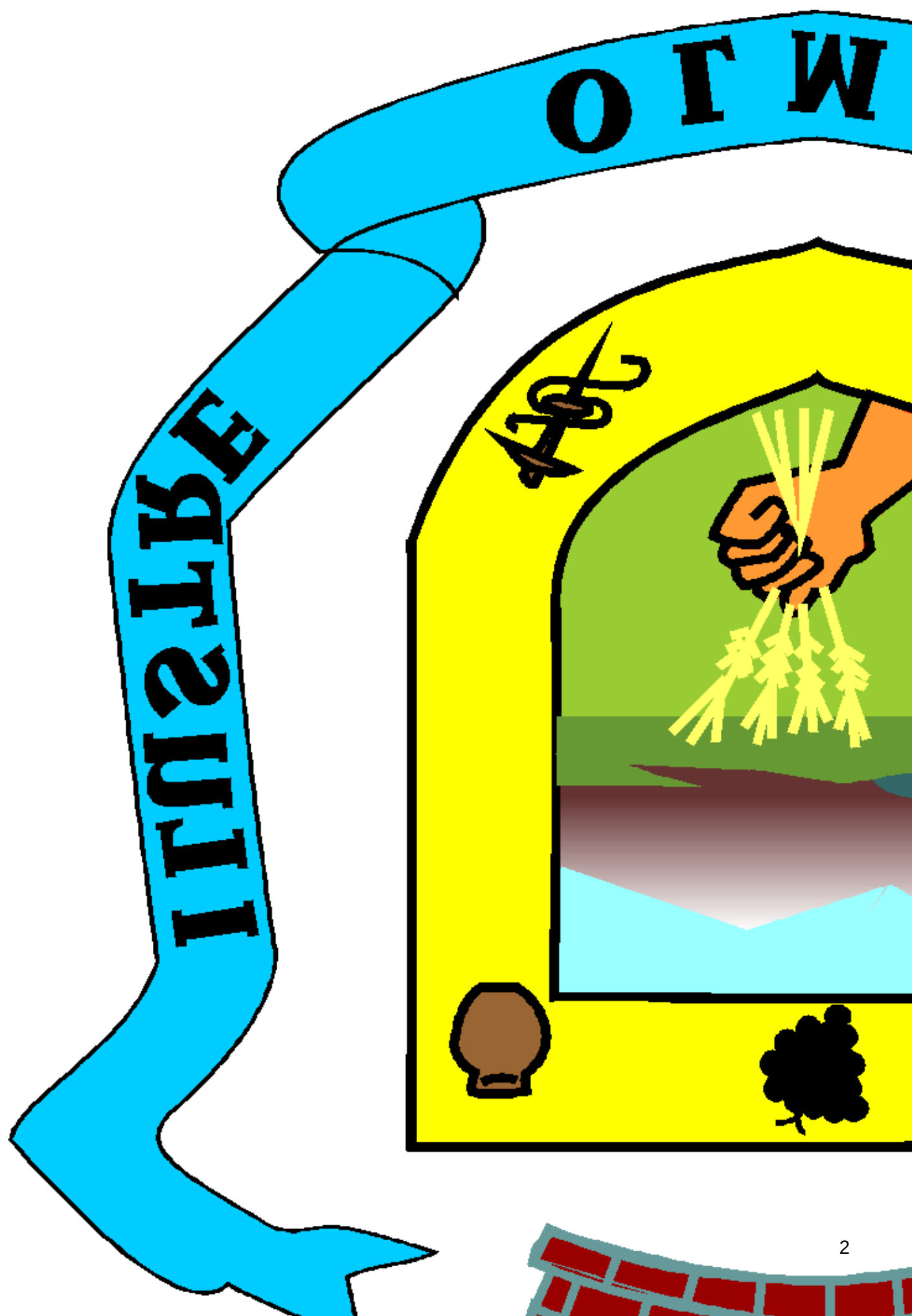




ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OLMUÉ

Secretaría Comunal de Planificación

PROYECTO POR CONCESIÓN

CONSTRUCCIÓN PARQUE COMUNAL

COMUNA DE OLMUÉ

I. ANTECEDENTES GENERALES

1. SITUACIÓN ACTUAL

El Parque Comunal de Olmué aspira a ser el punto de partida para la realización de un sistema de espacios públicos que estructuren la ciudad.

La comuna de Olmué, de indudable y reconocida vocación turística y recreacional no posee ningún sector que permita, a sus casi 13.000 habitantes y al importante número de población flotante que la visita, realizar actividades recreacionales que no sean las entregadas por las Hosterías o el Parque La Campana.

