Desarrollar plan de gestión de riesgos	1.6.1.A39	FS	200
1.6.4 - Gestión de Interesados		1.6.4				
	A42	1.6.4.A42	Desarrollar plan de gestión de interesados	1.6.1.A39	FS	200
1.6.5 - Control y Seguimiento de Proyecto		1.6.5				
	A43	1.6.5.A43	Elaborar informes de seguimiento	1.6.1.A39	FS	220
	A44	1.6.5.A44	Elaborar plan de acciones correctivas	1.6.1.A39	FS	220
	A45	1.6.5.A45	Revisar y actualizar cronogramas y presupuestos	1.6.1.A39	FS	220
1.6.6 - Cierre del proyecto		1.6.6				
	A46	1.6.6.A46	Elaborar documentación de cierre de proyecto	1.3.5.A16	FS	9
	A47	1.6.6.A47	Recopilación de lecciones aprendidas	1.3.5.A16	FS	9

7.2 Diagrama de red



7.3 Camino Crítico

N°	ID Actividad	Actividad	Predecesor a	Relación	Crítico	Fecha inicio	Fecha Fin	Dependencia	Duración (Días)
A1	1.2.1.A1	Realizar Inspección y relevamiento de instalaciones actuales	1.1.1	SS	SI	26/10/2023	31/10/2023	Mandatoria Interna	3
A2	1.2.1.A2	Elaborar informes y registros fotográficos sobre el estado de las instalaciones	1.2.1.A1	FS	SI	1/11/2023	7/11/2023	Mandatoria Interna	4
A3	1.2.2.A3	Evaluar el estado y capacidad actual	1.2.1.A2	FS	SI	8/11/2023	22/11/2023	Mandatoria Interna	10
A4	1.2.3.A4	Desarrollar ideas de mejoras	1.2.2.A3	FS	SI	23/11/2023	30/11/2023	Mandatoria Interna	5
A5	1.2.3.A5	Elaborar documentación de respaldo y elegir la opción que satisfaga las necesidades	1.2.3.A4	FS	SI	1/12/2023	22/12/2023	Mandatoria Interna	15
A6	1.2.4.A6	Recopilar y elaborar documentación técnica de respaldo de los resultados.	1.2.3.A5	FS	SI	23/12/2023	12/1/2024	Mandatoria Interna	15
A7	1.3.1.A7	Diseñar mejoras en la infraestructura	1.2.4.A6	FS	SI	13/1/2024	2/2/2024	Mandatoria Interna	15
A8	1.3.1.A8	Documentar las mejoras aprobadas	1.3.1.A7	FS	SI	3/2/2024	16/2/2024	Mandatoria Interna	10
A9	1.3.2.A9	Elaborar el plan de renovación	1.3.1.A8	FS	SI	17/2/2024	15/3/2024	Mandatoria Interna	20
A13	1.3.3.A13	Recopilar documentación aprobada por la familia	1.3.2.A9	FS	SI	16/3/2024	22/3/2024	Mandatoria Interna	5
A16	1.3.5.A16	Implementar las mejoras. Comenzar la obra.	1.3.3.A13; 1.3.4.A14	FS	SI	23/3/2024	14/10/2024	Mandatoria Interna	146
A18	1.4.1.A18	Documentar los resultados y acciones definidas	1.3.3.A13	FS	SI	23/3/2024	29/3/2024	Mandatoria Interna	5
A20	1.4.3.A20	Elaborar plan de servicios de alojamiento	1.4.1.A18	FS	SI	30/3/2024	24/5/2024	Mandatoria Interna	40
A21	1.4.3.A21	Redactar protocolos, inventarios y manuales	1.4.3.A20	FS	SI	25/5/2024	21/6/2024	Mandatoria Interna	20
A22	1.4.4.A22	Elaborar plan de servicios de gastronomía	1.4.1.A18	FS	SI	30/3/2024	24/5/2024	Mandatoria Interna	40
A23	1.4.4.A23	Redactar protocolos, inventarios y manuales	1.4.4.A22	FS	SI	25/5/2024	21/6/2024	Mandatoria Interna	20
A26	1.4.6.A26	Conseguir aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad	1.4.2.A19; 1.4.3.A21;	FS	SI	22/6/2024	12/7/2024	Mandatoria Interna	15
A27	1.4.6.A27	Documentar los resultados y acciones definidas.	1.4.6.A26	FS	SI	13/7/2024	19/7/2024	Mandatoria Interna	5
A28	1.5.1.A28	Investigar potenciales proveedores para establecer alianzas	1.4.6.A27	FS	SI	20/7/2024	27/9/2024	Mandatoria Interna	50
A29	1.5.1.A29	Documentar los resultados y acciones definidas	1.5.1.A28	FS	SI	28/9/2024	11/10/2024	Mandatoria Interna	10
A32	1.5.3.A32	Formalizar las alianzas mediante documentación respaldatoria	1.5.1.A29; 1.5.2.A31	FS	SI	12/10/2024	28/10/2024	Mandatoria Interna	11
A46	1.6.6.A46	Elaborar documentación de cierre de proyecto	1.3.5.A16	FS	SI	15/10/2024	28/10/2024	Mandatoria Interna	9
A47	1.6.6.A47	Recopilación de lecciones aprendidas	1.3.5.A16	FS	SI	15/10/2024	28/10/2024	Mandatoria Interna	9
									258

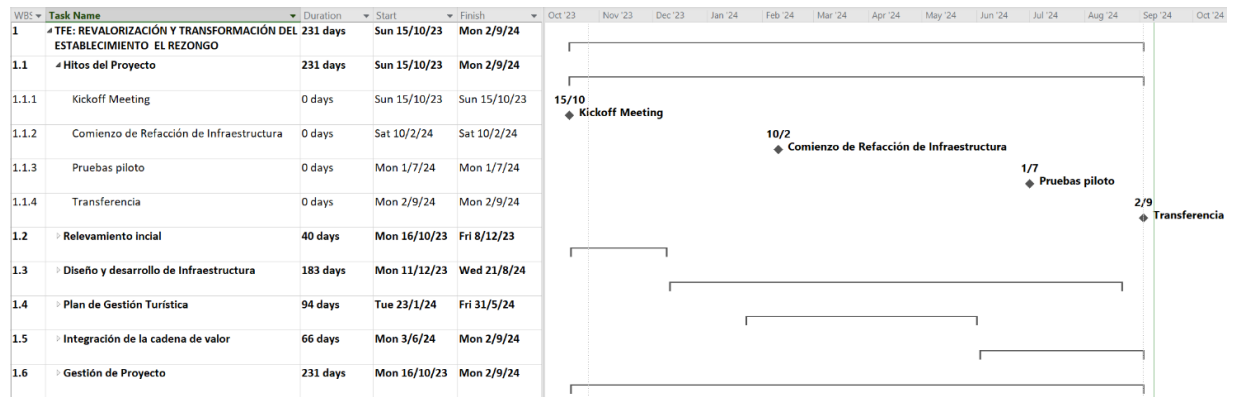
Al realizar el camino crítico por el método de diagrama por precedencias, se obtiene como resultado que la fecha de terminación es el 28/10/24. Esta fecha no cumple con una de las restricciones que indica lo siguiente:

- *Restricciones de temporada, implica que la construcción o renovación de infraestructura deben completarse antes del comienzo de la temporada 2024. (septiembre-24).*

Se trabaja con adelantos y retrasos para elaborar un plan de aceleración y utilizando software de gestión de plazos y se obtiene el siguiente cronograma:

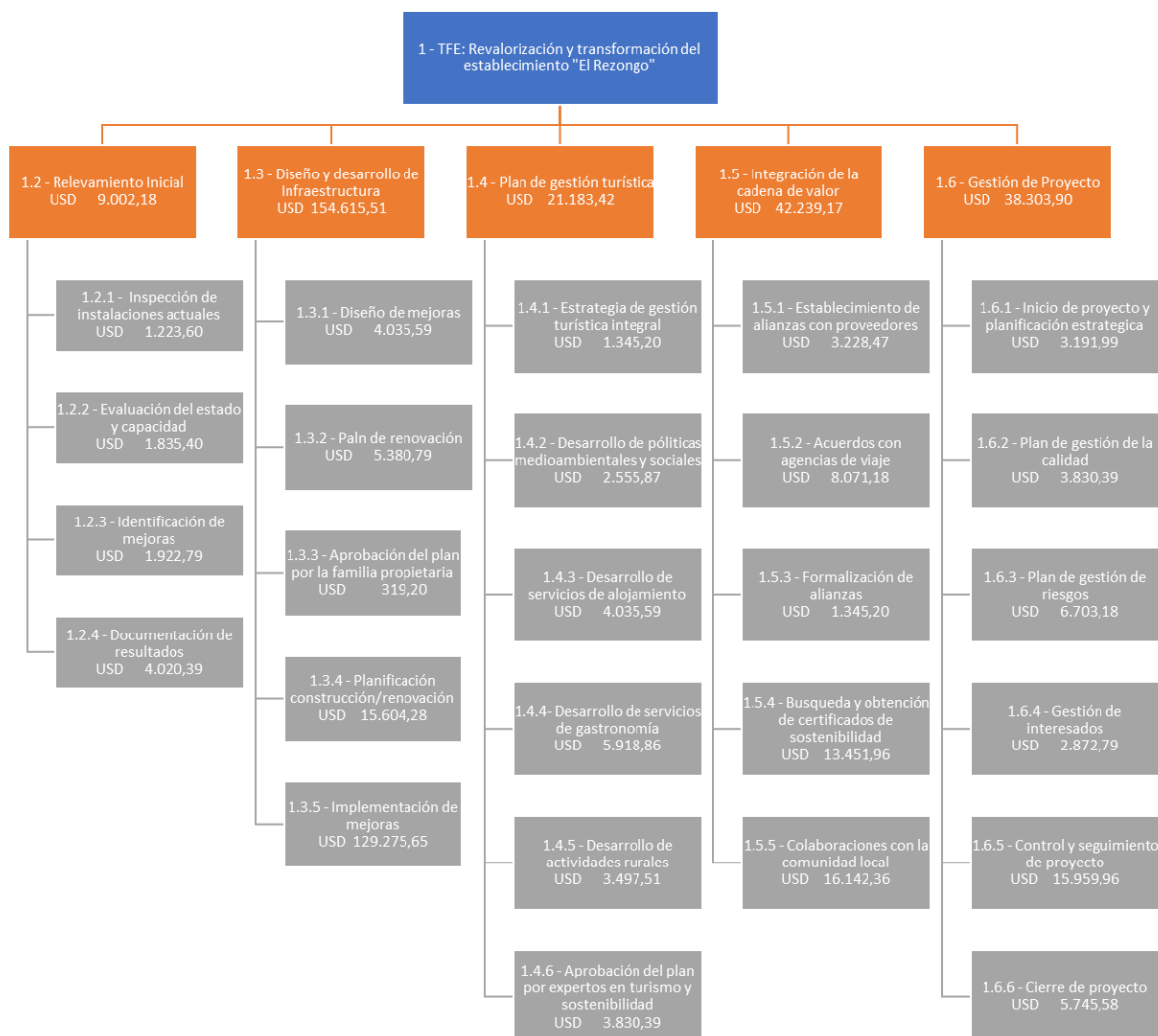
Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización



Para revisar el cronograma con todas las aperturas revisar Anexo III – Cronograma aprobado.

