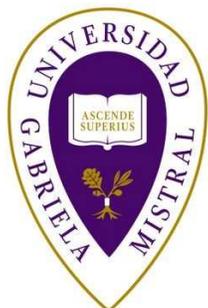


UNIVERSIDAD GABRIELA MISTRAL
FACULTAD DE NEGOCIOS
CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL



JAVIERA CARREÑO SOTELO – GISSELA IRRIBARRA FUENTES
PROYECTO DE TÍTULO PARA OPTAR AL TÍTULO DE INGENIERÍA COMERCIAL
CAROLINA VITA HAEUSSLER

DICIEMBRE-2017
SANTIAGO-CHILE

© Javiera Carreño Sotelo y Gissela Iribarra Fuentes.

Se autoriza la reproducción parcial o total de esta obra, con fines académicos, por cualquier forma, medio o procedimiento, siempre y cuando incluya la cita bibliográfica del documento.

RESUMEN EJECUTIVO

Propósito

“El propósito de esta empresa es cubrir la necesidad de entretención y esparcimiento de los turistas que visitan la VI región, tanto de manera regular como para los que están experimentando recorrer esta región”.

La Misión

“La misión de KÜMELKAN es ofrecer un Centro recreativo y turístico, ubicado en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, comuna de Las Cabras, sector Lago Rapel.”

Principales Objetivos

- Posicionarse como la segunda mejor opción en cuanto a la recreación
- Fidelizar al menos al 70% del mercado objetivo.
- Lograr un servicio de post venta activo.

Conclusiones Variables Circundantes

Variable Socio-Cultural

El centro recreacional KÜMELKAN, busca romper los estereotipos y abarcar el mercado socio económico medio-bajo con precios accesibles.

Variables Tecnológicas

Los toboganes y piscinas tendrán mantenciones regulares y serán instalaciones con la mejor tecnología.

Variables Económicas

Contará con unos administradores encargados del recinto, los fondos para iniciar el proyecto serán a través de capital propio y préstamo bancario, esperando en un futuro algún tipo de subvención.

Variables Políticos – Legales

El centro recreacional contara con todos los permisos y exigencias de las distintas entidades.

Variables Ambientales

El buen funcionamiento del centro recreacional está directamente relacionado con la estacionalidad, enfocado a funcionar en temporada alta al 100%, y baja a un 40%.

Variables Circundantes Específicas

Competidores Actuales

Centro recreacional no tendrá un competidor directo, puesto que el público objetivo es un nivel socioeconómico diferente

Competidores Potenciales

Existen variadas opciones de alojamiento y precios, sin embargo lo diferente lo seguirá teniendo KÜMELKAN .

Competidores Sustitutos

Lago Rapel posee sectores de camping y cabañas, con gran demanda.

Poder de Negociación de los Clientes

No hay poder de negociación ya que se espera que se elija la innovación y la experiencia por sobre la comodidad y riqueza

Poder de Negociación de los Proveedores

No hay poder de negociación de proveedores, ya que existe una gran gama de proveedores y productos.

Definición Estrategia Competitiva Genérica

La Estrategia genérica de diferenciación enfocada la cual consiste en ofrecer un producto especializado, con características diferenciadas pensadas para un mercado reducido

Estimación de la Demanda

Año	Población Objetivo	Demanda (pp)	Capacidad (pp)
1	3.426.779	77	515
2	3.429.069	113	515
3	3.431.274	149	515

4	3.433.479	185	515
5	3.435.684	221	515
6	3.437.889	258	515
7	3.440.094	294	515
8	3.442.299	330	515
9	3.444.503	515	515
10	3.446.708	515	515

Monto Inversión Inicial

Inversión Inicial	
Valor Terreno	\$ 45.000.000
Costo de Construcción	\$ 36.740.000
Costo de Equipamiento	\$ 4.716.000
Total	\$ 86.456.000

Tasas de descuento utilizadas

Betas S&P	
Recreación	0,78
Hotel / Hospedaje	0,55
Entretenimiento	1,05

VAN, TIR y Periodo de Recuperación

Valores con deuda:

PR	10 años
----	---------

TASA	8,09%	5,71%	10,90%
VAN UF	8.187,62	11.988,42	4.716,66

TIR	16,59%
-----	--------

Valores sin deuda:

PR	10 años
----	---------

TASA	8,09%	5,71%	10,90%
VAN UF	11.547,82	15.213,82	8.199,47

TIR	25,27%
-----	--------

Conclusiones finales

Con el análisis y estimaciones el proyecto no recibirá ganancias sustentables en el tiempo, El periodo de recupero es esperable, dado a la envergadura del negocio. Para concluir sólo se espera cumplir con el propósito establecido en el periodo que funcionará el centro.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	10
	1. El negocio.....	11
	2. Razones personales del proyecto.....	12
	3. Modelo CANVAS	13
II.	PLANIFICACIÓN DE LA EMPRESA	
	1. Propósito.....	14
	2. Misión.....	14
	3. Objetivo, según el horizonte de tiempo	
	3.1 Objetivos de LP.....	14
	3.2 Objetivos de MP.....	15
	3.3 Objetivos de CP.....	16
	4. Factores críticos del éxito.....	16
III.	ANÁLISIS DEL SECTOR INDUSTRIAL	
	1. Variables circundantes Generales	
	1.1 Socio – Culturales.....	16
	1.2 Tecnológicas.....	17
	1.3 Económicas.....	17
	1.4 Político – Legales.....	18
	1.5 Ambientales.....	18
	2. Variables circundantes Específicas (Porter)	
	2.1 Competidores Actuales.....	19
	2.2 Competidores Potenciales.....	20
	2.3 Competidores Sustitutos.....	20
	2.4 Poder de Negociación de los Clientes.....	21
	2.5 Poder de Negociación de los Proveedores.....	21
	3. Análisis FODA.....	21
	4. Definición Estrategia Competitiva Genérica.....	22

IV.	ESTUDIO DE MERCADO	
1.	Investigación de Mercado.....	22
2.	Estimación de la Demanda.....	23
2.1	Estimación demanda año 1	24
2.2	Estimación demanda para los 10 años	26
3.	Estrategia Comercial	
3.1	Mercado objetivo.....	27
3.2	Posicionamiento.....	27
3.3	Mezcla Comercial	
3.1.1	Producto.....	29
3.1.2	Precio.....	34
3.1.3	Plaza.....	34
3.1.4	Promoción.....	35
V.	ESTUDIO TECNICO	
1.	Capacidad de Producción o de prestación del servicio (oferta de la empresa).....	35
1.1	Factores determinantes de la capacidad.....	35
1.2	Capacidad de cantidad ofrecida y proyección a 10 años ..	37
2.	Proceso de Producción o de prestación del servicio.....	39
3.	Estudio de Localización de la empresa.....	40
VI.	ORGANIZACION INTERNA	
1.	Organigrama.....	41
2.	Análisis de cargo.....	42
3.	Selección y contratación del personal.....	51
4.	Política de Remuneraciones	
4.1	Estructura de remuneraciones.....	52
4.2	Política aumento remuneraciones.....	53
VII.	ANALISIS FINANCIERO	
1.	Inversión Inicial	
1.1	Inversión Activo Fijo.....	54
1.2	Impuestos y derechos municipales.....	54
1.3	Honorarios abogado, arquitecto y constructor.....	55

1.4	Gastos asociados a la legalización de la empresa.....	55
1.5	Publicidad y promoción.....	56
1.6	Gastos de Puesta en Marcha.....	56
1.7	Capital de Trabajo.....	57
2.	Financiamiento.....	57
3.	Ingresos por venta.....	58
4.	Costos de venta	
4.1	Costos Mano de Obra.....	58
4.2	Costos Materia Prima.....	58
5.	Costos operacionales	
5.1	Remuneraciones indirectas.....	59
5.2	Promoción o publicidad.....	60
5.3	Gastos Generales.....	60
5.4	Gastos Seguridad.....	60
5.5	Seguros.....	61
5.6	Gastos Mantención.....	61
5.7	Arriendo.....	61
5.8	Capacitación.....	61
5.9	Gastos Distribución (Plaza).....	61
5.10	Depreciación.....	62
6.	Amortización Gastos Puesta en Marcha.....	62
7.	Gastos Financieros y Amortización Crédito.....	63
8.	Impuesto a la Renta.....	63
9.	Variación del Capital de Trabajo.....	64
10.	Tasa de Descuento.....	64
11.	Valor de Venta de la Empresa.....	65

VIII. FLUJO DE CAJA

1.	Supuestos de variación ingresos y egresos o factores de sensibilización	66
2.	Flujo de caja	67

IX.	MEGATENDENCIAS.....	70
X.	CONCLUSIONES.....	71
XI.	BIBLIOGRAFIA.....	72
XII.	ANEXOS, a partir de la página.....	73

I. INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo se estudia la implementación de un área de entretenimiento y descanso definido como centro recreacional. La realización de este proyecto tiene como idea principal promover aún más el turismo a través de un sitio de entretenimiento sano y divertido en un sector que no cuenta con atracciones vacacionales de grandes envergaduras.

La importancia que posee el proyecto es un componente sustancial que ayuda a promover el crecimiento turístico, local y nacional. En el ámbito local se forma una perspectiva de que los propios habitantes del sector tengan una nueva e innovadora alternativa de diversión o fuente laboral.

Con este trabajo se mejorará el estilo de vida social y además en lo económico ayudará a reactivar la atracción turística, se logrará llegar a más público del que posee actualmente el sector y no sólo encasillar el Lago Rapel como único atractivo, sino más bien dar a conocer las variadas opciones que pueden existir en la comuna para encontrar la tranquilidad que se requiere.

Se Busca dar a conocer una fantástica idea de emprendimiento y servicio a la comunidad que necesita de un impulso extra para el turismo.

1. El negocio

El negocio se trata de la creación de un Centro recreativo y turístico, ubicado en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, comuna de Las Cabras, sector Lago Rapel.

Este negocio surge de la necesidad de cubrir los espacios turísticos en tiempos en donde el principal atractivo, Lago Rapel, no tenga la capacidad de llamar la atención de los turistas, puesto que por lo general, en tiempos de sequía o baja del caudal del Lago, el turismo, comercio y producción en torno al turismo se ven considerablemente afectados y disminuidos. Se busca brindar la misma satisfacción que se puede encontrar en este sector en sus mejores tiempos, pero con la seguridad que siempre habrá un lugar en donde disfrutar de la tranquilidad y diversión acuática que se busca al elegir la VI Región como destino de vacaciones y/o descanso.

KÜMELKAN se orienta a brindar un lugar donde el descanso y la diversión se unen, a precios accesibles para los turistas. Uno de los enfoques del centro turístico, es poder brindar un momento de tranquilidad, pensando en la familia y en los padres que desean relajarse y al mismo tiempo hacer las actividades que más les apasiona, por este motivo se contempla el spa y salidas organizadas con la gente local para lograr disfrutar de la pesca y trekking en los alrededores naturales que KÜMELKAN proporciona, logrando la sensación de desconexión con la ciudad y el diario vivir, y conectándolos con la naturaleza.

Principalmente se busca acercar a los clientes al sector del Lago Rapel, llevar el turismo a la mayor cantidad de gente posible, apoyándonos en las distintas entidades sociales, como Juntas de Vecinos, Colegios, Municipalidad y departamento de turismo, etc.

El lugar físico tendrá un espacio de 2 Hectáreas, las cuales contarán de piscinas con instalaciones de toboganes para niños y adultos, cancha de Futbolito, servicios de spa exprés, cabañas y áreas de camping con quinchos para asados.

2. Razones personales del proyecto

Principalmente se desea crear un negocio que no se haya realizado en el sector, ya que como la atracción principal es El Lago, los lugares de camping que existen son básicos y comunes. Queremos que no exista solo El Lago Rapel como atracción principal, más bien aprovechar que en tiempos de sequía o temporada baja de verano (noviembre y marzo), por ejemplo, impulsar de la misma forma el turismo y recreación.

3. Modelo CANVAS

<p>Aliados Clave</p> <p>Propietarios Proveedores Trabajadores Locatarios</p>	<p>Actividades Clave</p> <p>Funcionamiento de Piscinas y toboganes en temporada de Alta demanda</p> <p>Treking Canopy Pesca Masajes – Spa</p>	<p>Propuesta de Valor</p> <p>“Disfruta de otra forma Rapel”</p>	<p>Relación con el Cliente</p> <p>Lazos cercanos, con el concepto de Familia</p>	<p>Segmentos de Clientes</p> <p>Orientados al nivel socioeconómico C2 – C3</p> <p>“Para relajarte, disfrutar y descansar, ven a Kumelkan”</p>
<p>Recursos Clave</p> <p>Salvavidas Enfermera Administrador Instructores</p>		<p>Canales</p> <p>Redes Sociales Experiencia</p>		
<p>Estructura de Costes</p> <p>Costos altos construcción de la infraestructura y mantenimiento del recinto Contratación y capacitación del personal</p>		<p>Estructura de Ingresos</p> <p>Porcentaje de Capital Propio Préstamos de Entidades Bancarias para emprendedoras Fondos concursales, como capital semilla y/o Corfo</p>		

II. PLANIFICACIÓN DE LA EMPRESA

1. Propósito

“El propósito de esta empresa es cubrir la necesidad de entretenimiento y esparcimiento de los turistas que visitan la VI región, tanto de manera regular como para los que están experimentando recorrer esta región.”

2. Misión

“La misión de KÜMELKAN es ofrecer un Centro recreativo y turístico, ubicado en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, comuna de Las Cabras, sector Lago Rapel.”

Este será un servicio de entretenimiento que ofrecerá distintas actividades, para satisfacer a los distintos clientes, si bien el segmento corresponde a familias completas, los servicios están pensados en las necesidades independientes de cada integrante de este grupo.

La idea es que los trabajadores sean oriundos de la comuna, esto para poder aumentar la demanda laboral en el sector, se les especializará en las distintas áreas que se desarrollen en el centro con los valores que desea representar KÜMELKAN, esto con el fin de mantener la calidad a largo plazo.

5. Objetivo, según el horizonte de tiempo

5.1 Objetivos de LP (mayor a 5 años y menor a 10 años)

Objetivos Cuantitativos: En el Largo Plazo, se espera estar percibiendo utilidades, las que serán reinvertidas hasta la consolidación del centro recreacional, aproximadamente en el 7 año. A partir del año 8 se espera comenzar a percibir utilidades para los inversionistas.

Objetivos Cualitativos: Se espera en el largo plazo, contar con una cartera de cliente fidelizados. Una marca reconocida por brindar un servicio de calidad y excelencia.

Nuestro principal objetivo es fidelizar al cliente o en otras palabras asegurar la recompra, y que éste genere referencias positivas, para llegar a cumplir este objetivo ofreceremos que estando en nuestras instalaciones dejen por completo las preocupaciones cotidianas, asegurando experiencias inolvidables.

En los Objetivos a largo plazo, para un horizonte de 7 años se espera estar posicionados como la “segunda mejor opción”, después de Marina Golf, en cuanto a la recreación en vacaciones por la calidad de nuestro establecimiento y de los servicios que se entreguen acorde con un presupuesto accesible.

5.2 Objetivos de MP (mayor a 1 año y menor a 5 años)

Objetivos Cuantitativos: En el mediano plazo, se espera haber cumplido con el presupuesto establecido, y a partir de los 2 años, con el centro ya en funcionamiento, comenzar a percibir parte de los ingresos como recuperación de la inversión inicial.

Objetivos Cualitativos: Se espera que en el mediano plazo, a partir de los 2 años, se cuente con potenciales clientes en proceso de fidelización y lograr un servicio de post-venta activo.

En el mediano plazo deseamos difundir el recinto como atracción turística, y como un lugar sano y recreativo de esparcimiento a nivel local y con una proyección de crecimiento a nivel nacional.

Se espera que el centro recreacional, logre aplicar buenas estrategias desde el comienzo, para asegurar el éxito del proyecto; en este lapso KÜMELKAN podría diferenciarse de los otros centros recreacionales por cumplir estándares de calidad y seguridad para el cliente.

En un horizonte de tiempo de 18 meses, es principalmente contar con las instalaciones e infraestructura terminada, comenzar con la orientación de los trabajadores. A los 2 años la instalación estará en funcionamiento. Antes de los 4 años, se espera que el centro sea reconocido y que nuestros clientes sean referidos de clientes satisfechos y fidelizados.

5.3 Objetivos de CP (menor a 12 meses)

Objetivos cuantitativos: se espera que en el corto plazo, hasta 12 meses, se manejen los costos dentro de lo planificado, sin contratiempos que obliguen a aumentar dichos costos.

Se espera cubrir la inversión total en los 3 primeros años de vida del proyecto.

Objetivos cualitativos: Se espera que la planificación del negocio y los tiempos se encuentren dentro de los parámetros ya establecidos.

En el corto plazo se deberá capacitar y contratar a personal local para las diversas actividades, se aspira que sea cerca de un 80% del total de trabajadores, creando así, nuevos puestos de trabajo para los locatarios.

Los objetivos a corto plazo, son principalmente no sobrepasar los costos y gastos establecidos, estar dentro de los parámetros de tiempos que se acordaron en la planificación del negocio.

6. Factores críticos del éxito

El principal factor crítico para este proyecto, es que exista una propuesta parecida y se adelanten con el proyecto de la construcción de un centro similar, y luego de implementado, que aumente la competencia.

III. ANÁLISIS DEL SECTOR INDUSTRIAL

1. Variables circundantes Generales

1.1 Socio – Culturales

El entorno donde estará ubicado el centro recreacional KÜMELKAN tiene un nivel socio económico medio- bajo, por tal motivo es un negocio que entrará a romper de cierta forma los estereotipos de entretención disponibles, por lo que se espera, será atractivo tanto para consumo del servicio así también como fuente laboral, se espera llegar al público con precios accesibles en comparación con la disponibilidad actual de estos servicios y

orientados principalmente a la experiencia e innovación en cuanto al descanso y entretención.

1.2 Tecnológicas

Directamente tecnológico será la instalación que deberá contar con mantenciones regulares tanto dentro como fuera de temporada, este factor es fácilmente manejable, ya que existen varias empresas que prestan este servicio y cuentan con todos los materiales necesarios, y debido a que el centro contará con toboganes estándar, los repuestos, en caso de ser necesarios, serán de fácil acceso y su costo no es crítico.

El entorno brinda mano de obra accesible y a bajo costo, lo anterior dado que en el sector existen trabajos estacionales, por lo que fuera de dichas estacionalidades, queda mucha fuerza de trabajo disponible.

1.3 Económicas

El centro tendrá una administración encargada de los gastos de mantención tanto del centro como de los trabajadores, así mismo como de los valores que se van a manejar para el ingreso y las distintas actividades que se organizan dentro del centro.

Los ingresos serán propios en un comienzo y después se buscará ayuda y convenios con entidades gubernamentales y privados, pero aun así, ya que estos fondos son concursables, no se pueden considerar dentro de la planificación directamente, porque el factor es completamente externo.

Se prevé que el acceso a las dependencias del Centro recreacional estarán a un valor accesible al público potencial, cuyos valores serán menores que los que hoy maneja el competidor directo.

Como variable crítica económica, es principalmente el presupuesto que asigna cada familia en el ítem de entretención y esparcimiento, por lo que si sus sueldos son modificados por nuevas leyes ya sea positiva o negativamente o si se presentara un déficit económico a nivel país que contrajera al mercado en cuanto a este ítem de gasto, nos afectaría directamente, puesto que entretención es uno de los más afectados en contracciones debido a su fácil sustitución o simplemente suspensión.

1.4 Político – Legales

Esta variable nos afecta directamente, como a todo emprendimiento, ya que debemos realizar una serie de trámites para cumplir con las regulaciones exigidas por el Ministerio de Salud, las cuales se estipulan en el Reglamento de piscinas de uso público en DTO 209 (ver anexo N°1):

- ✓ Constitución de sociedad por acciones SPA. (ver anexo N°2)
- ✓ Inicio de actividades, inscripción en el S.I.I. (ver anexo N°3)
- ✓ Aprobación Municipal:
 - Formulario de patente comercial. (ver anexo N°4)
 - Recepción definitiva de obra. (ver anexo N°5)
- ✓ Autorización del Ministerio de Salud.

Además de las variables de políticas generales nacionales, como nuevas leyes hacia las empresas, reformas tributarias o los planes de gobierno dependiendo, actualmente, de los resultados de las elecciones presidenciales.

1.5 Ambientales

Los negocios que giran en torno al Lago Rapel, dependen directamente de las inclemencias del clima y de cómo el gobierno regional trata todo lo relacionado con las puertas de la represa, la cual va ligada también con la sequía que pueda tener el país y/o región en el momento.

El gobierno toma la decisión de abrir las compuertas de la represa y con esto el Lago llega a tener los niveles de agua deseados, sin embargo, ocurre que no todos los veranos o los festivos cuentan con tal estado del agua.

El año 2014 se ideó un plan turístico que impedía secar el lago y con esto se fomentaría el turismo y negocio, esta idea solo duro 2 años, volviendo el turismo a decaer en dicho sector.

Se busca que tanto las inclemencias del tiempo, y la estacionalidad que puede llegar a tener el sector, no sean un factor determinante ya que el centro contará con las actividades sin necesidad primordial de depender del estado del nivel del lago, y el

entorno invitará a nuestros clientes a disfrutar del mismo modo de la naturaleza haciendo la estadía igual o más placentera.

Debido a todas estas medidas y la actual preocupación latente por el medio ambiente, es que se tomarán las medidas necesarias para no impactar o destruirlo de ninguna manera, creando también medidas ecológicas para ahorrar, y así poder generar una situación de ganar-ganar.

2. Variables circundantes Específicas (PORTER)

2.1 Competidores Actuales

El centro recreacional tiene como principal competidor, Marina Golf, el cual se describe como "el complejo turístico inmobiliario más importante de la zona, un condominio de segunda vivienda, que cuenta con todas las comodidades de un resort, y que ofrece una amplia gama de actividades para privilegiar la entretención y el descanso durante el periodo estival. Dentro de las actividades que ofrece, se encuentra un staff de profesores de gimnasia, de tenis, zumba, voleibol, etc. Estas actividades, que son gratuitas para los residentes del condominio, los que vienen por el día también pueden utilizar los recursos, ofrece un campo de golf de nueve hoyos, con precios preferenciales para sus residentes, además de cursos y arriendo de equipos. También brinda experiencias outdoors para sus visitantes, tales como cabalgatas, trekking y bicicleta por los senderos y cerros del complejo".

Si bien Marina Golf es el único competidor actual, no es directo, ya que posee las instalaciones que se desean para el proyecto (en menor proporción), no está dirigido directamente al mismo mercado que apunta KÜMELKAN.

Grado de rivalidad: Actualmente en el sector no hay competidores directos para KÜMELKAN, debido a que no existen instalaciones que tengan las especificaciones técnicas como las que se están presentando en el centro recreacional.

Barrera de salida: Como competidores para Marina Golf no existen barreras de salida, puesto que KÜMELKAN no será una amenaza directa para su público e instalaciones objetivas. Aun así para este ítem, las barreras en general de salida, son altas desde el punto de vista de las instalaciones, ya que la inversión para el funcionamiento de un

centro recreacional como KÜMELKAN es alto, significaría una pérdida considerablemente alta para el inversionista.

2.2 Competidores Potenciales

Los competidores potenciales son las cabañas ubicadas en las cercanías al recinto, cuyos atractivos son básicos, ya que algunas cuentan con acceso directo al Lago o de piscinas clásicas, pero contar con este acceso no significa que se podrá disponer de ellos para el nado abiertamente, ya que existen temporadas que la represa no abre sus compuertas y no permite que éste se llene para este propósito, pero son considerados como competidores potenciales, ya que poseen de ciertas posibilidades para llamar la atención de los turistas, que dependerá de la disponibilidad de caudal del lago, y también porque podrían encontrarse motivados, debido al éxito que podría tener KÜMELKAN, e implementar el mismo proyecto.

