



BASES TÉCNICAS

“Plan Maestro de desarrollo turístico para el Centro de Montaña Cordón Divisadero Aysén Patagonia”

1.- Antecedentes y Justificación

A.- Contexto General

El desarrollo sustentable del turismo es una oportunidad para utilizar los Terrenos Fiscales que puedan contribuir a la prosperidad y bienestar de las comunidades locales a través de la generación de empleos e ingresos, proporcionando así incentivos para su Desarrollo, agregando valor al patrimonio natural a los sistemas ecológicos, al sensibilizar a la población respecto a su entorno.

Considerando que el turismo sustentable es una actividad que aumenta su valor con la conservación de los atractivos naturales y culturales, y que diversos estudios indican que la tendencia mundial es la preferencia de productos y destinos sustentables por parte de los viajeros, es posible identificar una oportunidad de desarrollo para nuestro país, la que puede concretarse mediante el desarrollo de iniciativas de inversión turística, basadas en modelos de sustentabilidad.

A partir de la identificación de oportunidades de inversión asociadas al turismo sustentable en Terrenos Fiscales y al desarrollo de productos y servicios a través de un sistema de concesiones.

Las oportunidades de inversión identificadas y planificadas a través del Plan Maestro en Terrenos Fiscales serán materializadas posteriormente mediante un proceso de licitación o concesión de proyectos dichas áreas.

En este contexto, la presente licitación busca diseñar un Plan Maestro de desarrollo turístico para el Centro de Montaña Cordón Divisadero Aysén Patagonia, que permita planificar el desarrollo de diversas actividades e infraestructura asociada a dichas actividades, con el propósito de fortalecer la oferta de productos turísticos vinculados al centro de esquí, haciendo uso de estas instalaciones durante todo el año y vinculando dicho desarrollo a un eventual teleférico desde la ciudad de Coyhaique, logrando con ello atraer y hacer permanecer por un tiempo prolongado a los turistas que visitan la Región de Aysén, relacionando además a las comunidades aledañas al Centro de Montaña con los beneficios que eso implica para la comunidad local.

La consultora deberá ser lo suficientemente flexible como para adaptarse a los requerimientos de la Contraparte Técnica, trabajar con la comunidad local, el sector público, el sector privado y presentar propuestas adecuadas a la realidad del medio.

El proyecto se irá desarrollando, validando cada entrega y contemplando entregas intermedias para discutir y ajustar los productos según los avances del proyecto.



B.- Plan Maestro de desarrollo turístico para el Centro de Montaña Cordón Divisadero Aysén Patagonia.

La formulación de un Plan Maestro de Desarrollo Turístico para el Cordón Divisadero responde a la urgente necesidad de armonizar los usos existentes, como el centro de Esquí El Fraile y otros usos potenciales que se puedan desarrollar, referidos a inversión pública y privada, con el fin de potenciar el uso de dicho terreno Fiscal y definir así un instrumento de planificación cuyo propósito sea orientar un futuro desarrollo equilibrado del turismo y recreación para habitantes de la comuna y región en el Centro de Montaña, extendiendo sus beneficios a las comunidades aledañas y a la Región de Aysén, con nuevos productos y otros atractivos turísticos a la oferta regional, y en general aprovechando de mejor forma las potencialidades naturales, culturales, económicas y sociales que tienen estos Terrenos Fiscales y privados aledaños, disminuyendo así la estacionalidad de la demanda.

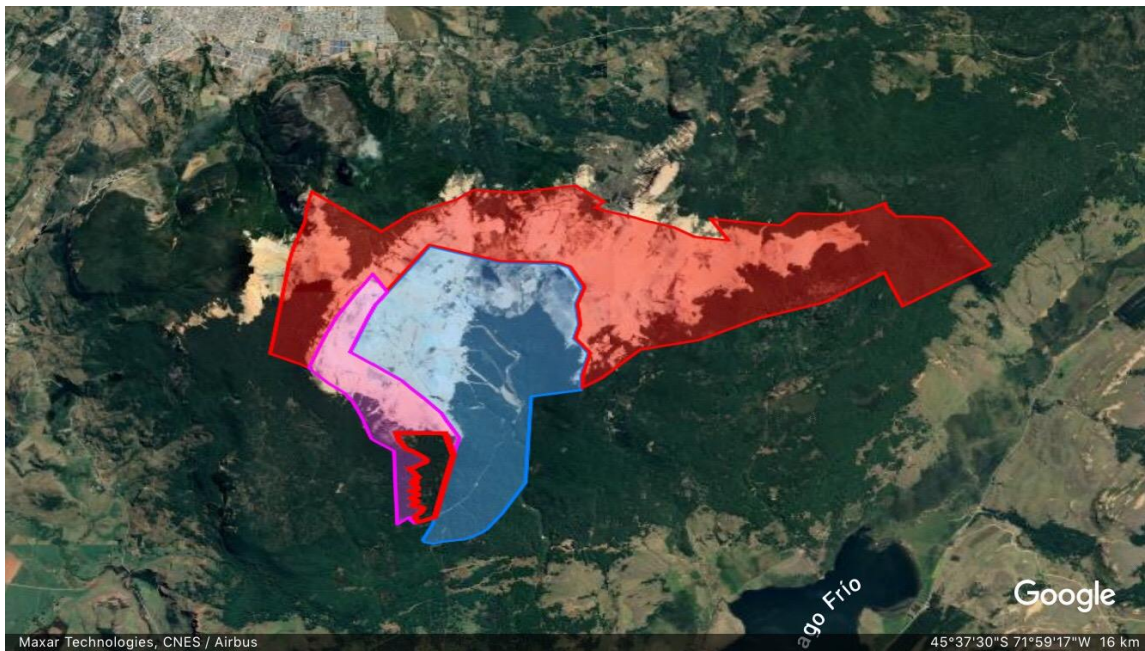
En este contexto, el Objetivo del Plan Maestro es promover el desarrollo turístico sustentable a través de un Centro de Montaña y su aprovechamiento por parte de las comunidades locales, mejorando oferta turística en temporada baja y alta, aportando a la protección del medio ambiente y la creación de experiencias turísticas y recreativas, con estándares de calidad y sustentabilidad.