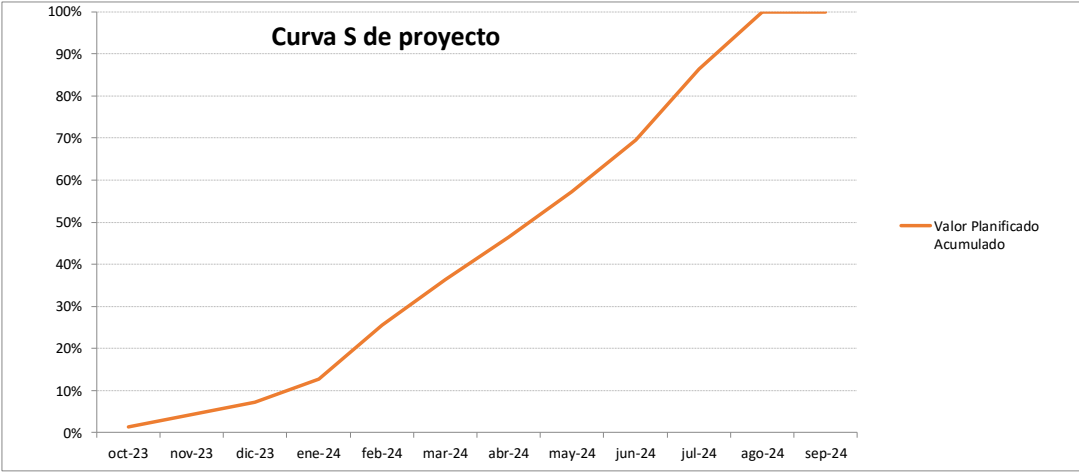
8. Línea base de costos



Costo Actividades de Proyecto ⁶	ARS 216.044.541,19		
Reserva de Contingencia	ARS 28.470.111,10		
Línea Base de Costos		ARS 244.514.652,29	USD 265.344,1
Reserva de gestión (7,8% - Incluye costos financieros)		ARS 19.072.142,88	
Presupuesto		ARS 263.586.795,16	USD 286.041,0

⁶ Ver Anexo I - Costos

Curva S del proyecto													
Proyecto:		REVALORIZACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EL REZONGO											
Fecha de Inicio		15/10/2023		Fecha Fin:		2/9/2024		Fecha de Corte:		-			
		Año 2024											
		oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24
Valor Planificado		1%	3%	3%	5%	13%	11%	10%	11%	12%	17%	14%	0%
Valor Planificado Acumulado		1%	4%	7%	13%	25%	36%	47%	57%	69%	86%	100%	100%



9. Análisis de interesados

Interesados	Detalle	Poder	Interés	Legitimidad
Sponsor	Roberto Santandrea (Dueño)	Alto	Alto	Alta
Apoderado Establecimiento "El Rezongo"	Cristina Santandrea (Hija 1)	Alto	Alto	Alta
Familia Propietaria Establecimiento "El Rezongo"	Hija 2	Bajo	Alto	Moderada
	Hija 3	Bajo	Alto	Moderada
	Hija 4	Bajo	Alto	Moderada
	Nietos	Bajo	Moderado	Moderada
	Capataz Tambo	Moderado	Alto	Moderada
	Resto personal	Bajo	Bajo	Baja
Representante Familia Propietaria Establecimiento "El Rezongo"	Luciana Santandrea (Nieta 1)	Moderado	Alto	Alta
Líder de proyecto	Germán Cabral	Alto	Alto	Alta
Equipo de proyecto	Estrategia	Bajo	Moderado	Moderada
	Infraestructura y construcción	Bajo	Moderado	Moderada
	Gestión turística	Bajo	Moderado	Moderada
	Marketing y comunicación	Bajo	Moderado	Moderada
	Desarrollo sustentable	Bajo	Moderado	Moderada
Autoridades locales y gubernamentales	Municipalidad de Coronel Pringles	Moderado	Bajo	Moderada
	Gobierno de la Provincia de BA	Bajo	Bajo	Baja
	Minist./Secret. dependientes de Nación	Bajo	Bajo	Baja
	INTA	Bajo	Alto	Moderada
	IICA	Moderado	Bajo	Moderada
	PRONATUR	Bajo	Alto	Moderada
Visitantes y clientes potenciales	CETRA	Moderado	Moderado	Moderada
	Turista nacional	Bajo	Alto	Moderada
Comunidad Local	Turista internacional	Bajo	Alto	Moderada
	Residentes locales	Bajo	Moderado	Moderada
Proveedores locales	Proveedores de productos regionales	Alto	Bajo	Moderada
	Proveedores de materiales de construcción	Moderado	Bajo	Baja
	Empresa constructora	Moderado	Bajo	Baja
	Proveedora de servicios rurales	Bajo	Moderado	Moderada
	Proveedor de servicios de mantenimiento	Bajo	Bajo	Baja
Expertos en turismo y sostenibilidad	Consultoría	Bajo	Moderado	Moderada
Competencia de turismo rural	El Retiro – Turismo de Estancia (Sierra de la Ventana)	Moderado	Moderado	Moderada
	La Catalina Campo Orgánico (Coronel Pringles)	Moderado	Moderado	Moderada
	El Rincón – Casa de campo (Coronel Pringles)	Moderado	Moderado	Moderada
Organizaciones de marketing y promoción turística	Agencias	Moderado	Alto	Moderada
Inversores	Inversor principal	Alto	Bajo	Moderada
Sindicatos	Sindicato	Bajo	Bajo	Baja
Instituciones	Medios de comunicación	Alto	Bajo	Moderada
	Universidades	Bajo	Bajo	Baja

Sponsor: El patrocinador del proyecto, responsable de brindar apoyo financiero y respaldo estratégico, en este proyecto esta responsabilidad recae sobre el actual dueño del establecimiento impulsor de la idea de transformación de negocio.

Familia Heredera: Propietarios herederos de la estancia, toman decisiones clave para el proyecto debido a su vínculo con las tierras. El proyecto cuenta con herederos de primer nivel (hijas del dueño), de segundo nivel (nietos del dueño) y de tercer nivel (bisnietos del dueño), estos últimos no tienen poder de decisión sobre el proyecto.

Encargado del Tambo y Actividad Ganadera: Responsable de la gestión de las actividades ganaderas y el tambo en el establecimiento, la responsabilidad la toma una persona que no tiene lazos familiares, trabaja hace muchos años con el dueño.

Comunidad: Residentes locales cuyas vidas pueden verse impactadas, con un interés en el desarrollo positivo del proyecto.

Secretarías Gubernamentales: Representantes gubernamentales que supervisan aspectos regulatorios y políticos relacionados con el proyecto. Tienen influencia las siguientes secretarías: Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos, Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, Secretaría de Turismo, Secretaría de Recursos Hídricos, dependientes de la Nación.

Competidores: Otros actores en la industria que pueden influir en el posicionamiento del proyecto en el mercado. En la zona se encuentran los siguientes: El Retiro – Turismo de Estancia (Sierra de la Ventana), La Catalina Campo Orgánico (Coronel Pringles), El Rincón – Casa de campo (Coronel Pringles).

Turistas y Clientes: Futuros visitantes cuyas expectativas y satisfacción son cruciales para el éxito del proyecto. El proyecto tiene planificado atraer turistas nacionales e internacionales.

Municipalidad de Coronel Pringles y Gobierno de la Provincia de Buenos Aires: Autoridades gubernamentales locales y regionales con un interés en el desarrollo económico y turístico.

Agencias de Turismo y Proveedores: Colaboradores clave para la promoción y ejecución exitosa del turismo rural.

Trabajadores del Establecimiento y Equipo de Proyecto: Contribuyen directamente a la implementación del proyecto y su éxito.

Red de Turismo Rural, INTA Turismo Rural, IICA, ONG's y Fundaciones de Turismo Rural, Organizaciones que respaldan y promueven prácticas sostenibles en turismo rural.

Inversores y Sindicatos: Partes interesadas financieras y laborales con impacto en la viabilidad y relaciones laborales del proyecto.

Medios de Comunicación, Universidades e Instituciones Públicas: Actores externos que pueden influir en la percepción pública y académica del proyecto.

Cámaras de Empresas de Turismo Rural en Argentina: Asociaciones comerciales relevantes para establecer conexiones y estándares en el sector turístico rural argentino.

9.1 Registro de interesados

Derivado de un análisis detallado de los grupos de interesados, abarca desde el Sponsor y la Familia Heredera hasta Trabajadores del Establecimiento, Competidores, Turistas y Clientes, Agencias de Turismo, Proveedores, y muchos otros actores clave. Incluye detalles sobre sus expectativas, niveles actuales y deseados de participación, así como el impacto que cada grupo puede tener en el desarrollo y éxito sostenible del proyecto.