Olmué tiene un clima privilegiado, de altos promedios de temperatura durante casi 6 meses del año (Nov. – Abril). No obstante no existen piscinas públicas.

El turismo que existe hoy en día en Olmué se concentra principalmente en tres aspectos. Primero, las Hosterías, en las cuales el turista puede alojarse o realizar visitas para el día, con una Infraestructura adecuada, pero en un costo más allá del alcance de la mayoría de las personas. Segundo, el cerro de La Campana. Este hermoso Parque Nacional ofrece sin embargo, un turismo enfocado a personas que gustan de las caminatas largas por caminos escarpados así como las actividades de campamento. La tercera alternativa, es aquella persona que posee casa propia de veraneo o tienen los recursos para arrendar alguna.

Este rápido análisis, deja fuera a la gran mayoría de los habitantes de Olmué y a turistas que se ven obligados a desembolsar fuertes sumas de dinero o simplemente a desistir de su visita.

La imagen – objetivo que la Ilustre Municipalidad de Olmué posee de la Comuna, como principalmente turística y agrícola, requiere de aumentar la dotación de infraestructura turística.

Los terrenos de la Villa Olímpica poseen cerca de 28 hás. Las cuales se encuentran localizadas a menos de 3 Kms. del centro de Olmué. Este posee factibilidades de energía eléctrica, agua y alcantarillado, así como la posibilidad de construir dos pozos profundos.

Los terrenos son aptos dados sus suaves lomajes, ubicación privilegiada, constante insolación (Solana) y una vista espectacular al Parque nacional cerro La Campana. Por otra parte se encuentra emplazado en un área segura sin riesgos naturales potenciales importantes. Junto a él circula el estero El Granizo, fuente de agua que abastece las napas subterráneas. Se incluye en el anexo 2 un estudio sobre sus características hidrológicas.

Equipamiento

La comuna de Olmué presenta un equipamiento característico de una comuna predominantemente rural y de vocación turística. Existe en un radio de tres kilómetros desde el Parque: un consultorio general rural, tres escuelas básicas municipales, un colegio particular subvencionado, la Ilustre Municipalidad de Olmué,

biblioteca pública, una hostería y dos restauran. Antecedentes mas detallados pueden ser vistos en el anexo 3.

Actividades Culturales

La Ilustre Municipalidad de Olmué posee 3 centros de concentración de la actividad cultural, que son la recientemente terminada CASA DE LA CULTURA. El conocido Parque Patagual, en donde año a año se realiza el festival del Huaso de Olmué y la Sala Múltiple apta para presentaciones artísticas y culturales. Estas están ubicadas en los mismos recintos municipales en Calle Prat. . Antecedentes mas detallados pueden ser vistos en el anexo 3.

Actividades Deportivas

En la Villa Olímpica se concentra la mayor cantidad de actividades deportivas. En ese recintos colindante a los terrenos del futuro parque, se encuentra el Gimnasio Municipal, y la media luna del Club de Huasos de Olmué. Existe una cancha de Fútbol Municipal y los terrenos del Consejo Local de Deporte. . Antecedentes mas detallados pueden ser vistos en el anexo 3.

Uso del Suelo

Se adjunta en ANEXOS certificado emitido por Dirección de Obras Municipales, el cual entrega las características de la zona según el Plan Regulador Vigente.

2. JUSTIFICACIÓN

El proyecto de construcción del Parque Comunal, al tratarse de un proyecto en el cual el privado debe realizar una fuerte inversión inicial, de mantención, operación y reinversiones posteriores, debe demostrar que se justifica y sostiene por si solo frente a un análisis económico.

Se ha mencionado ya la insuficiente infraestructura recreacional, en una comuna cuya imagen-objetivo e identidad están enfocadas primordialmente al desarrollo de esta actividad económica.

Se he indicado que la oferta existente deje sin atender a segmentos de potenciales usuarios tomando características de prohibitivo en razón de los altos costos que esta significa.

Un factor importante al momento de justificar un proyecto de esta envergadura es la potencial población beneficiada, o demanda potencial.

3. OBJETIVOS GENERALES

A través del proyecto se pretende entregar un espacio con categoría de Parque Comunal a los habitantes de Olmué y a sus visitantes, donde puedan desarrollar actividades deportivas de competición y recreativas, esparcimiento muy espacialmente enfocado al desarrollo integral de la Familia.