La formulación de un Plan Maestro de Desarrollo Turístico Sustentable 2020-2030 se presenta para el Centro de Montaña como:

- Una estrategia de ordenamiento del uso del suelo para fines turístico-recreativo.
- Una herramienta que permita equilibrar el desarrollo de un Centro de Montaña con inversión pública y el desarrollo de proyectos inmobiliarios que se puedan enajenar.
- Un instrumento eficaz de transformación de la capital regional en Polo de Desarrollo para el turismo de Montaña en Aysén.
- Un mecanismo para potenciar la protección del medio ambiente dentro del Centro de Montaña y en su entorno.
- Un mecanismo para generar un aumento sustancial de ingresos y empleo en turismo, a nivel local y regional, a partir del desarrollo de actividades y nuevos productos turísticos.
- Un mecanismo para orientar y potenciar la inversión pública en materia de desarrollo del turismo y la recreación, particularmente vinculado a la realización de un teleférico, circuitos, sendas y pistas.
- Un Plan de inversiones a realizar en el corto, mediano y largo plazo en el centro de montaña, particularmente en todo lo que dice relación con la infraestructura y equipamiento del centro de Esquí.

Antecedentes Generales del Terreno Fiscal

Figura 1: CERRO DMSADERO



C.- Acceso al Centro

El Centro está circunscrito en la Comuna de Coyhaique, Región de Aysén, en la Ciudad de Coyhaique Capital Regional, con una población estimada de 50.000 habitantes.

Accesos:

Los accesos del Centro de Montaña están representados por dos vías principales: acceso vehicular por el sector el radar (camino construido por la DGAC) y acceso vehicular por Sector Centro de Esquí el Fraile. Ambos permiten el tránsito de personas, y vehículos, siendo actualmente utilizados para efectos del uso público. Sin embargo, existe un sendero que es transitable a pie y que se encuentra en terrenos privados adyacentes a la zona de intervención, el cual debe ser incorporado en la propuesta.

A los sectores del Radar y Centro de Esquí el Fraile se llega por la comuna de Coyhaique, se accede por la Ruta 7 y luego por la Ruta X-667 después por la Ruta X-66.

D.- Estudios Previos y Otros Antecedentes.

La consultora deberá revisar y tener presente para el desarrollo de los productos los siguientes documentos, normativas y estudios previos:

- Se deberá consultar toda la cartografía disponible en poder de Bienes Nacionales respecto a los terrenos fiscales, Servicio de Impuestos Internos respecto de los terrenos privados aledaños y contiguos a la zona de intervención.
- Estudio de perfil Teleférico del 2019, considerar los aspectos relevantes de este y lograr la sinergia necesaria para ambos proyectos, además de estimar una demanda óptima.
- INFORME CONSULTORIA Centro de Montaña El Fraile Coyhaique Diseño de un espacio recreativo turístico inclusivo y sustentable.
- Normativa de índole deportivo para centros de montaña.
- Normativa urbanística para desarrollar proyectos de infraestructura (Edificación).
- Normativa ambiental y lo establecido en el Plan de Descontaminación de Coyhaique.
- PLADETUR comuna de Coyhaique.
- Prediseño Parque Urbano de Coyhaique.
- Propuesta de Concesión realizada por la Cámara de Turismo de Coyhaique.

2.- OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un Plan Maestro que entregue una propuesta de uso del terreno fiscal con diversos productos y atractivos turísticos, a través de una visión integral del desarrollo turístico del Cordón Cerro Divisadero, contemplando el área de influencia del Sector Centro de Montaña El Fraile, el anteproyecto Teleférico y el desarrollo del Parque Urbano Coyhaique, junto con la incorporación de Terrenos aledaños y las comunidades del entorno.

A.- Objetivos Específicos

- Poner en valor los recursos naturales y culturales presentes en el Cordón Divisadero de forma sustentable, basándose en estudios que avalen las intervenciones.
- Fortalecer la experiencia turística de los visitantes del Centro de Montaña, a través de una oferta diferenciada de productos y experiencias, educativas, recreativas y de entretención que rescaten y den a conocer las particularidades de los ecosistemas y la cultura del lugar.
- Establecer requerimientos de infraestructura, servicios y productos turísticos, proponiendo la generación de oferta por medio de unidades de negocio a concesionar.
- Apoyar a la conservación de la biodiversidad y los recursos culturales.
- Generar una oferta de actividades que responda a las necesidades recreativas y deportivas a lo largo del año, para que el Centro de Montaña pueda ser visitado constantemente.
- Integrar a las comunidades aledañas, a través de un proceso de participación y colaboración con actores relevantes, que incluya a la comunidad local como beneficiarios del desarrollo de un Centro de Montaña.
- Proponer áreas de interés para un futuro desarrollo inmobiliario, que permita generar beneficios económicos para el entorno.
- Realizar un análisis de factibilidad técnica económica de los productos y unidades a concesionar.
- Diagnosticar el equipamiento e infraestructura del Centro de Esquí, proponiendo las especificaciones técnicas de conservación, necesarias para su funcionamiento en la temporada invernal 2020.