Barreras de entrada: La inversión inicial para este proyecto es realmente alta, y más cuando se está pensado en realizar con fondos propios, en un comienzo, todos los costos serán absorbidos bajo esta modalidad, por lo tanto, para los competidores potenciales, existe un altísimo costo para establecer un negocio con las mismas o similares características es porque simplemente no es un campo atractivo.

2.3 Competidores Sustitutos

Los competidores sustitutos con los que cuenta actualmente el centro KÜMELKAN, serían los camping, cabañas y accesos a áreas de piscinas, en algunos lugares se ofrecen por separado y en otros se ofrecen mezclados, para cualquiera de los casos, ninguno supone una sustitución perfecta, en primera instancia porque no cuentan con instalaciones de toboganes, canopy, y tampoco ofrecen servicios de spa. Así como no lograrán dar la experiencia que brindara KÜMELKAN, que es comodidad con sabor campestre, un dos por uno.

Barrera de entrada: Para los competidores sustitutos es una barrera de entrada importante intentar entrar al negocio que será KÜMELKAN, dado las inversiones que se deben hacer para llevarlo a cabo.

2.4 Poder de Negociación de los Clientes

Los potenciales clientes no tienen poder de negociación por sobre KÜMELKAN, ya que se espera que éstos elijan la innovación y la experiencia por sobre la comodidad y extravagancia.

Barrera de entrada: para el mercado al cual está enfocado el centro, la barrera de entrada sería muy alta sobretodo en cuanto a conocimiento del negocio e inversión, realmente no se espera que puedan tener real interés en abrir su propio centro.

2.6 Poder de Negociación de los Proveedores

Para el rubro que se tratara el negocio, no existe poder de negociación de los proveedores, ya que hay variadas empresas que brindan los servicios y productos que se necesitan para el establecimiento y el buen funcionamiento del lugar. También se debe considerar que son variados los proveedores que se necesitarán para mantener en funcionamiento el centro, por lo que la especialización de ellos es específica de sus propias áreas, esto dificulta el interés que puedan presentar para convertirse en potenciales competidores, y esto último da como conclusión que las barreras de entradas para ellos, es muy alta, disminuyendo el posible interés.

5. Análisis FODA

FORTALEZAS <ul style="list-style-type: none">✓ Ubicación accesible.✓ No depende del caudal del Lago Rapel.✓ Funciona todo el año, no es estacional.	OPORTUNIDADES <ul style="list-style-type: none">✓ Opción de expansión por el lugar geográfico (ampliación).✓ Tener la opción de perfeccionar los servicios de masajes y convertirlos en spa.✓ Opción de ampliar el rubro, no solo ser centro recreacional, también centro de eventos✓ Características únicas en el sector.
DEBILIDADES <ul style="list-style-type: none">✓ Desconocimiento del rubro.✓ Desinterés por parte de la mano de obra oriunda por formar parte del negocio.	AMENAZAS <ul style="list-style-type: none">✓ Probabilidad de incidencias climáticas (derrumbes).✓ Competidores amenazados que deseen instalarse en el mismo rubro.

La estrategia competitiva que usará KÜMELKAN, será estrategia genérica de diferenciación enfocada, puesto que se busca crear un nuevo nicho de negocio el cual será percibido como único. Con esto no se busca ignorar los costos del proyecto, pero sin embargo, no serán primordiales.

Se desea brindar una experiencia única, con la tecnología de toboganes y áreas de descanso que hoy no existen en los alrededores donde se posicionará físicamente, y tener nuevos servicios a disposición de los clientes, para que logren compatibilizar descanso, familia, comodidad y por sobre todo entretención.

A pesar de que está enfocado a las familias en particular, también se realizará un enfoque hacia las empresas y colegios como “intermediarios” hacia las familias, es decir, se crearán convenios para acercar al cliente objetivo, a través de beneficios de descuentos monetarios o arriendos de las instalaciones para eventos específicos, como celebraciones de finalización de año, navidades, aniversarios empresariales, campamentos para hijos de funcionarios, campamentos scout, retiros espirituales de colegios, entre otros.

Por medio de esta estrategia se espera a largo plazo, ser percibidos como un lugar exclusivo, pero no lujoso, donde los clientes puedan apreciar la calidad del servicio y las instalaciones consiguiendo así su fidelidad, si bien no se espera ser líderes en el mercado de la entretención.

IV. ESTUDIO DE MERCADO

1. Investigación de Mercado

La investigación de mercado se basa principalmente en la experiencia de otros centros recreacionales que cuentan con instalaciones y prestan servicios similares a los de KÜMELKAN, pero que se encuentran ubicados en distintas localidades, por lo que el medio principal para poder estimar la demanda con la que se contará será a través de entrevistas con estos expertos, para así recopilar la mayor cantidad de información sobre los comportamientos de consumo de esas zonas y poder compararla, se obtuvo lo siguiente:

Entrevistas con expertos: según lo que se logró conversar e investigar con los centros recreacionales, durante la temporada alta (diciembre, enero y febrero), asisten a sus dependencias aproximadamente 70 a 90 grupos familiares al menos, distribuidos en su mayoría entre los días jueves a domingo. Se contempla que los grupos familiares varían desde los 4 hasta 8 integrantes por familia.

CENTRO 1		CENTRO 2	
TEMPORADA ALTA	TEMPORADA BAJA	TEMPORADA ALTA	TEMPORADA BAJA
6.480	4.320	5.040	2.592
TOTAL	10.800	TOTAL	7.632

Complementado con la información anterior, con respecto al competidor directo, dada su ubicación geográfica y servicios, que sería Marina Golf, sus instalaciones en temporada estival son altamente demandadas, y su afluencia de público no disminuye drásticamente en temporada baja de acuerdo a los siguientes datos:

TEMPORADA ALTA	TEMPORADA BAJA
14.544	9.504
TOTAL	24.048

Sin embargo, otra parte de la investigación de mercado se realiza a través de la implementación de la encuesta para la determinación de los gustos y preferencias del mercado objetivo, con el fin de tener la demanda real del servicio.

2. Estimación de la Demanda

El proyecto comprende diferentes áreas que buscan ofrecer un mejor servicio y brindarle un valor agregado a los clientes. Cada servicio complementario del local va dirigido a un grupo de consumidores con gustos, preferencias y necesidades específicas. Además está dirigido a todo público que quiera tener una mañana o tarde llena de diversión y amplio relajamiento olvidándose del ruido y contaminación que se encuentra en Santiago.

La estimación de la Demanda se realizó basada en las cifras otorgadas por entidades especializadas en estudios y segmentación, como el Instituto Nacional de Estadísticas,

INE, Ilustre Municipalidad de Las Cabras, Subdirección de Gobierno Regional y Biblioteca del Congreso Nacional. Con los datos obtenidos se cuantificó la población total correspondiente a la Región del Libertador Bernardo O'Higgins y obtuvimos los potenciales clientes y/o público objetivo. Adicionalmente se utilizaron los recursos explotados en la investigación de mercado, tales como las entrevistas con los especialistas y la encuesta de preferencias de consumo para el mercado objetivo.

Con la utilización de las herramientas e información disponible se pudo especificar las fechas de estacionalidad para los distintos servicios prestados por el centro, especificar las características de los consumidores y así obtener la demanda real asociada al proyecto.

Como control básico todos los centros recreacionales deben contar con un registro mínimo, el cual se refiere a llevar el ingreso por persona. Debido a que la estimación de demanda de este rubro es por cantidad de clientes que asisten al recinto, este se llevará por medio de la entrada, y entrega de Boletas así como también, será utilizado para poder llevar constantemente la variabilidad de la demanda real de la misma.

2.1 Estimación demanda año 1

Para realizar la estimación de la demanda desde el año 1 de funcionamiento del centro recreacional, se tomaron datos estadísticos, proporcionados por el INE, como se menciona anteriormente, en el cual se estudió la población de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins y de la Región Metropolitana, enfocándose en el público objetivo de los niveles socioeconómicos C3 – C2. (Ver cuadro N° 01)

Cuadro N° 01

REGION	NIVEL SOCIOECONÓMICO (NSE)				
	ABC1	C2	C3	D	E
I	6,6	17,5	26,1	35,4	14,4
II	9,0	20,2	27,0	33,1	10,7
III	5,0	13,5	23,4	36,8	21,3
IV	4,2	12,6	20,1	35,3	27,7
V	6,7	17,2	24,8	37,2	14,1
VI	3,9	11,4	19,9	38,3	26,5
VII	2,9	9,1	17,5	35,5	35,1
VIII	4,6	11,2	19,7	33,4	31,0
IX	3,7	9,8	16,6	30,1	39,8
X	3,8	9,9	16,2	31,7	38,4
XI	4,7	12,5	17,9	33,3	31,6
XII	6,3	18,0	26,0	35,7	14,1
RM	10,6	19,2	25,1	35,3	9,8
TOTAL	7,2	15,4	22,4	34,8	20,3

*fuente ADIMARK

De acuerdo al cuadro anterior relacionado a la población, el porcentaje del público objetivo suma un 31,3% (NSE C3 – C2), de los habitantes de la VI Región y con respecto a la Región Metropolitana, corresponde al 44,3% sumando así 3.426.779 personas como mercado objetivo global.

Dado lo anterior, se señalará que en base a la experiencia de las fuentes de información y preferencias al momento de la elección en cuanto a ocio y entretenimiento de las familias, la demanda real para el primer año es de 77 personas, la que están compuestas entre 10 y 19 familias (depende de la cantidad de integrantes de cada una), los que se encontrarán disfrutando del recinto durante el año, principalmente en temporada alta, los que serán habitantes de la VI Región, ya que la publicidad ese año estará dirigida fuertemente en el sector, para entrar al mercado directamente, con ellos también se debe considerar que en esta primera instancia de presentación al público, a pesar de la alta publicidad que se genere, no se llegará a la capacidad máxima, por lo que como prueba de fidelización, se ofrecerán servicios Premium, que incentiven a estas familias a la recompra, y conseguir

su participación durante distintas épocas del año, en las fechas de temporada baja para el sector, que sería desde marzo principalmente a noviembre.

2.2 Estimación demanda para los 10 años

Para realizar la estimación de la demanda para los 10 años, sobre el servicio ofrecido se basó en datos estadísticos y en encuestas realizadas a la población objetivo.

A contar del segundo año de funcionamiento, el centro recreacional tendrá una mayor demanda, por referidos y fidelización de clientes. Esta demanda aumentará en un 7% anual, lo que se traduce en la visita adicional de aproximadamente 6 familias, las cuales extenderían sus estadías en el centro, por la buena aplicación de los medios de publicidad, difusión y promociones para aumentar la afluencia en temporadas bajas.

Se realizó una encuesta básica (ver anexo N°6). La muestra se dividió entre las 33 provincias, a 10 personas por zona, el total de la muestra encuestada fue de 330 personas.

Las personas encuestadas están dentro del 31,3%, de la población socioeconómica C3-C2, correspondiente a la Región del Libertador Bernardo O'Higgins y el 44,3% de la Región Metropolitana.

Con los resultados de las encuestas la demanda aumentará desde el segundo año hasta el octavo año en un 7%, el noveno y décimo año el proyecto lograra igualar la demanda con la capacidad ofrecida, la que asciende a 515 personas.

3. Estrategia Comercial

3.1 Mercado objetivo

El mercado objetivo son las familias y personas que buscan un lugar para descansar y divertirse cercano a sus hogares y a la vez alejado del stress capitalino, buscan satisfacer las necesidades de entretención a un precio alcanzable y sin transar su estilo de vida.

Variables Geográficas:

Personas ubicadas en principalmente en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins y Región Metropolitana.

Variables Demográficas:

Personas, de preferencia grupo familiar completo, entre 0 y 89 años, hombres, mujeres y niños. Grupo socioeconómico medio – alto, C3 – C2.

3.2 Posicionamiento

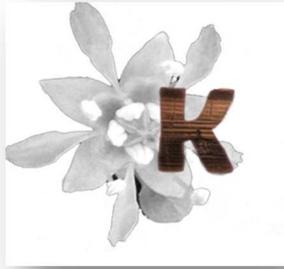
“Disfruta de otra forma Rapel”, El centro recreacional será conocido por brindar más que un servicio, una experiencia. Conectarse con la naturaleza y la tranquilidad, en un entorno íntimo con todas las comodidades necesarias para disfrutar el otro lado de la región.

El centro recreacional será reconocido por la atención de calidad hacia los clientes, el cuidado y respeto por la naturaleza que los rodea, lograr que cada uno de los miembros del grupo familiar puedan disfrutar de los días que decidan permanecer en él, para así lograr una experiencia única y agradable.

El proyecto busca ofrecer diferentes áreas y brindarle un valor agregado a los clientes. Cada servicio complementario del recinto está dirigido a un grupo de consumidores con gustos, preferencias y necesidades específicas.

Para lograr este posicionamiento, se hará presencia por medio de un logo que estará representado por la flor local, que induce la calma y tranquilidad, el cual se encontrará en sus distintos formatos para familiarizar el sello KÜMELKAN con los clientes.

A continuación los formatos:



3.3.1 Producto

El producto que vamos a ofrecer se trata de un centro recreacional y turístico, ubicado en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, comuna de Las Cabras, sector Lago Rapel, el cual pretende superar las expectativas de quien lo visite, no solo por su gran infraestructura, sino que por la gama de servicios que se dispone los cuales solo tienen como finalidad hacer sentir al cliente a gusto, olvidándose del tiempo y del diario vivir.

Un plus extra del recinto será la opción de guardería o cuidado de niños menores de 5 años, con intervalos de tiempo, para que las madres o padres puedan acceder a los servicios y/o actividades adicionales que se ofrecen sin preocuparse por la integridad de los menores, así podrán dejar a sus hijos y poder disfrutar tranquilamente del Spa o Canopy, o simplemente nadar y refrescarse en la Piscina.

La piscina contará con toda la experiencia, cuidado y preocupación de los salvavidas, quienes velarán por la integridad de cada uno de los usuarios, además proporcionarán tranquilidad para el uso libre de los toboganes y juegos acuáticos.

Los servicios como Canopy, Pesca y Trekking, serán brindados por trabajadores locales, con experiencia en este ámbito, los cuales se desea que nuestros clientes logren llevarse la experiencia y un plus adicional a su visita, no tan solo caminar o vivir una experiencia de adrenalina en el canopy, sino más allá, que logren conectarse con la naturaleza, y saber más allá del sector en el que viven y visitan, con historias y mitos locales, y que se logre una conexión y lazo especial, que deseen volver a la tranquilidad de Rapel en nuestras dependencias.

El servicio de Spa está orientado para desestresarse y relajarse en un 110%, optando a masajes exprés y/o manicure.

Los clientes que opten por hospedarse ya sea en la zona habilitada para el camping como en una de las 4 cabañas, tendrán acceso libre a la zona de piscina, y podrán optar gratuitamente por uno de las actividades adicionales que existen en el recinto, así mismo para lograr el concepto de familia y de experiencia, un fin de semana al mes, se realizará una actividad especial en donde los visitantes tendrán la opción de asistir y disfrutar o simplemente seguir relajándose en sus lugares de descanso.

En base a esto, las estacionalidades estarán marcadas por Temporadas alta y baja de acuerdo a las fechas que se encuentran a continuación:

TEMPORADA ALTA
25 DE OCTUBRE HASTA 15 DE MARZO
*Horario de recepción para alojamiento 24 horas
*Funcionamiento de piscina: desde las 10:00 a 18:00 en horario continuado

TEMPORADA BAJA
16 DE MARZO HASTA 24 DE OCTUBRE
*Horario de recepción para alojamiento 24 horas
*Días de hospedaje: estará disponibles noches desde Viernes a Lunes
*Funcionamiento de piscina: No aplica









3.3.2 Precio

Los precios están orientados al nivel socioeconómico C3 y C2, y debido a las características de los servicios que se prestarán en el centro recreacional, se aplicará una estrategia de precios por desceme, esto considerando los estándares de la población objetivo.

Los valores son estándar, y aplican de la misma forma para todas las edades, a excepción a niños menores de 5 años quienes no pagarán, el resto de la población que acuda al recinto tendrán una tarifa única. Los servicios, como Trekking, Canopy, Pesca y Spa, para los clientes que opten por el hospedaje, ya sea en el camping o en las cabañas, tendrán la opción de escoger una de esas actividades adicionales de forma gratuita.

A continuación se informa el desglose de los precios:

SERVICIO	PRECIO
Entrada General	\$5.000.-
Camping	\$ 7.000.- por noche
Cabañas	\$ 50.000.- por noche
Trekking	\$ 5.000
Canopy	\$ 5.000
Pesca	\$ 5.000
Spa	\$ 5.000 por cada servicio

3.3.3 Plaza

La entrega del servicio será por medio de canal directo, esto quiere decir que todos los servicios se entregarán en el mismo lugar físico que compondrá el centro recreacional, a pesar de que algunos de los servicios se entregarán a los alrededores, seguirá siendo la relación representante de KÜMELKAN directa con el cliente sin intermediarios externos.

3.3.4 Promoción

La promoción estará a cargo de expertos en esta área, para que los recursos disponibles sean utilizados de la manera más eficaz y eficiente con el fin de abarcar correctamente el mercado objetivo e incluso posiblemente uno secundario.

Con la promoción buscamos:

- ✓ Ampliar el número de consumidores
- ✓ Encontrar más usos al producto y educar al público mediante campañas publicitarias
- ✓ Vender el servicio aunque no sea temporada alta

V. ESTUDIO TECNICO

1. Capacidad de Producción o de prestación del servicio (oferta de la empresa)

El Centro recreacional KÜMELKAN, cuenta con 2 hectáreas, las que componen 1 piscina con toboganes, 1 piscina para niños, zona de camping delimitada y con un espacio considerable entre sitios, teniendo la capacidad para 25 familias, además contará con 4 cabañas (plano ver anexo N°7), con capacidad para 6 personas, estacionamientos y zona de juegos infantiles, con un amplio espacio de descanso dentro de la zona de la piscina, para ver detalles revisar plano de la instalación en anexo N°8.

1.1 Factores determinantes de la capacidad

En base a todos los análisis que se han realizados en cuanto al mercado, recursos humanos y demanda, se necesita visualizar el futuro de la oferta del centro recreacional. Se busca determinar el nivel máximo de producción para conseguir y lograr abarcar al público objetivo que se está buscando.

Factores que limitan la capacidad de producción:

- ✓ El correcto uso y mantención de las instalaciones. En temporada alta, las Piscinas se encontraran cerradas, con el fin de higienizar y realizar limpieza y mantención. Estipulada por ley, este procedimiento se debe realizar un día a la semana, en el caso de KÜMELKAN, la mantención se realizara los días martes.
- ✓ Ausentismo de los trabajadores. Al tener un número determinado de trabajadores y con tareas específicas en caso de no asistir uno de ellos afecta la capacidad de producción, disminuyendo la oferta.
- ✓ Disposición de horas hombre, se verá interrumpida debido a las limitaciones y necesidades básicas de los trabajadores, como tiempo para descanso, horario de colación.
- ✓ El recinto si bien tendrá un espacio físico de 2 hectáreas, 4 cabañas y sector de camping, si la oferta es satisfactoria, se podría necesitar más áreas para pernoctar en el mediano plazo.
- ✓ Estacionalidad del Negocio, KÜMELKAN ofrecerá sus servicios e instalaciones principalmente en temporada alta, de Noviembre a Marzo, en donde se concentra el mayor flujo de veraneantes y el clima acompaña en dicha temporada. En temporada baja, de Abril a Octubre, el Centro Recreacional funcionará solo los fines de semana, la única instalación o servicio no disponible será la piscina.

En base a los factores de capacidad señalados, se prevé que los determinantes que pueden limitar la oferta son problemas de mantención del recinto y la estacionalidad del negocio.

La oferta puede variar si no se logra tener la mantención del recinto en óptimas condiciones, los toboganes y piscinas en buen funcionamiento y con la calidad que corresponde para ser ofrecida a los clientes.

Al ser un centro recreacional, se está inmerso en un negocio estacional, por lo que la temporada alta condiciona en gran medida el funcionamiento del recinto por el resto del año o llamada también temporada baja. Si no se logra cumplir con el objetivo de demanda satisfecha y abarcar según las proyecciones el centro recreacional podrá no tener la capacidad de ofrecer el servicio todo el año, como es el objetivo del negocio.

1.2. Capacidad de cantidad ofrecida y proyección a 10 años

En base a los datos estadísticos obtenidos para calcular la demanda y el público objetivo podemos estimar que la oferta en temporada alta, y condicionando el uso del recinto el resto del año, será la siguiente:

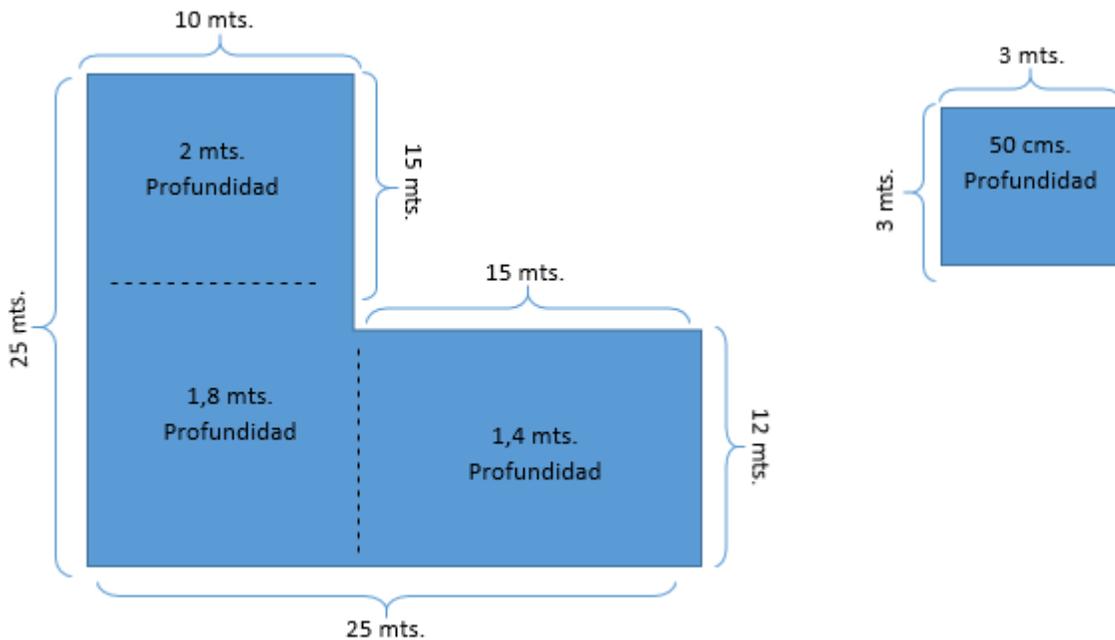
Año	Población Objetivo	Demanda (pp)	Capacidad (pp)
1	3.426.779	77	515
2	3.429.069	113	515
3	3.431.274	149	515
4	3.433.479	185	515
5	3.435.684	221	515
6	3.437.889	258	515
7	3.440.094	294	515
8	3.442.299	330	515
9	3.444.503	515	515
10	3.446.708	515	515

La capacidad física del recinto se calcula principalmente por la capacidad específica de las piscinas, de acuerdo a sus medidas físicas con el método que se indica específicamente en el Reglamento de Piscinas de Uso Público de acuerdo a lo siguiente:

“Capacidad de bañistas: número máximo de personas en tenida de baño que pueden permanecer simultáneamente en la piscina de uso público. Este número se determina en función de la superficie de agua de la pileta, y se obtiene de sumar al número de metros cuadrados (m²) de superficie de agua con profundidad menor de 1,4 metros, la mitad del número de metros cuadrados de superficie de agua con profundidad mayor a 1,4 metros.”