4. FORTALEZAS Y VENTAJAS COMPARATIVAS

La oferta turística en Olmué está lejos de satisfacer la demanda actual y futura. Nuestra comuna presenta varias fortalezas y ventajas comparativas importantes de análisis al momento de evaluar este proyecto

- Identidad indiscutiblemente turística de Olmué.
- Gran demanda turística frente a una oferta enfocada casi exclusivamente al estrato ABC-1 (calificación socioeconómica) lo que deja un importante sector sin atención
- Clima insuperable.

- Importantes actividades masivas realizadas todo el año en diversos sectores destacándose en Enero el Festival del Huaso de Olmué.
- Entorno Natural casi sin intervención antrópica
- Voluntad política de no permitir la instalación de Industrias contaminantes en la comuna a fin de mantener y potenciar el desarrollo turístico en Olmué.
- Casi nula contaminación área y/o acústica.
- Terreno ubicado cerca del centro de la ciudad y a metros de la Avda. Lo Narváez que comunica Olmué con Qda. de Alvarado.
- Potencial pavimentación de la cuesta La Dormida (ruta que comunica Región Metropolitana – V Región) que permitirá una mayor afluencia de visitantes que deberán circular por la Avda. Lo Narváez.
- Terreno de propiedad municipal lo que facilita todo trámite de concesión.

5. BENEFICIOS DEL PROYECTO

Sin considerar los beneficios directos del proyecto para el concesionario, los que se analizan más adelante. Se han definido al menos los siguientes de orden social y económico:

- Absorción de mano de obra en la etapa de construcción.
- Absorción de trabajadores en la etapa de operación. Cabe mencionar que el Liceo técnico de Olmué prepara a jóvenes en diversas especialidades del rubro de la Gastronomía, teniendo el título de Técnico a Nivel Medio en Gastronomía, quienes pueden desempeñarse en funciones de garzón, barman, ayudante de cocina, etcétera.
- Mejoramiento de la calidad de vida de los olmueños.
- Mejoramiento del entorno.
- Aumento de la plusvalía de los terrenos particulares colindantes de las poblaciones Santa Regina y Las Rosas, poblaciones de escasos recursos.
- Hermoseamiento de un importante sector de Olmué, el cual concentra la mayor población dado que este proyecto de Parque Comunal, se suma al programa de Mejoramiento de Barrios de las poblaciones Santa Regina y Las Rosas, el que se espera ejecutar el año 2000.
- Aumento del flujo de turistas traerá un crecimiento del comercio establecido de Olmué dinamizando actividad económica.

6. POBLACIÓN BENEFICIADA O DEMANDA POTENCIAL.

Para efectos del procedimiento de calculo de la potencial demanda que tendría el presente proyecto es necesario establecer y definir algunas complejidades que son propias de la naturaleza de este tipo iniciativa dada la variedad de servicios que ofrecería el parque comunal. Con el fin de comprender la visión y criterios utilizados en esta estimación, se detallaran los siguientes puntos: Definición y conceptualización de la demanda, procedimientos y criterios para el calculo de la demanda en del primer año de operación, procedimiento y criterios para la proyección de la demanda en el horizonte del proyecto.

a) Definición y Conceptualización de la Demanda

Se entenderá para efectos de este proyecto, demanda como el conjunto de usuarios de los distintos servicios que ofrecerá el Parque Comunal, sin distinción de edad o sexo. Para la tipificación de los usuarios se utilizó dos criterios rectores uno es el origen del usuario diferenciando entre Población comunal; aquellos usuarios habitantes permanentes de la comuna de Olmué y Turistas; aquellos usuarios provenientes de comunas distintas a Olmué. El segundo de estos criterios es el motivo de afluencia al parque, en el cual se considero agregar un tercer tipo de usuario definido como Otros, en razón de la realización de eventos o manifestaciones en el parque, dado que este ultimo tipo de usuario, su principal motivación para concurrir al Parque no es la belleza de su entorno o la gama de servicios asociados a su emplazamiento (Parque nacional La campana) o

infraestructura (deporte y recreación), sino que es la participación en algún evento o manifestación sólo se definió una cifra inicial deseable para este segmento de usuarios, dada la características comunales de uso frecuente como sede de seminarios, cursos, jornadas, encuentros y otros de similar naturaleza.

