

## **Anexo 10**

- Evaluación Socioeconómica del Proyecto.



## EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PROYECTO

A continuación se muestran los flujos y proyecciones hechas para las unidades de negocio propuestas para el Parque Nacional Radal Siete Tazas con el fin de que los postulantes a concesión puedan evaluar su participación con mayores antecedentes.

Estos flujos son referenciales y no necesariamente representan una obligación para el concesionario.

### a) Supuestos para la Proyección de los Flujos

#### Productos y Servicios de las Unidades de Negocio

Con el fin de determinar el crecimiento de la demanda para la proyección de los flujos futuros se separó el horizonte de evaluación del proyecto en tres períodos, dichos crecimientos serán utilizados para proyectar la demanda de pernoctaciones en cada unidad de negocio y escenario de solución.

- i) Desde el año 2015 al 2018: Este período corresponde a la fase de inversión de los productos y servicios propuestos a habilitar en el Parque Nacional y su área de influencia, así como a la pavimentación de la ruta K-275 (Molina-Radal) que terminará a fines del año 2018 según la información provista por el Departamento de Vialidad del Maule.

Para este período se utilizará una tasa de crecimiento de la demanda de +6,1% en base a crecimiento promedio anual en la llegada de visitantes a Parques Nacionales chilenos entre el 2007 y el 2013.

- ii) Año 2019: Se asume que la inauguración de la obra de pavimentación de la Ruta K-275 generará un impacto positivo en la llegada de visitantes al Parque Nacional debido al notorio mejoramiento en la accesibilidad al Parque, permitiendo a todo tipo de vehículos desplazamientos más fluidos y en menores tiempos, posicionando al Parque Nacional como un destino a preferir por turistas que antes no lo considerarían.

Con el fin de estimar el efecto de este proyecto, se analizó comparativamente la situación de cambio respecto de la pavimentación de la Ruta Ch-225<sup>1</sup> que llega a los Saltos del Petrohué, ubicados en el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales. Dicha ruta se inauguró a finales del año 2010, generándose un crecimiento en las visitas del año 2011 de un 44,4%, versus una contracción de -1,2% en la llegada de visitantes a Parques Nacionales en Chile. Después del primer año post pavimentación, el crecimiento se estabilizó a tasas normales de crecimiento del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.

A su vez, según el estudio de Ingeniería Mejoramiento Ruta K-275, Sector: Las Trancas - Parque Inglés, Región del Maule, provisto por la Dirección de Vialidad de la Región del Maule, para el diseño de la ruta se estimó un crecimiento promedio anual en el tránsito de vehículos de 9,01%.

Para fines de este estudio se utilizará el crecimiento proyectado por el estudio de ingeniería recién mencionado, y en base a la experiencia del Parque Nacional Vicente

---

<sup>1</sup> Referirse al capítulo 2.4. Proyección de la Población Objetivo del estudio "Formulación y Evaluación Socioeconómica del Proyecto de Desarrollo Turístico en Parque Nacional Radal Siete Tazas" para mayor información.

Pérez Rosales, se asumirá dicho crecimiento solamente para el primer año posterior a la inauguración de la obra.

Como resultado y con el fin de cuantificar el efecto que tiene la pavimentación de la ruta K-275, para el año 2019 se sumará 9,01% al crecimiento de visitas anuales estimadas para el período 2015-2018.

iii) Año 2020 en adelante: En este período se espera la consolidación del Parque Nacional como destino turístico establecido a nivel nacional, por ende se espera un crecimiento en la demanda no superior al experimentado en los primeros años de evaluación del proyecto y acorde al crecimiento promedio anual experimentado a nivel nacional en cuanto a llegada de visitantes a Establecimientos de Alojamiento Turístico (EAT), el cual desde el 2007 al 2013 fue de 5,8%.

Por otro lado, de la llegada de visitantes a EAT a nivel país en los últimos años, desde el terremoto del 2010, el crecimiento entre un año y otro se ha ido estabilizando hasta llegar a +4,5% entre el 2012 y 2013.

Considerando la dificultad de proyectar crecimientos de demanda de forma confiable a largo plazo, se tomará el crecimiento de 4,5% basado en la llegada de turistas a EAT.

### Estadía Promedio

Para estimar la estadía promedio en el Parque Nacional y su área de influencia se tomó la información disponible de CONAF en su Informe de Calidad<sup>2</sup>, en donde se muestran los días de estadía de los visitantes al Parque. Para calcular las noches de estadía, se hizo una equivalencia de días a noches de estadía y luego se ponderó por el peso de cada segmento de estadía. En el siguiente cuadro se muestra el cálculo de la estadía promedio, el cual es de 2,3 noches por persona.