Por lo que considerando las dimensiones de ambas piscinas, serían 305 personas por la piscina grande para adultos, y 36 por la piscina pequeña que sería para los infantes, ya que su profundidad máxima será de 50 centímetros, en un total de 341 personas.

A continuación las medidas de las piscinas, con las cuales se calculó la capacidad de personas que puede poseer el recinto al mismo tiempo, esto de acuerdo a la superficie de las mismas.



Por otro lado, es la capacidad máxima que se puede exigir al área de camping, donde se han habilitado espacios delimitados para cada carpa, la que de acuerdo a estas medidas, las carpas no pueden superar las 25 unidades, donde estas pueden tener una capacidad máxima de 6 ocupantes, dando un total máximo por zona de camping de 150 personas.

Adicionalmente a esto, se deben considerar las 4 cabañas que se arriendan en el recinto, donde cada una también posee una capacidad máxima para 6 integrantes, dando un total de capacidad de 24 personas, llegando así a una capacidad máxima de residentes de 515 personas simultáneamente durante un día, como se menciona anteriormente, este control se llevará a cabo mediante la emisión de boletas, para no superarla y generar inconvenientes o incomodidad a los clientes por falta de espacio y privacidad.

2. Proceso de Producción o de prestación del servicio



El principal objetivo de KÜMELKAN es brindar al cliente una experiencia única de tranquilidad y entretenimiento en un ambiente acogedor y una increíble conexión con la naturaleza, por tales motivos se espera que desde la etapa 0, que señalamos como descubrimiento, el cliente sienta las ganas de ser partícipe de algo único.

El primer acercamiento con el centro, se espera que sea de la forma más amable y cercana posible, logrando transmitir todo lo necesario para que no solo se transfieran consultas y cotizaciones, sino, se transmitan emociones y cercanía, comenzando a crear un lazo especial.

Desde el primer instante, cuando los clientes traspasan las puertas del centro, se les hará sentir como en casa. Cada servicio que brindamos está diseñado y se ofrece con el fin de que la persona se desconecte de su realidad y encuentre en modo zen su tranquilidad de la forma más afable posible, para que así al término de la estadía, sean muy pocas las ganas de dejar el centro, y que las ganas y el entusiasmo para volver a vivir la experiencia KÜMELKAN.

3. Estudio de Localización de la empresa

Centro recreacional KÜMELKAN se encontrara ubicado en la VI REGION DEL LIBERTADOR BERNARDO O´HIGGINS, comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal. La dirección específica en donde estará ubicado el centro es El Estero S/N, Localidad del Manzano, Comuna de las Cabras.

El terreno se comprara, ya que la infraestructura será demasiado grande para solicitar algún sitio en arriendo.

Se eligió esta localidad ya que a sus alrededores, si bien hay varios camping, cabañas, e incluso el mismísimo Lago Rapel, no existe una atracción que convine la tranquilidad, diversión, relajación y experiencia en un solo lugar.

No existen recintos con toboganes o denominados también parques acuáticos y servicios de trekking y canopy conjuntamente.

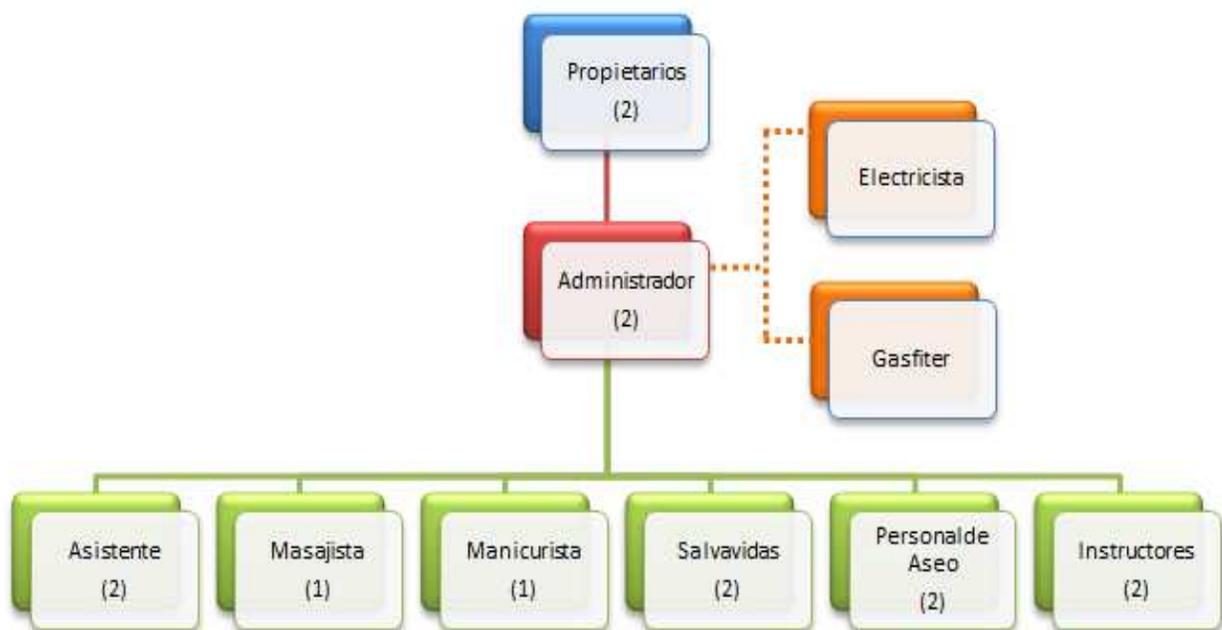
La VI Región, cuenta con una estructura socioeconómica mayormente agropecuaria, ganadera, e industrial, de nivel socioeconómico medio – medio alta, de zonas rurales, pero totalmente urbanizadas y accesibles a todas las personas con los mismo servicios que se pueden encontrar en cualquier otra región de nuestro país.

En la región del Libertador Bernardo O´Higgins existen 3 provincias que abarcan las 33 comunas existentes, el centro se realizara y pondrá en marcha específicamente en la provincia de Cachapoal, siendo un atractivo accesible desde todos lados de las distintas poblaciones, no demorando en los traslados más de 1 hora. Con este proyecto también se espera un aumento del turismo en la zona, y una fuerza laboral, en la cual ambas partes saldrían beneficiadas.

VI. ORGANIZACION INTERNA

1. Organigrama

La estructura organizacional que KÜMELKAN aplica en su administración es jerárquica, puesto que se determina en base a la complejidad del trabajo realizado y por ende a la remuneración que percibe por ello.



2. Análisis de cargo

A continuación se hará la descripción de los cargos que son fundamentales para el funcionamiento del centro recreacional, se presentarán en orden jerárquico de acuerdo al organigrama:

Propietarios	Número de ocupantes 2
	Dependencia No tiene
	Personas a cargo 8
	Objetivos del cargo Velar por el crecimiento y desempeño del centro recreacional, dentro de las metas propuestas, de acuerdo a los valores que se desean difundir.
	Funciones del cargo Planificar, organizar, dirigir y controlar , el área financiera, de personal y la ejecución de las actividades que se lleven a cabo en recinto. Definir estrategias de crecimiento
	Especificaciones de Cargo No tiene

Administrador

Número de ocupantes

2

Dependencia

Propietarios

Personas a cargo

7

Objetivos del cargo

Supervisar todas las áreas para saber las necesidades de la empresa y tomar decisiones inteligentes que mejoren la situación de ésta.

Funciones del cargo

Establecer buenas relaciones a todos los niveles internos y externos para establecer el correcto uso de los recursos de la empresa

Especificaciones de Cargo

Nivel educacional mínimo: Educación media completa

Experiencia: Al menos 3 años en puesto similar

Sexo: Sin preferencia

Conocimientos técnicos: Electricidad, gasfitería, jardinería a nivel básico

Aptitudes personales: Relaciones interpersonales, proactividad, liderazgo, empatía, adaptación al cambio y una fuerte orientación a cliente.

Asistente

Número de ocupantes

2

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Lograr una relación cercana con los clientes, creando un lazo perdurable en el tiempo, en busca de la fidelización a través del intercambio de opiniones e información en base a la confianza del servicio que se otorga.

Funciones del cargo

la recepción de los clientes en la entrada, haciendo el cobro de ingreso al centro recreacional, atenderá llamadas, responderá correos y administrará las reservas que se generen por estos medios o presencialmente y estará a cargo de la actualización de las redes sociales.

Especificaciones de Cargo

Nivel educacional mínimo: Educación técnica media o técnico superior en Administración o secretariado

Experiencia: Al menos 1 años en puesto similar

Conocimientos técnicos: Nivel intermedio de Office, contabilidad y administración de redes sociales

Aptitudes personales: Relaciones interpersonales, proactividad, liderazgo, empatía, adaptación al cambio y una fuerte orientación a cliente.

Salvavidas

Número de ocupantes

2

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Vigilar, prevenir y atender, brindando respuesta inmediata de rescate acuático y/o primeros auxilios de emergencia a aquellos en situación de riesgo dentro o alrededor del agua, como en las piscinas y toboganes

Funciones del cargo

Controlar el buen uso de los servicios acuáticos, en base a lo estipulado en el reglamento, para el cuidado íntegro de cada visitante.

Especificaciones de Cargo

Nivel educacional mínimo: Educación media completa

Experiencia: Al menos 1 años en puesto similar

Conocimientos técnicos: licencia de salvavida, primeros auxilios

Aptitudes personales: Relaciones interpersonales, metodico y orientación a cliente

Enfermero/a	<p>Número de ocupantes</p> <p>1</p>
	<p>Dependencia</p> <p>Administrador</p>
	<p>Personas a cargo</p> <p>No posee</p>
	<p>Objetivos del cargo</p> <p>Dar tranquilidad a los visitantes, de que sus emergencias serán atendidas de ser necesario.</p>
	<p>Funciones del cargo</p> <p>Estar alerta y prestar sus servicios médicos a quienes lo requieran.</p> <p>Revisiones semanales de stock de implementos de primeros auxilios</p>
	<p>Especificaciones de Cargo</p> <p>Nivel educacional mínimo: Educación técnico superior en enfermería</p> <p>Experiencia: Al menos 1 años en puesto similar</p> <p>Conocimientos técnicos: Nivel usuario de Office e inventarios.</p> <p>Aptitudes personales: Relaciones interpersonales, estructurado, y empatía.</p>

Personal de
Aseo

Número de ocupantes

2

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Asegurarse de que el recinto se encuentre limpio y ordenado en todo momento.

Funciones del cargo

Mantenerse en constante movimiento para procurar mantener la limpieza y el orden.

Revisión constante de insumos de limpieza, ya sea para el uso de los clientes como para el específico del cargo

Especificaciones de Cargo

Nivel educacional mínimo: Educación básica completa.

Experiencia: Se contratará a través de referidos.

Conocimientos técnicos: Experiencia con insumos industriales. e inventarios.

Aptitudes personales: Trabajo en equipo, proactividad, relaciones interpersonales, alta orientación de atención al cliente.

Instructor/a de
Trekking

Número de ocupantes

1

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Será responsable de instruir, guiar y entregar información de la localidad a los senderistas, deberá crear un ambiente grato de entretenimiento y conocimiento para mantener el interés.

Funciones del cargo

Planificar, organizar, dirigir y contralar las actividades encomendadas para el funcionamiento del centro.

Especificaciones de Cargo

Nivel educacional mínimo: Educación técnica media o técnico superior en Turismo o carreras a fin.

Experiencia: Practica profesional realizada.

Conocimientos técnicos: Solidos conocimientos sobre la geografía e historia local.

Aptitudes personales: Relaciones interpersonales, proactivo, disposición

Instructor/a de
Canopy

Número de ocupantes

1

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

será responsable de instruir a los comensales sobre el funcionamiento, los procedimientos y riesgos del deporte, y con esto prestar una grata experiencia con los estándares de calidad exigidas por el centro recreacional.

Funciones del cargo

Planificar, organizar, dirigir y contralar las actividades encomendadas para el funcionamiento del centro.

Masajista

Número de ocupantes

1

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Prestar sus servicios en los estándares de calidad exigidos por el recinto

Funciones del cargo

Planificar, organizar, dirigir y contralar las actividades encomendadas para el funcionamiento del centro.

Mnicurista

Número de ocupantes

1

Dependencia

Administrador

Personas a cargo

No posee

Objetivos del cargo

Prestar sus servicios en los estándares de calidad exigidos por el recinto

Funciones del cargo

Planificar, organizar, dirigir y contralar las actividades encomendadas para el funcionamiento del centro.

3. Selección y contratación del personal

Como proceso de selección y contratación del personal, la política principal será el impulso local, debido a que el negocio es nuevo, su fuente de reclutamiento debe ser a través de la mano de obra disponible, este se realizará por los siguientes medios:

- ✓ Contactos y referidos
- ✓ Avisos en el diario local
- ✓ Avisos a través de las municipalidades
- ✓ Internet y redes sociales

Estos medios han sido elegidos debido a que por todos ellos, es posible llegar a la mayor cantidad de oferentes de mano de obra disponible e interesados en trabajar en los puestos necesarios.

La pre-selección será por medios remotos, como correos electrónicos o llamadas telefónicas, con el fin de descartar conocimientos mínimos y el real interés por el cargo postulado, para quienes aprueben y queden seleccionados se les realizará entrevistas personales individuales, para confirmar la información enviada anteriormente, poder medir la preparación a través de pruebas de conocimiento y juegos de roles para medir las reacciones ante las diferentes situaciones a las que se podrían enfrentar con el centro recreacional en funcionamiento, las pruebas médicas o psicológicas serán aplicadas sólo para los cargos que conlleven mayores responsabilidades y desgaste.

El reclutamiento inicial se llevará a cabo por los propietarios, pero luego de que el centro se encuentre en funcionamiento, la administración del personal, tanto para desvincular como para contratar nuevo personal, será responsabilidad de la jefatura directa a cargo, que corresponde al administrador.

4. Política de Remuneraciones

4.3 Estructura de remuneraciones

La estructura de remuneraciones se basará en un sistema de grados, estos se asignarán desde el 1 al 5, relacionando ascendentemente de mayor a menor carga laboral, responsabilidades y funciones, dentro de los mismos grados, se hará la distinción de temporadas alta y baja, ya que a pesar de que el recinto se encontrará abierto todo el año, la afluencia de público variará indistintamente. Esto permitirá mantener una remuneración conocida y fluida para los colaboradores, así como podrá permitir un ajuste en los costos.

Se asignarán de acuerdo a la definición de temporada, a continuación se presentan las remuneraciones anuales por cargo, para revisar tamaño normal ver en anexo N° 9

CARGO	GRADO	OCUPANTES	TEMPORADA ALTA			TEMPORADA BAJA									TOTAL ANUAL EN PESOS	TOTAL ANUAL EN UF 22/11/17	
			DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE		\$ 26.688,51	
PROPIETARIO	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADMINISTRADOR	2	2	400.000	400.000	400.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	7.800.000	292,26
ASISTENTE	3	2	300.000	300.000	300.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	267.000	6.606.000	247,52
ENFERMERO/A	4	1	100.000	100.000	100.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	840.000	31,47
SALVAVIDAS	4	2	100.000	100.000	100.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.680.000	62,95
INSTRUCTOR	5	2	105.000	105.000	105.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.530.000	57,33
MASAJISTA	5	1	105.000	105.000	105.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	765.000	28,66
MANICURISTA	5	1	105.000	105.000	105.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	765.000	28,66
PERSONAL DE ASEO	5	2	105.000	105.000	105.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.530.000	57,33
TOTAL															21.516.000	806,19	

Definiciones básicas de la composición de las remuneraciones de acuerdo al grado que corresponda, la temporalidad y la clase de contrato que presente cada uno;

Grado	Tipo de contrato	Plazo	Definición de plazo	Estructura en pesos
1	Planta	Indefinido	Se entregará equitativamente entre los propietarios, el equivalente del 10%, si y sólo si, el año se cierre con utilidades sobre el 20% con respecto al resultado del año anterior, si la utilidad es menor, esta se reinvertirá.	Variable por condición
2	Planta	Indefinido	Mensual al vencimiento del periodo	\$ 400.000
3	Planta	Indefinido	Mensual al vencimiento del periodo	\$ 300.000
4	Honorarios	Fijo	Mensual por temporadas	Alta: \$100.000; Baja: \$60.000.-
5	Honorarios	Fijo	Mensual por temporadas	Alta: \$105.000; Baja: \$50.000.-

4.4 Política aumento remuneraciones

La política para aumentos de remuneraciones, constará de dos pilares fundamentales:

- 1) Trayectoria: La permanencia mínima para obtener este beneficio será de 3 años en la institución.
- 2) Evaluación de desempeño: Complementando el punto anterior, se realizará una evaluación de las labores realizadas, que se ejecutará anualmente, y serán independientes entre periodos. La primera postulación será en base al promedio de las evaluaciones de los 3 años precedentes.

Los aumentos se ejecutarán de acuerdo a la siguiente tabla de evaluación:

% de aumento en remuneración	Nota mínima requerida
3	5,5
5	6,5
7	7,0

Debido a esta política, se consideraron como variables en el tiempo, y se realizó una proyección a 10 años, donde los primeros 3, dadas las políticas no son alterables por aumentos de sueldos, se mantendrán constantes, y a contar del año 4 el aumento se considerará el menor, por adaptación de los empleados y por lo rotativo que podrían ser algunos puestos debido a la estacionalidad que aplica en este negocio, se adjunta cuadro de evolución, para revisar tamaño normal ver en anexo N° 9.

CARGO	OCUPANTES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ADMINISTRADOR	2	292,26	292,26	292,26	301,03	310,06	325,56	325,56	325,56	325,56	325,56	325,56
ASISTENTE	2	247,52	247,52	247,52	254,95	262,60	275,73	275,73	275,73	275,73	275,73	275,73
ENFERMERO/A	1	31,47	31,47	31,47	32,42	33,39	35,06	35,06	35,06	35,06	35,06	35,06
SALVAVIDAS	2	62,95	62,95	62,95	64,84	66,78	70,12	70,12	70,12	70,12	70,12	70,12
INSTRUCTOR	2	57,33	57,33	57,33	59,05	60,82	63,86	63,86	63,86	63,86	63,86	63,86
MASAJISTA	1	28,66	28,66	28,66	29,52	30,41	31,93	31,93	31,93	31,93	31,93	31,93
MANICURISTA	1	28,66	28,66	28,66	29,52	30,41	31,93	31,93	31,93	31,93	31,93	31,93
PERSONAL DE ASEO	2	57,33	57,33	57,33	59,05	60,82	63,86	63,86	63,86	63,86	63,86	63,86
		806,19	806,19	806,19	830,38	855,29	898,05	898,05	898,05	898,05	898,05	898,05

VII. ANALISIS FINANCIERO

En este ítem se analizan los valores que influyen directamente tanto el presupuesto como la proyección del proyecto, por lo que para estandarizar los montos se ha utilizado el valor de UF del día 22/11/2017 por \$ 26.688,51, esto con el fin de considerar de manera real la inflación en el tiempo.

1. Inversión Inicial

1.1 Inversión Activo Fijo

Para lograr llevar a cabo el proyecto del Centro Recreacional KÜMELKAN, es necesario realizar la siguiente Inversión Inicial, teniendo en consideración las siguientes variables:

Superficie 3.194 mts² Construidos
Terreno 2 hectáreas (20.000 mts²)

	\$	UF
Valor Terreno	\$ 45.000.000	1686,12
Costo de Construcción	\$ 36.740.000	1376,62
Costo de Equipamiento	\$ 5.344.000	200,24
Total	\$ 87.084.000	3262,98

El Costo total del proyecto asciende a \$ 87.084.000.- equivalente a 3.262,98 UF.

1.2 Impuestos y derechos municipales

Centro recreacional KÜMELKAN será constituida como una sociedad por acciones (SPA), para lo cual se deben realizar trámites municipales y legales atribuidos a la inscripción y legalización de la empresa.

Patente comercial	\$	550.000	UF	20,61
-------------------	----	---------	----	-------

El avalúo fiscal del terreno asciende a \$ 550.000.- equivalente a 20,61 UF

1.3 Honorarios abogado, arquitecto y constructor

Para realizar los trámites y permisos municipales, se deben presentar documentación relacionada con la edificación.

	\$	UF
Plano de Ubicación	\$ 30.000	1,12
Plano Arquitectura	\$ 40.000	1,5
Honorarios Arquitecto	\$ 100.000	3,75
Gastos de Notaria	\$ 15.000	0,56
Total	\$ 185.000	6,93

El Costo total de los honorarios de arquitecto y notario ascienden a \$ 185.000.- equivalente a 6,93 UF

1.4 Gastos asociados a la legalización de la empresa

Los gastos asociados a la legalización del centro recreacional se desglosan de la siguiente manera:

	\$	UF
Formulario	\$ 1.000	0,04
Inscripción Inicial	\$ 46.972	1,76
Inscripción Marca	\$ 93.944	3,52
Publicación Diario Oficial	\$ 15.000	0,56
Total	\$ 156.916	5,88

Los Gastos asociados a la legalización de la empresa ascienden a \$ 156.916.- equivalente a 5,88 UF

1.5 Publicidad y promoción

Centro Recreacional KÜMELKAN contratará los servicios de un especialista en publicidad; conjuntamente a esto, en su etapa de construcción y edificación se realizará publicidad en el mismo recinto, con una gigantografía que informará el próximo atractivo que se encuentra en construcción.

Los gastos se desglosan de la siguiente manera:

	\$	UF
Honorarios Publicista	\$ 200.000	7,49
Gigantografía	\$ 45.000	1,69
Total	\$ 245.000	9,18

El costo total de Publicidad y Promoción asciende a \$ 245.000.- equivalente a 9,18 UF

1.6 Gastos de Puesta en Marcha

Los gastos de puesta en marcha contemplan todos aquellos gastos incurridos y relacionados con el capital de trabajo y mano de obra antes del inicio del negocio, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

	\$	UF
Remuneración	\$ 21.516.000	806,19
Seguro de Cesantía	\$ 230.496	8,64
Impuesto 2 Categoría	\$ 711.000	26,64
Gastos Reclutamiento	\$ 120.000	4,50
Total	\$ 22.577.496	845,96

El Costo total de los gastos de puesta en Marcha asciende a \$ 22.577.496.- equivalente a 845,96 UF

1.7 Capital de Trabajo

Al determinar el capital de trabajo, hay que tomar en cuenta los ingresos, que serán pagados de inmediato.

Concepto	UF
Costo de venta	1.081,96
costos operacionales	197,28
Depreciación	68,33
Total	1.347,57

2. Financiamiento

Para concretar la realización del proyecto se solicitará un préstamo a una entidad bancaria y un porcentaje del financiamiento será capital propio por \$10.000.000.

Monto del crédito	\$ 100.000.000
Tasa Intereses Anual	0,1152
Plazo	10 Años
Numero de cuotas semestrales	20 Cuotas
Monto cuota mensual	\$ 5.519.239

Para solicitar el préstamo el banco solicitó una Garantía real, en este caso, se dejará el terreno como garantía.

El monto final de capital para financiar el proyecto asciende a \$ 110.000.000.- lo que contempla fondos propios más préstamo bancario.

3. Ingresos por venta

Los ingresos por venta se calcularon de acuerdo a la estacionalidad de funcionamiento del proyecto y la demanda, lo que se detalla a continuación:

Año	Población Objetivo	Demanda (pp)	Capacidad (pp)	Cantidad a vender (Temporada Alta 3 meses)	Cantidad a vender (Temporada Baja 9 meses)	Cantidad a Vender Anual CLP	Cantidad a Vender Anual UF
1	3.426.779	77	515	6.489.000	3.244.500	9.733.500	365
2	3.429.069	113	515	9.517.200	4.758.600	14.275.800	535
3	3.431.274	149	515	12.545.400	6.272.700	18.818.100	705
4	3.433.479	185	515	15.573.600	7.786.800	23.360.400	875
5	3.435.684	221	515	18.601.800	9.300.900	27.902.700	1.045
6	3.437.889	258	515	21.630.000	10.815.000	32.445.000	1.216
7	3.440.094	294	515	24.658.200	12.329.100	36.987.300	1.386
8	3.442.299	330	515	27.686.400	13.843.200	41.529.600	1.556
9	3.444.503	515	515	43.260.000	21.630.000	64.890.000	2.431
10	3.446.708	515	515	43.260.000	21.630.000	64.890.000	2.431

4. Costos de venta

4.1 Costos Mano de Obra

Los Costos de Mano de Obra, están asociados directamente a la inversión Inicial, ya que en el transcurso de la construcción e instalación del proyecto se encuentran contemplados estos gastos, es decir, los valores a pagar serán por trabajo terminado.