• **Procedimientos y criterios para el calculo de la demanda en el primer año de operación del proyecto.**

De acuerdo a la anterior definición, se procedió a la recopilación de antecedentes que permitieran el calculo de la demanda para el primer año de operación del proyecto en este sentido se dirigió a las fuentes públicas, así se utilizó las cifras de los CENSOS de población de 1982 –1992 del Instituto Nacional de Estadística, Registros de Ingresos de visitantes al Parque nacional La Campana Olmué, Análisis Población Flotante Región de Valparaíso Enero – Marzo INE–Sernatur 1996, Estudio para el Desarrollo Turístico en la Comuna de Olmué, Servicio PAIS, 1998. Con todo estos antecedentes no aportan datos precisos respecto del Número total de visitantes anuales a la comuna de Olmué, frente a esta incertidumbre se determino la adopción de criterios rectores para asimilar datos a las necesidades del proyecto, es así como se considero que el número total de visitantes anuales a la comuna de Olmué, corresponde al registro anual de visitantes al Parque La Campana dependiente de CONAF, a fin de otorgarle mayor consistencia al dato inicial este correspondió al promedio del decenio comprendido entre 1989 –1998, a este dato se resto un 8.5% en consideración al dato arrojado por el Estudio para el Desarrollo Turístico de Olmué, el cual indica que un 91.5 % de los encuestados busca en Olmué paisajes o atractivos naturales, ambas características que tendría el Parque Comunal, por lo que se espera captar el total de este porcentaje. Para el calculo de la población se consideró el año de inicio del proyecto que es el 2002, por ello se utilizó la tasa de crecimiento intercensal 1982 – 1992 para calcular este primer año del proyecto y que corresponde al 0.98, según la siguiente formula.

Tasa de crecimiento: 0.98%	donde:
Formula:	Px: Población proyectada año X
$P_x = P_o (1 + TC)^X$	Po: Población reciente
100	TC: Tasa de crecimiento
	X : Año al que se hace la proyección

En cuanto al procedimiento para la estimación del segmento conceptualizado como Otros y que corresponde al que asiste al parque en razón de eventos o manifestaciones, se considero que es un servicio que en la actualidad lo ofrece la infraestructura turística de Olmué, aunque estos servicios tienen la limitante del espacio, característica que el Parque comunal con una superficie de 26 hectáreas presenta una oferta única, si además se considera la existencia del autódromo, esta oferta se ve reforzada y por tanto se espera captar parte del mercado de servicios de manifestaciones menores (cursos, seminarios etc) y el total de la demanda de eventos mayores (competencias deportivas, encuentros masivos etc) que en este sentido se presente en la comuna de Olmué. Así la estimación para el primer año se estableció en 600 personas, contemplando 3 eventos para 200 personas cada uno.

• **Procedimiento y criterios para la proyección de la demanda en el horizonte del proyecto.**

Los procedimientos y criterios para realizar las proyecciones se basaron en forma diferenciada para cada tipo de usuario (segmento) En el caso de la Población comunal se aplico la tasa de crecimiento intercensal antes detallada, y aplicando el criterio de una visita anual por cada habitante de la comuna, cifra que se considero conservadora, al momento de incrementar la demanda ya que en un proyecto de esta envergadura el nivel de información que maneja el mercado local, en razón del marketing que se efectuó, afecta el comportamiento del usuario y por tanto en la medida que la gama de servicios que ofrece el parque sea conocida por la comunidad es esperable que ella aumente el uso de la misma. A la vez esto se verá afectado por el crecimiento

natural de los espacios de áreas verdes ofertando en la medianía del proyecto áreas en su plenitud de belleza y comodidad con las especies arbóreas desarrolladas y la vegetación consolidada.

Para el caso de los turistas, se aplicó una tasa de crecimiento establecida por CONAF para el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado, que corresponde al 5%, al dato obtenido de esta tasa se continuó restando el 8.5% para ser coherente con el criterio de afluencia al parque en razón de la motivación del turista en Olmué fijada en el estudio del servicio PAIS. Si a este análisis, incorporamos los siguientes antecedentes resulta una estimación conservadora de este segmento. Primero otro dato del estudio del Servicio PAIS dice relación con la duración de la estadía de los grupos de turistas y esta alcanza el promedio de 18 días, por tanto es razonable que se pudiera visitar el parque en más de una oportunidad. Un segundo antecedente de importancia es el incremento de turistas que se produciría al momento de mejorar la ruta La Dormida (Ruta que conecta el Área metropolitana con la V Región), esto sumado a que el emplazamiento del Parque está a unos metros de la Avenida Narváez, vía estructurante de Olmué, con un acceso expedito al mismo.

II. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

- Mapa esquemático de localización (se adjunta)
- Mapa del área de Influencia (se adjunta)

1. SUPERFICIE

El proyecto total abarca una superficie de 28 has.

2. PROPIEDAD DEL PREDIO

El terreno es de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Olmué. Se adjunta documentación del C.B.R.

3. FACTIBILIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS

Se adjuntan certificados de factibilidad de servicios básicos de energía eléctrica y agua potable. Con respecto al alcantarillado, esta certificación es entregada por la Dirección de Obras Municipales, dado que este servicio es administrado por la Ilustre Municipalidad de Olmué. La cooperativa de agua El Granizo, no reúne las condiciones exigidas por la legislación sanitaria vigente. (MOP DS N° 70)

4. PRE-DISEÑO DEL PARQUE

El diseño del Parque deberá ser basado en el anteproyecto adjunto, en cual se han definido los sectores y obras mínimas a realizar. No obstante, el diseño definitivo puede introducir cambios o mejoras con previo acuerdo de la Ilustre Municipalidad de Olmué y el Ministerio de Obras Públicas.

5. SECTORES DEL PARQUE

El parque se ha dividido en dos sectores, una área poniente y la otra oriente, en los cuales se instalarán diversas infraestructuras para la utilización de los visitantes segmentando la oferta, de acuerdo al poder adquisitivo. Se ha previsto que el área poniente estará enfocada a satisfacer las necesidades de las personas cuyos recursos no le permitan acceder a servicios más exclusivos, obteniendo no obstante, servicios y un paisaje de grato y de buen nivel.

El concesionario tendrá restringido el derecho de reajustar las tarifas a cobrar por la utilización del área poniente, debiendo contar con la aprobación de la Ilustre Municipalidad de Olmué, dado su enfoque más social. Se ha evaluado el proyecto bajo el concepto de que este sector entregará al concesionario un retorno

lento, pero nunca ha generar pérdidas.

Por otra parte el área oriente estará destinada a un público de mayores recursos. En este sector el concesionario podrá establecer las tarifas en forma libre de acuerdo a lo que le permita el mercado, de tal forma de compensar las ganancias menores generadas por el área poniente.

a) Área Poniente

La primera área a definir será la ÁREA PONIENTE la que tendrá una superficie de más de 6 has. Estas dispondrán de un sector de piscina y otro de esparcimiento.

El área de la piscina tendrá dos piletas. La mayor de tamaño semi-olímpico (21x25 mt) y otra de niños de 10x11 mts. con infraestructura sanitaria y de servicios de tal manera de cumplir con toda las exigencias tanto de la norma del MINSAL, contenida en el Decreto 327 de 1977 y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Estas dependencias dispondrán de SS.HH. y Duchas damas, varones y niños, Sala de Primeros Auxilios, administración, y guardarropas en lockers.

Piscina Pública

Características y normas para el diseño.

Adultos

Profundidades máximas 2.00 mts. en pendiente sin caídas bruscas

Mínima 1.00 mts.

Tipo de Piscina= de recirculación

Carga personas simultaneas:

- Mt^2 totales de la piletas = 525 mts^2
- $Mt^2 < 1,40$ mt. = 210 m^2
- $Mt^2 > 1,40$ mt. = 315 mt^2
- Volumen total del agua = 787,5 mt^2
- Área de esparcimiento = 525 mt^2

$N = V$ donde $T = 3$

CT Ct = 1,5

Para carga máxima al día

Según =O.G.U.C. Cap. 8, Art 4.8.4 incorpora sala primeros auxilios.

$N = V$

----- Carga máxima de personas al día = 1.575

CT

Personas simultáneas en la pileta= $367 + 35\% = 495$

Área de esparcimiento es el 100% de la pileta capacidad aumenta en 35%

Niños

Tipo de piscina de recirculación

- Mt^2 totales= 112,5
- Profundidad máxima uniforme = 1,40 mt.
- Volumen de agua = 157,5 mt^3
- Carga máxima simultanea $112 + 35\% = 151$ personas
- Carga máxima al día = 315 personas

Según Decreto MINSAL N° 327 del 25/10/77

Existirán vías de circulación con caminos de 3 mts. de ancho en tierra con árboles en toda su extensión, los cuales estarán destinados exclusivamente a la circulación peatonal.

Sector de Esparcimiento (picnic)

El sector de esparcimiento dispondrá de áreas verdes (prados y arborización) en su acceso principal, permitiendo el crecimiento natural de la vegetación en el resto del área. Los senderos serán de tierra y permitirán la circulación de vehículos a no más de 10 kms.

Se dispondrá del sectores con juegos infantiles, 2 canchas de Baby Fútbol y 10 sectores de picnic que dispondrán de una hornilla de ladrillo para asados y una mesa rústica grande para 10 personas.

En ambos sectores se dispondrá de receptáculos de basura y pilones de agua, además de una iluminación adecuada en los sectores de acceso.

No se proyecta iluminar todo el parque ya que su uso quedará restringido al periodo diario con luz natural.