3.- Productos Esperados de la Consultoría

Los productos que se solicitan para el desarrollo de esta consultoría son los que se listan a continuación y se describen en detalle posteriormente. Para todos los casos se entenderá "Centro" como sinónimo del Centro de Montaña Cordón Divisadero:

1. Diagnóstico del equipamiento e infraestructura del Centro de Esquí y propuesta de especificaciones técnicas de conservación, necesarias para su funcionamiento en la temporada invernal 2020.
2. Diagnóstico Socio territorial del Centro y su Desarrollo Turístico.
3. Análisis de la Situación Actual del Centro. (Catastro terreno fiscales y privados colindantes con el Centro).
4. Definición de imagen Objetivo e Identidad Corporativa.
5. Propuesta de zonificación y áreas de desarrollo.
6. Diseño de proyecto de mirador y cafetería Cerro Divisadero visado por el Gobierno Regional de Aysén.
7. Formulación de proyecto de inversión a nivel de Diseño.
8. Cartera de inversión privada y Propuesta de Modelo de administración y gestión del Centro.
9. Propuesta de desarrollo local de las comunidades aledañas al Centro.
10. Propuesta de área de interés para un futuro desarrollo inmobiliario.
11. Plan de Participación ciudadana.
12. Set Fotográfico para promoción del Centro.
13. Resumen ejecutivo.

A.- Detalle de los Productos

1. Diagnóstico del equipamiento e infraestructura del Centro de Esquí y propuesta de especificaciones técnicas de conservación, necesarias para su funcionamiento en la temporada invernal 2020.

Este producto en particular deberá ser elaborado por un profesional del área de la ingeniería mecánica, con experiencia comprobada en equipamiento de centros de esquí, que garantice la seguridad de los usuarios.

1.1. Diagnóstico del estado actual de los medios de elevación

El especialista deberá realiza visita a terreno para realizar un levantamiento con el fin de verificar el real estado de los equipos y reconstruir ficha técnica a fin de calcular capacidad por hora de pasajeros, tanto nominal como real.

Este levantamiento debe incluir, por cada andarivel:

- a) Descripción general de algunas funciones del sistema de control:
 - Línea de Seguridad
 - Sistema de Detección de Descarrilamiento del Cable Tractor
 - Botoneras de Paro
 - Barrera de Sobrepasada
- b) Características de cada andarivel, esto es:
 - Tipo de Andarivel
 - Marca
 - Cantidad de Torres
 - Cantidad de Ganchos
 - Cantidad de Poleas
 - Largo Andarivel
 - Largo Cable
 - Velocidad Nominal
- c) Ficha técnica donde se indica el estado real y nominal de:
 - Longitud
 - Nº de Ganchos
 - Tiempo subida
 - Velocidad
 - Nº de Pasajeros por Gancho
 - Capacidad transporte de Pasajeros
- d) Estado de fundaciones (hormigones), pernos de anclaje y grouteo de la estación motriz, nueve torres y estación de retorno.
- e) Estado de poleas y gomas, de subida y bajada, de la estación motriz, nueve torres y estación de retorno.
- f) Estado del sistema de detección descarrilamiento cable tractor, subida y bajada, porta horquilla y horquilla, de la estación motriz, nueve torres y estación de retorno.

- g) Estado de estación motriz
 - Motor Principal
 - Catalina
 - Goma Catalina
 - Reductor
 - Cardan
 - Embriague
 - Estructura Soporte Catalina
 - Rodamiento Catalina
- h) Estado de estación de retorno:
 - Catalina
 - Goma Catalina
 - Contrapeso
 - Malacate
 - Cable Soporte Contrapeso
 - Estructura Soporte Catalina
 - Rodamiento Catalina
 - Caseta de Control
- i) Estado cable tractor
 - Estructura
 - Turones
 - Hebras
 - Colcha
 - Largo
- j) Estado del tablero de control, revisando si está alterado, si cuenta con todos sus componentes, si están debidamente conectados, si cumple todas sus funciones y, si fuera necesario, generar plano eléctrico a fin de recomponer y dejar en operativos todos y cada una de los controles del equipo.
- k) Estado de otros dispositivos del sistema de seguridad:
 - Botonera de Parada Emergencia Motriz
 - Botonera Parada Retorno
 - Seguro Sobrepasada equipo.
- l) Estado de los ganchos.

Este informe debe incluir fotografías.

1.2. Plan de Mantenimiento Integral

Elaborar un plan de mantenimiento integral, es decir, mantención preventiva correctiva y reparación integral a los equipos, recuperación de piezas y equipos con materiales y repuestos originales, definidos por el fabricante con el objeto de dejar completamente operativos estos equipos y recuperando todos los sistemas, para llegar a una capacidad lo más cercana a lo nominal y operar con los sistemas de seguridad, para proteger a los usuarios como a los mismos equipos.

Este plan debe incluir todas las especificaciones técnicas que requiere un Proyecto de Conservación (Circular 33) con la descripción detallada de los trabajos de mantención y reparación de cada andarivel, incluyendo el detalle de los costos de cada reparación, repuestos, insumos, materiales, flete, arriendo de equipos, sistemas de seguridad, así como los tiempos necesarios para su puesta en marcha y garantía de operación.

Los costos deberán estar respaldados por las cotizaciones respectivas, con una fecha actualizada y que incluya el flete a Coyhaique.