4.2 Costos Materia Prima

Los costos de materia prima, abarcan los útiles de aseo, oficina y mantención de cabañas, gastos básicos como Gas, Electricidad, Agua, para la mantención del terreno, entre otros.

Cosos Materia Prima	CLP	UF
2018	\$ 3.000.000	112,41
2019	\$ 3.000.000	112,41
2020	\$ 3.000.000	112,41
2021	\$ 3.000.000	112,41
2022	\$ 3.000.000	112,41
2023	\$ 3.000.000	112,41
2024	\$ 3.000.000	112,41
2025	\$ 3.000.000	112,41
2026	\$ 3.000.000	112,41
2027	\$ 3.000.000	112,41

5. Costos operacionales

5.1 Remuneraciones indirecta

Las remuneraciones indirectas, están desglosadas en el punto 4.3 tabla anexo N°9, más las remuneraciones indirectas, que corresponde a la visita mensual de Gasfiter y Electricista.

Los gastos asociados a estas visitas, varía de acuerdo a la temporada,

Temporada Alta, 3 Meses: \$ 150.000.- cada profesional

Temporada Baja, 9 Meses: \$ 180.000.- cada profesional

Los costos de mano de obra para los 10 años de funcionamiento del proyecto serán los siguientes:

MO Indirecta	
2018	\$ 660.000
2019	\$ 660.000
2020	\$ 660.000
2021	\$ 660.000
2022	\$ 660.000
2023	\$ 660.000
2024	\$ 660.000
2025	\$ 660.000
2026	\$ 660.000
2027	\$ 660.000

El monto de la Mano de obra indirecta equivale a 24,73 UF, anuales

5.2 Promoción o publicidad

Centro Recreacional KÜMELKAN contratara los servicios de un especialista en publicidad, el cual cobrará honorarios detallados

Publicidad y promoción			
2018	\$	245.000	9,18
2019	\$	2.670.000	100,04
2020	\$	2.670.000	100,04
2021	\$	2.670.000	100,04
2022	\$	2.670.000	100,04
2023	\$	2.670.000	100,04
2024	\$	2.670.000	100,04
2025	\$	2.670.000	100,04
2026	\$	2.670.000	100,04
2027	\$	2.670.000	100,04

5.3 Gastos Generales

Este incluye los gastos de servicios básicos como la luz, Agua, Gas e Internet, la variabilidad de los precios se dará principalmente por los ajustes que haga cada empresa que provee estos servicios, por lo que se consideran dentro del ajuste generado por la UF

Gastos Generales	CLP	UF	
2018	\$	4.360.000	163,37
2019	\$	4.360.000	163,37
2020	\$	4.360.000	163,37
2021	\$	4.360.000	163,37
2022	\$	4.360.000	163,37
2023	\$	4.360.000	163,37
2024	\$	4.360.000	163,37
2025	\$	4.360.000	163,37
2026	\$	4.360.000	163,37
2027	\$	4.360.000	163,37

5.4 Gastos Seguridad

Centro Recreacional no tendrá gastos de seguridad, ya que no será necesario tener vigilancia extra, el administrador está plenamente capacitado y facultado para realizar rondas y revisiones.

5.5 Seguros

Centro recreacional no tendrá asociados seguros adicionales para sus trabajadores.

5.6 Gastos Mantención

Los gastos de mantención están directamente relacionados y contemplados con las actividades de los trabajadores, por lo tanto se encuentran incluidos en su remuneración mensual, así como se encuentran capacitados para realizar dichas labores.

5.7 Arriendo

Terreno e instalaciones donde funcionará el Centro Recreacional KÜMELKAN, serán propios de la sociedad, por lo tanto no habrá gastos de arriendo por este concepto.

5.8 Capacitación

En la etapa de selección y reclutamiento se seleccionó al personal con las capacidades óptimas para cada puesto de trabajo, con cursos de certificación ya aprobados, por lo que no se necesita capacitación adicional.

5.9 Gastos Distribución (Plaza)

Centro Recreacional KÜMELKAN no tiene asociado gastos de distribución, ya que se ofrece todo el servicio en un mismo lugar.

5.10 Depreciación

La depreciación utilizada para el proyecto de centro recreacional KÜMELKAN será lineal y según la fórmula está determinada por la vida útil de cada producto.

Depreciación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Piscinas	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74	12,74
Toboganes	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47	37,47
Cabañas	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07	4,07
Camas 2 plazas	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06			
Camarotes	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96			
Refrigerador	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	
Cocina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Muebles	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35			
Eq. general	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14			
Computadores	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24				
Impresora	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19				
Sillas de oficina	0,31	0,31	0,31							
Escritorios	0,37	0,37	0,37							
Total	68,33	68,33	68,33	67,64	67,64	67,64	66,21	56,70	56,70	54,28

6. Amortización Gastos Puesta en Marcha

Los gastos de amortización de puesta en marcha de KÜMELKAN, ascienden a 276 UF, los que se ha decidido amortizar en un periodo de tres años, por lo tanto se amortizaran 91,92 UF anuales por tres años, según detalle:

Periodo	\$	UF
2018	\$ 2.453.333	91,92
2019	\$ 2.453.333	91,92
2020	\$ 2.453.333	91,92

7. Gastos Financieros y Amortización Crédito

El crédito solicitado, tal como se mencionó en ítems anterior, asciende a \$ 100.000.000.- se pagará en 20 cuotas semestrales, con un plazo de 10 años, y se amortiza de acuerdo al siguiente detalle:

Nro. cuota	Monto cuota \$	Monto cuota UF	Pago Interés \$	Pago Interés UF	Pago Capital \$	Pago Capital UF	Saldo Capital \$	Saldo Capital UF
1	5.519.239	206,8	960.000	35,97	4.559.239	170,83	95.440.761	3576,1
2	5.519.239	206,8	916.231	34,33	4.603.008	172,47	90.837.753	3403,63
3	5.519.239	206,8	872.042	32,67	4.647.197	174,13	86.190.556	3229,5
4	5.519.239	206,8	827.429	31	4.691.810	175,8	81.498.746	3053,7
5	5.519.239	206,8	782.388	29,32	4.736.851	177,49	76.761.895	2876,22
6	5.519.239	206,8	736.914	27,61	4.782.325	179,19	71.979.570	2697,02
7	5.519.239	206,8	691.004	25,89	4.828.235	180,91	67.151.334	2516,11
8	5.519.239	206,8	644.653	24,15	4.874.586	182,65	62.276.748	2333,47
9	5.519.239	206,8	597.857	22,4	4.921.382	184,4	57.355.366	2149,07
10	5.519.239	206,8	550.612	20,63	4.968.628	186,17	52.386.738	1962,89
11	5.519.239	206,8	502.913	18,84	5.016.327	187,96	47.370.411	1774,94
12	5.519.239	206,8	454.756	17,04	5.064.483	189,76	42.305.928	1585,17
13	5.519.239	206,8	406.137	15,22	5.113.102	191,58	37.192.826	1393,59
14	5.519.239	206,8	357.051	13,38	5.162.188	193,42	32.030.638	1200,17
15	5.519.239	206,8	307.494	11,52	5.211.745	195,28	26.818.893	1004,89
16	5.519.239	206,8	257.461	9,65	5.261.778	197,16	21.557.115	807,73
17	5.519.239	206,8	206.948	7,75	5.312.291	199,05	16.244.824	608,68
18	5.519.239	206,8	155.950	5,84	5.363.289	200,96	10.881.535	407,72
19	5.519.239	206,8	104.463	3,91	5.414.776	202,89	5.466.758	204,84
20	5.519.239	206,8	52.481	1,97	5.466.758	204,84	0	0

8. Impuesto a la Renta

Centro Recreacional KÜMELKAN pagará impuesto a la renta a partir del año 2019, el cual asciende a 27% de las ganancias, en caso de que el flujo de caja muestre un saldo negativo o pérdidas, no se paga dicho impuesto.

9. Variación del Capital de Trabajo

La variación del capital de trabajo se ve reflejada de la siguiente manera,

Variación Capital de Trabajo	
Año 0	
Año 1	3,69
Año 2	0,25
Año 3	0,00
Año 4	0,06
Año 5	0,07
Año 6	0,12
Año 7	0,00
Año 8	(0,03)
Año 9	0,00
Año 10	0,00

10. Tasa de Descuento

Para determinar la tasa de descuento se debe determinar el CAPM del proyecto, en base a la fórmula:

$$\text{CAPM} = R_f + (E(R_m) - R_f) * B_i$$

R_f: corresponde a la tasa libre de riesgo, el concepto más cercano es la tasa e instrumentos emitidos por el Banco Central, el cual equivale al 1,88 %

(E(R_m) – R_f): corresponde al premio por riesgo que exigen los socios de la empresa, el cual es un 8,5 %

B_i: corresponde al riesgo no diversificado de la empresa, para evaluar el proyecto se considerarán los betas que indica Standars & Poor's, para las siguientes categorías:

Betas S&P	
Recreación	0,78
Hotel / Hospedaje	0,55
Entretenimiento	1,05

De acuerdo a los betas, la tasa de rentabilidad para el proyecto serán las siguientes:

Betas S&P	Bi	Rf	(E(Rm)-Rf)	CAPM
Recreación	0,78	1,88%	8,50%	8,09
Hotel / Hospedaje	0,55	1,88%	8,50%	5,71
Entretenimiento	1,05	1,88%	8,50%	10,9

La tasa promedio de descuento del proyecto es de 8,23, con el cual se podrá realizar la valoración de la venta de la empresa al año 10.

10. Valor de Venta de la Empresa

El valor de venta de la empresa se calculará según fórmula detallada a continuación,

$\frac{\text{Flujo operacional año 10 x 80\%}}{\text{Tasa de descuento X}}$

La tasa de descuento promedio que fue calculado de acuerdo a los betas, es de 8,23%

Cálculo: $915,14 \times 0,80 = 732,32$

$732,32 / 8,23 \% = 8.898,17$

Por lo tanto el valor de venta de la empresa asciende a \$ 237.478.899.- equivalente a 8.898,17 UF

VIII. FLUJO DE CAJA

1. Supuestos de variación ingresos y egresos o factores de sensibilización

Los factores de sensibilidad para KÜMELKAN serán principalmente la estacionalidad y temporalidad del negocio por el sector al cual se orienta.

El proyecto tiene dos temporadas claramente marcadas, temporada Alta, desde mediados de Diciembre, hasta mediados de Marzo, y temporada Baja, desde Marzo hasta Noviembre, claramente esta estacionalidad afecta directamente los ingresos que se recibirán, aumentando excesivamente en una de las temporadas, no solo aumentará la demanda del servicio, si no también todos los costos y gastos asociados al negocio, y todos estos factores influyen en el cálculo del flujo.

Así mismo el clima, es otra variable que influye directamente. Con el cambio climático que está viviendo el mundo, no están claramente marcadas las distintas estaciones del año, como hace unos años atrás, hoy en día puede haber lluvia en los meses de verano y podemos tener una ola de calor en pleno invierno u otoño.

2. Flujo de caja

Se realizaron dos proyecciones de flujo de caja, un escenario con deuda y un escenario normal.

El primer flujo muestra el escenario de financiamiento con deuda. Esto principalmente porque el capital de los socios no es lo suficientemente alto para abarcar todo el gasto y costo asociado a la puesta en marcha y funcionamiento del Centro recreacional, así se puede apreciar la realidad del proyecto, que a pesar de que la tasa de descuento utilizada es menor que si se estuviera ejecutando sin deuda, es menos riesgosa y la deuda permite beneficios tributarios que incentivan esta inversión.

El segundo flujo se presenta bajo el supuesto que no necesitaríamos deuda, o que esta no fuese accesible, solo se está financiando el proyecto con recursos propios, el cual a pesar de presentar un resultado más rentable y en menor periodo de tiempo, la tasa exigida para un retorno con estas dimensiones, para este proyecto bajo este escenario, no es posible, es más riesgoso y adicionalmente menos probable, puesto que para llevarlo a cabo, los socios no poseen recursos suficientes para poder financiarse sin ayuda de alguna entidad o inversionista.

Ambos flujos de caja nos indican que al término del periodo 10, habrá retornos positivos, pero solo pensando en la liquidación de la empresa, no está dentro de las opciones y/o capacidades financieras lograr este proyecto sin el financiamiento bancario.

Primer Flujo: con deuda.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por venta		607,85	891,51	1.175,17	1.458,83	1.742,49	2.026,15	2.309,81	2.593,48	4.052,31	4.052,31
(Costo de venta)		(1.081,96)	(1.081,96)	(1.081,96)	(1.106,15)	(1.131,06)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)
MARGEN BRUTO		(474,12)	(190,46)	93,20	352,68	611,43	852,33	1.135,99	1.419,65	2.878,48	2.878,48
(Remuneraciones Indirectas)		(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)
(Promoción o publicidad)		(9,18)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)
(Gastos generales)		(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)
(Gastos de Seguridad)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Seguros)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Mantenimiento)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Arriendo)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Capacitación)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Gastos Distribución)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Depreciación)		(68,33)	(68,33)	(68,33)	(67,64)	(67,64)	(67,64)	(66,21)	(56,70)	(56,70)	(54,28)
TOTAL COSTOS OPERACIONALES		(265,61)	(356,47)	(356,47)	(355,78)	(355,78)	(355,78)	(354,35)	(344,83)	(344,83)	(342,42)
FLUJO OPERACIONAL		(739,72)	(546,92)	(263,26)	(3,10)	255,65	496,55	781,64	1.074,82	2.533,65	2.536,06
(Amort Gastos Puesta en Marcha)		(91,92)	(91,92)	(91,92)	0	0	0	0	0	0	0
(Gastos Financieros)		413,60	413,60	413,60	413,60	413,60	413,60	413,60	413,60	413,60	413,60
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		(1.061,40)	(868,60)	(584,94)	(416,70)	(157,95)	82,94	368,03	661,21	2.120,04	2.122,46
(Impuesto a la Renta) 27%		0	0	0	0	0	22,39	99,37	178,53	572,41	573,06
Valor de Venta de la Empresa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.651,87
UTILIDAD NETA		(1.061,40)	(868,60)	(584,94)	(416,70)	(157,95)	105,34	467,40	839,74	2.692,45	27.347,39
Depreciación		68,33	68,33	68,33	67,64	67,64	67,64	66,21	56,70	56,70	54
Amort. Gastos Puesta en Marcha		91,92	91,92	91,92	0	0	0	0	0	0	0
(Amortización Crédito)		343,30	349,93	356,68	363,56	370,57	377,72	385,01	392,44	400,01	408
(Variación Capital de Trabajo)		3,69	0,25	0,00	0,06	0,07	0,12	(0,00)	(0,03)	0,00	0,00
(Inversión Inicial)	(3.262,98)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédito	(3.746,93)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Impuesto Timbre y Estampilla)	(37,87)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Reinversión)											
FLUJO DE CAJA NETO	(7.047,78)	(554,15)	(358,18)	(68,01)	14,56	280,33	550,82	918,62	1.288,84	3.149,16	27.809,39

PR	10 años
----	---------

TASA	8,09%	5,71%	10,90%
VAN UF	8.187,62	11.988,42	4.716,66

TIR	16,59%
-----	--------

Segundo Flujo: Sin deuda, recursos propios.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por venta		607,85	891,51	1.175,17	1.458,83	1.742,49	2.026,15	2.309,81	2.593,48	4.052,31	4.052,31
(Costo de venta)		(1.081,96)	(1.081,96)	(1.081,96)	(1.106,15)	(1.131,06)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)	(1.173,83)
MARGEN BRUTO		(474,12)	(190,46)	93,20	352,68	611,43	852,33	1.135,99	1.419,65	2.878,48	2.878,48
(Remuneraciones Indirectas)		(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)	(24,73)
(Promoción o publicidad)		(9,18)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)	(100,04)
(Gastos generales)		(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)	(163,37)
(Gastos de Seguridad)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Seguros)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Mantención)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Arriendo)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Capacitación)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Gastos Distribución)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Depreciación)		(68,33)	(68,33)	(68,33)	(67,64)	(67,64)	(67,64)	(66,21)	(56,70)	(56,70)	(54,28)
TOTAL COSTOS OPERACIONALES		(265,61)	(356,47)	(356,47)	(355,78)	(355,78)	(355,78)	(354,35)	(344,83)	(344,83)	(342,42)
FLUJO OPERACIONAL		(739,72)	(546,92)	(263,26)	(3,10)	255,65	496,55	781,64	1.074,82	2.533,65	2.536,06
(Amort Gastos Puesta en Marcha)		(91,92)	(91,92)	(91,92)	0	0	0	0	0	0	0
(Gastos Financieros)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		(647,80)	(455,00)	(171,34)	(3,10)	255,65	496,55	781,64	1.074,82	2.533,65	2.536,06
(Impuesto a la Renta) 27%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor de Venta de la Empresa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.651,87
UTILIDAD NETA		(647,80)	(455,00)	(171,34)	(3,10)	255,65	496,55	781,64	1.074,82	2.533,65	27.187,93
Depreciación		68,33	68,33	68,33	67,64	67,64	67,64	66,21	56,70	56,70	54
Amort. Gastos Puesta en Marcha		91,92	91,92	91,92	0	0	0	0	0	0	0
(Amortización Crédito)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Variación Capital de Trabajo)		3,69	0,25	0,00	0,06	0,07	0,12	(0,00)	(0,03)	0,00	(0,01)
(Inversión Inicial)	(3.262,98)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Impuesto Timbre y Estampilla)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Reinversión)											
FLUJO DE CAJA NETO	(3.262,98)	(483,85)	(294,50)	(11,08)	64,61	323,36	564,31	847,85	1.131,49	2.590,34	27.242,21

PR	10 años
----	---------

TASA	8,09%	5,71%	10,90%
VAN UF	11.547,82	15.213,82	8.199,47

TIR	25,27%
-----	--------

IX. MEGATENDENCIAS

El concepto de megatendencias señala que son fuerzas mundiales capaces de transformar el futuro, impactando directamente la economía. Las personas ya no desean lo mismo que hace 5 o 10 años atrás, ahora existen necesidades básicas que se acoplan cada vez más a un estilo de vida acelerado, con diferentes prioridades, las cuales van a seguir cambiando y se irán enfatizando en otras áreas del mercado y/o economía, haciendo que cada negocio o industria tenga que ir renovándose día a día.

Dado lo anterior, las megatendencias que tienen relación directa y logran influir con el proyecto de Centro Recreacional KÜMELKAN son las siguientes:

✓ Nuevas Formas de Trabajo

En la actualidad las personas trabajan más de 45 horas semanales, el chileno promedio tiene una sobrecarga laboral permanente, y con poco tiempo para el descanso, la familia y en general la recreación. Por lo anterior cuenta con poco tiempo para conectarse consigo mismo y tener aquellos tiempos de tranquilidad plena y desconexión total.

✓ Nuevas Orientaciones Personales

El mayor desafío de las personas ya no es aspirar a un buen puesto en una empresa y jubilarse al cabo de 30 o 40 años. Las personas aspiran a obtener trabajos free-lance, independizarse y ser emprendedores.

Buscan tiempo libre para la recreación y para la familia, autosatisfacción, independencia en la toma de decisiones, producción para uno mismo, autoevaluación y autocompensación, primaran por sobre la opción de obtener y depender de una jefatura.

✓ Nuevas Estructuras Sociales

Lamentablemente esta área será una de la que se verá más afectada y con cambios radicales, las parejas ya no están conformadas con personas de distinto sexo, y las familias cada vez aspiran a tener hijos a una edad avanzada, y pensando en un menor número, crece el pensamiento que depende de la calidad en vez de la cantidad.

✓ Nuevas teorías de Desarrollo

Sea en lo personal, afectivo, profesional, económico, cultural o en cualquier campo los indicadores personales van a cambiar. Los esquemas de desarrollo y acciones orientados a tener una mejor calidad de vida se verán afectados, e irán más allá del crecimiento del país y de la economía, el ser humano cambiará sus ideales y sumará otros distintos, ahora será este el que moverá las tendencias, no las tendencias guiarán al ser humano.

Buscará nuevas formas de vida, de recreación, y por sobre todo dará importancia y prevalecerá más la vida familiar, y espiritualidad en vez de la laboral y el cumplir con los estándares que se pretende mantener.

X. CONCLUSIONES

Este trabajo presenta el emprendimiento del negocio de un centro recreacional, se buscó desde un inicio atraer a un público en particular y satisfacer la necesidad de tranquilidad, entretención y descanso al mismo tiempo, conociendo un enfoque distinto y el “otro lado de Rapel”.

A lo largo del análisis, de las distintas variables y a pesar de los inconvenientes, siempre se ha tenido la convicción de querer dar un sentido diferente y lograr atraer a un público hacia un sector de Chile y específicamente de la VI Región que ha estado un poco olvidado.

La estimación de la demanda, la oferta y la investigación de mercado, se hizo en base a datos estadísticos y censo de años anteriores, el censo del año 2017 se verá reflejado recién el 22 de diciembre, en el saldrán todos los resultados, pero se prevé que el porcentaje de variación no sea mayor al 2% de aumento de habitantes para la RM y la VI Región, dado lo anterior se quiso tratar de abarcar de forma muy realista los ingresos que se pueden lograr, siempre considerando que se tendrá una holgura que no es estimable de manera definitiva.

Quisimos enfocarnos en un nivel socioeconómico, que sentimos un poco resentido y apartado, que quizás buscan la aceptación o el sentido de pertenencia al acceder a lugares más caros y seguir sintiéndose incómodos, queremos poder brindar la tranquilidad y relax en todo sentido.

Ciertamente a pesar de todas las energías que pudiéramos tener y analizar en los diferentes variables, el análisis más importante arroja que el proyecto no es rentable en el corto plazo, que debemos tener un nivel de endeudamiento muy alto para las ganancias que pudiéramos tener, y que estas solo se verían en los últimos 3 años, no se puede hacer un análisis del flujo de caja más allá de éstos 10 años, porque estaríamos proyectando una realidad que no corresponde.

XI. BIBLIOGRAFIA

Recursos Electrónicos:

<http://www.censo2017.cl>

www.sii.cl

<https://www.tuempresaenundia.cl/>

<http://www.lascabramunicipalidad.cl/>

<https://www.leychile.cl>

<http://www.dt.gob.cl/consultas>

<http://www.subdere.cl>

[http://www.adimark.cl/medios/estudios/Mapa Socioeconomico de Chile.pdf](http://www.adimark.cl/medios/estudios/Mapa_Socioeconomico_de_Chile.pdf)

<http://www.prefabricadosrya.cl/>

Recursos Físicos:

Libro “La Administración en las Organizaciones”, Autor Estanislao Galofré

Proyecto de Emprendimiento “Pimp Your Pizza”, Autor Constanza Mihovilovic y Beatriz Fernández

Apuntes de clases, PPT, Profesora Carolina Vita H.

Apuntes de clases, PPT, Profesor Pierluigi Valdatta

XII. ANEXOS

A contar de la página siguiente se encontrarán los anexos mencionados en el texto de acuerdo a su orden de aparición.

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE SALUD
DPTO. ASESORIA JURIDICA
Mmh.