Es posible dar mayor iluminación al sector de la piscina solo para efectos de circulación, pero no para su utilización nocturna.

Cancha de Baby área pública Dimensiones 20 x 40 en tierra.

Útil para estos deportes Tenis

Baby fútbol

Estacionamientos

Contempla un sector de estacionamiento frente al acceso principal al area de la piscina.

Cierro Perimetral

El cierre perimetral poniente dejará fuera el camino existente a fin de no impedir su utilización por peatones que acceden desde el sector de Narváez directamente a Avda. Granizo. No obstante no constituye entrega de terreno a Bien de Uso Público y el concesionario podrá cobrar por el uso de un estacionamiento no así por la libre circulación de los peatones.

Se plantarán árboles en toda su extensión lo que dará un ambiente natural adecuado al entorno.

Administración del Sector Poniente.

Se estima que una forma de administrar el parque puede ser la siguiente, no obstante el concesionario puede determinar la que mas le convenga.

Se cobrarán entradas de valore diferentes para acceder al sector de piscina y de picnic. Estos valores estimados se indican en la evaluación del proyecto. Si los visitantes que se encuentran en el área de picnic desean acceder a la piscina, podrán hacerlo mediante el pago de una entrada de menor valor y por un acceso que comunique ambos sectores.

Los estacionamientos, tal como se indicó se encuentran fuera de los recintos, pero al tratarse de terrenos de propiedad municipal, el concesionario podrá cobrar por el uso de estos.

b) Área Oriente

El área oriente del parque estará destinada a un uso más exclusivo determinado por los costos que tendrá el ingreso a dicho sector.

En este se dispondrá de área de infraestructura deportiva la que contempla dos canchas de tenis de arcilla y una multicancha de asfalto, aptas para practicar una variada gama de deportes. Un restaurante para 200 personas y 5 cabañas de alojamiento para 4 personas cada una las que estarán orientadas hacia el parque La Campana. Un centro de eventos, áreas de paseo, picnic y juegos infantiles, estacionamientos y el autodromo.

El salón de eventos esta pensado para la realización de actividades como matrimonios, seminarios u otros de similar naturaleza.

Las cabañas permitirán dentro del valor cancelado, un acceso libre a las piscinas y a las áreas comunes, además de un cobro rebajado en el costo de entrada a las canchas, o viceversa.

Piscinas

Características de las piscinas proyectadas.

Niños.

Piscina de recirculación

Superficie: 112.5 m²

Profundidad máxima uniforme: 1.40 mt

Volumen de agua: 157.5 m³

Carga máxima simultanea: 112.5 + 35%: 151 personas

Carga máxima diaria: 315 personas

Adultos

Piscina de recirculación

Superficie: 180m²

Profundidad máxima: 2.00 mt

Profundidad mínima: 1.00 mt.

Carga máxima simultanea: 108 + 35%: 146 personas

Superficie total: 180 m²

Superficie < 1.40 mt de profundidad: 36 m²

Superficie > 1.40 mt de profundidad: 144 m²

Volumen de agua: 270 m³

Área de esparcimiento: 198 m²

Carga máxima diaria: 540 personas

Autodromo

Como parte integrante del área poniente, existe un autódromo que fue utilizado para carreras hasta hace algunos años atrás. Este permitirá al concesionario arrendarlo para efectuar competencias de carreras de motocross o jeep, obteniendo además, retornos por publicidad, cobro de entradas y servicios anexos. Cuando no se realicen competencias, puede ser utilizados por particulares aficionados a los vehículos todo terreno, para que circulen por él, aprovechando las características de sus vehículos y en un lugar que no representa riesgos a terceros.

6. MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN.

El proyecto ha sido concebido de tal manera de entregar servicios de buena calidad a todos sus visitantes, diferenciando dos sectores principales que entregaran ingresos distintos al concesionario. Para ello se hace necesario establecer un control adecuado en los ingresos a los sectores, en donde se realizará el cobro respectivo. Se propone como medio para lograr este objetivo, el establecer una entrada única por persona, la cual le dará derecho a la utilización de la infraestructura existente. Con el pago de la entrada se tendrá derecho a utilizar las áreas de esparcimiento y picnic comunes además de uno de los demás servicios. Por ejemplo, se tendrá derecho a una hora en las canchas de tenis, o a dos en la multicancha, o a utilizar la piscina o a un consumo mínimo en el restaurant. Todo servicio o consumo adicional se cancelara aparte. Por ejemplo si alguien desea utilizar las canchas de tenis, puede hacerlo mediante el cupo incluido en su entrada, pero si desea acceder a las piscinas debe cancelar un derecho extra.