El Plan debe presentar una propuesta de Carta Gantt, considerando las compras, sobre todo aquellas que requieran importación.

2. Diagnóstico Socio territorial del Centro y su Desarrollo Turístico.

2.1. Revisión de los instrumentos normativos del Centro: Plan de Manejo y Análisis de las Concesiones Existentes.

La consultora deberá realizar un acabado examen de los instrumentos normativos que tengan incidencia sobre la planificación del desarrollo turístico sustentable en el Centro (en particular deberá desarrollar un documento resumen que contenga los lineamientos que ha rescatado de cada instrumento y cómo estos inciden en la planificación del uso público del Centro). Además de realizar un levantamiento de la Cantidad de Terreno Fiscal disponible, sus deslindes y accesos.

La consultora deberá considerar, al menos, los documentos que se han mencionado en la letra D, denominado "Estudios Previos y Otros Antecedentes"

2.2. Documentación respecto de otros espacios naturales y áreas de desarrollo cercanos al Centro, que pudiesen consolidar un destino ecoturístico.

En la planificación del espacio turístico, la consultora deberá crear un mapa del área de influencia, que dé cuenta de la interacción existente entre el Centro de Esquí el Fraile, Proyecto Teleférico y Parque Urbano de Coyhaique (Centro en análisis) y la oferta turística, actual y potencial en el entorno.

La consultora deberá hacer especial énfasis, cuando el Centro colinde con otro Terreno Fiscal Concesionado y cuando existan futuras Reservas de la Biosfera y/o ZOIT.

Para efectos de la definición del área de influencia, la consultora deberá validar esta propuesta con la contraparte técnica de manera de considerar un área de influencia directa y una indirecta.

2.3. Análisis y síntesis de la información relevante del Centro.

La consultora deberá levantar y recopilar información relevante acerca del Centro y los elementos de base que servirán para el desarrollo del ecoturismo (Descenso en bicicleta, bicicleta de montaña, escalada, *trekking*, esquí, *randonnée*, etc.) y de las potenciales concesiones u otros modelos de concesión al interior del Centro.

En particular, es importante levantar información respecto de, al menos: clima, topografía, zonas de riesgo, flora, fauna, vegetación, así como de infraestructura, circulaciones, factibilidad de electrificación, servidumbres de paso, planes de manejo del bosque y servicios existentes, además de otros que pueda proponer la consultora.

Además de lo anterior, deberá incluir un punto relacionado con la disponibilidad de agua: derechos de agua existentes, identificación de captaciones del recurso -en uso o desuso- y una estimación del uso del recurso (mensual), además de un diagnóstico de la infraestructura asociada a la gestión del recurso hídrico

(infraestructura, distribución, etc.) y su estado.

2.4. Actualización de las Clases de Oferta Turística y Ambiental (COTA)

En base a los estudios existentes se debe identificar y actualizar la oferta turística de las Zonas de Uso Público del Centro, a través del levantamiento cartográfico de la infraestructura turística y de servicios, presente y proyectada. Se deben contemplar al menos los siguientes productos:

- Datos topográficos, modelos de elevación digital, GPS, análisis de pendiente, exposición ¹ vistas y elementos paisajísticos, hidrografía, riesgo natural, etc. dentro del Centro.
- Análisis de parches in-situ, asignación valores matriz de COTA.
- Edición y producción de tablas y gráficos asociados para informe.
- Cartografía final de cobertura *shapefile* con valor COTA de parches biofísicos, con base de datos asociado (matriz de COTA).

2.5. Actualización de la Oferta Recreativa - Turística (CORT) de las zonas de uso público.

En virtud de los estudios previos y del levantamiento de información en terreno, en esta etapa se debe realizar un trabajo a escala micro o local; las unidades de análisis son los sitios de visita, que corresponden a la "Oferta Turística" del Centro y es donde ocurren y se evidencian los impactos del uso turístico. Se deben contemplar al menos los siguientes productos:

- Caracterización de la Oferta Recreativa -Turística (CORT).
- Identificación de indicadores presentes en todos los sitios de visita intensiva y asociada a la red de circulación existente y propuesta.
- Detalle de la microzonificación de todos los sectores de uso público del Centro.
- Generación de fichas CORT para cada sitio de visita.
- Caracterización, Normas de uso, Estándares de manejo, indicadores de impacto para cada sitio de visita.

2.6. Identificación de Impactos:

A partir de los datos obtenidos en terreno, se deben comparar los indicadores seleccionados para cada sitio de visita existente, con los correspondientes estándares preestablecidos en la etapa anterior. Se deben contemplar los siguientes productos:

- Indicadores de Impactos
- Definición de Estándares
- Estimación de demanda actual

Sobre la base de registros anuales de visitas a la Región de Aysén y otros antecedentes, se deberá estimar el número total de visitantes al Centro por sector (o área de desarrollo), además de datos del perfil del visitante.

2.6.1. Definición de perfiles de visitantes actuales

Sobre la base de los resultados de encuestas de caracterización de visitantes, la evaluación de la percepción de los visitantes respecto a la calidad de los servicios ofrecidos en el Centro, en las Áreas Silvestres Protegidas de la Región de Aysén y otros ejemplos exitosos a nivel internacional, se deberá describir en forma cualitativa los segmentos de visitantes actuales identificados, incorporando variables como origen geográfico, ingreso, disposición a pagar por servicios, intereses, actividades realizadas en la Región de Aysén, estadía promedio, entre otros.