Grupo de Interesado	Expectativas en el proyecto	Nivel de participación		Impacto sobre el proyecto	Estrategia por implementar
		Actual	Deseado		
Sponsor	Busca un retorno de inversión sostenible y el fortalecimiento de la imagen del Establecimiento "El Rezongo" a través del proyecto de turismo rural.	Alto, pero se desea mantenerlo	Participación en toma de decisiones estratégicas	Elevado. Su respaldo financiero y estratégico es fundamental para el éxito del proyecto.	- Establecer comunicación regular y detallada para mantener al sponsor informado sobre el progreso y desafíos. - Programar reuniones estratégicas para alinear visiones y asegurar su compromiso continuo. - Implementar sesiones de participación activa para comprender sus expectativas y asegurar su apoyo continuo. - Integrarlos en decisiones clave y proporcionar actualizaciones periódicas sobre el impacto del proyecto en las tierras heredadas. - Colaborar estrechamente en la planificación de actividades ganaderas y tambo, incorporando sus aportes. - Garantizar una comunicación abierta para abordar inquietudes y mantener alto su nivel de compromiso. - Desarrollar una estrategia de comunicación amplia para mantener informados a estos grupos sobre el desarrollo del proyecto. - Facilitar sesiones participativas para recopilar retroalimentación y garantizar que sus necesidades estén consideradas.
Familia heredera	Desea la revitalización económica de las tierras heredadas, asegurando la sostenibilidad.	Alto y se desea mantener	Participación activa en decisiones relacionadas con el uso de las tierras	Sustancial. Su apoyo es esencial para la integración exitosa del turismo rural.	
Encargado del tambo	Busca la armonización de las actividades ganaderas con el turismo, manteniendo la eficiencia.	Moderado, se busca aumentar	Participación en la planificación de actividades y toma de decisiones	Significativo. Su conocimiento directo de las operaciones es crucial para la integración.	
Secretarías gubernamentales	Buscan el desarrollo económico y turístico sostenible, además de la conformidad con regulaciones.	Moderado, se busca mantener	Participación en revisiones regulatorias y consultas periódicas.	Importante. Su respaldo y conformidad son esenciales para la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.	
Competidores	Observan la iniciativa y pueden tener expectativas de mantener la competitividad	Moderado, se busca mantener	Participación en análisis de mercado y adaptación estratégica	Moderado. Sus acciones pueden influir en la percepción y posición del proyecto en el mercado.	
Turistas y Clientes	Buscan experiencias auténticas, servicios de calidad y contribuir a la sostenibilidad	Bajo, se busca aumentar.	Participación en encuestas de satisfacción y eventos participativos.	Sustancial. La satisfacción del cliente es clave para el éxito y reputación del proyecto.	
Agencias de turismo	Buscan oportunidades de colaboración, servicios de calidad y rentabilidad	Moderado, se busca mantener.	Participación en acuerdos de colaboración y actualizaciones periódicas.	Importante. Su apoyo y colaboración contribuyen al flujo de visitantes y éxito financiero del proyecto.	
Proveedores	Buscan relaciones comerciales estables, oportunidades de crecimiento y pago oportuno	Bajo, se busca mantener.	Participación en reuniones periódicas y actualizaciones sobre necesidades.	Moderado. Su eficiencia y calidad de servicio influyen en la operatividad del proyecto.	
Trabajadores del establecimiento	Esperan condiciones laborales justas, oportunidades de capacitación y seguridad en el empleo	Moderado, se busca aumentar	Participación en sesiones informativas y foros de retroalimentación.	Importante. La motivación y productividad del personal afectan directamente la calidad de los servicios.	
Red de Turismo Rural	Buscan colaboraciones efectivas, intercambio de buenas prácticas y fortalecimiento de la red	Moderado, se busca mantener.	Participación en eventos colaborativos y mesas redondas	Importante. La colaboración con la red amplía la visibilidad y el alcance del proyecto	
ONG's y fundaciones	Buscan iniciativas sostenibles, contribución a la comunidad y alineación con sus objetivos	Moderado, se busca mantener.	Participación en sesiones informativas y proyectos colaborativos.	Importante. Su respaldo contribuye a la credibilidad y sostenibilidad del proyecto.	
Medios de comunicación y difusión	Buscan historias atractivas, novedades y eventos para informar a su audiencia	Bajo, se busca aumentar.	Participación en eventos exclusivos y facilitación de información.	Sustancial. La cobertura mediática afecta la visibilidad y percepción del proyecto.	
Universidades e Instituciones públicas	Buscan oportunidades de investigación, colaboración y contribución al desarrollo local	Bajo, se busca aumentar.	Participación en programas de investigación y eventos académicos.	Moderado. La colaboración puede aportar conocimientos y respaldo académico.	
Cámaras de empresas de Turismo Rural	Buscan fortalecer el sector, establecer estándares y promover la colaboración entre empresas	Moderado, se busca mantener.	Participación en eventos sectoriales y mesas de trabajo	Importante. Su respaldo contribuye a la inserción exitosa del proyecto en el sector.	
Equipo de proyecto	Buscan el logro eficiente de objetivos y el cumplimiento del plan estratégico	Alto, se busca mantener	Participación en toma de decisiones y ejecución de tareas clave	Elevado. La eficacia y cohesión del equipo son cruciales para la implementación exitosa del proyecto	- Mantener al equipo de proyecto involucrado mediante reuniones regulares y proporcionar oportunidades para contribuir a la toma de decisiones. - Fomentar la autonomía y responsabilidad para mantener alta su motivación.

Capítulo 4 – Ejecución y Control

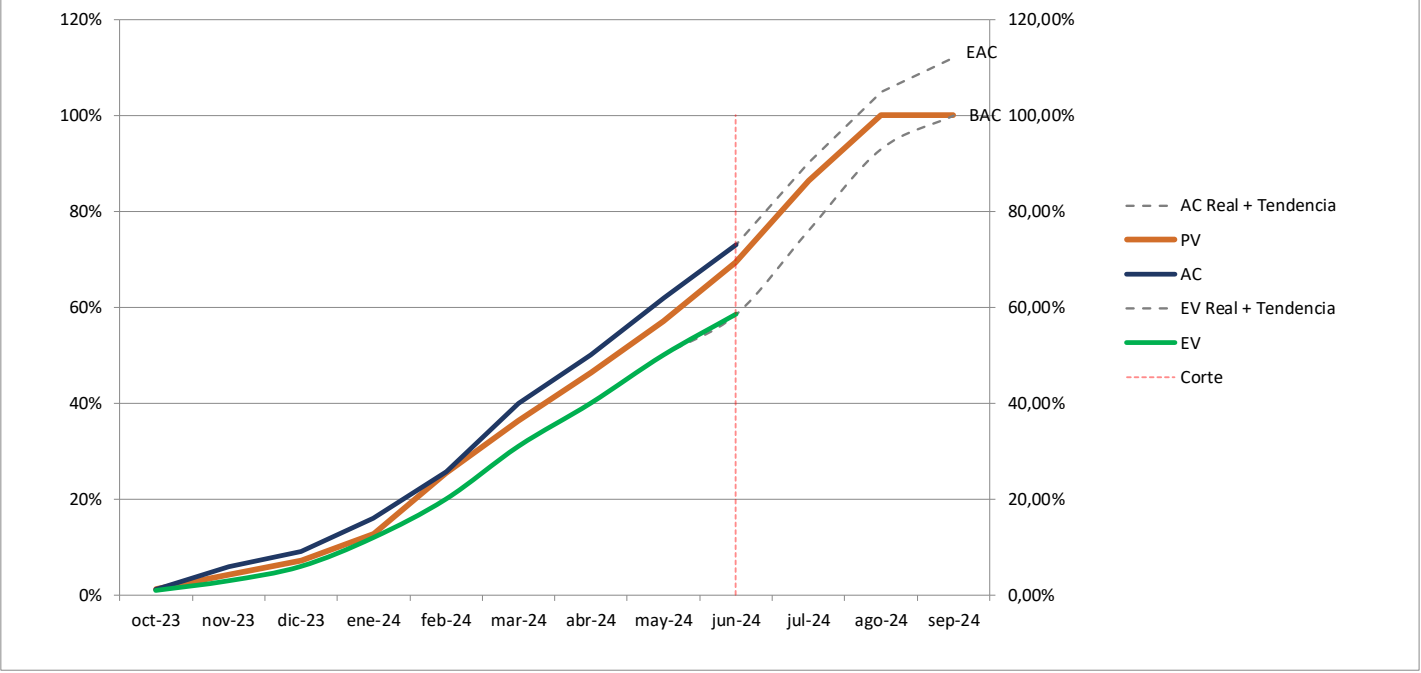
1. Informe de estado, avance y pronóstico

Informe de avance

Proyecto:	REVALORIZACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EL REZONGO				
Informe:	C0001-00-0100-PTR-PC-01-R0				
Elaboró	Germán Cabral				
Fecha de Inicio	15/10/2023	Fecha Fin	2/9/2024	Fecha de Corte:	10/6/2024

PV	EV	AC	EAC	SPI	CPI
USD 159.789	USD 155.226	USD 172.501	USD 298.470	0,97	0,90

Curva de avance



Observaciones

El trabajo se encuentra retrasado respecto a la línea base del cronograma, esto se debe a que los trabajos de instalación de gas, como parte de las atreos de remodelación, comenzaron con unos días de retraso debido a la falta de disponibilidad de materiales en el corralon del pueblo. El desempeño de costo se encuentra subestimado debido a trabajos no detectados en el relevamiento inicial para la refacción de las insalaciones, se utilizan reservas de contingencias.

Recomendaciones

Para cumplir con el plazo se programaron tareas de obra para el fin de semana y se planea adelantar trabajos de terminación de obra.

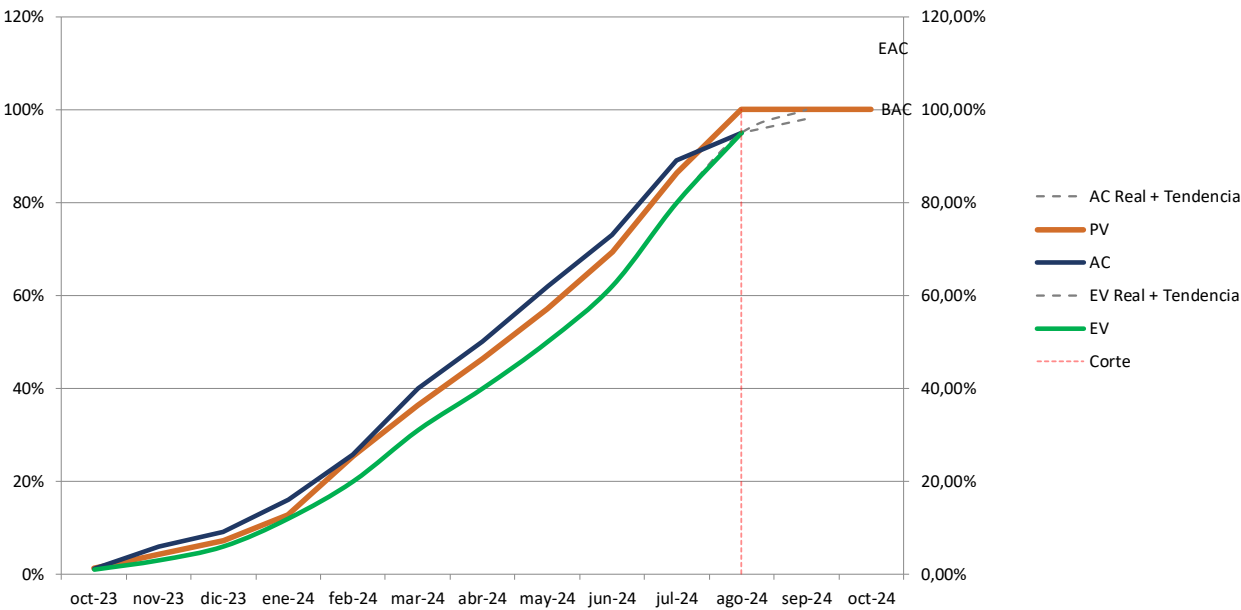
Curva de avance con impacto del cambio con corte al 31-08

Informe de avance

Proyecto:	REVALORIZACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EL REZONGO				
Informe:	C0001-00-0100-PTR-PC-01-R0				
Elaboró	Germán Cabral				
Fecha de Inicio	15/10/2023	Fecha Fin	13/9/2024	Fecha de Corte:	31/8/2024

PV	EV	AC	EAC	SPI	CPI
USD 264.336	USD 252.077	USD 252.077	USD 264.336	0,95	1,00

Curva de avance



Observaciones

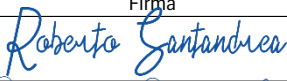
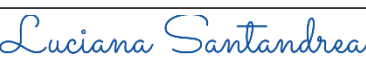
Se libera contingencia de costos para las actividades que no se ejecutaron planes de respuesta a los riesgos. Las contingencias utilizadas fueron para cubrir el evento de cambio solicitado por el cliente.