Un día típico familiar sería utilizando el cupo en un consumo en el restaurant, utilizando las áreas comunes en diversas actividades recreativas y un acceso a la piscina. O bien solo un paseo por áreas comunes y utilizando el cupo en la piscina o canchas deportivas.

Fuera de esta modalidad quedan el salon de eventos, las cabañas y el autodromo.

7. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

En anexos se entregan las Especificaciones técnicas básicas de todas las dependencias a construir.

8. PRESUPUESTOS

En anexos se entregan los presupuestos de todas las dependencias a construir..

9. PLANOS

Se adjuntan planos de anteproyecto de las obras a realizar

III. EVALUACIÓN

1. EVALUACIÓN PRIVADA

La evaluación privada del proyecto de concesiones fue realizada utilizando los siguientes costos y beneficios.

Costos de Operación y mantención

Personal Area Poniente

PERSONAL	NUMERO	C. UNITARIO	TOTAL
PORTERIA	3	100.000	300.000
ADMINISTRADOR	1	500.000	500.000
SALVAVIDAS	2	150.000	300.000
AUX. ENFERMERIA	1	150.000	150.000
VIGILANTES	4	150.000	600.000
ASEO Y JARDINES	6	100.000	600.000
SUBTOTALES			2.450.000
TOTAL AÑO			11.250.000

Se ha estimado que todo el personal descrito trabajará durante los meses de enero a marzo. No obstante el resto del año solo lo harán 1 portero, 1 administrador, 2 vigilantes y 2 de aseo y jardines. Esto dado que el resto del personal está destinado al funcionamiento del área de piscina.

Personal Área Oriente

PERSONAL	NUMERO	C. UNITARIO	TOTAL
PORTERIA	1	100.000	100.000
VIGILANTES	3	150.000	450.000
ASEO Y JARDINES	6	100.000	600.000

SALVAVIDAS	1	150.000	150.000
AUX. ENFERMERIA	1	150.000	150.000
GARZONES	4	100.000	400.000
CHEF	1	300.000	300.000
AYU. COCINA	2	150.000	300.000
SUBTOTALES			2.450.000
TOTAL AÑO			20.600.000

Se ha estimado que todo el personal descrito trabajará durante los meses de enero a marzo. No obstante el resto del año solo lo harán 1 portero, 2 vigilantes , 3 de aseo y jardines, 2 garzones, 1 chef y 1 ayudante de cocina. Esto dado que el resto del personal está destinado al funcionamiento del área de piscina.

Operación y Mantención General

Los costos definidos en forma aproximada y de acuerdo a la información obtenida de algunas hosterías locales son los siguientes.

ITEM	COSTO
ENERGÍA ELECTRICA	1.000.000
AGUA	300.000
INSUMOS DE ASEO	200.000
FUNGIBLES	60.000
IMPREVISTOS	200.000
FUNCIONAMIENTO RESTORAN	800.000
TOTAL MENSUAL	3.000.000
TOTAL AÑO	36.700.000

RESUMEN DE COSTOS

ITEM	COSTO
PERSONAL AREA PONIENTE	11.250.000
PERSONAL AREA ORIENTE	20.600.000
OPERACION Y MANTENCION	36.000.000
TOTAL ANUAL	67.850.000

ANALISIS DE LOS INGRESOS ESPERADOS

La evaluación privada fue realizada utilizando los siguientes beneficios esperados

De acuerdo a los datos de demanda estimados, y según el modelo de administración entregado, se ha calculado un pago promedio por persona, diferido entre áreas poniente y oriente.

Area Poniente.

Para este sector se ha establecido un pago promedio de entradas de acuerdo a cada temporada. Corresponden a temporada alta los meses de enero a marzo. Temporada media a los meses de noviembre y diciembre y a temporada baja a los meses de abril a octubre. De acuerdo a los vivitantes esperados, se ha estimado que cada uno de ellos hará al menos un ingreso al parque durante la temporada alta, y un promedio de ½ visita por año en temporada baja. Esto fue multiplicado por los costos promedios de entradas por temporada dando los ingresos estimados en el área poniente.

Area Oriente

Para este sector se ha establecido un sistema de administración con cobro de entrada general, que dará acceso a las áreas comunes de esparcimiento, además de un cupo para ser utilizado ya sea en consumo mínimo en el restaurant, o en las piscinas, o canchas deportivas. Se ha estimado la demanda y un pago promedio por persona. Este valor tomó en consideración el pago por entrada además de pagos extras realizados con posterioridad por el uso de otras dependencias.

Esta modalidad no incluye las cabañas, el salon de eventos ni el autodromo.