2.6.2. Determinación de Actores Relevantes para el desarrollo del turismo sustentable.

Se deberá presentar un mapeo de actores relevantes para el proyecto, tanto dentro como fuera del Centro.

l) Para cada actor relevante identificado, se deberá contar con la siguiente información: Nombre de la Institución o Empresa, representante(s), forma de contacto, rol en el proyecto y otros que se estimen convenientes.

2.6.3. Diagnóstico de la oferta turística y recreativa en las comunidades locales y su interacción con el Centro.

En primer término y en base a estudios anteriores y a la demanda Proyectada del Centro, la consultora deberá presentar una propuesta justificada de área de influencia directa en términos de desarrollo turístico para el Centro, considerando terrenos colindantes a éste. Esta propuesta deberá ser validada por la Contraparte Técnica y servirá de base para los productos siguientes.

Su representación debe ser tanto descriptiva como cartográfica.

Con esta información, en segundo lugar, la consultora deberá realizar un diagnóstico de la oferta turística y recreativa en las comunidades locales que se encuentran insertas dentro del área de influencia, así como también la forma en que interactúan con el Centro.

2.6.4. Identificación y diagnóstico de la infraestructura existente

Se deberá realizar un levantamiento fotográfico que identifique la infraestructura existente dentro de las zonas del Terreno Fiscal, identificando al menos; ubicación, materialidad, tamaño y estado de conservación de ellas. Para esto, la contraparte técnica acordará con la consultora la elaboración de una ficha que permita la identificación y evaluación de cada una de estas infraestructuras, con el objetivo de definir criterios de intervención, que permitan establecer las escalas de acción sobre las áreas de intervención.

3. Análisis de la Situación Actual del Centro.

3.1. Análisis de las características y potencialidades del Centro para el desarrollo del Turismo Sustentable.

En base a la información recopilada en la etapa anterior, la consultora deberá presentar un análisis estratégico de las características y potencialidades del Centro para el desarrollo del Turismo Sustentable, presentando al menos una propuesta



por área de desarrollo y las actividades de turismo que pueden practicarse dentro del Centro.

Para este análisis, la consultora deberá tener en consideración: la Estrategia Nacional de Turismo, las modificaciones a la Ley de Turismo N° 20.423, el proyecto de Ley de Acceso a las Montañas y el PLADETUR de la comuna de Coyhaique, como también, lo que respecta a las observaciones en terreno y en el estudio de la oferta turística local.

3.2. Análisis de la interacción con otros espacios naturales y áreas de desarrollo cercanos al Centro, en la conformación de un destino Turístico a Nivel Mundial.

La consultora deberá presentar un Informe y cartografía, con un análisis territorial realizado por medio del uso de Sistemas de Información Geográfico (SIG), que permita graficar por medio de mapas temáticos la relación del área con otros elementos claves a considerar en la planificación del espacio turístico local, como un sistema colaborativo entre el Centro y el contexto en la cual se emplaza, haciendo énfasis en la instalación del Centro como Polo de Desarrollo Turístico. En este contexto, poner especial énfasis en el Parque Urbano de Coyhaique y el Proyecto Teleférico.

3.3. Definición de Segmentos de Mercados Objetivos

Se debe prospectar nuevos segmentos de mercado posibles de abordar, considerando priorización de mercados de SERNATUR, con la realización del proyecto y la generación de nuevos productos y servicios, entregando para estos segmentos, el perfil identificado y el tamaño del segmento, teniendo presente las características y potencialidades presentadas anteriormente.

3.4. Descripción de demanda potencial o proyectada

Deberá proveerse una estimación de demanda por servicios turísticos que permita estimar el crecimiento de la demanda cuando se haga la evaluación económica, además de una descripción de la demanda proyectada por segmentos de mercado propuesto, en términos de número total de visitantes, tiempo de estadías para los próximos 20 años. Deberá partirse de la base de una situación sin proyecto y una situación con proyecto y tomar en consideración experiencias internacionales.

4. Definición de imagen Objetivo e Identidad Corporativa

4.1. Desarrollo de Imagen Objetivo de Turismo Sustentable del Centro.

Se requiere del desarrollo de una Imagen Objetivo e Identidad Corporativa para el turismo sustentable en y alrededor del Centro.

Esta Imagen Objetivo e Identidad Corporativa deberá ser desarrollada de manera participativa con los actores relevantes definidos anteriormente del ámbito público y privado, y, sobre todo, consensuada con la Comisión Técnica y la Comunidad.

Esta imagen servirá para definir los Objetivos de Desarrollo, las inversiones públicas y orientar las inversiones privadas en el Centro, por lo que debe considerar una descripción en detalle de todo lo que se espera para el Centro en un horizonte de 20 años.

5. Propuestas de zonificación y áreas de desarrollo.

5.1. Plan General del Centro.

- Visión general del desarrollo ecoturístico en el Terreno Fiscal.

La consultora deberá presentar un diagnóstico y la formulación de un análisis estratégico para generar una visión general del desarrollo ecoturístico en el Centro, con análisis cartográfico que incluya los componentes de la oferta turística, su vinculación, capacidad de carga y la visión general para la zona de uso público, a través de una propuesta de zonificación de los usos a proponer.

Esta visión servirá para coordinar las diferentes áreas de desarrollo, las concesiones, las actividades turísticas y la visión que se tendrá en el futuro, en términos generales para las actividades turístico-recreativas en el Centro.