La reserva de gestión que se utilizó para cubrir la contrapropuesta del evento de cambio de la red contra incendio no generó un desvío significativo en terminos económicos.

Recomendaciones

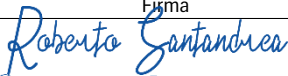
Para cumplir con el plazo se programaron tareas de obra para el fin de semana y se planea adelantar trabajos de terminación de obra. Como el comienzo de temporada, dependiendo de la suba de temperatura se corrió para el inicio de la primavera, y aunque se aplazó en 9 días la duración el objetivo de plazo queda cumplido.

2. Requerimiento de cambio

Solicitud de cambio	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"					
	Solicitud	C0001-00-0100-PTR-GC-05-R0					
	Fecha	10-06-24					
	Solicitante	Cristina Santandrea - Representante legal "El Rezongo"					
Tipo de cambio							
Cronograma	Costos	Alcance	Requerimientos	Calidad	Recursos		
			x	x			
Medidas implicadas							
Acción correctiva	Acción preventiva	Reparación de defectos	Actualización	Otro			
x							
Descripción del cambio solicitado							
Se deberá adecuar el sistema de calefacción de la casa de manera que la forma de generar calor no sea por medio de la combustión de elementos leñosos. Se recomienda el uso de artefactos de combustión a gas natural.							
Motivo							
Uno de los requerimiento para obtener una certificación Empresa B de gestión sustentable implica un impacto positivo en el medio ambiente por lo que no está permitido el uso de leña de arboles o carbon vegetal como medio para calefaccionar la casa a traves de las estufas.							
Recursos							
Externos. Es el mismo equipo que está llevando la construcción y refacción.							
Riesgos							
Demora en el proceso de certificación como empresa sustentable.							
Impacto							
Alcance	Tiempo		Costo				
Se adiciona dentro del Paquete de Trabajo 1.3.5 Implementación de mejoras la catividad 1.3.5.A48 Adecuación de estufas	La actividad 1.3.5.A48 tiene una duración total de 12 días. La duración del proyecto se incrementa a 240 (9 días)		Se incrementa el costo del proyecto en USD 12.349,2				
Disposición							
Aprobar	Rechazar		Posponer				
x							
Comité de control de cambios							
Nombre y Apellido	Firma		Fecha				
Roberto Santandrea			15/6/2024				
Cristina Santandrea			15/6/2024				
Luciana Santandrea			15/6/2024				

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Solicitud de cambio	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"			
	Solicitud	C0001-00-0100-PTR-GC-06-R0			
	Fecha	15-06-24			
	Solicitante	Alejandra Sommet - Infraestructura y construcción			
Tipo de cambio					
Cronograma	Costos	Alcance	Requerimientos	Calidad	Recursos
		x			
Medidas implicadas					
Acción correctiva	Acción preventiva	Reparación de defectos	Actualización	Otro	
			X		
Descripción del cambio solicitado					
Se deberá instalar un sistema de red contra incendio húmedo en el perímetro del casco histórico y dentro de la casa, esto lo solicitó el municipio de Coronel Pringles en una auditoría de rutina al momento de visitar la obra.					
Motivo					
Como se va a transformar la actividad privada de una casa de familia a una actividad turística el municipio solicita que se tengan en cuenta las consideraciones emitidas por los bomberos voluntarios de la ciudad para estos casos.					
Recursos					
Externos. Es el mismo equipo que está llevando la construcción y refacción.					
Riesgos					
Aprobación municipal de cierre de obra.					
Impacto					
Alcance		Tiempo		Costo	
Se deberá adicionar dentro del Paquete de Trabajo 1.3.5 Implementación de mejoras la actividad 1.3.5.A49 Sistema de Red Contra Incendio.		La actividad 1.3.5.A48 tiene una duración total de 20 días. La duración del proyecto se incrementa a 248 (17 días)		Se incrementa el costo del proyecto en USD 18.349,2	
Disposición					
Aprobar		Rechazar		Posponer	
		x			
Justificación					
Se acuerda con el municipio y con bomberos voluntarios la elección de un sistema contra incendio de protección activa mediante la colocación de matafuegos en puntos estratégicos de la casa. Para cubrir el gasto de la compra de matafuegos se utiliza la reserva de gestión por un total de USD 3400. No genera impacto en plazo.					
Comité de control de cambios					
Nombre y Apellido	Firma		Fecha		
Roberto Santandrea			15/6/2024		
Cristina Santandrea			15/6/2024		
Luciana Santandrea			15/6/2024		

3. Registro de riesgos⁷

Descripción	Categoría	Probabilidad	Impacto		
			Alcance	Tiempo	Costo
Existe el riesgo de que se identifiquen problemas estructurales adicionales en el casco histórico que no fueron previstos inicialmente, lo que podría causar sobrecostos y retrasos en la implementación del proyecto.	Técnico	Alta	Alto	Alto	Alto
La temporada turística podría experimentar variaciones imprevistas, lo que resultaría en una menor demanda de servicios y una afectación de los ingresos proyectados.	Externo	Mediana	Nulo	Mediana	Muy bajo
El proyecto podría verse afectado por cambios regulatorios que impongan nuevos requisitos o restricciones, afectando los plazos y el presupuesto de ejecución.	Externo	Baja	Baja	Moderada	Baja
Los requisitos para obtener las certificaciones de sostenibilidad podrían ser más estrictos de lo previsto, lo que llevaría a la necesidad de implementar nuevas acciones y ajustes, con posibles impactos en el costo y tiempo.	Técnico	Alta	Alta	Alta	Alta
La ocurrencia de sequías o incendios podría afectar gravemente la operación del establecimiento, causando daños en las instalaciones y limitando las actividades turísticas, lo que afectaría los ingresos.	Externo	Baja	Nulo	Nulo	Bajo
La competencia en el mercado turístico podría aumentar, reduciendo la demanda de turistas y afectando los ingresos proyectados del establecimiento.	Comercial	Baja	Nulo	Baja	Muy bajo
La falta de disponibilidad de materiales de construcción necesarios podría generar retrasos en el cronograma de renovación e incremento de costos, afectando la implementación del proyecto.	Gestión	Baja	Nulo	Baja	Nulo
La escasez de personal capacitado en la zona para realizar las actividades turísticas y/o de construcción podría afectar la calidad del servicio y generar costos adicionales en capacitación o contratación externa.	Comercial	Muy Baja	Nulo	Muy Baja	Baja
Los proveedores podrían incumplir con los plazos o la calidad pactada, lo que llevaría a retrasos o costos adicionales en la implementación de las mejoras y servicios del proyecto.	Gestión	Muy Baja	Nulo	Baja	Muy Baja

4. Registro de lecciones aprendidas

Nº	Oportunidad	Descripción	Recomendación
1	Oportunidad	Se observó que la comunidad local tiene una gran predisposición y motivación para participar en el proyecto de turismo rural	Involucrar de manera más activa al personal local en el entendimiento del negocio de turismo rural
2	Riesgo	Debido al gran movimiento de gente en el caso histórico, vinculado a la comida que se generaba, esto atrajo la presencia de roedores inusuales.	Incluir dentro del plan de gestión turística el tratamiento de roedores.
3	Desafío	Mantener la fachada de la casa con materiales rústicos de la zona	En los planes de mantenimiento posteriores incluir la recomendación de los corralones que proveían los materiales seleccionados.
4	Problema	El suministro eléctrico entregaba una tensión de 380 V (trifásica), cuando se realizó la adecuación de la instalación eléctrica se conectó de forma provisoria un sistema que entregara 220 V para el uso de las máquinas de obra.	Relevamiento de suministros de obra.
5	Problema	El agua para consumo y/o obra dependía de la extracción de pozo por molino, hubo días en que la napa freática quedó muy baja dejando la casa sin agua.	Relevamiento de suministros de obra.
6	Oportunidad	Se observó que muchos de los equipamientos rurales abandonados generaban interés y curiosidad en el equipo de proyecto, consultores, constructores.	Se tomaron esos elementos (tractor viejo, arados de disco, carretas, herramientas de campo) y se utilizaron como decoración adicional de casco histórico.

⁷ Ver Anexo II: Riesgos

Capítulo 5 – Cierre

1. Registro de aceptación

Lista de Verificación		Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"	
		Solicitud	C0001-00-0100-PTR-LV-04-R0	
		Fecha	13-09-24	
		Verificó	Germán Cabral - Líder de proyecto	
EDT		Entregable	Responsable	
1.3.5		Casa renovada	Alejandra Sommet - Infraestructura y Contrucción	
N°	Requisito	Cumple	No Cumple	
1	Apta para servicio de alojamiento de turistas	X		
2	Apta para servicios de gastronomía	X		
3	Eficiente en terminos energéticos	X		
4	Sin modificar estructura principal	X		
5	Sin modificar arquitectura general	X		
6	Eficiente en terminos de consumo de agua	X		
Observaciones				
Sin Observaciones				
Nombre y Apellido		Firma	Fecha	
Germán Cabral		<i>Germán Cabral</i>	13/9/2024	

Registro de Aceptación		Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"	
		Solicitud	C0001-00-0100-PTR-RA-04-R0	
		Fecha	13-09-24	
		Verificó	Germán Cabral - Líder de proyecto	
EDT		Entregable	Responsable	
1.3.5		Casa renovada	Alejandra Sommet - Infraestructura y Contrucción	
Observaciones				
Habiéndose constatado mediante la verificación C0001-00-0100-PTR-LV-01-R0 que el entregable detallado cumple con los requisitos establecidos en el alcance del proyecto, el Sr Roberto Santandrea procede a aceptar dicho entregable firmando el presente documento en conformidad.				
Nombre y Apellido		Firma	Fecha	
Roberto Santandrea		<i>Roberto Santandrea</i>	13/9/2024	
Germán Cabral		<i>Germán Cabral</i>	13/9/2024	

2. Registro de cierre

Reporte de cierre	Proyecto	Revalorización y transformación del establecimiento "El Rezongo"	
	Solicitud	C0001-00-0100-PTR-RP-01-R0	
	Fecha	13-09-24	
	Elaboró	Líder de Proyecto - Germán Cabral	

Descripción del proyecto

El poryecto consistió en desarrollar y poner en marcha una estrategia integral de gestión turística transformando el negocio actual de la Establecimiento “El rezongo” en turismo rural.