Tabla 1: Noches de Estadía Promedio PARQUE NACIONAL RADAL SIETE TAZAS

Días de Permanencia	Noches Estadía Equivalentes	Porcentaje	Noches Promedio
1 día	0	39%	0
2 a 5 días	2,5	47%	1,2
6 a 10 días	7	9%	0,6
Más de 10 días	10	5%	0,5
<b>Estadía Promedio</b>			<b>2,3</b>

Fuente: Elaboración con datos de CONAF

<sup>2</sup> Evaluación de la Percepción de los Visitantes Respecto a la Calidad de los Servicios Ofrecidos en las Áreas Silvestres Protegidas del Estado, CONAF 2013. Para mayor detalle referirse al capítulo 3.1. Perfil del Visitante, del Estudio " Formulación y Evaluación Socioeconómica del Proyecto de Desarrollo Turístico en Parque Nacional Radal Siete Tazas".

## Cantidad de Personas por Grupo de Viaje

Con el fin de estimar el tamaño del grupo de viaje, se tomó la información del Informe de Calidad de CONAF del 2013, en donde se clasifica el grupo de viaje por familias, amigos, parejas y viajeros solos. Para estimar el tamaño de las familias se utilizó el dato de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional<sup>3</sup> que se basa en las encuestas CASEN, en donde se menciona que el tamaño promedio de las familias nucleares es de 2,9 personas. En tanto, para los grupos de amigos se asume éstos compuestos por 4 personas.

Tabla 2: Composición del Grupo de Viaje

Tipo de Grupo	Personas	Porcentaje	Grupo Promedio
Familia	2,9	66,50%	1,93
Grupo de Amigos	4	18%	0,72
Pareja	2	14,50%	0,29
Solo	1	1%	0,01
<b>Cantidad Promedio de Personas x Grupo</b>			<b>2,95</b>

Fuente: Elaboración con datos de CONAF

Para fines de estudio el tamaño promedio del grupo de viaje se estimará en 2,95 personas.

## Ocupación de los Establecimientos de Alojamiento

La proyección de la demanda para el Parque Nacional para los próximos años es bastante auspiciosa, tanto por el crecimiento experimentado en los últimos años como por la pavimentación de la ruta K-275. Es más, con la infraestructura actualmente existente y la demanda proyectada para los próximos años, se prevé que para los meses estivales se producirá una sobre demanda de visitas y estadías en el Parque y su área de influencia. Para el caso de alojamiento, lo anterior produce un efecto %horreo+hacia otros EAT ubicados en el sector de Puente Pancho o bien que el visitante se vaya a alojar a otro lugar de la región.

Dado lo anterior y con el objetivo de romper la estacionalidad mediante la oferta de productos y servicios de invierno, la capacidad de alojamiento de invierno propuesta (excluye camping), estará condicionada a la demanda proyectada para el mes de junio, mes en donde se registran menos visitas al Parque, lo cual se quiere mejorar. Para dicho mes se analizó una ocupación máxima promedio por recinto, en año estabilizado, de un 8%, lo que es equivalente a una ocupación de 30% solo en los días de fin de semana de mayo a agosto.

En tanto, para el mes de febrero se proyectó una ocupación de 100% para este tipo de establecimiento (en línea con lo que sucede en el PARQUE NACIONAL RADAL SIETE TAZAS actualmente), y de un 80% para el mes de enero. Por otro lado, para el resto de los meses más cercanos al verano (marzo, abril, septiembre, octubre y noviembre) se espera aumentar la ocupación mediante el mayor flujo de visitantes en fin de semanas y en algunos días de la semana. Lo anterior se traduce en tasas de ocupación de 30% para abril y septiembre, 40% en octubre y 50% para marzo, noviembre y diciembre.

En base al levantamiento de servicios realizados, la ocupación promedio anual para los EAT tipo cabaña del Parque Nacional y su área de influencia actualmente es de 22,1%. Como resultado de las proyecciones de ocupación mencionadas, la ocupación promedio anual máxima esperada para los establecimientos de alojamiento techado es de 38,1%, equivalente a un crecimiento de 72% en dicha tasa.

En el caso de los campings, la ocupación promedio anual de estos es de un 22%, la cual está condicionada a los meses de mayo, junio, julio y agosto; meses en que los campings

<sup>3</sup> Ministerio de Desarrollo Social, 2009 (<http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen2009/familia.php>).

no abren debido al clima. Lo anterior implica que el crecimiento anual de la demanda deberá distribuirse en los meses de marzo, abril y septiembre a diciembre. Por otro lado, se asume que la ocupación de febrero es 100% para todos los establecimientos y en enero entre 80% y 100% (dependiendo del EAT).