Se deberá desarrollar una visión estratégica de organización del territorio del Centro, que surja de lo analizado en terreno y lo consensuado entre el grupo de actores involucrados, con una mirada a largo plazo para el desarrollo de dicho territorio, en un horizonte de tiempo de 20 años. El diagnóstico y análisis estratégico será un insumo para la elaboración del Plan que proyecte el desarrollo de infraestructura, equipamiento y servicios que articule las acciones de intervención sobre el territorio.

5.2. Plan de Sitio o Microzonificación.

5.2.1. Identificación de Áreas de Desarrollo.

En base a los resultados de las etapas anteriores, la consultora deberá proponer y validar una microzonificación para la zona de uso público, donde incorpore criterios ambientales, estratégicos y de potencialidad turística, para establecer zonas y actividades de desarrollo del turismo sustentable.

Cada micro zona deberá incluir al menos un código identificador, las actividades potenciales, restricciones específicas, descripción, fotografía y detalles del polígono.

Esta información deberá contener respaldo cartográfico.

5.2.2. Infraestructura, Equipamiento y Servicios.

El desarrollo de proyectos de infraestructura, equipamientos y servicios deberá tener en cuenta el diagnóstico de la infraestructura existente, con el fin de evaluar y establecer las necesidades. Los criterios de intervención y las escalas de acción serán consensuados entre la consultora y la Contraparte Técnica, identificando áreas de intervención, para posteriormente proponer acciones referentes a la habilitación, mejoramiento, implementación, obra nueva u otra que la consultora considere necesario para dar cumplimiento a la puesta en valor del Centro.

5.2.3. Propuesta de Circulación y Accesibilidad al Centro.

En base a la información recopilada y las necesidades de la demanda, la consultora deberá proponer una nueva red de caminos y senderos turísticos junto con mejoras a las circulaciones existentes y proyectadas en Caminos Vehiculares, Senderos de *Trekking*, Esquí y de Bicicleta de Montaña. Estas mejoras deberán considerar una o más propuestas de: infraestructura, dirección de circulación, monitoreo, actividades por sendero, gestión, así como la apertura o cierre de senderos y caminos. Deberá existir al menos una oferta de senderos para personas con discapacidad motriz, por cada área del Centro.

Se evaluará con la Contraparte Técnica la factibilidad de incorporar nuevas circulaciones o definir circulaciones existentes para actividades específicas, como Raquetas de Nieve, *Randonée*, Motocicletas Enduro, Bicicletas de descenso, cabalgatas, etc.

5.2.4. Sitios de Visita Para Concesiones

En base a las áreas de desarrollo turístico y las necesidades de la demanda, la consultora deberá identificar plenamente cuales de las áreas identificadas podrían ser propuestas para el desarrollo de concesiones de uso turístico, con base en la ley n°20.423, proponiendo por cada área:

Servicios a concesionar, necesidades de infraestructura, necesidades de circulación, y justificar qué ventajas y desventajas presentaría la concesión de estas áreas, en relación a la situación actual.

5.2.5. Usos propuestos, restricciones y estrategias ambientales por sitio.

Cada sitio de concesión deberá contar con un uso propuesto, con las restricciones por sitio y estrategias para el control y la mitigación de los impactos ambientales generados por el uso antrópico.

5.3. Plan de Interpretación, Señalización Ambiental y Plan de acción para la puesta en valor de los recursos ecoturísticos del Centro.

5.3.1 Elaboración de Orientaciones y lineamientos para la Interpretación.

Se deberá desarrollar y validar un documento orientativo, que ordene las intervenciones en términos de interpretación ambiental en el Centro. Este documento deberá contar con al menos los siguientes capítulos:

- Estudio y sistematización de contenidos del lugar y síntesis (conceptos temáticos).
- Objetivos del Plan.
- Idea Fuerza de interpretación (relato).
- Identificación de infraestructura habilitante (y su relación con el plan).
- Lineamientos de diseño arquitectónico y gráfico para medios de interpretación (breve guía sobre sistemas de diseño, materialidades, sistemas constructivos, dimensiones, líneas gráficas, colores, uso de imágenes, infografías, tipografías, materiales y consideraciones de mantención, etc.
- Propuesta de otros dispositivos de interpretación.

5.3.2 Señalética Interpretativa y Orientativa

Se requerirá una propuesta por parte de la consultora respecto de la señalética que ordene, enriquezca y haga más segura la visita turística considerando, también que todos los contenidos deberán estar en idioma español e inglés además del



uso del sistema Braille en algunos de ellos.

Las infografías de cabecera de sendero deberán incluir: el nombre de sendero, distancia a recorrer, tiempo estimado de recorrido, grado de dificultad, algún requerimiento (por ejemplo, que debe llevar agua), un mapa referencial para el desplazamiento y la localización del visitante.

Además, se deberán incorporar en cada uno de los senderos, al menos dos infografías interpretativas. Estas deberán concentrar los contenidos en el material que sea relevante, pero a la vez interactivo o entretenido para los visitantes. La consultora deberá abordar en su proyecto contenido que equilibre la información sobre la biodiversidad que conserva el Centro, de manera entretenida, que le dé fundamento a la experiencia del visitante, basándose en técnicas modernas de interpretación.

Se debe identificar el lugar a instalar, el contenido de la señalética y la técnica de instalación y mantención, considerando, para todo el Centro, un mínimo de 25 y un máximo de 50 soportes de señalética con contenido, su fácil mantención, bajo costo y poco deterioro, entregando además un plan de mantención para la señalética.

De todos modos, este punto debe contemplar que las intervenciones en terreno deben ser las mínimas necesarias, evitando el sobrecargar del Centro con infografía.