Alcance

EDT	Entregable	Registro de aceptación	Resultado
1.2.1	Informe sobre estado de instalaciones	C0001-00-0100-PTR-RA-01-R0	Aceptado
1.2.3	Lsitado de mejoras y adecuaciones	C0001-00-0100-PTR-RA-02-R0	Aceptado
1.3.2	Documento detallado del Plan de Renovación	C0001-00-0100-PTR-RA-03-R0	Aceptado
1.3.5	Casa renovada	C0001-00-0100-PTR-RA-04-R0	Aceptado
1.4.2	Documento detallado Plan de políticas mediambientales y sociales	C0001-00-0100-PTR-RA-05-R0	Aceptado
1.4.3	Documento detallado Plan de servicios de alojamiento	C0001-00-0100-PTR-RA-06-R0	Aceptado
1.4.4	Docuemnto detallado de Plan servicios de gastronomía	C0001-00-0100-PTR-RA-07-R0	Aceptado
1.4.5	Documento detallado de Plan de actividades rurales	C0001-00-0100-PTR-RA-08-R0	Aceptado
1.5.2	Acuerdos comerciales con agencias	C0001-00-0100-PTR-RA-09-R0	Aceptado
1.5.3	Documento de formalización de alianzas estrategicas	C0001-00-0100-PTR-RA-10-R0	Aceptado
1.5.4	Certificado de sostenibilidad	C0001-00-0100-PTR-RA-11-R0	Aceptado

Observaciones

Se obtuvieron y aceptaron todos los entregables que habían sido definidos para el proyecto.

Calidad

EDT	Entregable /Proceso	Lista de verificación/ Informe	Resultado
1.2.1	Informe sobre estado de instalaciones	C0001-00-0100-PTR-LV-01-R0	Aceptado
1.2.3	Lsitado de mejoras y adecuaciones	C0001-00-0100-PTR-LV-02-R0	Aceptado
1.3.2	Documento detallado del Plan de Renovación	C0001-00-0100-PTR-LV-03-R0	Aceptado
1.3.5	Casa renovada	C0001-00-0100-PTR-LV-04-R0	Aceptado
1.4.2	Documento detallado Plan de políticas mediambientales y sociales	C0001-00-0100-PTR-LV-05-R0	Aceptado
1.4.3	Documento detallado Plan de servicios de alojamiento	C0001-00-0100-PTR-LV-06-R0	Aceptado
1.4.4	Docuemnto detallado de Plan servicios de gastronomía	C0001-00-0100-PTR-LV-07-R0	Aceptado
1.4.5	Documento detallado de Plan de actividades rurales	C0001-00-0100-PTR-LV-08-R0	Aceptado
1.5.2	Acuerdos comerciales con agencias	C0001-00-0100-PTR-LV-09-R0	Aceptado
1.5.3	Documento de formalización de alianzas estrategicas	C0001-00-0100-PTR-LV-10-R0	Aceptado
1.5.4	Certificado de sostenibilidad	C0001-00-0100-PTR-LV-11-R0	Aceptado

Observaciones

Todos los entregables cumplieron con los requisitos de calidad. Durante la recorrida final de obra hubo observaciones menores que no imposibilitan la emisión del Acta de recepción provisoria de obra.

Costos

Costo Planificado	Objetivo	Costo Real
USD 264.336,40	No exceder el 18% del estimado	USD 251.119,58

Observaciones

Si bien el evento de cambio motivo a consumir la reserva de contingencia, el costo se mantuvo dentro del objetivo debido que se liberaron contingencias de otras actividades que se realizaron de acuerdo al plan.

Cronograma

Duración planificada	Objetivo	Duración real
231	No exeder el 5 %	240

Observaciones

El proyecto tuvo una duración en exceso cercana al 5%, todavía dentro del objetivo. De todas formas esto no motivó a generar multas debido que el inicio de temporada 2024-2025 se estima que arranque para el día de la primavera con el aumento d elas temperaturas.

Riesgos

Incidente	Respuesta	Resultado
Se deberá adecuar el sistema de calefacción de la casa de manera que la forma de generar calor no sea por medio de la combustión de elementos leñosos. Se recomineda el uso de artefactos de combustión a gas natural.	Soicitud de cambio C0001-00-0100-PTR-GC-05-R0 para adecuar el sitema de calefacción.	Se acepto el cambio. Se adecuó el sistema de calefacción a gas natural

Observaciones

Se aplicaron las reservas de contiongencia para cubrir el impacto de este riesgo.

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Resultado	
Criterio de éxito	Porcentaje de éxito
El Proyecto cumplió su proposito	35%
Cambiar el foco de negocio ganadero-agricola hacia un modelo de turismo rural	35%
Se cumplieron los objetivos	35%
Tiempo (No se excedió un 5% de la fecha de arranque de temporada)	13%
Costo (no excedió el 18% del valor estimado)	12%
Alcance	10%
Relevamiento inicial: Documentación exhaustiva y lista de mejoras identificadas	2%
Diseño y desarrollo de infraestructura: Plan de diseño detallado aprobado y ejecutado	3%
Certificaciones de sostenibilidad: Certificaciones obtenidas y en vigencia	3%
Integración de la cadena de valor: Alianzas establecidas y documentadas	2%
Se cumplieron los requisitos	30%
El proyecto cumplió con todas las leyes y regulaciones vigentes relacionadas con turismo, construcción y sostenibilidad	10%
El proyecto mantuvo la estructura y arquitectura del caso historico	10%
El Proyecto alcanzó las certificaciones ambientales que avalen el compromiso con prácticas responsables y sostenibles	10%
Total	100%
Observaciones	
De acuerdo al criterio de éxito definido en el Plan de Dirección del Proyecto, el proyecto de Transformación y revalorización del establecimiento "El Rezongo" ha tenido un éxito de 100 %	
Nombre y Apellido	Firma
Germán Cabral	<i>Germán Cabral</i>

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

Anexo I – Costos

1. Presupuesto de obra

REFACCIÓN ESTABLECIMIENTO "EL REZONGO"						
CIUDAD: CORONEL PRINGLES						
				TC		921,5
ITEM	DESCRIPCIÓN	U.	CANT.	P. U.	PARCIAL	TOTAL
A	TAREAS PRELIMINARES					
0	Mano de obra llave en mano	m2	170,00	ARS 62.051,78	ARS 10.548.803,21	
B	ESTRUCTURA				ARS -	
1	-	m3	0,00	-	ARS -	
C	ALBAÑILERÍA				ARS -	
2	Ejecución de cajón hidrófugo baño	m2	2,50	ARS 189.878,46	ARS 474.696,14	
3	Carpeta de nivelación reforzada e=15 cm incluye alisado	m2	57,50	ARS 8.408,47	ARS 483.486,81	
4	Revoque grueso exterior con azotado hidrófugo (incluido	m2	220,00	ARS 27.970,31	ARS 6.153.468,54	
5	Revoque grueso interior	m2	420,00	ARS 10.465,08	ARS 4.395.334,67	
6	Carpeta azotea de tanque (incluye aislación hidrofuga) esp=10 cm	m2	9,00	ARS 293.022,31	ARS 2.637.200,80	
7	Revoque fino interior	m2	100,00	ARS 15.823,20	ARS 1.582.320,48	
8	Casa de Tk de reserva	gl	1,00	ARS 1.758.133,87	ARS 1.758.133,87	
9	Colocación de cerámicos en baño	m2	21,00	ARS 334.882,64	ARS 7.032.535,48	
10	Carpeta nivelación baño esp=5cm	m2	6,10	ARS 432.328,00	ARS 2.637.200,80	
11	Tomado de juntas	m	55,00	ARS 15.983,04	ARS 879.066,93	
D	INSTALACIONES				ARS -	
12	Instalación de agua (incluye colocación de artefactos y tanque elevado)	gl	1,00	ARS 10.548.803,21	ARS 10.548.803,21	
13	Instalación eléctrica (incluye tablero y colocación)	gl	1,00	ARS 10.548.803,21	ARS 10.548.803,21	
14	Instalación de gas (incluye colocación de artefactos)	gl	1,00	ARS 12.306.937,08	ARS 12.306.937,08	
15	Desagues cloacales	gl	1,00	ARS 2.637.200,80	ARS 2.637.200,80	
E	PINTURAS				ARS -	
16	Latex pared interior	m2	77,00	ARS 45.665,81	ARS 3.516.267,74	
17	Latex cielorraso	m2	64,00	ARS 34.338,55	ARS 2.197.667,34	
18	Barniz sintético machimbre y estructura de techo	m2	180,00	ARS 8.790,67	ARS 1.582.320,48	
19	Barniz sintético carpintería de madera	m2	15,00	ARS 70.325,35	ARS 1.054.880,32	
20	Revestimiento plastico exterior (con base)	m2	220,00	ARS 4.794,91	ARS 1.054.880,32	
F	CARPINTERÍAS				ARS -	
21	Ventana V2 un paño de abrir 0,8x0,6 (vidrio 4 mm) madera	un	2,00	ARS 659.300,20	ARS 1.318.600,40	
22	Ventana V4 un paño de abrir 1,55x2,2 (vidrio 4 mm) madera	un	2,00	ARS 879.066,93	ARS 1.758.133,87	
23	Ventana V1 un paño de abrir 1,5x0,8 (vidrio 4 mm) madera	un	1,00	ARS 2.637.200,80	ARS 2.637.200,80	
24	Ventana V3 un paño de abrir 1,5x1,05 (vidrio 4 mm) madera	un	2,00	ARS 1.758.133,87	ARS 3.516.267,74	
25	Puerta de chapa P1 acceso y egreso al sum 1,6X2,05	un	2,00	ARS 1.758.133,87	ARS 3.516.267,74	
26	Puerta de madera P2 acceso baño 0,7x2	un	2,00	ARS 3.955.801,21	ARS 7.911.602,41	
27	Puerta de madera P3 acceso frente 0,8x2	un	1,00	ARS 7.032.535,48	ARS 7.032.535,48	
G	CUBIERTA Y CIELORRASO				ARS -	
28	Cubierta de chapa (incluye madera, chapa ondulada C27 y aislación)	m2	210,00	ARS 25.345,12	ARS 5.322.475,67	
29	Zinguerías	ml	45,00	ARS 19.534,82	ARS 879.066,93	
30	Cielorraso Suspendido de Durlock interior	m2	64,00	ARS 41.206,26	ARS 2.637.200,80	
I	VARIOS				ARS -	
31	Cerco de obra	m	60,00	ARS 29.302,23	ARS 1.758.133,87	
TOTAL PRESENTE PRESUPUESTO						ARS 122.317.493,98
						USD 132.737,38
OBSERVACIONES:						USD 132.737,38
1)	Incluye: Gastos generales directos e indirectos, imprevistos y beneficio empresarial (10%). El monto de cada uno de estos elementos componentes del presupuesto final se encuentra repartido en cada ítem según su incidencia global en el precio de venta. Los valores presupuestados se ajustarán mensualmente con los índices de la Cámara Argentina de la Construcción, en correspondencia con cada certificado de obra.					
3)	Plazo estimado: 180 días (puede variar según la estación del año en que se arranque la obra)					