APRUEBA REGLAMENTO DE PISCINAS DE USO PÚBLICO

DTO. N° 209, DE 2002

Publicado en el Diario Oficial de 08.11.03



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE SALUD

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE SALUD
DPTO. ASESORIA JURIDICA
Mmh.

APRUEBA REGLAMENTO DE PISCINAS DE USO PÚBLICO.

D.OFICIAL 08.11.03

N° 209 /

SANTIAGO, 05 de julio de 2002

VISTO: lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 3°, 76 y 77 del Código Sanitario, aprobado por decreto con fuerza de ley N° 725 de 1967, del Ministerio de Salud; en los artículos 4°, 6°, 16 y 17 del decreto ley N° 2.763 de 1979 y teniendo presente las facultades que me confiere el artículo 32 N° 8 de la Constitución Política de la República, y

CONSIDERANDO:

- La necesidad y conveniencia de actualizar la normativa que regula el funcionamiento de piscinas de uso público,

DECRETO:

APRUÉBASE el siguiente Reglamento de Piscinas de Uso Público:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- El presente reglamento se aplicará a toda piscina de uso público, sea ella de uso público general o restringido.

Artículo 2°.- Para los efectos de este reglamento los términos que se señalan a continuación tendrán el significado que para cada uno de ellos se indica:

- a) Piscina: Centro deportivo, recreativo o terapéutico, que incluye una pileta y las instalaciones anexas necesarias para su buen funcionamiento, tales como camarines, áreas de esparcimiento, equipos de mantención, etc.
- b) Pileta: Cualquier depósito de agua de construcción artificial utilizado para el baño de personas.

c) Piscina de uso público general: aquella destinada al uso colectivo, sea éste gratuito o pagado directamente o indirectamente a través de cuotas a instituciones.

d) Piscinas de uso público restringido: aquellas destinadas al uso exclusivo de un grupo reducido de personas quienes, para el ingreso a la piscina, cumplen con un requisito previamente señalado. Son éstas las piscinas de hoteles, moteles, gimnasios, establecimientos educacionales, instituciones, condominios, etc.

e) Piletas de vaciamiento periódico: aquellas que para mantener la calidad sanitaria del agua son vaciadas por completo periódicamente, para ser vueltas a llenar con agua limpia o fresca. Su uso queda limitado a las piletas públicas destinadas al uso exclusivo de niños.

f) Piletas de renovación continua: aquellas a las que para mantener la calidad sanitaria del agua se agrega en forma continua un determinado caudal de agua fresca, extrayendo al mismo tiempo un caudal de agua usada que se desecha.

g) Piletas de recirculación: aquellas en que se mantiene la calidad sanitaria del agua haciéndola circular mediante bombas a través de un sistema de purificación, después de lo cual se devuelve ésta a la pileta.

h) Tasa de renovación o recirculación (T): número que resulta de dividir el volumen de agua limpia o fresca, según el caso, introducido a una pileta de recirculación o renovación continua durante un día, por el volumen de agua de la pileta. En las piletas de recirculación, corresponde a la cantidad de veces que la totalidad del agua de la pileta pasa por los sistemas de filtros en un período de 24 horas.

i) Carga diaria máxima de bañistas: número máximo de bañistas que puede ingresar diariamente en una piscina de uso público, ya sea su pileta de renovación continua o de recirculación. Su cálculo se efectúa en función de la tasa de recirculación y del volumen de agua fresca o limpia introducido a la pileta en 24 horas, de acuerdo a la fórmula siguiente:

$$N=V \div C_T$$

En la que:

V representa el volumen de agua fresca o limpia introducida a la pileta en 24 horas, y

C_T es un coeficiente que depende de la tasa de recirculación o renovación T empleada durante el mismo período.

El valor C_T se da en la tabla siguiente:

para	T = 1	$C_T = 14,00$
	T = 2	$C_T = 3,50$
	T = 3	$C_T = 1,50$
	T = 4	$C_T = 0,87$

j) Capacidad de bañistas: número máximo de personas en tenida de baño que pueden permanecer simultáneamente en la piscina de uso público. Este número se determina en función de la superficie de agua de la pileta, y se obtiene de sumar al número de metros cuadrados (m^2) de superficie de agua con profundidad menor de 1,4 metros, la mitad del número de metros cuadrados de superficie de agua con profundidad mayor a 1,4 metros.

La cifra obtenida por el procedimiento anteriormente descrito podrá ser aumentada en un 35% cuando el área de esparcimiento de la piscina tenga entre una y dos veces la superficie de agua de la pileta; en un 70% cuando el área de esparcimiento sea mayor que dos y hasta tres veces la superficie de agua de la pileta, y en un 100% cuando la superficie de esparcimiento supere al triple de la superficie de agua de la pileta.

k) Área de esparcimiento de una piscina: superficie de recreación anexa a la

pileta de una piscina de uso público, destinada al uso exclusivo de los bañistas. Esta área se encuentra dentro del recinto de la piscina e incluye terrazas, lugares de asoleo, juegos infantiles y prados.

l) Área de circulación de bañistas: franja alrededor de la pileta reservada para la circulación de los bañistas, que debe estar separada por medio de un reja de las demás dependencias del establecimiento. El ingreso a esta área sólo será permitido a personas en tenida de baño, previo paso por un lavapiés;

m) Agua Fresca: agua proveniente directamente de su fuente de abastecimiento que ingresa a una pileta.

n) Agua limpia: agua de recirculación que ingresa a una pileta y que ha sido previamente filtrada y desinfectada.

Título II

DE LA AUTORIZACION

Artículo 3°.- Para la instalación de una piscina se requiere contar en forma previa a su construcción con la aprobación del proyecto por el Servicio de Salud competente . A tal efecto, el solicitante deberá proporcionar a este organismo todos los antecedentes e información que se le solicite para la aprobación del mismo, que justifiquen que él se ajusta a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 4°.- La apertura y puesta en marcha de las piscinas a que se refiere este reglamento, requiere de autorización de funcionamiento emitida por el Servicio de Salud competente. Sólo podrán solicitar esta autorización aquellas piscinas cuyos proyectos de construcción hayan sido aprobados en conformidad con el artículo 3°.

En la autorización de funcionamiento se señalará su calificación como piscina de uso público general o restringido y la carga diaria máxima de bañistas que le corresponde. Para el control efectivo de dicha carga, las piscinas de uso público general deberán contar con un sistema confiable de control de ingreso que permita comprobar el número efectivo de personas que entran, cuyo total diario deberá inscribirse en el libro de registro. En el caso de piscinas de uso público restringido será responsabilidad del administrador controlar que no se supere la carga máxima de bañistas.

Dicha autorización tendrá una duración de tres años, plazo que se entenderá automática y sucesivamente prorrogado por períodos iguales mientras no sea expresamente dejado sin efecto. La autorización debe ser exhibida al representante del Servicio de Salud cada vez que se solicite.

Artículo 5°: Para obtener la aprobación del proyecto se deberán acompañar los siguientes antecedentes:

1) Solicitud de aprobación de proyecto con identificación del propietario, proyectista y ubicación de la piscina.

2) Memoria explicativa en la que se indicarán los siguientes datos:

- Tipo de pileta
- Dimensiones y tamaño de la pileta.
- Área de circulación de bañistas
- Área de esparcimiento.
- Origen del agua que se usará. Si ésta proviene de un abasto público,

se indicará el diámetro de la conexión que la respectiva empresa de obras sanitarias haya otorgado. Si el agua no proviene de un abasto público, se deberá acompañar un análisis físico-químico y un seguimiento bacteriológico sobre cuya base el Servicio de Salud determinará el tratamiento a que deberá someterse para su uso como fuente de abasto para la pileta.

- Sistema de eliminación de las aguas usadas de la pileta y servicios higiénicos y la autorización correspondiente de la empresa de obras sanitarias local en el caso de que ellas sean eliminadas a través del sistema de alcantarillado

público, o de la autoridad sanitaria si se eliminan por un sistema particular.

- Gasto y régimen de renovación del agua. Para piletas de recirculación se deberá incluir planos, diámetros y cotas de todas las cañerías de este sistema, que permitan un análisis hidráulico detallado. Se deberá especificar además el tipo y la capacidad de las bombas, altura manométrica a la que puede entregar esta capacidad; tamaño, tipo y número de filtros; características de los dosificadores de coagulante y sistema de ajuste del pH, cuando estén contemplados en el proyecto.

- Métodos de desinfección.

- Contenido normal de cloruros de la fuente de agua.

- Carga diaria máxima de bañistas y capacidad de bañistas

determinadas en conformidad con el presente reglamento.

3) Plano general de la piscina y sus dependencias

4) Aquellas piscinas que incluyan dentro de sus instalaciones anexas, toboganes que desemboquen en la pileta, deberán presentar una memoria explicativa, la que deberá incluir:

a) Estructura del tobogán, material utilizado en la superficie de deslizamiento, altura máxima, largo del trayecto, velocidad vertical, ángulo impacto, distancia entre la salida del tobogán y el espejo de agua.

b) Profundidad y superficie del área de la pileta en que desemboca el tobogán.

c) Tipo de usuario para el cual está diseñado el tobogán y restricciones de uso.

d) Medidas de seguridad adoptadas en relación al uso del tobogán.

5) Proyecto de arquitectura con plantas generales y especificaciones técnicas

- Pileta y área de esparcimiento

- Instalaciones anexas

- Casas de máquinas

- Camarines y servicios higiénicos

6) Planos de circuito hidráulico de ingreso y recirculación

7) Plano del sistema eléctrico e iluminación.

8) Planos de detalles de lavapiés.

9) Memoria de cálculo de los sistemas hidráulicos.

10) Catálogos de equipos y accesorios.

11) proyecto de los equipos de calefacción de piscinas temperadas artificialmente, en su caso.

12) Declaración de fuente curativa respecto de piscinas cuyo abasto de agua proviene de fuentes termales.

13) Planos y características de los sistemas de ventilación o recirculación de aire para evitar la condensación respecto de piletas temperadas bajo techo, cualquiera sea su fuente de abasto.

Artículo 6°.- Para la obtención de autorización de funcionamiento que permite la iniciación de actividades, se deberá acompañar los siguientes antecedentes:

1) Solicitud escrita del propietario o representante legal de la piscina

2) Resolución de aprobación del proyecto de la piscina.

3) Certificado de aprobación del proyecto del sistema de agua potable

4) Certificado de aprobación del proyecto de alcantarillado.

5) Certificado de aprobación del proyecto de equipos de calefacción, cuando corresponda.

6) Registro de equipo de generadores eléctricos para aquellos recintos que lo requieran.

7) Declaración de instalación eléctrica interior, de acuerdo a la normativa pertinente

8) Identificación de administrador responsable y suplente

- 9) Identificación de los salvavidas y encargados de primeros auxilios
- 10) Temporada de funcionamiento.
- 11) Horario de funcionamiento.
- 12) Libro de Registro que será visado por el Servicio de Salud.

Artículo 7°.- Para la efectiva fiscalización sanitaria, las piscinas de temporada deberán hacer llegar al Servicio de Salud competente previo al inicio de cada nuevo período, la siguiente información:

- Identificación de administrador responsable y suplente.
- Identificación de salvavidas
- Identificación de personal de primeros auxilios y sus estudios correspondientes.
- Horario de funcionamiento
- Inicio y termino de temporada
- Libro de Registro foliado correspondiente al período de funcionamiento inmediatamente anterior.
- Libro de Registro foliado para la nueva temporada, el que deberá ser timbrado por la autoridad sanitaria.

Artículo 8°.- El Administrador de un establecimiento de piscinas de uso público general o restringido, será el responsable ante el Servicio de Salud del cumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento.

Artículo 9°.- Cualquier modificación en una piscina de las condiciones establecidas en este reglamento, que el Servicio de Salud tuvo en consideración para otorgar la autorización de funcionamiento, deberá ser expresamente autorizada por dicha autoridad.

Título III

DE LA CALIDAD DEL AGUA

Artículo 10.- Para la alimentación de las piletas deberá usarse agua potable obtenida directamente de un abasto público, siempre que sea posible. Si es necesario recurrir a una fuente distinta, ésta deberá ser autorizada previamente por el Servicio de Salud, el que determinará el tratamiento a que se deberá someter el agua, en su caso, y sobre su desinfección.

Artículo 11.- El agua de la pileta deberá cumplir los siguientes parámetros de calidad:

Ph	7,2 -8,2
Cloro libre residual	0,5 -1,5 (ppm)
Cobre (alguicidas)	Máximo 1,5 (mg/l)
Bromo (desinfectante)	1-3 (mg/l)
Espumas, grasas y partículas en suspensión	Ausencia
Bacterias aeróbicas	≤ 200 colonias/ml
Coliformes fecales	Ausencia

Coliformes totales	≤ 20 colonias/100 ml ¹
Algas, larvas u otro organismo vivo	ausencia

Artículo 12.- La transparencia del agua de toda pileta debe ser tal que permita ver claramente un disco negro de 15 cm. de diámetro colocado sobre un fondo claro bajo 1,4 m. de agua mirando desde un ángulo de aproximadamente 45° desde la altura de los ojos de una persona de estatura media, situada al borde de la pileta.

En toda piscina de uso público deberá efectuarse por lo menos 2 verificaciones diarias de la transparencia del agua, una al comienzo y la otra hacia la mitad de la jornada de apertura al público.

En el caso de piscinas cuyo abasto provenga de fuentes termales o marinas, cuyas características físico-químicas no permitan cumplir con este requisito, este parámetro será evaluado por el Servicio de Salud, el que definirá el valor a cumplir.

Artículo 13.- Ninguna pileta de vaciamiento periódico podrá autorizarse como piscina de uso público, salvo aquellas que se destinen al uso exclusivo de niños y que sean vaciadas y llenadas completamente al menos cada 6 horas.

Las piletas de renovación continua y recirculación deberán vaciarse totalmente al menos una vez al año, a menos que la presencia de algas en el agua o en las paredes o una disminución progresiva de la calidad del agua obliguen a hacerlo con mayor frecuencia. En todos los casos el vaciamiento deberá completarse con una limpieza del fondo y las paredes interiores y una aplicación directa a estas superficies de solución de sulfato de cobre al 5% u otro alguicida de efecto similar.

En las piletas de recirculación deberá efectuarse un aporte diario de agua fresca- no recirculada de al menos 1/30 del volumen de agua total de la pileta. La concentración de cloro de cloruros no deberá superar en más de 200 mg/l la concentración natural de cloruros de la fuente de agua. Para comprobar la concentración de cloruros, el administrador del recinto deberá disponer la realización de al menos 4 análisis del contenido de cloruros en el agua durante la temporada de funcionamiento, distribuidos uniformemente dentro de dicho lapso.

Cuando la pileta sea usada para fines que no sean el baño deportivo, recreativo o terapéutico, tales como celebraciones de ritos confesionales, etc., deberá vaciarse totalmente, limpiarse y desinfectarse antes de permitir nuevamente el acceso de bañistas.

Artículo 14.- Las tasas de recirculación mínimas exigidas para los diversos tipos de piscinas, así como las recomendables, son:

Tipos de piscinas	T mínima	T recomendable
Piscina pública de uso restringido	2	3
Piscina pública de uso general	3	4

En toda piscina deberán instalarse uno o más medidores de consumo que permitan verificar el volumen de agua limpia efectivamente ingresado a la pileta, colocados donde puedan ser fácilmente observados entre los filtros y las entradas de agua limpia a la pileta.

Artículo 15.- Será obligatoria la desinfección previa de las aguas que se introduzcan a una pileta, así como el mantenimiento permanente de una

¹ Parámetro modificado, como aparece en el texto, por el Dto. N° 84/04, del Ministerio de Salud, publicado en el Diario Oficial de 12.07.04

concentración mínima de desinfectante activo residual en el agua de la misma. Para estos efectos podrán emplearse cloro o sus derivados u otro desinfectante aprobado previamente por el Servicio de Salud.

Artículo 16.- En las piletas de vaciamiento periódico la concentración mínima de desinfectante deberá conservarse mediante la aplicación de un desinfectante activo residual aprobado y un dispositivo que asegure la concentración uniforme en la pileta y que no represente riesgo para los bañistas.

En las piletas de recirculación o renovación continua se mantendrá la concentración mínima de desinfectante a través de la aplicación de dosis adecuadas de éste al agua limpia o fresca antes de ser introducida a la pileta. Las entradas de agua deberán situarse de manera de producir una distribución uniforme del desinfectante en la masa de agua.

Artículo 17.- Podrán exceptuarse de la exigencia establecida en el artículo 15 aquellas piletas de renovación continua que se alimenten de alguna corriente de agua, vertiente, pozo, fuente termal o marina, que a juicio del Servicio de Salud esté relativamente libre de riesgo de contaminación, siempre que se suministre diariamente por cada bañista que utilice la pileta en ese mismo lapso, un volumen de agua fresca no inferior al expresado en la tabla siguiente:

T =	1	V =	16,0 m ³
T =	2	V =	8,0 m ³
T =	3	V =	5,0 m ³
T =	4	V =	4,0 m ³

T = tasa de renovación (cantidad de veces que se renueva con agua fresca la totalidad del agua de la pileta en 24 horas)

V = volumen de agua fresca exigida por cada bañista que utilice la pileta.

Artículo 18.- Para los efectos del artículo precedente, un abasto de agua relativamente libre de riesgo de contaminación se entenderá como aquel que cumpla con la norma Nch 1333/of.78 "Requisitos de calidad del agua para diferentes usos" para recreación con contacto directo.

Artículo 19.- Cuando se use el procedimiento de desinfección por medio del cloro o sus derivados, el agua de una pileta deberá contener durante todo el tiempo que se encuentre en uso y en cualquier punto de muestreo una cantidad de cloro libre residual no inferior a 0,5 partes por millón y no superior a 1,5 partes por millón. Cuando se utilice un desinfectante diferente al cloro, su concentración deberá mantenerse dentro de las concentraciones determinadas por la autoridad sanitaria.

Artículo 20.- En toda piscina de uso público general o restringido se deberá contar con un equipo en buen estado de funcionamiento que permita la determinación rápida de la concentración del desinfectante en el agua.

Cuando se utilice un ensayo colorimétrico para la determinación de cloro libre residual, se deberá emplear un equipo en base a N,N–diethyl-p-fenilendiamina. El Servicio de Salud establecerá, en caso necesario, las equivalencias entre los resultados de estos métodos y los de un método patrón.

En las piscinas reguladas por el presente reglamento se deberá efectuar diariamente a lo menos 3 mediciones de cloro libre residual en diferentes puntos de cada pileta, espaciadas regularmente durante las horas de apertura al público. Estas mediciones deberán quedar consignadas en el Libro de Registro .

Artículo 21.- El pH del agua de una pileta deberá en todo momento estar comprendido entre 7,2 y 8,2. En toda piscina de uso público se deberá contar con un equipo en buen estado de funcionamiento para verificarlo, debiendo efectuarse diariamente no menos de 3 determinaciones del pH del agua de cada pileta a intervalos regulares durante las horas de funcionamiento de la piscina. Estas mediciones deberán quedar consignadas en el Libro de Registro.

En el caso de piscinas cuyo abasto provenga de fuentes termales, cuyas características físico-químicas no permitan cumplir con este requisito, este parámetro será evaluado por el Servicio de Salud, el que definirá el valor a cumplir según esa evaluación.

Artículo 22.- El administrador deberá solucionar a la brevedad cualquier situación que altere las normas de higiene y seguridad de la piscina, definidas en este reglamento. De no ser posible la solución inmediata de los factores de riesgo detectados ella deberá cerrarse al uso del público.

Artículo 23.- La toma de muestras y exámenes bacteriológicos del agua de las piletas serán efectuados por los Servicios de Salud durante el periodo de funcionamiento de la piscina.

De todas las muestras analizadas ninguna deberá evidenciar la presencia de más de 200 colonias de gérmenes aerobios por mililitro, según el recuento normal en placas con agar nutritivo a 37°C durante 24 horas, ni contener más de 20 bacterias coliformes por 100 mililitros de agua. La colimetría deberá demostrar ausencia permanente de colifecal.

Artículo 24.- El agua de la pileta debe ser transparente. Durante el funcionamiento de la piscina la superficie del agua de la pileta deberá estar libre de materias flotantes y espuma. Cualquier suciedad en el fondo de la pileta no deberá permanecer por más de 24 horas y si constituye un factor de riesgo para los usuarios debe ser retirada de inmediato.

Los sistemas de filtración para mantener la calidad del agua que se requiera instalar deberán cumplir con las especificaciones siguientes: el área total de los filtros deberá, por lo menos, asegurar la filtración del volumen total de agua de la pileta en 8 horas a una tasa máxima de filtración de 180 m³/m²/día, cuando se usen filtros de diseño convencional; o de 1.150 m³/m²/día cuando se usen filtros de alta velocidad; en este último caso se deberá garantizar la retención de materia suspendida de por lo menos 3 micrones.

Artículo 25.- El diseño de una piscina deberá ser tal que evite toda posibilidad de interconexión entre el agua de la pileta y la red de agua potable. Las entradas de agua limpia de la pileta deberán estar ubicados entre 10 y 30 centímetros bajo el nivel máximo del agua y a una distancia no mayor de cinco metros entre ellos de forma que garanticen la renovación uniforme de toda la masa de agua de la pileta.

Artículo 26.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14, podrá interrumpirse el aporte de agua limpia a la pileta de una piscina de uso público cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1) La pileta esté cerrada al uso público.
- 2) Las aguas cumplan con las especificaciones de calidad expresadas en los Arts. 12, 15 y 21 de este reglamento.
- 3) Los filtros no se deterioren a causa de la interrupción de la recirculación

Artículo 27.- Las piletas deberán tener un rebosadero en todo su contorno concebido de manera de eliminar toda posibilidad de que el agua ingresada a su interior pueda volver a la pileta. Consistirá preferentemente en una depresión de los muros, que puede servir de sostén para los bañistas, que tenga la profundidad

suficiente para que los dedos no toquen el fondo y cuyo borde superior deberá estar perfectamente nivelado. La pendiente de la canaleta formada en el interior de la depresión será como mínimo del 2%, debiéndose disponer bocas de descarga a no más de tres metros de separación.

Artículo 28.- En las piletas de renovación continua o recirculación, el caudal de agua limpia o fresca entrante a la pileta y el caudal de agua usada evacuado de ésta deben ser regulados de manera que exista permanentemente un caudal de agua que fluya desde la pileta a través del rebosadero para permitir la eliminación de la capa superficial.

El agua evacuada a través de los rebosaderos podrá ser desechada o descargada en el sistema de recirculación, en este último caso deberá disponer antes de la descarga de un estanque de quietamiento del agua que permita la eliminación de los aceites e impurezas orgánicas que aquella capa superficial contiene en alta concentración.

Artículo 29.- En caso que la pileta considere espumaderas automáticas en vez de rebosaderos, se deberá cumplir lo siguiente:

a) Las espumaderas automáticas y los sistemas conectados de tuberías de conducción de agua deben ser capaces de remover al menos el 80% del caudal exigido para el conjunto del sistema de filtros.

b) Debe haber al menos dos por pileta y en las piletas rectangulares colocarse en cada uno de los costados más largos.

c) El número de espumaderas debe ser igual o superior a la superficie del agua en m² dividido por 37 m², aproximándose a la cifra obtenida al entero inmediatamente superior si ella no fuera un número entero.

Artículo 30.- Toda pileta tendrá uno o más desagües en la parte más profunda del fondo los que se cubrirán con rejillas que no puedan ser removidas por los bañistas. El área útil de la reja del fondo será como mínimo cuatro veces la sección del tubo de descarga y la velocidad máxima del agua que pase a través de ella será de 0,5 m/seg. La separación mínima de las aberturas de las rejillas será de 1 cm. y la máxima de 3 cm. En todo caso los dispositivos de desagüe deberán permitir el vaciamiento total de la pileta en un tiempo máximo de 4 horas.

Artículo 31.- En los casos en que se vacíe el agua a una alcantarilla, se deberán consultar dispositivos que impidan que las aguas servidas puedan retroceder y penetrar en la pileta aún cuando la alcantarilla entre en presión.