Para la evaluación de los ingresos por concepto de utilización de estos recintos se consideraron los siguientes criterios.

Cabañas.

En el periodo comprendido entre los meses de enero y marzo, se cobrará por día de alojamiento, un valor definido mas adelante. Estimándose que en forma permanente se ocuparan tres de la cinco cabañas. En temporada baja, entre los meses de abril y diciembre, se rebaja el valor de arriendo y se estima que se ocuparan como promedio solo los fines de semana dos cabañas. Esto da los valores expresados en la siguiente tabla.

TEMPORADA	CABAÑAS	DIAS	VALOR DIA	TOTAL
ALTA	3	90	25.000	6.750.000
BAJA	2	36	15.000	1.080.000

Salon de Eventos.

El salón de eventos estará destina a la realización de manifestaciones como matrimonios, bautizos, graduaciones, congresos o seminarios, incluyendo en el servicio el local y la atención. El costo puede aumentar según las condiciones del mercado y si el concesionario incorpora otros servicios como la piscina.

EVENTOS AL AÑO	COSTO POR EVENTO	TOTAL
3	700.000	2.100.000

Autódromo.

Se han definido como probables la realización de al menos tres eventos al año, en los cuales el concesionario tendrá ingresos por concepto de arriendo a los organizadores. No obstante sus ingresos pueden aumentar por un mayor cobro de arriendo o publicidad y servicios anexos, además de ser los asistentes potenciales clientes

de sus dependencias como restoran o piscinas.

EVENTOS AL AÑO	COSTO POR EVENTO	TOTAL
3	500.000	1.500.000

2. EVALUACION SOCIAL

No existe en el manual SEBI de MIDEPLAN una metodología de evaluación social para la tipología de proyectos de parques urbanos. No obstante y como una forma de establecer un parámetro de evaluación alternativo al TIR y VAN sociales, se utilizará el COEFICIENTE DE IMPACTO DISTRIBUTIVO (CID). Este indica la proporción de beneficios del sector privado que será percibida por las personas de bajos ingresos. Además de estimar el porcentaje de beneficios transferidos del sector privado a la población de bajos ingresos, el CID puede considerar como beneficios adicionales de los grupos más pobres de la población la diferencia entre el salario pagado en los proyectos y el costo de oportunidad de la mano de obra no calificada.

El Coeficiente de Impacto Distributivo se puede estimar mediante la siguiente expresión:

$$CDI = \frac{(BBI / BT) * BTA + (Mpm - Mpe)}{BTA + (Mpm - Mpe)}$$

$$BTA + (Mpm - Mpe)$$

Donde:

BBI= Número de beneficiarios de bajos ingresos, es decir, bajo 550 pts, CAS2.

BT= Número total de beneficiarios del proyecto.

BTA= Beneficios totales actualizados generados por el proyecto

Mpm= Costo de la mano de obra no calificada a precios de mercado

Mpe=Costo de la mano de obra no calificada a precios sociales indicados por

MIDEPLAN en el manual SEBI.

En suma, el coeficiente de impacto distributivo es una medida de la proporción del beneficio producido por el proyecto que se dirige a los sectores más pobres de la población, bien como destinatarios del proyecto, o como trabajadores de menores ingresos empleados por el proyecto, en cualquiera de sus etapas.

Entonces.

$$CDI = \frac{(6885 / 34453) * 280.915.000 + (182.000.000 - 154.000.000)}{280.915.000 + 28.000.000}$$

$$280.915.000 + 28.000.000$$

$$CDI = 1.27$$

Los valores de mano de obra no calificada se han obtenido de la siguiente manera.

Personal que trabajará en la etapa de construcción del proyecto = 200

Este es el total estimado que tomará parte en esta etapa.

Personal que trabajará en la etapa de operación del proyecto = 1620

Este incluye al personal de aseo y jardines que trabajará en la operación del proyecto, de acuerdo a las tablas de personal indicadas en la evaluación privada.

Sueldo mensual a percibir = \$100.000

El precio social de la mano de obra no calificada se obtiene multiplicando el costo que ella tiene para el privado, por el factor de corrección entregado por MIDEPLAN, y que en este caso corresponde a 0,85 para el año 2000.

3. ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Se ha efectuado el análisis de sensibilidad del proyecto bajo las condiciones entregadas por el MOP en los requisitos de postulación y que son las siguientes.

Aumento en 25% de la inversión.

Aumento en 25 % de la demanda.

Aumento en 30 % de los costos de explotación.

Disminución en 30% de los costos de explotación.

Disminución en 25% de la demanda.

CONCESIONES MOP 1999