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

2. Costo de los paquetes de trabajo⁸

WBS	Task Name	Costo Act ARS	Contingencia ARS	Costo total en ARS	Costo en USD
1	TFE: REVALORIZACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EL REZONGO				
1.2	Relevamiento inicial	ARS 8.295.505,09	ARS -	ARS 8.295.505,09	USD 9.002,18
1.2.1	Inspección de instalaciones actuales	ARS 1.127.544,38	ARS 0,00	ARS 1.127.544,38	USD 1.223,60
1.2.1.A1	Realizar Inspección y relevamiento de instalaciones actuales	ARS 789.281,07	ARS 0,00		
1.2.1.A2	Elaborar informes y registros fotográficos sobre el estado de las instalaciones	ARS 338.263,31	ARS 0,00		
1.2.2	Evaluación del estado y capacidad	ARS 1.691.316,57	ARS 0,00	ARS 1.691.316,57	USD 1.835,40
1.2.2.A3	Evaluar el estado y capacidad actual	ARS 1.691.316,57	ARS 0,00		
1.2.3	Identificación de mejoras	ARS 1.771.855,46	ARS 0,00	ARS 1.771.855,46	USD 1.922,79
1.2.3.A4	Desarrollar ideas de mejoras	ARS 531.556,64	ARS 0,00		
1.2.3.A5	Elaborar documentación de respaldo y elegir la opción que satisfaga las necesidades	ARS 1.240.298,82	ARS 0,00		
1.2.4	Documentación de resultados	ARS 3.704.788,68	ARS 0,00	ARS 3.704.788,68	USD 4.020,39
1.2.4.A6	Recopilar y elaborar documentación técnica de respaldo de los resultados.	ARS 3.704.788,68	ARS 0,00		
1.3	Diseño y desarrollo de Infraestructura	ARS 124.190.652,73	ARS 18.287.536,10	ARS 142.478.188,83	USD 154.615,51
1.3.1	Diseño de mejoras	ARS 954.295,44	ARS 2.764.500,00	ARS 3.718.795,44	USD 4.035,59
1.3.1.A7	Diseñar mejoras en la infraestructura	ARS 572.577,27	ARS 0,00		
1.3.1.A8	Documentar las mejoras aprobadas	ARS 381.718,18	ARS 2.764.500,00		
1.3.2	Plan de renovación	ARS 3.995.057,83	ARS 963.336,10	ARS 4.958.393,93	USD 5.380,79
1.3.2.A9	Elaborar el plan de renovación	ARS 918.863,30	ARS 0,00		
1.3.2.A10	Dibujar planos arquitectónicos	ARS 1.078.665,61	ARS 0,00		
1.3.2.A11	Calcular presupuesto para construcción y remodelación	ARS 878.912,72	ARS 963.336,10		
1.3.2.A12	Elaborar cronograma de obra	ARS 1.118.616,19	ARS 0,00		
1.3.3	Aprobación del plan por la familia propietaria	ARS 294.142,01	ARS 0,00	ARS 294.142,01	USD 319,20
1.3.3.A13	Recopilar documentación aprobada por la familia	ARS 294.142,01	ARS 0,00		
1.3.4	Planificación de construcción/renovación	ARS 13.642.142,38	ARS 737.200,00	ARS 14.379.342,38	USD 15.604,28
1.3.4.A14	Elaborar estrategia de construcción	ARS 9.549.499,67	ARS 0,00		
1.3.4.A15	Definir contratista para la obra	ARS 4.092.642,71	ARS 737.200,00		
1.3.5	Implementación de mejoras	ARS 105.305.015,06	ARS 13.822.500,00	ARS 119.127.515,06	USD 129.275,65
1.3.5.A16	Implementar las mejoras. Comenzar la obra.	ARS 105.305.015,06	ARS 13.822.500,00		
1.4	Plan de Gestión Turística	ARS 14.728.724,56	ARS 4.791.800,00	ARS 19.520.524,56	USD 21.183,42
1.4.1	Estrategia de gestión turística integral	ARS 502.398,48	ARS 737.200,00	ARS 1.239.598,48	USD 1.345,20
1.4.1.A17	Desarrollar la estrategia de gestión turística	ARS 301.439,09	ARS 368.600,00		
1.4.1.A18	Documentar los resultados y acciones definidas	ARS 200.959,39	ARS 368.600,00		
1.4.2	Desarrollo de políticas medioambientales y sociales	ARS 1.618.037,11	ARS 737.200,00	ARS 2.355.237,11	USD 2.555,87
1.4.2.A19	Redactar políticas medioambientales y sociales	ARS 1.618.037,11	ARS 737.200,00		
1.4.3	Desarrollo de servicios de alojamiento	ARS 2.981.595,44	ARS 737.200,00	ARS 3.718.795,44	USD 4.035,59
1.4.3.A20	Elaborar plan de servicios de alojamiento	ARS 1.192.638,18	ARS 368.600,00		
1.4.3.A21	Redactar protocolos, inventarios y manuales	ARS 1.788.957,27	ARS 368.600,00		
1.4.4	Desarrollo de servicios de gastronomía	ARS 4.717.033,32	ARS 737.200,00	ARS 5.454.233,32	USD 5.918,86
1.4.4.A22	Elaborar plan de servicios de gastronomía	ARS 1.886.813,33	ARS 368.600,00		
1.4.4.A23	Redactar protocolos, inventarios y manuales	ARS 2.830.219,99	ARS 368.600,00		
1.4.5	Desarrollo de actividades rurales	ARS 2.485.756,05	ARS 737.200,00	ARS 3.222.956,05	USD 3.497,51
1.4.5.A24	Elaborar plan de actividades rurales	ARS 994.302,42	ARS 368.600,00		
1.4.5.A25	Redactar protocolos, inventarios y manuales	ARS 1.491.453,63	ARS 368.600,00		
1.4.6	Aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad	ARS 2.423.904,15	ARS 1.105.800,00	ARS 3.529.704,15	USD 3.830,39
1.4.6.A26	Conseguir aprobación del plan por expertos en turismo y sostenibilidad	ARS 1.939.123,32	ARS 1.105.800,00		
1.4.6.A27	Documentar los resultados y acciones definidas.	ARS 484.780,83	ARS 0,00		
1.5	Integración de la cadena de valor	ARS 33.532.617,31	ARS 5.390.775,00	ARS 38.923.392,31	USD 42.239,17
1.5.1	Establecimiento de alianzas con proveedores locales	ARS 2.975.036,36	ARS 0,00	ARS 2.975.036,36	USD 3.228,47
1.5.1.A28	Investigar potenciales proveedores para establecer alianzas	ARS 2.380.029,08	ARS 0,00		
1.5.1.A29	Documentar los resultados y acciones definidas	ARS 595.007,27	ARS 0,00		
1.5.2	Acuerdos con agencias de viaje	ARS 7.437.590,89	ARS 0,00	ARS 7.437.590,89	USD 8.071,18
1.5.2.A30	Generar acuerdos con agencias de viaje	ARS 5.950.072,71	ARS 0,00		
1.5.2.A31	Documentar los resultados y acciones definidas	ARS 1.487.518,18	ARS 0,00		
1.5.3	Formalización de alianzas	ARS 1.239.598,48	ARS 0,00	ARS 1.239.598,48	USD 1.345,20
1.5.3.A32	Formalizar las alianzas mediante documentación respaldatoria	ARS 1.239.598,48	ARS 0,00		
1.5.4	Busqueda y obtención de certificaciones de sostenibilidad	ARS 7.005.209,81	ARS 5.390.775,00	ARS 12.395.984,81	USD 13.451,96
1.5.4.A33	Elaborar informes de busqueda	ARS 910.677,28	ARS 0,00		
1.5.4.A34	Elaborar el plan de certificaciones de sostenibilidad	ARS 2.591.927,63	ARS 2.626.275,00		
1.5.4.A35	Recolectar documentación	ARS 840.625,18	ARS 0,00		
1.5.4.A36	Realizar auditorías y visitas de inspección	ARS 2.661.979,73	ARS 2.764.500,00		
1.5.5	Colaboraciones con la comunidad local	ARS 14.875.181,78	ARS 0,00	ARS 14.875.181,78	USD 16.142,36
1.5.5.A37	Investigar sobre posibles colaboraciones con la comunidad local	ARS 5.950.072,71	ARS 0,00		
1.5.5.A38	Documentar los resultados y acciones definidas	ARS 8.925.109,07	ARS 0,00		
1.6	Gestión de Proyecto	ARS 35.297.041,50	ARS -	ARS 35.297.041,50	USD 38.303,90
1.6.1	Inicio de proyecto y planificación estratégica	ARS 2.941.420,13	ARS 0,00	ARS 2.941.420,13	USD 3.191,99
1.6.1.A39	Elaborar plan de dirección de proyecto	ARS 2.941.420,13	ARS 0,00		
1.6.2	Plan de Gestión de Calidad	ARS 3.529.704,15	ARS 0,00	ARS 3.529.704,15	USD 3.830,39
1.6.2.A40	Desarrollar plan de gestión de calidad	ARS 3.529.704,15	ARS 0,00		
1.6.3	Plan de Gestión de Riesgos	ARS 6.176.982,26	ARS 0,00	ARS 6.176.982,26	USD 6.703,18
1.6.3.A41	Desarrollar plan de gestión de riesgos	ARS 6.176.982,26	ARS 0,00		
1.6.4	Gestión de Interesados	ARS 2.647.278,11	ARS 0,00	ARS 2.647.278,11	USD 2.872,79
1.6.4.A42	Desarrollar plan de gestión de interesados	ARS 2.647.278,11	ARS 0,00		
1.6.5	Control y Seguimiento de Proyecto	ARS 14.707.100,63	ARS 0,00	ARS 14.707.100,63	USD 15.959,96
1.6.5.A43	Elaborar informes de seguimiento	ARS 8.824.260,38	ARS 0,00		
1.6.5.A44	Elaborar plan de acciones correctivas	ARS 2.206.065,09	ARS 0,00		
1.6.5.A45	Revisar y actualizar cronogramas y presupuestos	ARS 3.676.775,16	ARS 0,00		
1.6.6	Cierre del proyecto	ARS 5.294.556,23	ARS 0,00	ARS 5.294.556,23	USD 5.745,58
1.6.6.A46	Elaborar documentación de cierre de proyecto	ARS 4.235.644,98	ARS 0,00		
1.6.6.A47	Recopilación de lecciones aprendidas	ARS 1.058.911,25	ARS 0,00		
Costo Actividades de Proyecto		ARS 216.044.541,19			
Reserva de Contingencia			ARS 28.470.111,10		
Línea Base de Costos				ARS 244.514.652,29	USD 265.344,17
Reserva de gestión (7,8% - Incluye costos financieros)				ARS 19.072.142,88	
Presupuesto				ARS 263.586.795,16	USD 286.041,01