Título IV

CONDICIONES SANITARIAS GENERALES

Artículo 32.- El fondo y las paredes de toda pileta deberán estar revestidos con un material de color claro, impermeable, liso y no poroso que asegure que durante su funcionamiento no presentará deterioro que alteren las características del agua señaladas en este reglamento. Las paredes deberán ser verticales y las esquinas redondas y no presentarán grietas ni juntas en las que pueda acumularse suciedad.

La pendiente del fondo no deberá sobrepasar de 7% cuando la profundidad sea menor de 1,6 metros, salvo el caso de piletas de diseño especial con entradas tipo playa, las que deberán estar provistas de superficies antideslizantes.

Artículo 33.- En toda pileta de uso público habrá escaleras a ambos lados de su parte más profunda, las que deberán tener barandas o pasamanos que

sobresalgan por lo menos 1 m. del borde de la pileta. Cuando la parte más baja tenga más de 60 cm. de profundidad se colocará en este sector otra escalera de acceso con las características señaladas.

Las escaleras no podrán ser de material poroso o absorbente, debiendo preferirse materiales con forma tubular. Ellas deberán mantener una distancia de 20 cm desde el fondo de la pileta y el último escalón, manteniéndose paralelas a la pared de la pileta y a una distancia no inferior a 10 cm.

Artículo 34.- Toda piscina de uso público deberá tener en el contorno de su pileta una franja reservada para la circulación de los bañistas, de material impermeable, lavable, antideslizante, sin desniveles y en buen estado de conservación, de un ancho no inferior a 1,20 metros. Dicha franja deberá tener pendientes del 1 al 2% hacia desagües adecuados y estará dispuesta en tal forma que las aguas derramadas sobre ella no puedan escurrir a la pileta. Cuando no exista otro dispositivo de protección, deberá dejarse entre los planos verticales del borde de la franja de circulación y de las paredes de la pileta, una distancia de 10 a 15 cm. para que al asear diariamente el piso de dicha franja no caigan las aguas de lavado al interior de la pileta, sino que escurran por la canaleta de rebose.

Artículo 35.- Las piscinas deberán contar con un área de esparcimiento de superficie mínima igual a la superficie total de agua.

Artículo 36.- La franja reservada para la circulación de bañistas deberá separarse de las demás dependencias del establecimiento por medio de una cerca o reja de una altura no inferior a 80 cm. Por tratarse de un área de circulación estará prohibido su utilización como zona de asoleo. En sus accesos se colocarán piletas lavapiés de por lo menos 3 metros de ancho, 2,5 metros de largo y de profundidad no inferior a 10 cm., con piso antideslizante y que contengan una solución de cloro al 0,5%, ubicadas en lugares estratégicos y seguros de manera que los bañistas deban pasar por ellas cada vez que ingresen a esta franja. Cuando exista la posibilidad de circulación de bañistas por prados o superficies de tierra deberá instalarse antes de los lavapiés de estos accesos duchas que formen una cortina de agua.

Podrán ser los lavapiés de diseño diferente, siempre que cumplan la misma función y el paso por ellos al ingresar a la franja reservada para la circulación de los bañistas sea obligatorio.

Artículo 37.- Toda piscina de uso público deberá contar con las siguientes dependencias dispuestas en la siguiente secuencia de circulación: camarines, guardarropa, servicios higiénicos, duchas, piletas. Dichas dependencias deberán contar con buena iluminación y ventilación y estar debidamente señaladas.

Los pisos de los camarines deberán ser de material impermeable, lavable, no resbaladizo y no absorbente y con pendientes del orden del 2% hacia canales de drenaje. Las divisiones entre ellos deberán dejar un espacio libre de aproximadamente 10 cm. sobre el nivel del suelo, con el fin de permitir el lavado de todo el piso. Se deberá contemplar por lo menos un camarín donde puedan ingresar personas discapacitadas.

La iluminación natural o artificial será la suficiente para facilitar su utilización y limpieza; la ventilación será concebida de manera de evitar la producción de una atmósfera excesivamente húmeda, la acumulación de olores y la ocurrencia de corrientes de aire.

Artículo 38.- Los guardarropas deberán tener suficiente capacidad, amplitud y buena ventilación y ser de color blanco o claro en el interior de todos sus compartimentos o casilleros, de modo de permitir su fácil limpieza.

Artículo 39.- Los muebles que se dispongan en camarines, lugares de aseo y en todo lugar a que tengan acceso los bañistas, deberán ser de material no absorbente.

Artículo 40.- Todo establecimiento de piscina de uso público deberá tener instalaciones sanitarias que incluyan duchas, excusados, urinarios y lavamanos en grupos separados para cada sexo; además deberán contemplar como mínimo una instalación sanitaria independiente común para personas discapacitadas señalizada con el símbolo internacional. Deberán instalarse, además, bebederos sanitarios en el área de esparcimiento. El número mínimo de artefactos sanitarios se determinará sobre la base de la capacidad de bañistas de la piscina establecido conforme al artículo 2°, considerando que la mitad de ellos serán de cada sexo, en la siguiente proporción:

ARTEFACTOS	N° Mínimo Exigido	
	Hombres	Mujeres
Excusados	1/75 Bañistas Hombres*	1/50 Bañistas Mujeres**
Urinarios	1/75 Bañistas Hombres*	-----
Lavamanos	1/100 Bañistas Hombres*	1/75 Bañistas Mujeres*
Duchas	1/50 Bañistas Hombres*	1/50 Bañistas Mujeres*
Bebederos	2 en el área de esparcimiento	

* Mínimo 2 unidades

** mínimo 3 unidades

Artículo 41.- Los excusados y lavamanos deberán cumplir, en lo pertinente, con lo establecido en el Reglamento General sobre Instalaciones Domiciliarias de Alcantarillados y Agua Potable, así como también con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con los requisitos mínimos de accesibilidad y desplazamiento de personas discapacitadas.

Artículo 42.- Deberá preverse en los recintos sanitarios, dispensadores de jabón, a razón de uno por cada ducha y uno por cada lavamanos; un espejo en cada lavamanos y un portarrollos para papel higiénico en cada excusado. La disponibilidad de jabón y papel higiénico en cada servicio deberá ser permanente.

Queda prohibido suministrar a los bañistas cepillos, peinetas o toallas de uso común y el arriendo de trajes de baño.

Artículo 43.- Para los efectos del artículo 40 se entenderá que en un urinario colectivo, 50 cm. de loza corresponden a un urinario y que 50 cm. de longitud de un espejo mural colectivo corresponde a uno individual.

Artículo 44.- Todos los pisos establecidos como lavables en el presente reglamento deberán lavarse diariamente con agua. Semanalmente se hará una limpieza de ellos con agua y jabón o algún detergente, seguida por una desinfección con una solución que contenga 0,3% de cloro activo u otro desinfectante aprobado por el Servicio de Salud para estos efectos.

Igualmente, los camarines y guardarropas deberán mantenerse perfectamente aseados en todo momento durante la temporada de funcionamiento de la piscina.

Artículo 45.- Queda prohibida la venta ambulante de cualquier producto comestible dentro del recinto de la piscina, como asimismo el consumo de alimentos

o bebidas en la franja reservada para circulación de los bañistas o dentro de la pileta.

Artículo 46.- El número total de bañistas que ingrese durante el día a una piscina de uso público no podrá superar la carga máxima diaria de bañistas y el número de bañistas que permanezca simultáneamente en el recinto de la piscina no podrá superar en ningún momento la capacidad de bañistas. Las piletas ubicadas en recintos de camping o picnic deberán estar aisladas de esos recintos mediante un cierre perimetral y contar con un sistema de regulación de ingreso, de manera de controlar que en ningún momento se supere la capacidad de bañistas establecida.

Artículo 47.- El acceso y permanencia de animales en el recinto de una piscina de uso público estará prohibido, debiendo aislarse convenientemente dicho recinto del exterior a fin de impedir su ingreso casual. Se exceptúa de esta prohibición a los perros guías acreditados.

Artículo 48.- Deberá disponerse en el recinto de toda piscina un depósito para basuras con tapa por cada 250 m² con un mínimo de cuatro, los que deberán ser vaciados diariamente al término de cada día. Cuando exista dentro del área de esparcimiento de la piscina un local de venta y/o consumo de alimentos autorizado por el Servicio de Salud, se deberá colocar a no más de 3 m. de éste uno de los depósitos mencionados.

Título V

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 49.- Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 37, los pisos de todas las dependencias por donde circulen los bañistas deberán ser de un material tal que permitan una buena adherencia del pie. Deberán tener además buen desagüe y una pendiente no superior al 5%. Para pendientes mayores deberá haber gradas.

Artículo 50.- Las piletas deberán tener marcas indicadoras en ambos lados claramente visibles para los bañistas desde fuera y dentro de la pileta. Estas marcas indicarán: la profundidad mínima, el punto en que se sobrepasa la profundidad de 1,20 metros, la profundidad máxima de la pileta y los puntos en que existan cambios bruscos de pendiente.

Artículo 51.- En las piscinas de uso público general o restringido, destinadas exclusivamente a la recreación, no podrá haber trampolines, los cuales solamente podrán existir en piletas destinadas a competencias deportivas.

Artículo 52.- En las piscinas destinadas a competición donde se instalen trampolines deberá existir, como mínimo, la siguiente relación entre la altura de éstos sobre el nivel del agua de la pileta y la profundidad del agua:

Para tablonces de 1 metro de altura: 3,00 metros de profundidad.

Para tablonces de 3 metros de altura: 3,50 metros de profundidad.

La profundidad mínima indicada deberá extenderse sobre un área, definida a partir de la proyección vertical del extremo del trampolín, de 4 metros hacia delante, 1 metro hacia atrás y 3 metros hacia cada lado.

Para alturas de lanzamiento superiores a 3 metros se requerirá de un informe técnico idóneo, el cual será solicitado por el Servicio de Salud al momento de otorgar la autorización sanitaria que establece el presente reglamento.

Artículo 53.- Los trampolines deberán tener doble anclaje en el apoyo y ser capaces de soportar sin deterioro una carga de 400 Kgs. concentrada en el extremo libre. El acceso a las plataformas de lanzamiento deberá hacerse por medio de escaleras y descansos protegidos con barandas laterales. Las escaleras, descansos y trampolines deberán tener una superficie que evite el resbalamiento.

Aquellas piscinas destinadas a competiciones deportivas que funcionen también como piscinas de recreación, deberán poseer las instalaciones necesarias, a juicio de la autoridad sanitaria, que impidan el acceso de los bañistas a las plataformas o trampolines cuando no exista competición.

Artículo 54.- Las piscinas que cuenten con toboganes deberán informar, a través de carteles u otro medio apropiado, las restricciones de uso de los mismos así como la indicación del tipo de usuario para el que fue diseñado.

Artículo 55.- Toda pileta deberá tener asideros en todo su contorno que no presenten peligro para los nadadores, pudiendo servir para tal propósito las canaletas de rebose, siempre que tengan un diseño adecuado y una profundidad suficiente para que los dedos de los bañistas no puedan alcanzar su fondo.

Artículo 56.- Sólo se permitirá el acceso de bañistas a una pileta cuando ésta se encuentre completamente llena de agua.

Artículo 57.- Aquellas piscinas que por su ubicación o diseño o por su horario de funcionamiento no cuenten con luz natural suficiente, deberán disponer de un sistema completo de iluminación artificial, cuyo diseño será adecuado para iluminar todas las partes del recinto de la piscina incluyendo el agua de la pileta y cuyas instalaciones no ocasionen riesgo a los bañistas. Deberá tener un mínimo de 80 lux a una altura de 90 cm. sobre el suelo en cualquier punto del recinto de la piscina destinado al uso de los bañistas.

Durante todo el período de su funcionamiento la iluminación deberá ser uniforme en toda la superficie del agua de la pileta y será dispuesta de modo de no producir encandilamiento a los bañistas o al personal de vigilancia. Deberá contarse además con elementos adecuados para una iluminación de emergencia.

Artículo 58.- Las piscinas cubiertas deberán contar con un sistema de ventilación apropiado tanto en el área de circulación y esparcimiento como en las instalaciones anexas (camarines, baños, etc.), que impidan la formación de un ambiente excesivamente húmedo o viciado, propicio para la formación de hongos.

En cualquier caso, las instalaciones de ventilación deben proyectarse de manera de evitar que se formen corrientes de aire que incidan directamente sobre los bañistas.

Artículo 59.- Las piscinas que soliciten autorización para funcionar fuera de la temporada de primavera y verano, deberán contar con un sistema de calefacción del ambiente y de acondicionamiento del agua que permita ajustar las temperaturas de modo que en baños, camarines y demás dependencias destinadas al uso de los bañistas la temperatura del aire oscile entre 21°C y 24°C y en el recinto de la pileta la temperatura ambiente no baje de 24°C ni sobrepase los 27°C.

El agua de la pileta deberá tener una temperatura entre 19°C y 25°C. La temperatura del aire en el recinto la pileta no deberá sobrepasar la temperatura del agua en más de 5°C, manteniendo siempre los rangos de temperatura del aire antes señalada.

Dentro del recinto destinado a la pileta temperada, se deberá contar con un termómetro visible, para medir la temperatura ambiental.

Artículo 60.- Toda piscina con sistema de calefacción del agua, deberá contar con instalaciones de duchas de agua fría y caliente.

Artículo 61.- Todo establecimiento de piscina deberá tener personal entrenado para la vigilancia y salvamento de los bañistas en un número no inferior a 1 por cada pileta de adulto. En aquellas piletas de más de 250 m² de superficie, se contará con vigilantes adicionales cuando puedan tener más de 120 bañistas, a razón de 1 por cada 100 bañistas adicionales o fracción. Este personal deberá permanecer en tenida adecuada para el desempeño de sus funciones, dentro de la franja reservada para la circulación de los bañistas y con algún distintivo que permita su fácil identificación. Los salvavidas deberán contar con cursos de entrenamiento o ser profesores de educación física o alumnos de esta carrera que tengan aprobadas las asignaturas afines.

Se deberá contar además en forma permanente, durante las horas de funcionamiento, con una persona con capacitación en la aplicación de primeros auxilios, función que podrá desempeñar el propio administrador o un vigilante, siempre que la pileta no quede sin vigilancia mientras aquél efectúe dicha labor.

Artículo 62.- Ninguna piscina podrá tener la pileta abierta al uso sin que se encuentre en el recinto y en funciones el personal de seguridad que establece este reglamento. En caso de su ausencia, aun siendo ésta temporal, el administrador debe proceder al cierre inmediato al uso del público de la pileta mientras ella dure.

Artículo 63.- Será obligatorio tener en el área de circulación de bañistas de toda piscina de uso público los siguientes elementos de salvataje:

- Un cinturón salvavidas
- Una cuerda de longitud mayor que el ancho de la pileta y de resistencia no inferior a 200 Kg.
- Una pértiga de longitud no inferior a la mitad del ancho de la pileta, terminada en un aro metálico de 30 cm. de diámetro y 10 mm. de grosor aproximadamente.
- Una camilla portátil.

Artículo 64.- Toda piscina deberá poseer una sala destinada a la atención de primeros auxilios. Esta sala deberá tener fácil acceso desde la piscina, así como una salida expedita al exterior, con puertas suficientemente anchas para permitir el paso de una camilla. Es recomendable prever una sala de espera y servicios higiénicos anexos. Se deberá llevar un registro del número de personas atendidas y las causas de la atención.

La sala de primeros auxilios deberá contar con los siguientes elementos:

- Una camilla
- 2 frazadas
- Cuello ortopédico
- Tintura de Yodo
- Algodón hidrófilo
- Gasa, tómulas y apósitos esterilizados
- Vendas de diversos tamaños
- Elementos para inmovilizar
- Tela adhesiva
- Alcohol
- Respirador manual u otro similar autorizado.
- Guantes estériles
- Tijeras
- Pinzas
- Soluciones antisépticas
- Anestésico spray
- Sutura cutánea adhesiva

Artículo 65.- En toda piscina deberá existir teléfono en las cercanías de la administración y en un lugar visible una lista con los números telefónicos de urgencia a los cuales se estime sea conveniente recurrir en caso de accidentes graves.

Es recomendable mantener permanentemente, durante las horas de funcionamiento de la piscina, un vehículo disponible en forma exclusiva para la obtención de atención médica de emergencia.

Los casos de accidentes graves deberán ser notificados a las autoridades sanitarias locales antes de 24 horas. La autoridad sanitaria deberá realizar una investigación del accidente, a fin de tomar las medidas correctivas que corresponda, e iniciar un sumario sanitario, si la situación lo amerita.

Artículo 66.- Las piscinas de uso público restringido que no requieren contar para su uso exclusivo con camarines, servicios higiénicos, duchas, guardarropa y sala de primeros auxilios por encontrarse dentro de un recinto que cuenta con esas facilidades para los bañistas, como es el caso de hoteles, moteles, condominios y otros similares, podrán ser liberadas de cumplir con la obligación de tenerlos. Asimismo, estos recintos podrán también ser eximidos de contar con una franja de circulación de bañistas.

Artículo 67.- Las piletas de condominios deberán tener un reglamento interno de seguridad, el que deberá considerar a lo menos un responsable de la mantención de su higiene y seguridad.

Artículo 68.- Todas las piscinas deberán contar con una bodega exclusiva para el almacenaje de los productos químicos que se utilicen en el proceso de limpieza, mantención y desinfección de la pileta. Dicha bodega deberá ser de material sólido lavable, con piso antideslizante, con ventilación suficiente para evitar la acumulación de vapores tóxicos y luz artificial que permita la visión clara en cualquier punto de ella y con acceso sólo para los operarios del sistema.

Artículo 69.- En relación a las condiciones laborales, de seguridad de los trabajadores y con respecto a su entorno, las piscinas deberán cumplir con el Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo vigente. Aquellas que cuenten con calderas deberán cumplir con el Reglamento de Calderas y Generadores de Vapor.

Título VI

DE LOS USUARIOS

Artículo 70.- No podrán ingresar a las piscinas las personas que porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones de la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias como asimismo quienes estén bajo el efecto de alcohol o drogas.

Artículo 71.- Los bañistas deberán tomar un baño jabonoso completo de ducha antes de salir de los camarines. Todo bañista que salga del área de esparcimiento y use el excusado, deberá lavarse con jabón en las duchas antes de regresar a la piscina.

Queda prohibido escupir, sonarse la nariz o contaminar de alguna otra forma el agua de la pileta, como asimismo consumir bebidas, alimentos o masticar chicle dentro de ésta.

Artículo 72.- Se prohíbe el ingreso y consumo de bebidas alcohólicas así como de las sustancias prohibidas por la ley de drogas dentro del recinto de la piscina

Artículo 73.- La administración deberá difundir, a través de carteles u otro medio apropiado, aquellas disposiciones contenidas en este reglamento que atañen al comportamiento de los usuarios. Para ello deberá colocarse en lugares apropiados, leyendas o avisos con letra de tamaño adecuado.

Título VII

DE LOS PERIODOS EN QUE LAS PILETAS SE ENCUENTRAN FUERA DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 74.- Cada vez que una pileta esté fuera de uso, ya sea en forma transitoria o permanente, se deberá impedir el paso del público tanto a la pileta misma como al área reservada para la circulación de bañistas.

Artículo 75.- Fuera de la temporada de funcionamiento, toda pileta deberá permanecer sin agua y con las vías de desagüe abiertas. Si ello no fuera posible a causa del deterioro de los materiales constitutivos de la pileta, sólo podrá mantenerse un remanente de agua si se le ha agregado algún producto larvicida autorizado que impida la proliferación de insectos. La aplicación de cualquier compuesto deberá ser efectuada por personal debidamente autorizado por el Servicio de Salud.

Artículo 76.- Para la habilitación para el uso de una pileta a cuya agua se ha agregado un larvicida autorizado, deberá vaciarse totalmente la solución de producto larvicida contenida en la pileta y escobillarse sus paredes y fondo con abundante detergente y agua, asegurando una adecuada eliminación de los posibles residuos del larvicida y detergente usado.

Artículo 77.- A toda pileta que deba permanecer fuera de uso por más de 20 días consecutivos y no cumpla permanentemente durante ese período con los requisitos relacionados con la calidad del agua contenidos en los artículos 12, 13, 14, 15, 16, 19 y 21 se aplicará lo dispuesto en los artículos 75 y 76 en su totalidad.

Título VIII

DE LA INSPECCION

Artículo 78.- El Servicio de Salud en cuya jurisdicción territorial esté ubicada la piscina deberá inspeccionar y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, para cuyo efecto su personal tendrá acceso a todas sus dependencias.

Artículo 79.- La inspección de una piscina no podrá significar interrupción de su normal funcionamiento. La administración deberá otorgar las facilidades que sean necesarias para llevar a cabo la inspección y proporcionar al inspector de cubre calzado o botas para que pueda ingresar al área de circulación de bañistas a través del pediluvio reglamentario o contar con un acceso especial que no requiera el uso de éstas.

La inspección incluirá las dependencias y áreas de esparcimiento, además de la pileta donde deberá verificarse como mínimo la concentración de cloro libre residual en al menos 3 puntos diferentes.

Artículo 80.- En las visitas inspectivas deberá presentarse el libro de registro de su funcionamiento visado por el Servicio de Salud.

En dicho libro se anotará diariamente los siguientes datos:

1. Número de personas que ingresó durante el día al recinto de la piscina.
2. Volumen de agua limpia suministrada a la piscina, y/o de agua recirculada.
3. Horas de funcionamiento de la piscina.
4. Número de bombas que han funcionado durante el día y tiempo de funcionamiento de las mismas.
5. Tipo de desinfectante aplicado y cantidad.
6. Resultado de las determinaciones de pH, transparencia y desinfectante residual que exige este reglamento.
7. Asistencia del personal de seguridad.

Se anotará además en la fecha correspondiente:

8. Vaciamiento, limpieza y puesta en funcionamiento de la piscina y alguicidas empleados.
9. Lavado y desinfección de los pisos.
10. Hora de lavado de los filtros.
11. Cantidad de coagulante empleado.
12. Cada vez que se produzca un accidente que requiera la intervención de la persona encargada de proporcionar primeros auxilios y/o la de un médico, deberá anotarse el nombre de estas personas, tratamiento suministrado y descripción del accidente.
13. Toda visita inspectiva efectuada por funcionarios de salud, los cuales deberán dejar su nombre y firma, fecha y hora de visita, recomendaciones y exigencias hechas en terreno y la especificación de si tomó muestra para examen bacteriológico.
14. Se indicará además cualquier otro dato u observación que pueda ser de utilidad para apreciar el estado sanitario del establecimiento.

Artículo 81.- Sin perjuicio de los análisis que efectúe la propia administración, corresponderá al Servicio de Salud la toma de muestras y el análisis bacteriológico y químico del agua de las piletas de las piscinas de uso público, el que enviará a la piscina un protocolo de estos análisis que será incluido en el libro de registro.

Deberá tomarse muestras para análisis bacteriológico y químico en las piletas por lo menos una vez al mes durante el período de funcionamiento. Cuando una muestra sometida a análisis bacteriológico no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 23 de este reglamento, deberá reiterarse el muestreo hasta comprobar que la calidad bacteriológica del agua de la pileta sea satisfactoria. Simultáneamente deberá tomarse una muestra para el análisis químico con el objeto de determinar la concentración de cloro de cloruros.

Cada vez que se obtenga un resultado deficiente desde el punto de vista bacteriológico, o se compruebe que el contenido de cloro de cloruros no se encuentra dentro del límite establecido en el artículo 13, se deberán tomar las medidas tendientes a solucionar los problemas detectados y se instruirá el correspondiente sumario sanitario.

Artículo 82.- La autoridad sanitaria deberá controlar durante todo el año que la pileta que se encuentre fuera de uso, cumpla con lo estipulado en los artículos 74, 75 y 77.