5.3.3 Guion interpretativo para Monitores y guías de turismo locales.

La consultora, en base al Plan de Interpretación, deberá diseñar un guion básico de interpretación ambiental que oriente el discurso que se entrega a los visitantes, ya sea por parte de los Monitores, como por parte de los guías de turismo que trabajan en el Centro.

Este guion deberá incorporar aspectos relevantes como la historia del Centro, el patrimonio natural y cultural presente, elementos asociados a la observación de estrellas, los esfuerzos de conservación y un mensaje fuerte para la educación ambiental, además de considerar técnicas y elementos lúdicos para mejorar la recepción del mensaje por parte de los visitantes.

El desarrollo del guion incluirá charlas, capacitaciones, que permitan aunar criterios de interpretación a guías y guardaparques.

5.3.4 Otros Medios.

La Consultora deberá desarrollar otros medios de interpretación que incluyan una Aplicación Móvil para la información general e interpretación ambiental del Centro. Esta aplicación deberá contener la información recopilada anteriormente y presentar una serie de opciones para el usuario, en términos de la comprensión de la importancia y atractivos del Centro, además de la oferta turística en el Centro y en el entorno de ésta, siempre y cuando cumplan con las disposiciones legales para operar.

Adicionalmente, la consultora deberá elaborar un mapa que guíe los recorridos y que incorpore información mínima, educativa e interactiva con el visitante, el cual pueda ser distribuido por diversos medios (folletos, paneles, digital, etc.).

Se solicitará un diseño para el desarrollo de juegos interpretativos en el área de merienda, los cuales se especificarán en el numeral siguiente.



Sin perjuicio de lo anterior, la consultora podrá proponer otras técnicas y material de interpretación que se adapte a las condiciones locales y que enriquezca la visita, considerando la vocación turística del área y la incorporación de la sociedad toda, siempre considerando, para todos los productos, su presentación en español e inglés.

6. Diseño de proyecto de mirador y cafetería Cerro Divisadero visado por el Gobierno Regional de Aysén.

Revisar Anexo referente a Términos de Referencia para la Licitación de Consultoría en Etapa de Diseño "CONSTRUCCION MIRADOR CERRO DIVISADERO, COYHAIQUE"

7. Formulación de proyecto a nivel de Diseño.

7.1. Diseño Arquitectura de Infraestructura Pública Habilitante.

En el desarrollo del proyecto a nivel de Diseño, deben considerarse aspectos de género y accesibilidad universal, que consideren proponer espacios y recorridos para el uso de todas las personas.

Esto significa asegurar que la experiencia recreativa y educativa, permita que la totalidad de la población use de manera parcial o total la infraestructura inserta en el Centro, considerando a todas aquellas personas que, por distintas circunstancias, tienen limitadas sus condiciones físicas y/o sensoriales o requieren mayor calidad y comodidad en las instalaciones que utiliza.

Se deberá contemplar como parte de la formulación de las iniciativas de inversión (a nivel de anteproyecto), el desarrollo de los proyectos de instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad y gas, realizando un diagnóstico de las condiciones existentes y evaluando las condiciones que el terreno pudiese tener.

7.2. Elaboración de Bases Técnicas.

La consultora deberá elaborar un documento que permita comprender todos los elementos que se requieren para llevar a cabo la ejecución de la obra. Para esto, desarrollará las Especificaciones Técnicas (EETT), describiendo proceso constructivo y materiales de cada una de las infraestructuras a proponer. Además, se deberá adjuntar a estas bases el presupuesto aproximado de cada una de las infraestructuras propuestas.

El formato de entrega de estas Especificaciones Técnicas y del presupuesto será acordado con la Contraparte Técnica.

7.3. Elaboración e ingreso de carta de pertinencia ambiental.

Se requiere que la consultora elabore la presentación, al Órgano correspondiente, de la carta de consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA); en la presentación, la consultora debe presentar la información necesaria para efectuar el análisis de ésta, conforme a lo establecido en el Ordinario N° 131456/2013 del 12 de septiembre del 2013, "Instructivo de pertinencia de Ingreso de proyectos o actividades o sus modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental"; deberá revisar la siguiente dirección electrónica:

http://www.sea.gob.cl/archivos/instructivos/Instructivo_solicitudes_pertinencias.pdf

8. Cartera de inversión Privada y Propuesta de Modelo de administración y gestión del Centro.

8.1. Propuesta de Factibilidad de Posibles Concesiones turísticas en el Centro.

Para las áreas de desarrollo identificadas, se debe realizar un análisis de factibilidad de posibles concesiones turísticas en el marco de la Ley 20.243 y el D.S. N°S0/2012, ya sea de servicios como alojamiento turístico, alimentación y/o transporte, como también de actividades turísticas. Incorporando una alternativa exclusiva de concesión privada de 15 a 20 años aproximadamente para el Centro de Esquí El Fraile.

A través de estas concesiones se pretende dar solución a los problemas identificados en el diagnóstico y que responda a la situación de la oferta y demanda proyectadas, teniendo como propuesta básica la concesión de servicios turísticos y de infraestructura pública.

La configuración de alternativas de concesión deberá considerar, en el marco de los lineamientos de la Imagen Objetivo para el desarrollo turístico del Centro y las potencialidades de uso identificadas, variables como la localización de los diferentes elementos de infraestructura del proyecto, tamaño de las instalaciones, de acuerdo al déficit que se desea atender, nuevas unidades de negocio, incorporación de servicios, modelos de gestión, etc.