⁸ Ver Anexo II: Riesgos

Anexo II – Riesgos

1. Identificación de Riesgos

Nº	Descripción	Categoría	Causa	Efecto
1	Existe el riesgo de que se identifiquen problemas estructurales adicionales en el casco histórico que no fueron previstos inicialmente, lo que podría causar sobrecostos y retrasos en la implementación del proyecto.	Técnico	Evaluaciones iniciales inadecuadas o insuficientes del estado de las instalaciones históricas.	Aumento de los costos y retrasos en el cronograma debido a la necesidad de reparaciones o renovaciones imprevistas.
2	La temporada turística podría experimentar variaciones imprevistas, lo que resultaría en una menor demanda de servicios y una afectación de los ingresos proyectados.	Externo	Factores climáticos, económicos o de comportamiento de los turistas que afectan la demanda durante las diferentes estaciones.	Fluctuación en los ingresos y ocupación, impactando la rentabilidad y estabilidad financiera del proyecto.
3	El proyecto podría verse afectado por cambios regulatorios que impongan nuevos requisitos o restricciones, afectando los plazos y el presupuesto de ejecución.	Externo	Modificaciones en las leyes o regulaciones gubernamentales aplicables al turismo rural, medio ambiente o patrimonio histórico.	Necesidad de adaptar el proyecto a nuevas normativas, lo que podría generar retrasos, costos adicionales o incluso impedimentos para operar.
4	Los requisitos para obtener las certificaciones de sostenibilidad podrían ser más estrictos de lo previsto, lo que llevaría a la necesidad de implementar nuevas acciones y ajustes, con posibles impactos en el costo y tiempo.	Técnico	Cambios en los estándares de certificación o falta de alineación del proyecto con los requisitos exigidos.	Incremento en los costos y tiempo para implementar medidas adicionales necesarias para obtener las certificaciones.
5	La ocurrencia de sequías o incendios podría afectar gravemente la operación del establecimiento, causando daños en las instalaciones y limitando las actividades turísticas, lo que afectaría los ingresos.	Externo	Condiciones climáticas adversas o desastres naturales que afecten la región.	Daños a las instalaciones, pérdida de recursos naturales y limitación de las actividades turísticas, impactando la operación y los ingresos del proyecto.
6	La competencia en el mercado turístico podría aumentar, reduciendo la demanda de turistas y afectando los ingresos proyectados del establecimiento.	Comercial	Incremento en la oferta de proyectos turísticos similares en la región o nuevas estrategias de mercado por parte de competidores.	Reducción en la cuota de mercado y menor captación de turistas, afectando los ingresos y la rentabilidad del proyecto.
7	La falta de disponibilidad de materiales de construcción necesarios podría generar retrasos en el cronograma de renovación e incremento de costos, afectando la implementación del proyecto.	Gestión	Problemas en la cadena de suministro, falta de disponibilidad de proveedores o aumento en la demanda de materiales.	Retraso en la ejecución de las obras, lo que impacta el cronograma general del proyecto y potencialmente aumenta los costos de mano de obra y recursos.
8	La escasez de personal capacitado en la zona para realizar las actividades turísticas y operativas podría afectar la calidad del servicio y generar costos adicionales en capacitación o contratación externa.	Comercial	Escasez de mano de obra calificada en la región para atender las operaciones turísticas y las actividades de renovación.	Dificultades para cumplir con los estándares de calidad en la operación del alojamiento y servicios turísticos, lo que afecta la experiencia del cliente.
9	Los proveedores podrían incumplir con los plazos o la calidad pactada, lo que llevaría a retrasos o costos adicionales en la implementación de las mejoras y servicios del proyecto.	Gestión	Falta de coordinación o incumplimiento por parte de proveedores contratados para la renovación o suministro de bienes y servicios.	Retrasos en la entrega de productos, problemas de calidad o sobrecostos, lo que impacta el cronograma y el presupuesto del proyecto.

2. Análisis cuantitativo de riesgos

N°	Descripción	Probabilidad	Impacto		
			Alcance	Tiempo	Costo
1	Existe el riesgo de que se identifiquen problemas estructurales adicionales en el casco histórico que no fueron previstos inicialmente, lo que podría causar sobrecostos y retrasos en la implementación del proyecto.	0,51 a 0,70 - Alta	Se adicionan actividades de adecuación de instalaciones al Paquete de Trabajo 1.3.5 Implementación de mejoras. Alto	La actividad que se agrega al PdT 1.3.5 tiene una duración de 14 días. Alto	Aumenta el esfuerzo de la actividad agregada en el PdT 1.3.5 (adecuación de instalaciones). El costo de la actividad aumenta en USD 15.000. Alto
2	La temporada turística podría experimentar variaciones imprevistas, lo que resultaría en una menor demanda de servicios y una afectación de los ingresos proyectados.	0,31 a 0,50 - Mediana	Sin Cambio. Nulo	Las actividades de los PdT 1.3 y 1.4 tienen un lead de 12 días. Mediana	Se adelanta el ingreso de personal. El costo por adelantar gestiones es de USD 800. Muy bajo
3	El proyecto podría verse afectado por cambios regulatorios que impongan nuevos requisitos o restricciones, afectando los plazos y el presupuesto de ejecución.	0,11 a 0,30 - Baja	Se incorpora documentación de la nueva reglamentación en la actividad 1.5.4.A35 (6% de entregables). Baja	La actividad del PdT 1.5.4 se demora 9 días. La duración del proyecto aumenta en 9 días. Moderada.	Aumenta el esfuerzo de la actividad 1.5.4.A35. HH de control doc. El costo del proyecto aumenta en USD 2850. Baja
4	Los requisitos para obtener las certificaciones de sostenibilidad podrían ser más estrictos de lo previsto, lo que llevaría a la necesidad de implementar nuevas acciones y ajustes, con posibles impactos en el costo y tiempo.	0,51 a 0,70 - Alta	Las actividades de los PdT 1.3 y 1.4 se ven afectadas por la adición de nuevos requisitos en sus actividades. Alta	Las actividades de los PdT 1.3 y 1.4 aumentan su duración en 9 días cada una. Alta	El esfuerzo que se suma en en los PdT 1.3 y 1.4 por gestionar los requisitos suma un total de USD 12.000. Alta
5	La ocurrencia de sequías o incendios podría afectar gravemente la operación del establecimiento, causando daños en las instalaciones y limitando las actividades turísticas, lo que afectaría los ingresos.	0,11 a 0,30 - Baja	Sin Cambio. Nulo	Sin Cambio. Nulo	Cancelación de citas para auditorías en en actividades del PdT 1.5.4. Gstión por cancelaciones USD 3000. Bajo
6	La competencia en el mercado turístico podría aumentar, reduciendo la demanda de turistas y afectando los ingresos proyectados del establecimiento.	0,11 a 0,30 - Baja	Sin Cambio. Nulo	Las actividades de los PdT 1.3 tienen un lead de 8 días. Baja	Se adelanta el ingreso de personal. El costo por adelantar gestiones es de USD 800. Muy bajo
7	La falta de disponibilidad de materiales de construcción necesarios podría generar retrasos en el cronograma de renovación e incremento de costos, afectando la implementación del proyecto.	0,11 a 0,30 - Baja	Sin Cambio. Nulo	Las actividades del PdT 1.3 se retrasan 5 días (gestiones en otros pueblos). Baja	Sin Cambio. Nulo
8	La escasez de personal capacitado en la zona para realizar las actividades turísticas y/o de construcción podría afectar la calidad del servicio y generar costos adicionales en capacitación o contratación externa.	0,01 a 0,10 - Muy Baja	Sin Cambio. Nulo	Las actividades del PdT 1.3 se retrasan 8 días (bajan rendimientos por falta de experiencia). Muy Baja	Costos de No Calidad en actividades del PdT 1.3 por un total de USD 1045,4. Baja
9	Los proveedores podrían incumplir con los plazos o la calidad pactada, lo que llevaría a retrasos o costos adicionales en la implementación de las mejoras y servicios del proyecto.	0,01 a 0,10 - Muy Baja	Sin Cambio. Nulo	Las actividades de los PdT 1.3 tienen un lag de 10 días. Baja	Costo de No calidad por suministros de las actividades de los PdT 1.3 tienen un costo de USD 3000. Muy Baja