Artículo 83.- La inspección, fiscalización y sanción de las infracciones a las disposiciones del presente reglamento serán efectuadas por el Servicio de Salud competente en conformidad a las disposiciones del Libro X del Código Sanitario.

Artículo 84.- Derógase el Decreto Supremo N° 327 de 1977, del Ministerio de Salud.

Título IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1°.- Las piscinas en actual funcionamiento podrán mantener las instalaciones que posean de vestuarios, baños y excusados aún cuando no cumplan con los requisitos que se refiere el artículo 40 si a juicio del Servicio de Salud ellos son aceptables para su normal funcionamiento.

Artículo 2°.- Sin perjuicio de lo expresado en el artículo precedente, concédese un plazo de dos años contados desde la publicación de este reglamento para que los establecimientos de piscinas en funcionamiento efectúen las modificaciones estructurales o de diseño que sean necesarias para cumplir con sus disposiciones. La instalación de equipos de mantención de la calidad del agua deberá hacerse en el plazo que el Servicio de Salud fije, que no será superior a dos años. En ese acto se establecerá el régimen de explotación con que deberá operarse la piscina durante ese período.

ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE EN EL DIARIO OFICIAL.-

CONSTITUCIÓN DE
SOCIEDAD POR ACCIONES

“KÜMELKAN SpA”

En Santiago de Chile, a 15 de Diciembre del dos mil diecisiete, ante mí, Jaime Morande, Abogado, Notario Público Titular de la 15 de diciembre del dos mil diecisiete, con oficio en calle Agustinas 621, comuna de Santiago, comparece: don/doña Javiera de los Ángeles Carreño Sotelo, actuando en representación de Centro Recreacional KÜMELKAN, sociedad válidamente constituida y legalmente existente bajo las leyes de Chile, ambos domiciliados, para estos efectos, en El Estero S/N, comuna de las Cabras, Región del Libertador Bernardo O’Higgins, el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con cédula de identidad número Diecisiete millones doscientos sesenta y cinco mil noventa y nueve guión seis, citado/a y expone: que por el presente acto y mediante este instrumento viene en constituir una Sociedad por Acciones, en adelante, la “Sociedad”, al tenor de lo prescrito en el artículo cuatrocientos veinticuatro y siguientes del Código de Comercio, la que se registrará por los estatutos que se establecen a continuación y en subsidio por las normas antes señaladas:

TITULO PRIMERO

Nombre, domicilio, objeto y duración de la Sociedad

Artículo Primero: Nombre.- El nombre de la Sociedad es “**Centro Recreacional KÜMELKAN SpA**”.

Artículo Segundo: Domicilio.- El domicilio de la Sociedad es la ciudad y comuna de Las Cabras, sin perjuicio de poder establecer agencias y sucursales en otros lugares del país o del extranjero.

Artículo Tercero: Objeto Social.- El objeto de la Sociedad será: a) Potenciar la actividad turística del sector b) Brindar un servicio de Calidad a precios accesibles c) Lograr que los clientes vivan una experiencia única y en un solo lugar d) Complementar tranquilidad, entretención y vida familiar

Artículo Cuarto: Duración.- La Sociedad tendrá una duración indefinida.

TITULO SEGUNDO

Capital y Acciones

Artículo Quinto: El capital de la Sociedad será la cantidad de \$ 10.000.000.-, dividido y representado en 1000 acciones nominativas, todas de una misma y única serie y sin valor nominal.

Las acciones podrán ser emitidas sin necesidad de imprimir láminas físicas que representen dichos títulos, a menos que se solicite expresamente por el accionista, en cuyo caso, la forma, emisión, entrega, reemplazo, canje, transferencia e inutilización de tales títulos de acciones se sujetarán a las disposiciones legales y

reglamentarias que les sean aplicables.

Artículo Sexto: El capital social solamente puede ser aumentado o disminuido por reforma de estatutos.

Artículo Séptimo: El capital social deberá quedar totalmente suscrito y pagado dentro del plazo de 1 años contados desde la fecha de la constitución de la Sociedad. Por su parte, todo aumento de capital deberá quedar totalmente suscrito y pagado dentro del plazo máximo de 1 años contados desde la fecha en que se hubiere acordado o determinado dicho aumento. Si no se pagare el capital o sus posteriores aumentos oportunamente al vencimiento de los plazos correspondientes, el capital social quedará reducido al monto efectivamente suscrito y pagado.

Artículo Octavo: Los accionistas sólo serán responsables hasta el monto de sus respectivos aportes en la Sociedad.

Artículo Noveno: Las opciones para suscribir acciones de aumento de capital o de valores convertibles en acciones o de cualesquiera otros valores que confieran derechos futuros sobre estas acciones, serán ofrecidas por una sola vez de manera preferente a los accionistas de la Sociedad, a prorrata de las acciones que posean registradas a su nombre en el registro de accionistas. El derecho de suscripción preferente deberá ser ejercido por los accionistas dentro de los treinta días contados desde que la Sociedad informe a los accionistas esta opción.

Artículo Décimo: Las acciones podrán ser libremente transferidas. Toda transferencia o cesión de acciones se celebrará por escritura privada firmada por el cedente y el cesionario ante dos testigos mayores de edad o ante corredor de bolsa o ante notario público, o por escritura pública firmada por el cedente y el cesionario.

A la Sociedad no le corresponde pronunciarse sobre la transferencia de acciones y está obligada a inscribir sin más trámites los traspasos que se le presenten, siempre que éstos se ajusten a las formalidades y requisitos que establece la ley y los estatutos sociales para tales efectos.

Artículo Décimo Primero: Se llevará un registro de todos los accionistas, en el cual se anotará, a lo menos, el nombre, domicilio y número de cédula de identidad o rol único tributario de cada accionista, la cantidad de acciones de que sea titular, la serie a que corresponda, si hubiere, la fecha de la respectiva inscripción, y, tratándose de acciones suscritas y no pagadas, la forma y oportunidad de pago de ellas. En este registro se inscribirán también la constitución de gravámenes y de derechos reales distintos al dominio.

Artículo Décimo Segundo: La Sociedad podrá adquirir a cualquier título y poseer acciones de su propia emisión, las que deberán ser enajenadas dentro del plazo de 5 años contados desde la fecha de su adquisición. Si no fueren enajenadas dentro de dicho plazo, el capital social quedará reducido de pleno derecho y las acciones referidas serán eliminadas del registro de accionistas, reduciéndose por tanto el número de acciones en que se dividirá el capital. Mientras las acciones de propia emisión permanezcan bajo el dominio de la Sociedad no se computarán para la constitución de los quórum en Juntas de Accionistas, aprobar modificaciones a los estatutos, ni tendrán derecho a voto, dividendo o preferencia en la suscripción de nuevas acciones.

Artículo Décimo Tercero: La Sociedad no se disolverá por reunirse todas las acciones en un mismo accionista.

TITULO TERCERO **De la Administración**

Artículo Décimo Cuarto: Gerente General.- La Sociedad será administrada por un Gerente General, pudiendo éste ser o no accionista, designado — y esencialmente revocable — por la Junta de Accionistas, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta. Sin embargo, no será necesaria la celebración de Junta de Accionistas para efectos de la designación o revocación del Gerente General en caso que tal designación o revocación conste por escritura pública firmada por el único accionista o por todos los accionistas de la Sociedad. Para todos los efectos, el Gerente General tendrá todas las facultades, atribuciones y responsabilidades que de conformidad a la Ley dieciocho mil cuarenta y seis correspondan al directorio, a los directores y al gerente general de una sociedad anónima. Lo anterior es sin perjuicio de los apoderados especiales de la Sociedad que el único accionista o todos los accionistas por unanimidad nombren por escritura pública.

Artículo Décimo Quinto: Poderes de Administración y Representación.- Conforme al artículo anterior, el Gerente General tendrá la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad, y para el cumplimiento del objeto social, lo que no será necesario acreditar ante terceros, está investido de todas y las más amplias facultades y atribuciones de administración y disposición, pudiendo realizar, ejecutar y celebrar toda clase de actos, negocios, pactos, acuerdos y contratos, sin limitación alguna, y sin que sea necesario otorgarle poder especial alguno, inclusive para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan esta circunstancia. El Gerente General podrá delegar libremente sus facultades, sea en forma general o especial.

A mayor abundamiento, el Gerente General, en el ejercicio de la representación legal de la Sociedad, se encontrará investido de las facultades que, a modo meramente ejemplar y sin que constituyan limitación, se enumeran a continuación:

Uno) Celebrar contratos de promesa;

Dos) Comprar, vender, permutar y, en general, adquirir y enajenar, a cualquier título, toda clase de bienes corporales e incorporales, raíces o muebles.

Tres) Dar y tomar en arrendamiento, administración o concesión, toda clase de bienes, corporales e incorporales, raíces o muebles;

Cuatro) Dar y tomar bienes en comodato o en mutuo;

Cinco) Dar y recibir dinero y otros bienes en depósito;

Seis) Dar y recibir bienes en hipoteca, incluso con cláusula de garantía general; posponer, alzar y servir hipotecas;

Siete) Dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás bienes corporales e incorporeales, sea en prenda civil, sin desplazamiento, mercantil, warrants, de valores mobiliarios en favor de los bancos y otras especiales, y cancelarlas;

Ocho) Constituir y aceptar fianzas simples y solidarias, avales y codeudas solidarias;

Nueve) Celebrar contratos de transporte, de fletamento, de cambio, de correduría y de transacción;

Diez) Celebrar contratos para constituir agentes, representantes, comisionistas, distribuidores, concesionarios, o para constituir a la Sociedad en tales calidades;

Once) Celebrar contratos de seguros, pudiendo acordar primas, riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas, cancelarlas, y aprobar e impugnar liquidaciones de siniestros;

Doce) Celebrar contratos de cuentas corrientes mercantiles, imponerse de su movimiento, y aprobar y rechazar saldos;

Trece) Celebrar contratos para constituir y/o ingresar en sociedades de cualquier clase u objeto, sean civiles o comerciales, colectivas, anónimas, por acciones, en comandita, de responsabilidad limitada o de otra especie, constituir o formar parte de comunidades, asociaciones, cuentas en participación, sociedades de hecho u otras, representar a la Sociedad con voz y voto en unas y otras, con facultades para modificarlas, pedir su disolución o terminación, incluso anticipada, expresar su intención de no continuarlas, pedir su liquidación y partición, llevar a cabo una y otra, y, en general, ejercitar y renunciar todas las acciones y derechos, y cumplir todas las obligaciones que a la mandante correspondan como accionista, socia, comunera, gestora, liquidadora, o en cualquier otro carácter en tales sociedades, asociaciones, comunidades y otras;

Catorce) Celebrar contratos de trabajo, colectivos o individuales, contratar empleados, contratar servicios de profesionales y técnicos, y poner término o solicitar la terminación de sus respectivos contratos, representar a la Sociedad ante cualquier autoridad laboral, tributaria o previsional, con todas las facultades requeridas al efecto, pudiendo, entre otras cosas, presentar solicitudes, efectuar declaraciones, pagar impuestos e imposiciones previsionales y otros, dar avisos de término de servicios y comunicar las renunciaciones de trabajadores, y, en general, celebrar todo acto que sea procedente a fin de cumplir con las normas laborales y previsionales vigentes en Chile;

Quince) Celebrar toda clase de acuerdos, contratos y convenciones, sean nominados o innominados, pudiendo pactar y modificar toda clase de pactos y estipulaciones, estén o no contemplados especialmente en las leyes, ya sean de su esencia, de su naturaleza o meramente accidentales; fijar precios, rentas, honorarios, remuneraciones, reajustes, intereses, indemnizaciones, plazos, condiciones, deberes, atribuciones, épocas y formas de pago y de entrega; individualizar bienes, fijar cabidas y deslindes, cobrar y percibir, recibir, entregar, pactar solidaridad e indivisibilidad, tanto activas como pasivas, convenir cláusulas penales y/o multas a favor o en contra de la Sociedad, aceptar u otorgar toda clase de cauciones, sean reales o personales, tales como, fianzas, avales, codeudas solidarias y toda clase de garantías a favor o en contra de la Sociedad, pactar prohibiciones de enajenar y/o gravar, ejercitar o renunciar acciones, como

las de nulidad, rescisión, resolución, evicción y similares, aceptar renunciaciones de derechos y acciones, rescindir, resolver, resciliar, novar, dejar sin efecto, poner término o solicitar la terminación de los contratos, exigir rendición de cuentas, aprobarlas y objetarlas, y, en general, ejercitar todos los derechos y las acciones que correspondan a la Sociedad;

Dieciséis) Representar a la Sociedad ante los bancos nacionales y extranjeros, particulares, estatales o mixtos, con las más amplias facultades que pueden necesitarse, darles instrucciones y cometerles comisiones de confianza, abrir y contratar cuentas corrientes bancarias, de crédito y/o depósitos, depositar, girar y sobregirar en ellas; dar orden de no pago de cheques, retirar talonarios de cheques y cheques sueltos, y cerrar unas y otras, todo ello en moneda nacional o extranjera; aprobar u objetar los saldos de las cuentas corrientes bancarias y de cualquiera otra operación celebrada con bancos; autorizar cargos en cuenta corriente relacionados con comercio exterior; contratar préstamos en moneda nacional o extranjera, sean como créditos simples, créditos en cuenta corriente, créditos documentarios, créditos en cuentas especiales, avances contra aceptación, contratando líneas de crédito, sea en cualquiera otra forma; arrendar cajas de seguridad, abrirlas, cerrarlas y poner término a su arrendamiento; colocar o retirar dineros o valores en moneda nacional o extranjera ya sea en depósito, custodia o garantía y cancelar los certificados respectivos; contratar acreditivos, en moneda nacional o extranjera, efectuar operaciones de cambios, tomar boletas de garantía, y, en general, efectuar toda clase de operaciones bancarias, en moneda nacional o extranjera;

Diecisiete) Representar a la Sociedad en las actuaciones que deban cumplirse ante el Servicio Nacional de Aduanas y otras autoridades, en relación con la importación o exportación de mercaderías, sean temporales o definitivas. En el ejercicio de este cometido, y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, sino enunciativa, podrán presentar y firmar registros de declaraciones de importación y exportación, solicitudes de registros, facturas, informes complementarios, cartas explicativas y toda clase de documentación que fuere exigida por el Servicio Nacional de Aduanas; tomar boletas bancarias o endosar pólizas de garantía, en los casos en que tales cauciones fueren procedentes y pedir la devolución de dichos documentos, retirar y endosar documentos de embarque; solicitar la modificación de las condiciones bajo las cuales se ha autorizado una determinada operación; firmar en representación de la Sociedad, declaraciones juradas en documentos para importaciones y exportaciones, y, en general, ejecutar todos los actos y realizar todas las actuaciones que fueren conducentes a un adecuado cumplimiento del encargo que se le confiere. Por lo que hace al Banco Central de Chile, el presente mandato se mantendrá vigente mientras su revocación no sea notificada a dicho Banco por un Ministro de Fe, salvo que valiéndose la Sociedad mandante o el mandatario de cualquier otro medio de comunicación, el Banco Central de Chile tome nota de la revocación del poder o de la circunstancia de haber éste terminado por cualquiera otra causa legal;

Dieciocho) Girar, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, avalar, endosar en dominio, cobro o garantía, protestar, descontar, cancelar, transferir, extender y disponer en cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas, vales y demás documentos mercantiles o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador, en moneda nacional o extranjera, y ejercitar todas las acciones que a la Sociedad correspondan en relación con tales documentos;

Diecinueve) Abrir cuentas de ahorro, reajustables o no, a plazo, a la vista o condicionales en bancos comerciales, en el Banco del Estado de Chile, o en cualquiera otra institución de derecho público o de derecho privado, sea en beneficio de la Sociedad o en el de sus trabajadores, depositar y girar en ellas,

imponerse de su movimiento, aceptar o impugnar saldos, y cerrarlas;

Veinte) Invertir los dineros de la Sociedad, celebrando al efecto y en su representación todos los contratos que sean aptos para ello, con toda clase de personas naturales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado. Quedan comprendidos en el ámbito de esta facultad todas las inversiones en bonos hipotecarios, bonos de fomento reajustables, certificados de ahorro reajustables del Banco Central de Chile, pagarés reajustables de la Tesorería General de la República, los demás instrumentos del mercado de capitales y, en general, en cualquier otro sistema de inversión, de mutuo, de ahorro reajutable o no, a corto, mediano o largo plazo, a la vista o condicional que actualmente exista o que pueda establecerse en el futuro. En relación con estas inversiones podrá abrir cuentas, depositar en ellas, retirar en todo o en parte, y en cualquier momento, los dineros de la Sociedad, imponerse de su movimiento y cerrarlas, aceptar cesiones de créditos hipotecarios, capitalizar en todo o en parte y en cualquier tiempo intereses y reajustes, aceptar o impugnar saldos, y liquidar en cualquier momento en todo o en parte tales inversiones;

Veintiuno) Ceder y aceptar cesiones de créditos, sean nominativos, a la orden o al portador, con garantías reales o personales, o sin ellas, y, en general, efectuar toda clase de operaciones con documentos mercantiles, valores mobiliarios, efectos públicos y de comercio;

Veintidós) Contratar préstamos, en cualquier forma, con instituciones de crédito y/o fomento y, en general, con cualquiera persona natural o jurídica, de derecho público o de derecho privado;

Veintitrés) Pagar y, en general extinguir, por cualquier medio, las obligaciones de la Sociedad, y cobrar y percibir extrajudicialmente, todo cuanto se adeude a ella, a cualquier título que sea, por cualquiera persona natural o jurídica, de derecho público o privado, incluso al Fisco, servicios o instituciones del Estado, instituciones de previsión social, instituciones fiscales, semifiscales o de administración autónoma, ya sea en dinero o en otra clase de bienes corporales o incorporeales, raíces o muebles, o valores mobiliarios;

Veinticuatro) Firmar recibos, finiquitos y cancelaciones, y, en general, suscribir, otorgar, firmar, extender, modificar y refrendar toda clase de documentos públicos o privados, pudiendo formular en ellos todas las declaraciones que estime necesarias y convenientes;

Veinticinco) Gravar los bienes de la Sociedad con derechos de uso, usufructo o habitación, y constituir servidumbres activas y pasivas;

Veintiséis) Acudir ante toda clase de autoridades políticas, administrativas, de orden tributario, aduaneras, municipales, que se relacionen con el comercio exterior, judiciales o de cualquier otra clase, y ante cualquiera persona de derecho público o privado, instituciones fiscales, semifiscales, de administración autónoma u organismos, con toda clase de presentaciones y declaraciones, incluso obligatorias, modificarlas y desistirse de ellas;

Veintisiete) Entregar y recibir de las oficinas de Correos y Telégrafos, Aduanas o empresas estatales o particulares, de transporte terrestre, marítimo o aéreo, toda clase de correspondencia, certificada o no, piezas postales, giros, reembolsos, cargas, encomiendas, mercaderías y otros, dirigidas o consignadas a la Sociedad o expedidas por ella;

Veintiocho) Solicitar para la Sociedad concesiones administrativas de cualquier naturaleza u objeto y sobre cualquiera clase de bienes corporales o incorporeales, raíces o muebles; participar en propuestas y celebrar todos los contratos necesarios para la ejecución de los proyectos adjudicados;

Veintinueve) Inscribir propiedad industrial, intelectual, nombres comerciales, marcas comerciales y modelos industriales, patentar inventos, deducir oposiciones o solicitar nulidades, y, en general, efectuar todas la tramitaciones y actuaciones que sean procedentes en relación con esta materia;

Treinta) Representar a la Sociedad en todos los juicios y gestiones judiciales en que ésta tenga interés o pueda llegar a tenerlo, ante cualquier Tribunal Ordinario, especial, arbitral, administrativo o de cualquier naturaleza, así intervenga la Sociedad como demandante, demandada o tercero, de cualquiera especie, hasta la completa ejecución de la sentencia, pudiendo ejercer toda clase de acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción no contenciosa o de cualquiera otra naturaleza. En el ejercicio de este poder judicial, queda facultado para representar a la Sociedad con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, pudiendo demandar, iniciar cualquiera otra especie de gestiones judiciales, sean de jurisdicción voluntaria o contenciosa, reconvenir, contestar reconveniones, desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos y los términos legales, absolver posiciones, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, aprobar convenios, cobrar y percibir, nombrar abogados patrocinantes y apoderados con todas las facultades que por este instrumento se les confiere, pudiendo delegar este poder y reasumir cuantas veces sea conveniente;

Treinta y Uno) Delegar los poderes propios y conferir mandatos especiales, revocar dichos poderes y delegaciones, y reasumir; y

Treinta y Dos) Auto-contratar.

TITULO CUARTO **De las Juntas de Accionistas**

Artículo Décimo Sexto: Los accionistas se reunirán en Juntas cuando éstas sean convocadas especialmente para someter a la decisión de los accionistas aquellas materias que de acuerdo a los estatutos sociales o la ley requieran el conocimiento y aprobación de la junta. Las Juntas de Accionistas se verificarán en el domicilio social o en el lugar que los accionistas acuerden en forma unánime.

Artículo Décimo Séptimo: Las convocatorias a Juntas de Accionistas serán efectuadas por el Gerente General, a iniciativa propia o a petición de accionistas que representen a lo menos el diez por ciento de las acciones emitidas con derecho a voto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta respectiva.

Artículo Décimo Octavo: En las citaciones deberá expresarse el objeto de la reunión y en ellas únicamente podrán ser tratados los asuntos incluidos en la convocatoria, salvo que, por unanimidad, los accionistas que representen la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto, acordaren tratar un tema no incluido

expresamente en la convocatoria.

Artículo Décimo Noveno: Podrán auto convocarse y celebrarse válidamente aquellas Juntas a las que concurran la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto, aun cuando no hubieren cumplido las formalidades requeridas para su citación.

Artículo Vigésimo: En general, los acuerdos en Junta de Accionistas se adoptarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de las acciones presentes o representadas con derecho a voto, a menos que los estatutos sociales o la ley exijan un quórum superior.

Artículo Vigésimo Primero: Podrá omitirse la celebración de cualquier Junta de Accionistas en caso que la decisión que por ley o estatutos sociales deba acordarse en ella conste en escritura pública en que comparezcan y firmen todos los accionistas con derecho a voto o, en su caso, el único accionista de la Sociedad.

Artículo Vigésimo Segundo: De las deliberaciones y acuerdos de las Juntas de Accionistas se dejará constancia en un libro de actas especialmente dispuesto para tal efecto, el que será llevado por el Gerente General de la Sociedad. En caso de omitirse la celebración de una Junta de Accionistas de conformidad al artículo anterior, se deberá insertar copia simple de la respectiva escritura pública en el referido libro de actas.

Artículo Vigésimo Tercero: En todo lo no expresamente regulado bajo este título, regirán las normas de la Ley dieciocho mil cuarenta y seis y sus modificaciones, en la medida que no sean contrarias de las disposiciones contenidas bajo este título.

TITULO QUINTO **Balance y Utilidades**

Artículo Vigésimo Cuarto: Al treinta y uno de Diciembre de cada año se practicará un balance general de las operaciones de la Sociedad. El Gerente General pondrá en el domicilio social a disposición de los accionistas una memoria acerca de la situación de la Sociedad en el último ejercicio, acompañada del balance general, del estado de ganancias y pérdidas y del informe que al respecto presenten los inspectores de cuentas o auditores externos. A solicitud de cualquier accionista, aunque no reúna el diez por ciento de las acciones con derecho a voto, el Gerente General deberá convocar a Junta de Accionistas para someter a la aprobación de los accionistas reunidos en Junta tales antecedentes y documentos, así como la gestión del Gerente General.

Artículo Vigésimo Quinto: Salvo acuerdo unánime de las acciones emitidas, la Sociedad distribuirá anualmente como dividendo mínimo obligatorio entre sus accionistas, a lo menos el diez por ciento de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio.