Para obtener el porcentaje de ocupación anual máximo para los campings para un año estabilizado, se realizó una simulación en donde se espera un aumento en la ocupación de los fines de semana y en algunos días de semana para los meses más cercanos al verano (noviembre, diciembre y marzo), contándose también los fines de semanas largo en donde históricamente se utilizan los servicios de camping en el Parque. Esto resulta en una ocupación promedio por establecimiento de 50% para los meses de marzo, noviembre y diciembre, 40% en octubre y 30% para abril y septiembre. Lo anterior resulta en una ocupación promedio anual máxima de 37,1%, la cual se espera obtener para el período de consolidación del Parque Nacional como destino turístico.

*Tabla 3: Ocupación Mensual Campings Radal Siete Tazas y Parque Inglés*

Establecimiento	OCUPACIÓN MENSUAL											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>Camping Radal Siete Tazas</b>	100%	100%	11%	8%	0%	0%	0%	0%	7%	8%	17%	21%
<b>Camping Parque Inglés</b>	100%	100%	50%	10%	0%	0%	0%	0%	17%	10%	17%	50%

## Inversiones

Las inversiones pretenden aumentar y mejorar la oferta turística actual del Parque y están planteadas para ser realizadas en diferentes puntos del mismo, generando así unidades de negocio que permitan recuperar dichas inversiones a lo largo del tiempo.

Con el fin de comparar las diferentes inversiones a realizar, se definió un horizonte de evaluación de 25 años de operación para cada unidad de negocio, período acordado con el fin de realizar inversiones en alojamiento por parte de privados que se harán cargo de las concesiones propuestas, agregándose a este período el período de inversión, el cual se proyecta para el período comprendido entre los años 2015 y 2018, resultando en un horizonte de evaluación de 33 a 34 años incluyendo el período de inversión.

## Ingresos del Proyecto

Para proyectar los ingresos de cada unidad de negocio se hicieron los siguientes supuestos según cada tipo de productos o servicios propuestos. En ciertos casos, algunos de estos productos se ofrecen de forma independiente o bien junto a otros servicios que en consecuencia sufrirán variaciones en sus márgenes producto de economías de escalas o variaciones en las ventas, como por ejemplo un restaurant, el cual puede operar como una unidad independiente o como un servicio adicional dentro de un lodge.

## Alojamiento

El ingreso anual percibido por todos los tipos de EAT; campings, cabañas, yurts, hostería y lodge, se calculan al multiplicar la cantidad de pernoctaciones por la tarifa promedio en cada año.

La cantidad de pernoctaciones inicial (calculada en base a la ocupación promedio anual y la capacidad del establecimiento). A partir del segundo año, dichas pernoctaciones crecerán en proporción al aumento de la demanda del Parque Nacional Radal Siete Tazas y su área de influencia, hasta que la ocupación del establecimiento alcance 37,1% en camping y 38,1% en alojamiento techado.

Se espera que producto de las inversiones a realizar en el Parque la calidad de los servicios aumente, así como también se ofrezcan productos y servicios nuevos y de calidad que apunten a segmentos con mayor disponibilidad a pagar. Dado lo anterior se propuso una tarifa inicial igual o equivalente a lo actualmente cobrado, para luego

incrementarla gradualmente hasta alcanzar un valor acorde a lo que la demanda está dispuesta a pagar.

Según el Observatorio Turístico Región del Maule+ (Temporada Verano 2014), realizado para SERNATUR Maule, los encuestados estimaron un gasto en alojamiento de \$8.413 por persona por noche en el destino Curicó y Valle Cordillera (en donde se incluye el Parque nacional Radal Siete Tazas) y de \$11.528 para el destino Linares Termal y Natural (valor más alto registrado en dicho Observatorio Turístico, lo que muestra un rango posible de variación de tarifas).

Los aumentos de tarifas propuestos por tipo de servicio de alojamiento se analizaron por montos no significativos con el fin de que la demanda pueda absorberlos:

- Camping: \$500 anuales con un tope de \$5.000 por persona.
- Cabañas: \$2500 anuales con un tope de \$45.000 por cabaña.
- Lodge y Yurts: \$1000 anuales con un tope de \$12.000 por persona.

### **Venta de víveres y productos de camping**

Se analizó que en éstos se vendan, artículos y repuestos de camping (velas, linternas, pilas, gas cocinilla, carbón, etc.), alimentos envasados, bebidas y productos locales cuando hayan disponibles (fruta y verdura, pan amasado, huevos etc.), entre otros. Estos almacenes están propuestos para el camping Radal Siete Tazas.