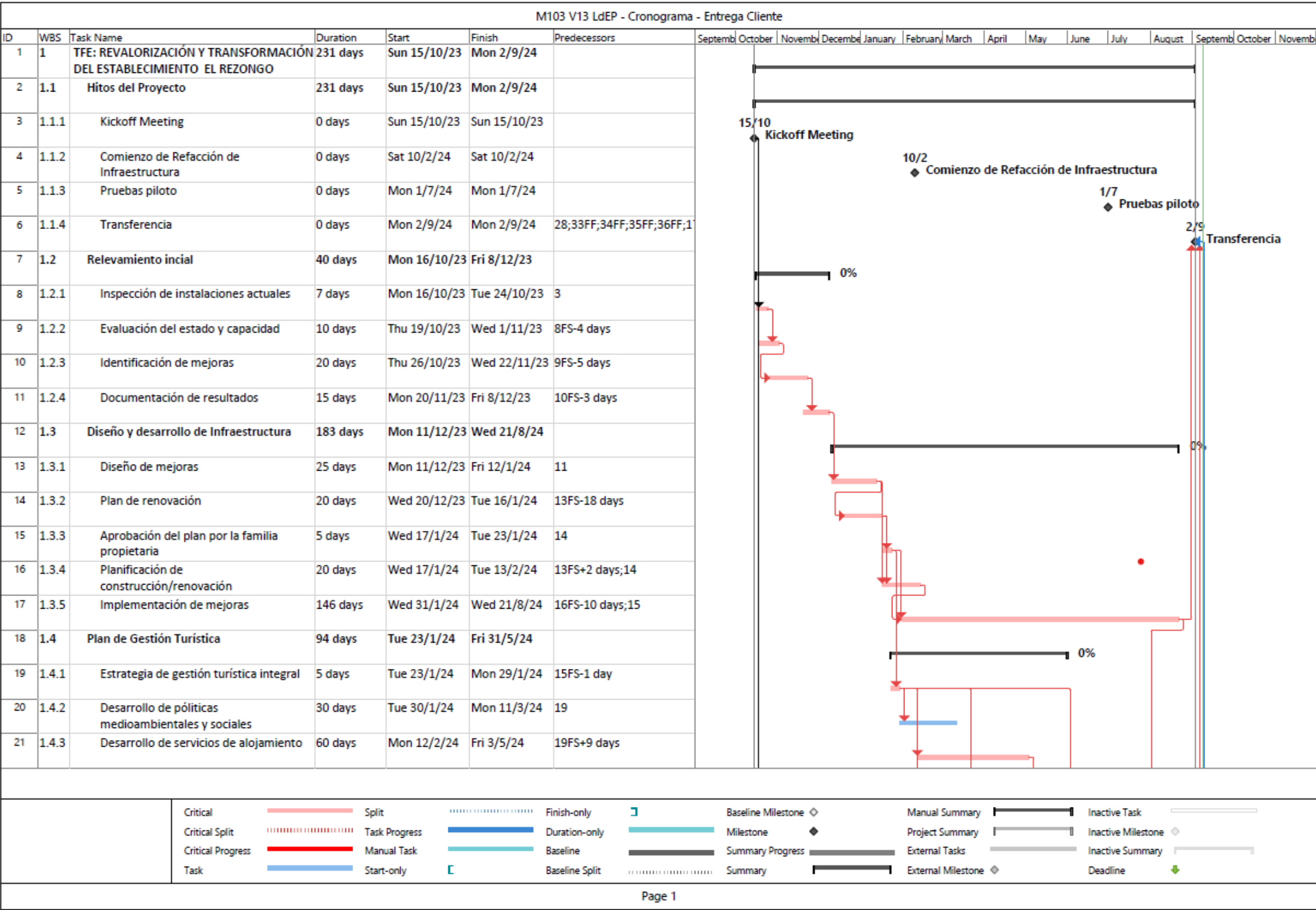
Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Negocios y Administración Pública

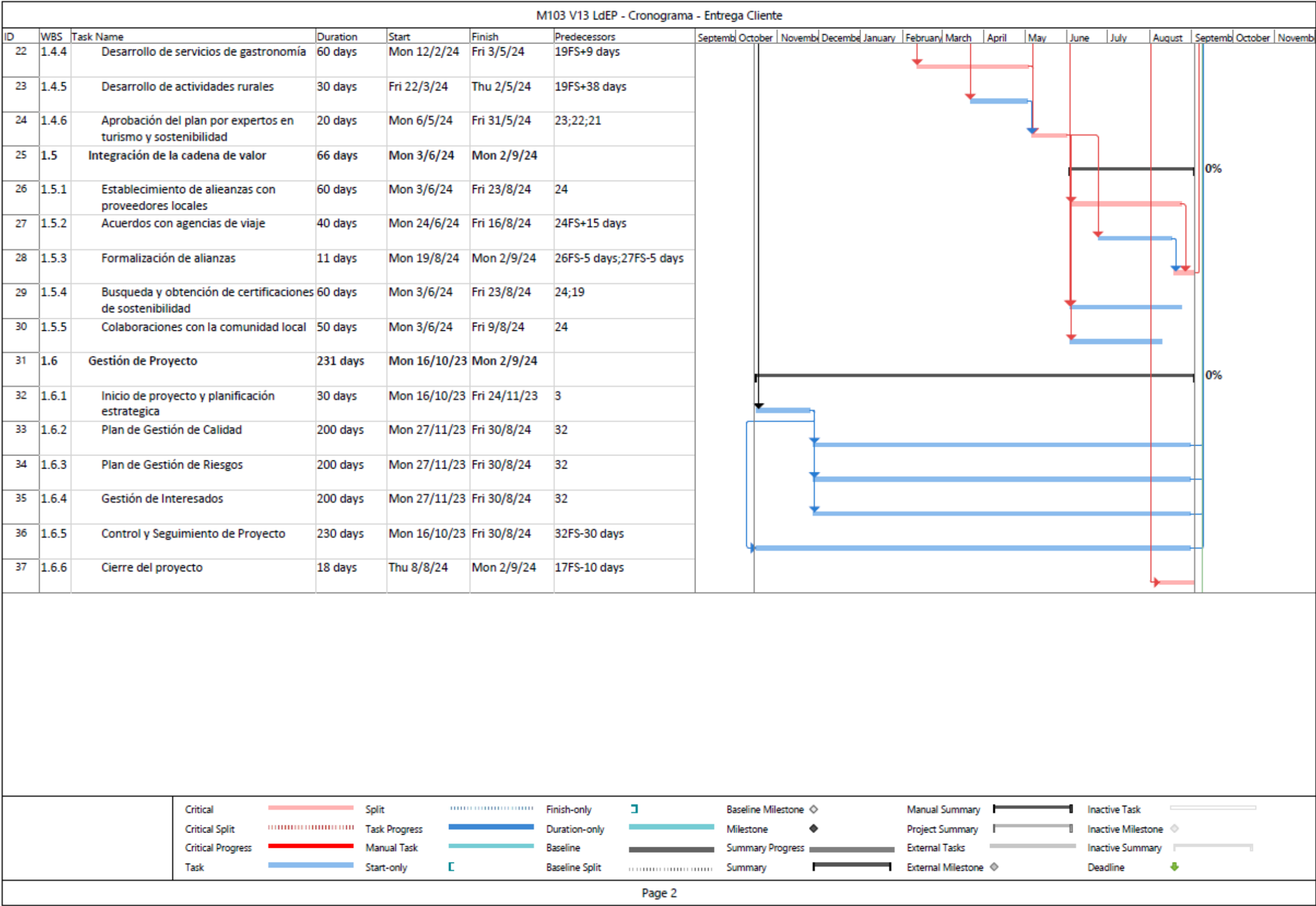
Especialización en Dirección de Proyectos Predictivos y Adaptativos
Trabajo final de Especialización

3. Plan de respuesta de riesgos

N°	Descripción	Estrategia de respuesta	Medida de contingencia	Alcance	Tiempo	Costo
1	Existe el riesgo de que se identifiquen problemas estructurales adicionales en el casco histórico que no fueron previstos inicialmente, lo que podría causar sobre costos y retrasos en la implementación del proyecto.	Mitigar	Contratar personal con experiencia en el relevamiento y diseño de casas antiguas para remodelación	Se incorpora un requisito adicional para adecuar todas las instalaciones de servicio de la casa (eléctricas, sanitarias, gas, pluviales, telefonía)	La actividad 1.3.5.A36 tiene una duración adicional de 14 días.	El costo de la actividad aumenta en USD 15.000.
2	La temporada turística podría experimentar variaciones imprevistas, lo que resultaría en una menor demanda de servicios y una afectación de los ingresos proyectados.	Aceptar	Adelantar el ingreso de personal	Sin Cambio.	Las actividades 1.3.5.A35 y 1.4.6.A27 se adelantan 12 días antes del inicio previsto.	El costo del proyecto aumenta en USD 800.
3	El proyecto podría verse afectado por cambios regulatorios que impongan nuevos requisitos o restricciones, afectando los plazos y el presupuesto de ejecución.	Aceptar	Contratar personal con experiencia y monitorear de forma permanente la sanción de nuevas legislaciones.	Se incorpora un requisito adicional que tenga en cuenta la documentación de la nueva reglamentación en la actividad 1.5.4.A35.	La actividad del PdT 1.5.4 se demora 9 días. La duración del proyecto aumenta en 9 días.	El costo del proyecto aumenta en USD 2850.
4	Los requisitos para obtener las certificaciones de sostenibilidad podrían ser más estrictos de lo previsto, lo que llevaría a la necesidad de implementar nuevas acciones y ajustes, con posibles impactos en el costo y tiempo.	Mitigar	Contratar personal con experiencia y monitorear de forma permanente los requerimientos para obtener certificaciones de sustentabilidad	Se incorpora un requisito adicional que tenga en cuenta la documentación de los requisitos para certificaciones de sustentabilidad.	La duración del proyecto aumenta en 9 días	El costo del proyecto aumenta en USD 12.000.
5	La ocurrencia de sequías o incendios podría afectar gravemente la operación del establecimiento, causando daños en las instalaciones y limitando las actividades turísticas, lo que afectaría los ingresos.	Transferir	Contratar un seguro que cubra este tipo de daños y reparos	Sin Cambio.	Sin Cambio.	El costo del proyecto aumenta en USD 3000.
6	La competencia en el mercado turístico podría aumentar, reduciendo la demanda de turistas y afectando los ingresos proyectados del establecimiento.	Mitigar	Monitorear constantemente las actividades de la competencia	Sin Cambio.	Las actividades 1.3.5.A35 se adelantan 8 días.	El costo del proyecto aumenta USD 800.
7	La falta de disponibilidad de materiales de construcción necesarios podría generar retrasos en el cronograma de renovación e incremento de costos, afectando la implementación del proyecto.	Mitigar	Considerar un 20% de las compras de material en los pueblos cercanos.	Sin Cambio.	La duración del proyecto aumenta en 5 días	Sin Cambio.
8	La escasez de personal capacitado en la zona para realizar las actividades turísticas y/o de construcción podría afectar la calidad del servicio y generar costos adicionales en capacitación o contratación externa.	Aceptar	Contratar personal de pueblos cercanos.	Sin Cambio.	La duración del proyecto aumenta en 8 días.	El costo del proyecto aumenta USD 1045,4.
9	Los proveedores podrían incumplir con los plazos o la calidad pactada, lo que llevaría a retrasos o costos adicionales en la implementación de las mejoras y servicios del proyecto.	Mitigar	Monitorear constantemente las avances de los proveedores	Sin Cambio.	La duración del proyecto aumenta en 10 días	El costo del proyecto aumenta USD 3000.

Anexo III – Cronograma LB





Referencias

- Banco Central de la República Argentina. (s.f.).
https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp
- Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.
<https://www.argentina.gob.ar/inta>
- IICA - TURISMO RURAL EN LA ARGENTINA - Concepto, situación y perspectivas -
<https://repositorio.iica.int/handle/11324/19432?locale-attribute=en>
- Red de turismo rural – experiencias asociativas -
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2022/09/13_red_de_turismo_rural_-_experiencias_asociativas.pdf
- Turismo sostenible : introducción y marco financiero -
http://bibliotecadigital.econ.uba.ar/econ/collection/rimf/document/rimf_v2_n1_02
- <https://www.argentina.gob.ar/interior/turismo/financiamiento-externo>
- <https://www.uocra.org/>
-