TITULO SEXTO

De la Fiscalización de la Administración

Artículo Vigésimo Sexto: La Junta de Accionistas podrá nombrar uno o varios inspectores de cuentas o auditores externos independientes, a fin de que examinen la contabilidad, inventario y balance y estados de resultados de la Sociedad, vigilen las operaciones sociales e informen por escrito a la Junta de Accionistas sobre el cumplimiento de su mandato. Sin perjuicio de lo anterior, los accionistas, por unanimidad, podrán eximir a la Sociedad de la fiscalización antes señalada. En silencio de los accionistas, se entenderán que han decidido mantener el régimen de fiscalización del ejercicio anterior; y si el ejercicio anterior estuviere exento de fiscalización, se entenderá que los accionistas han decidido mantener tal exención.

TITULO SÉPTIMO

Disolución y Liquidación

Artículo Vigésimo Séptimo: La Sociedad se disolverá por acuerdo de Junta de Accionistas, y por las demás causales establecidas por la ley. No obstante, la sociedad no se disolverá por reunirse todas las acciones en un mismo accionista.

Artículo Vigésimo Octavo: Disuelta la Sociedad, la liquidación será practicada por un liquidador designado por la Junta de Accionistas, la cual además deberá fijar su remuneración. El liquidador representará a la Sociedad judicial y extrajudicialmente. Durante la liquidación tendrán aplicación los estatutos en todo cuanto no se opongan a dicha liquidación y se entenderá subsistente la Sociedad como persona jurídica para los efectos de su liquidación.

TITULO OCTAVO

Disposiciones Generales

Artículo Vigésimo Noveno: Las comunicaciones que deban efectuarse entre los accionistas o entre éstos y la Sociedad, podrán realizarse por correo electrónico, carta, correo certificado, o cualquier otro medio escrito que de razonable seguridad de su fidelidad.

Artículo Trigésimo: Cualquier dificultad que se suscite entre los accionistas, en su calidad de tales, o entre éstos y la Sociedad o su Gerente General, sea durante la vigencia de la Sociedad o durante su liquidación, será sometida a la resolución de un árbitro arbitrador, quien fallará sin ulterior recurso y que será nombrado de común acuerdo por las partes y, a falta de acuerdo, por los Tribunales de la Justicia Ordinaria, en cuyo caso tendrá la calidad de árbitro de derecho.

Artículo Trigésimo Primero: En el silencio de estos estatutos y de las disposiciones del artículo cuatrocientos veinticuatro y siguientes del Código de Comercio, la Sociedad se regirá supletoriamente y sólo en aquello que no se contraponga con su naturaleza, por las normas aplicables a las sociedades anónimas cerradas.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero Transitorio: El capital de la Sociedad asciende a \$ 10.000.000.- dividido y representado en 1000 acciones nominativas, todas de una misma y única serie y sin valor nominal, todas las cuales son suscritas en este acto Javiera de los Ángeles Carreño Sotelo, a razón de \$ 10.000.- por cada acción, lo que en total asciende a la suma de \$ 10.000.000.-, que el suscriptor pagará en dinero, en la misma moneda o en especie, dentro del plazo de 1 años, debidamente reajustada.

Artículo Segundo Transitorio: Por este acto, y con efecto a contar de la fecha de la presente escritura pública, el único y exclusivo accionista de la Sociedad, nombra a don/doña Javiera de los Ángeles Carreño Sotelo, Cédula de Identidad Nacional diecisiete millones doscientos sesenta y cinco mil noventa y nueve guión seis, como Gerente General de la Sociedad, quien actuando individualmente, y anteponiendo su firma al nombre de la mandante, podrá representar a la Sociedad con todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Cuarto y Décimo Quinto de los estatutos sociales, esto es, el Gerente General tendrá la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad, y también las más amplias facultades y atribuciones de administración y disposición, sin que sea necesario otorgarle poder especial alguno, inclusive para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan esta circunstancia, pudiendo realizar, ejecutar y celebrar toda clase de actos, negocios, pactos, acuerdos y contratos, sin limitación alguna, y en particular; y sin que se entienda limitación alguna a las facultades y atribuciones amplias del Gerente General, éste tendrá las facultades especiales indicadas en el artículo Décimo Quinto de los estatutos sociales, las que, a mayor abundamiento, se dan por íntegramente reproducidas para estos efectos.

Artículo Tercero Transitorio: Conforme a lo dispuesto en el artículo vigésimo sexto de los estatutos sociales, para el primer ejercicio social, cuyo balance se cerrará al treinta y uno de Diciembre de dos mil catorce, la administración de la Sociedad quedará exenta de fiscalización.

Artículo Cuarto Transitorio: Mientras el único accionista o la Junta de Accionistas no efectúe la designación de un periódico para la publicación de los avisos y citaciones que deba efectuar la Sociedad, éstos se publicarán en el diario electrónico **El Mostrador** de Santiago, el que se publica diariamente en el sitio web de dirección URL www.elmostrador.cl.

Artículo Quinto Transitorio: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura y/o de su extracto autorizado, para requerir y —en su caso— firmar las inscripciones, sub-inscripciones y anotaciones pertinentes en el Registro de Comercio que corresponda, así como para requerir las publicaciones pertinentes y, en general, ejecutar todos aquellos trámites necesarios para legalizar, complementar la constitución de la presente Sociedad y presentar toda clase de solicitudes ante los organismos públicos y privados que se requiera.

Artículo Sexto Transitorio: Poder especial. Se otorga poder especial a Javiera de los Ángeles Carreño Sotelo para presentar y firmar toda clase de documentos y efectuar todos los trámites necesarios ante el Servicio de Impuestos Internos para la iniciación de actividades y la obtención del Rol Único Tributario de la sociedad, y, asimismo, para presentar y firmar toda clase de documentos y efectuar todos los trámites necesarios para la obtención de la patente comercial de la sociedad ante la Municipalidad correspondiente.

PERSONERÍA: La personería consta en poder otorgado en el extranjero con fecha 15 de Enero de dos mil diez y ocho, el que, debidamente legalizado, se encuentra protocolizado bajo el número 26453 en la Notaría de Santiago de Jaime Morande, con fecha 15 de diciembre de dos mil diecisiete. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente. Se da copia.- DOY FE.-

Jaime Morande
Notario Público



INSCRIPCIÓN AL ROL ÚNICO TRIBUTARIO Y/O DECLARACIÓN JURADA DE INICIO DE ACTIVIDADES
(Complete e imprima)

F4415

ORIGINAL: Servicio de Impuestos Inte

A. TIPOS DE SOLICITUD

OBTENCIÓN DE RUT	<input checked="" type="checkbox"/>
INICIO DE ACTIVIDADES	<input checked="" type="checkbox"/>

FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES	DÍA	MES	AÑO
	02	01	2018

ROL ÚNICO TRIBUTARIO

B. PERSONA QUE EFECTÚA EL TRÁMITE

RUT / C.I.	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
17.265.099-6	CARREÑO	SOTELO	JAVIERA DE LOS ANGELES

C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

CLASIFICACIÓN DE CONTRIBUYENTE (Ver Instrucciones)	223 Sociedad por Acciones		
RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	
CENTRO RECREACIONAL KUMELKAN			
NOMBRE FANTASÍA (Sólo persona jurídica)			
KUMELKAN			

D. SOCIEDADES U ORGANIZACIONES CON CONSTITUCIÓN EN EL DIARIO OFICIAL (D.O.)

N° DE PÁGINA/CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ELÉCTRICA (CVE)	FECHA PUBLICACIÓN EN D.O.	20	12	2018
---	---------------------------	----	----	------

E. PERSONAS JURÍDICAS (DATOS DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN)

ESCRITURA / DECRETO	N° REPERTORIO	FECHA			NOTARÍA
		DÍA	MES	AÑO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	N° INSCRIPCIÓN	FECHA			DE COMERCIO / MINISTERIO / REGISTRO CIVIL / OTRO
		DÍA	MES	AÑO	

F. REPRESENTANTES (En caso de más de dos, adjuntar Formulario 4416)

ACTUACIÓN REPRESENTANTES:	CUALQUIERA <input type="checkbox"/>	EN CONJUNTO <input checked="" type="checkbox"/>	MÍNIMO 2 <input type="checkbox"/>	OTRA <input type="checkbox"/>	
RUT / C.I.	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES		
17.265.099-6	CARREÑO	SOTELO	JAVIERA DE LOS ANGELES		
17.287.558-0	IRRIBARRA	FUENTES	GISSELA PAOLA		

G. CAPITAL, REGISTRO DE SOCIOS, PARTÍCIPES, ACCIONISTAS SUS APORTES Y PARTICIPACIÓN (En caso de más de cinco, adjuntar Formulario 4416)

CAPITAL INICIAL DECLARADO POR EL CONTRIBUYENTE	ENTERADO M\$	POR ENTERAR M\$	FECHA ENTERAR	TOTAL CAPITAL M\$			
	6.000.000	4.000.000	01 03 2018	10.000.000			
RAZÓN SOCIAL / APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RUT / C.I.	APORTES DE CAPITAL DE SOCIOS/ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES (%)		
				ENTERADO M\$	POR ENTERAR M\$	FECHA A ENTERAR	
CARREÑO	SOTELO	JAVIERA DE LOS ANGELES	17.265.099-6	3.000.000	2.000.000	01 03 2018	50%
IRRIBARRA	FUENTES	GISSELA PAOLA	17.287.558-0	3.000.000	2.000.000	01 03 2018	50%

H. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS A DESARROLLAR (En caso de más de cuatro, adjuntar Formulario 4416)

CATEGORÍA	PRIMERA <input checked="" type="checkbox"/>	APECTA A IVA <input checked="" type="checkbox"/>	Ventas afectas a IVA, emiten boletas de venta, facturas entre otros.				
	SEGUNDA <input type="checkbox"/>	EXENTO <input type="checkbox"/>	Ventas o servicios exentos de IVA, emiten boletas o facturas exentas o no afectas a IVA.				
DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD		CENTRO RECREACIONAL					
CÓDIGO(S) DE ACTIVIDAD(ES)	P	921920	S	551090	S	S	

I. DOMICILIO CASA MATRIZ, EMAIL, DOMICILIOS NOTIFICACIONES

CALLE	NÚMERO	OF./DEPTO./LOCAL	BLOCK	POBLACIÓN / VILLA
EL ESTERO	S/N			EL MANZANO - LAGO RAPEL
COMUNA	CIUDAD	TELÉFONO FIJO	TELÉFONO MÓVIL	
LAS CABRAS	LAS CABRAS			
EMAIL				

SÓLO PARA CONTRIBUYENTES AFECTOS A IMPUESTOS DE PRIMERA CATEGORÍA

ROL AVALÚO PROPIEDAD	RUT PROPIETARIO	CALIDAD DE OCUPACIÓN DEL DOMICILIO	MONTO ARRIENDO M\$
		1 Propietario 2 Arrendado notarial 3 Usufructuado 4 Cedido 5 Arrendado Simple	
DOMICILIO POSTAL <input type="checkbox"/>	CASILLA	CORREO	REGIÓN
			COMUNA
DOMICILIO URBANO <input type="checkbox"/>	CALLE	NÚMERO	OF./DEPTO./LOCAL
			BLOCK
	POBLACIÓN/VILLA	CIUDAD	ROL
			COMUNA

J. SELECCIÓN DE REGIMEN TRIBUTARIO DE LA RENTA (Sólo para contribuyentes de primera categoría)

TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA 14 TER <input checked="" type="checkbox"/>	RENDA PRESUNTA <input type="checkbox"/>	RENDA ATRIBUIDA (ART. 14A) <input type="checkbox"/>	SEMI INTEGRADA (ART. 14B) <input type="checkbox"/>
---	---	---	--

USO EXCLUSIVO SII	FECHA	
	ANEXO	
	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
FIRMA Y TIMBRE FUNCIONARIO		

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en esta declaración son la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

FIRMA CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE (S) O MANDATARIO
--



I. MUNICIPALIDAD DE LAS CABRAS
DEPARTAMENTO DE RENTAS Y FINANZAS

FORMULARIO UNICO DE SOLICITUD DE PATENTE MUNICIPAL

N° FECHA:

1.- Declaración de Contribución de :

- Patente
Cambio domicilio
Cambio razón social
Apertura sucursal
Transferencia
Activar Patente Comercial.
Modificación de Giro Comercial

2.- Tenencia del Local

- Propio
Arrendado
Cedido

3.- Propaganda

- Luminosa
No luminosa
Mural
Letrero
Ex. de Mercadería

Mts.2 _____

4.- N° ROL: PROPIETARIO:

5.- INDIVIDUALIZACION CONTRIBUYENTE:

Apellido paterno Apellido Materno Nombre R.U.T.

Dirección Comercial:..... FONO.....

Dirección Particular:..... FONO.....

6.- IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL:

Apellido Paterno Apellido Materno Nombre R.U.T.

Dirección Particular

7.- PATENTE MUNICIPAL: COMERCIAL

- Industrial Comercial Profesional Alcohol Congelar
Ambulante Casa Matriz Sucursal Término Giro Ampliación de giro

8.- GIRO:

9.- NOMBRE DE FANTASIA:.....

10.- DECLARACION JURADA:

Declaro bajo juramento que el capital propio de mi negocio asciende a la suma de \$.....

.....
Firma Contribuyente

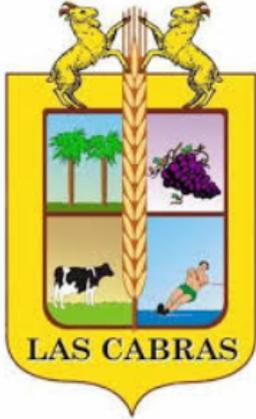
IMPORTANTE: D.L. 3.063. Art. 53°; El contribuyente cuya declaración constituya engaño respecto al monto de su capital propio o que se negare a proporcionar los antecedentes a que se refiere el art. 24 y 25, será sancionado con una multa hasta el 20% del valor que correspondiere a la patente respectiva.

.....
Jefe Depto. Rentas

SOLICITUD DE RECEPCION DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA LOTE O DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA SI NO
 LOTE O CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA SI NO

AMPLIACION MAYOR A 100 M2 **ALTERACION** **REPARACION** **RECONSTRUCCION**



DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

LAS CABRAS

Región Libertador General
Bernardo O'Higgins

URBANO **RURAL**

NUMERO SOLICITUD
Fecha de Ingreso

* A LLENAR POR LA D.O.M.

TIPO SOLICITUD:	<input type="checkbox"/> RECEPCION DEFINITIVA PARCIAL	<input type="checkbox"/> RECEPCION DEFINITIVA TOTAL
-----------------	---	---

1. DIRECCION DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NUMERO	ROL SII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	PLANO DE LOTEO N°

2. DATOS DE LOS SOLICITANTES (PROPIETARIO Y ARQUITECTO)

2.1 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE	R.U.T.	FIRMA	
REPRESENTANTE LEGAL	R.U.T.		
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°		COMUNA
E-MAIL	TELEFONO		FAX
PERSONERIA DEL REPRESENTANTE LEGAL			
SE ACREDITA MEDIANTE			
DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PUBLICA CON FECHA			
ANTE EL NOTARIO SR (A)			

2.2 ARQUITECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)	R.U.T.	FIRMA	
NOMBRE ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.		
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°		COMUNA
E-MAIL	TELEFONO		FAX
PATENTE PROFESIONAL N°			

NOTA: DE HABER MAS DE UN PROFESIONAL RESPONSABLE, ADJUNTAR DOCUMENTO CON FORMATO SIMILAR AL ANTERIOR QUE CONTENGA LOS DATOS NECESARIOS.

3. REVISOR INDEPENDIENTE (si corresponde)

CUENTA CON INFORME FAVORABLE DE REVISOR INDEPENDIENTE	N°	Fecha		
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE				
R.U.T.	E-MAIL	TELEFONO/FAX	CATEGORIA	REGISTRO

4. PROFESIONALES COMPETENTES

NOMBRE DEL CONSTRUCTOR		
RUT	E-MAIL	TELEFONO/FAX
PROFESIONAL COMPENTE QUE INFORMO MEDIDAS DE GESTION Y CONTROL DE CALIDAD (si corresponde)		
RUT	E-MAIL	TELEFONO/FAX
INSPECTOR TECNICO DE LA OBRA (ITO)(si corresponde)		
RUT	E-MAIL	TELEFONO/FAX

5. TIPO DE PROYECTO:

<input type="checkbox"/> CONDOMINIO TIPO A	<input type="checkbox"/> CONDOMINIO TIPO B
<input type="checkbox"/> EDIFICACIONES EN LOTEOS CON CONSTRUCCION SIMULTANEA	<input type="checkbox"/> URBANIZACIÓN RECIBIDA
<input type="checkbox"/> URBANIZACIÓN GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> RECEPCIÓN DE URBANIZACIÓN SOLICITADA CONJUNTAMENTE

PERMISO PARA EL QUE SOLICITA ESTA RECEPCION	NUMERO	FECHA	SUPERFICIE m2

MODIFICACIÓN DE PROYECTO. RESOLUCION N°	FECHA

RECEPCIÓN PARCIAL	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	SUPERFICIE	DESTINO (S)
PARTE A RECEPCIONAR				

6. PERMISOS Y RECEPCIONES ANTERIORES

PERMISO DE	NUMERO	FECHA	SUP. M2	CERT. RECEPCION N°	FECHA

7. ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

(ART. 5.2.5/5.2.6/1.2.1/1.4.2. O.G.U.C.).

DOM	DOCUMENTOS
<input type="checkbox"/>	Informe de arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones
<input type="checkbox"/>	Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado.
<input type="checkbox"/>	Informe de la empresa, el constructor u otro profesional según corresponda, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptadas en la obra.
<input type="checkbox"/>	Informe del Revisor Independiente
<input type="checkbox"/>	Resolución de calificación ambiental del proyecto, cuando proceda. Ley 19.300
<input type="checkbox"/>	Libro de Obras
<input type="checkbox"/>	Fotocopia de la patente municipal al día del arquitecto y demás profesionales que concurren en la solicitud
<input type="checkbox"/>	Certificado vigente de inscripción del Revisor Independiente, cuando proceda
<input type="checkbox"/>	Comprobante Total de Pago de Derechos Municipales en caso de haber convenio de pago
<input type="checkbox"/>	Otros

DOM	CERTIFICADOS
<input type="checkbox"/>	Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa de Servicios Sanitarios o por la Autoridad Sanitaria, según corresponda
<input type="checkbox"/>	Documentos a que se refieren los art. 5.9.2 y 5.9.3 de la OGUC de instalaciones eléctricas interiores e instalaciones interiores de gas, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas
<input type="checkbox"/>	Certificado del fabricante instalador de ascensores
<input type="checkbox"/>	Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Certificados de ensaye de los hormigones empleados en la obra, cuando proceda.
<input type="checkbox"/>	Certificado que señale la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio publico que enfrenta al predio

DOM	PLANOS
<input type="checkbox"/>	Planos correspondientes a las redes y elementos de Telecomunicaciones.

NOTA: Para situaciones especiales

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the header. It is intended for providing special circumstances or additional information.

ANEXO N° 6

ENCUESTA CENTRO RECREACIONAL

1. ¿Usted vive en la Región Del Libertador Bernardo O'Higgins?

Si -----

No ----

2. En temporada de Vacaciones, ¿va a algún sector a descansar?

Si -----

No ----

3. ¿Usted sale fuera de la VI Región a veranear?

Si -----

No ----

4. ¿Qué atributos debe brindarle un centro recreacional para que Usted asista?

Tranquilidad -----

Conexión con la Naturaleza -----

Comodidad -----

Entorno familiar -----

Diversión -----

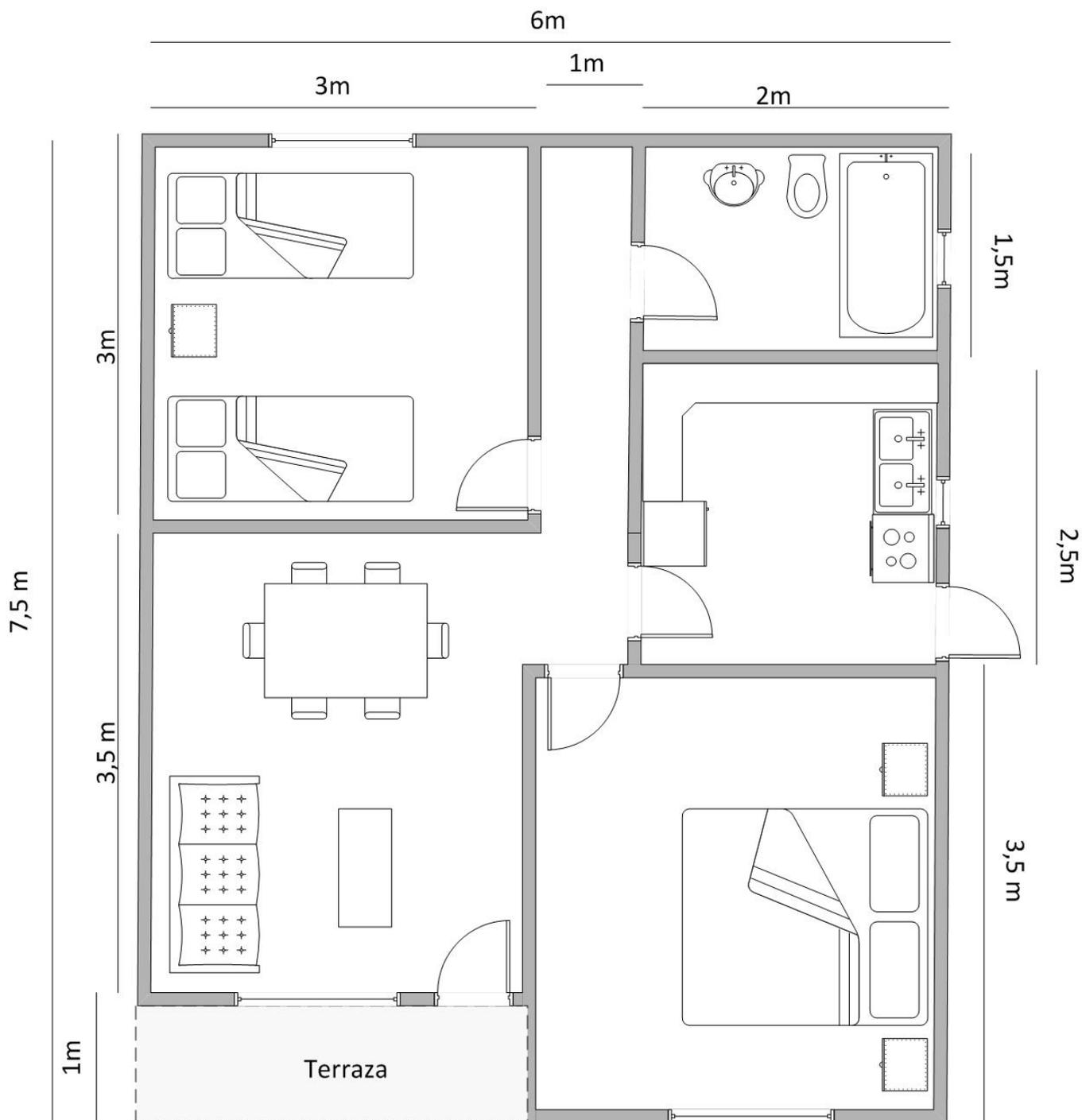
Seguridad -----

5. Si tuviera un recinto recreacional que cumpla con todas las atribuciones en la VI región.
¿Asistiría?

Si -----

No ----

Anexo N°7





Pte. El Manzano

Ruta H-790

Leyenda

	Juegos infantiles
	Baños Hombres
	Areas Verdes
	Zona Camping
	Piscinas
	Baño Mujeres
	Spa & enfermería
	Transito Vehicular
	Cabañas
	Cancha futbolito
	Canopy
	Arboles
	Estacionamientos
	Oficinas Administrativas