Para estimar el consumo de esta tienda, se asume que la mayoría de los visitantes compran los víveres para su estadía en algún supermercado de Molina, o bien los traen desde su casa. Por ende, el consumo en este tipo de almacenes se estima bajo y motivado por la falta de algún producto; como artículos de camping o algún alimento. Considerando lo anterior se asumirá un consumo promedio por grupo de viaje de \$10.000, equivalente a dos comidas por grupo. Para obtener el consumo promedio por pernoctación se hizo el siguiente cálculo:

$\$10.000$  de consumo por grupo  $\div$  2,95 personas por grupo  $\div$  2,3 noches estadía =  $\$1.470$  por pernoctación

Como punto de comparación se tiene el Observatorio Turístico Región del Maule+ (Temporada Verano 2014 e Invierno 2014). En este estudio se define el monto que el turista estima gastar en el destino, el cual muestra los montos para los destinos turísticos de la región. Para Curicó y Valle Cordillera (que considera Curicó, La Ruta del Vino y las comunas de Molina, Río Claro, Romeral, Sagrada Familia y Teno), se muestra un gasto estimado por persona, por día, en restaurant de \$5.742 en invierno (3,9 veces mayor al estimado para este estudio) y \$6.180 en verano (4,2 veces mayor). Dichos montos son más elevados debido a que el área de estudio considera la ciudad de Curicó y la Ruta del Vino, en donde el gasto es mayor dado la mayor oferta turística existente. Sin embargo, para fines de este análisis, el monto de gasto en almacenes estimado de \$1.470 es considerado adecuado.

Dada las mejoras en calidad en los productos y servicios a realizar en el Parque, se espera un aumento en el consumo per cápita en los almacenes proyectados. Dicho aumento se estima en el consumo por grupo, el cual se hará variar a razón de \$2.500 anuales, con un tope de \$15.000 por grupo.

### **Restaurant o Cafetería**

El concesionario podrá habilitar en el marco de la concesión un restaurant o cafetería en el Camping Los Robles en Parque Inglés el cual formará parte de los servicios ofrecidos por el centro de naturaleza o lodge proyectado en dicho terreno. Para el cálculo de la evaluación del servicio se consideraron los siguientes supuestos:

- Se asume que la cafetería estará abiertos a todo público y dará servicios de desayuno, almuerzo y cena, con un consumo promedio p/p de \$2.500 por desayuno y \$5.000 por almuerzo y \$5.000 por cena, con un ratio de rotación de 1.
- En vista y considerando que la cafetería estará abierto a todo público, se estima que el flujo de clientes del restaurant será proporcional a la ocupación promedio registrada en el lodge (o establecimiento de alojamiento asociado).

### **Kiosco Más Baño Público**

Se proyecta la construcción de un kiosco que permitirá administrar y mantener los baños públicos; en la zona de Siete Tazas. Dichos kioscos venderán productos envasados como agua embotellada, bebidas y snacks.

Kiosco Siete Tazas:

- Se asume un consumo promedio por persona que sea menor al de un café debido a que se venderán productos envasados como snacks y bebidas, equivalente a \$2.000 por persona.
- Se asume un incremento anual en el consumo promedio por persona de \$200 hasta un tope de \$3.000 por persona.

### **Cabalgatas (O Servicio De Arrieros)**

Se proyecta un servicio de cabalgatas que estará asociado a la construcción de una caballeriza para reunir a los prestadores de servicios y sus caballos en un mismo lugar en Parque Inglés, cuya administración será responsabilidad del concesionario. Tendrá capacidad para albergar hasta 20 caballos, y operando entre los meses de septiembre a abril.

En base a la información recopilada, se estima una ocupación promedio del servicio de arrieros de 60% para los meses de enero y febrero. Para el resto de los meses se estima 30% para noviembre, diciembre y marzo, y 20% para septiembre, octubre y abril.

La tarifa cobrada actualmente por los arrieros por este tipo de servicio es de \$12.000 por cabalgatas de 1 día. Para estimar el ingreso por esta actividad se utilizará una tarifa promedio de \$15.000, la cual será cobrada por el administrador que concentre los servicios de cabalgatas. Se estima un aumento de tarifa de 5% anual para el segundo, tercer y cuarto año de operación.

### **b) Análisis de Flujos**

Para el análisis de los flujos de ingresos y egresos, la empresa postulante a la concesión podrá revisar el anexo digital "ASP PARQUE NACIONAL RADAL SIETE TAZAS Evaluación Privada" que se anexa a estas bases.

Estos análisis de flujos, al igual que los supuestos son referenciales y servirán para que los y las postulantes evalúen la rentabilidad del negocio, pudiendo incorporar modificaciones a todos los puntos.

El archivo "ASP Parque Nacional Radal Siete Tazas Evaluación Privada" se encuentra disponible en formato Excel para ser descargado desde [www.bienesnacionales.cl](http://www.bienesnacionales.cl) sección Licitaciones.