Se deberá realizar un análisis de las principales variables legales, ambientales y técnicas que puedan afectar la viabilidad del proyecto de desarrollo turístico sustentable, entregando a su vez orientaciones y propuestas para su solución.

8.2. Propuesta Modelo de Negocio para las concesiones, incluyendo modelo de concesión y de administración de la concesión

La consultora deberá elaborar un modelo de negocios para las concesiones identificadas en el punto anterior, presentando el modelo de administración de la concesión, el modelo de contrato y la administración general de la concesión, incluyendo también la redacción del vínculo entre el concesionario y el organismo encargado de la administración del Centro; deberá presentar la mejor alternativa para la administración de las unidades de negocio y de la infraestructura pública.

Por otro lado, de acuerdo al análisis de experiencias nacionales e internacionales, la legislación vigente y los análisis económicos del estudio, se deberá proponer una renta concesional que se ajuste a la legislación vigente, para las concesiones otorgadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, y al menos dos propuestas diferentes para el traspaso de recursos del concesionario a la administración del Centro, evaluando las implicancias de cada una y permitiendo a la Contraparte Técnica tomar una decisión informada respecto de este punto.



8.3. Evaluación socioeconómica del proyecto, considerando cada unidad de negocio por separado y el conjunto de las unidades (rentabilidad privada).

Se deberá realizar una evaluación privada de los flujos de beneficios netos e indicadores de rentabilidad para las principales unidades de negocio propuestas, y de posibles combinaciones de éstas para entregar en concesión a privados. Se deberá incluir una estimación de la renta concesional máxima a pagar por cada unidad de negocios por separado y además deberá analizar la totalidad de las unidades de negocios, como una sola unidad de gestión. La consultora deberá indicar la renta concesional de acuerdo con los ingresos brutos.

En particular la evaluación incluirá, al menos, los siguientes indicadores de rentabilidad de cada unidad de negocio:

- Valor Actual Neto (VAN)
- Tasa Interna de Retorno (TIR)
- Tasa de Recuperación

La consultora debe proponer un horizonte de evaluación, que sea coherente con la concesión y el tipo de inversión que se realizará.

Se deberá, por tanto, indicar el período sugerido para la concesión.

8.4. Definición de una empresa idónea para la concesión de las unidades de negocio.

La consultora debe desarrollar detalladamente la descripción de una empresa idónea para entrega de una o varias concesiones, dependiendo del modelo de negocio que se haya planteado y las necesidades específicas que debe cumplir la o las empresas con potencialidad para ser concesionarias.

8.5. Elaboración de Bases Técnicas para la licitación de las concesiones, según lo establecido por la Contraparte Técnica.

De acuerdo con el modelo que entregará la Contraparte Técnica y teniendo presente el cuerpo normativo actual (al menos Ley 1.939, y 20.423 y sus modificaciones), la consultora deberá desarrollar una propuesta de bases para la licitación del o los servicios turísticos identificados en la cartera de inversiones privadas; estas bases podrán desarrollarse tanto para uno como para varios concesionarios, dependiendo de la conveniencia, según los análisis realizados en los puntos anteriores.



9. Propuesta de desarrollo local de las comunidades aledañas al Centro.

9.1. Identificación de oportunidades de inversión privada en turismo para la Comunidad.

En base a las fases anteriores, con énfasis en lo desarrollado en el numeral 2.1 la consultora deberá elaborar un capítulo asociado a las oportunidades que representa la presencia del Centro en términos de que ésta se convierta en un polo de desarrollo local, identificando aquellas oportunidades de inversión que pueden ser asumidas por la comunidad y su entorno para incrementar la cantidad y calidad de oferta turística, con base en el Centro.

Asimismo, la consultora deberá identificar aquellas acciones que podrá desarrollar el sector público, para apoyar la inversión privada en la comunidad presente en el Área de influencia del Centro.

10. Propuesta de área de interés para un futuro desarrollo inmobiliario.

La consultora deberá considerar la posibilidad de definir una o varias zonas del Centro, para proponer un futuro desarrollo inmobiliario asociado al Centro de Montaña. La propuesta deberá considerar al menos un análisis del entorno económico, social, legal, tecnológico y ecológico, análisis del mercado inmobiliario, planteamiento estratégico (en función del Plan Maestro), plan de marketing, análisis financiero y propuesta de concesión que contemple condiciones, plazos y otros. La definición de las zonas deberá ser acordada con la Contraparte Técnica.

11. Plan de participación ciudadana

La consultoría deberá realizar un Plan De participación ciudadana con los siguientes contenidos mínimos:

- Encuestas al inicio de la consultoría (al menos a 60 personas) para al menos cuerpo colegiado del Consejo Regional, Comité Ejecutivo del PER Turismo, SERNATUR, Bienes Nacionales, Seremi del Deporte, IND, Municipalidades de Coyhaique y Aysén Cámaras de Turismo locales o regionales, actores locales y comunidades aledañas al Centro, Clubes de deportivos y otros identificados en el diagnóstico.
- Un taller amplio de participación ciudadana que dé a conocer la iniciativa en desarrollo (A tres meses de iniciada la consultoría) Con al menos los mismos actores considerados en encuesta y otros identificados en el diagnóstico.
- Un taller de presentación de resultados para 45 personas; este taller será dirigido al Comité Ejecutivo del Per Turismo, SERNATUR, Consejeros Regionales, Bienes Nacionales, Seremi del Deporte, IND, Municipalidades de



Coyhaique y Aysén Cámaras de Turismo locales o regionales, actores locales y comunidades aledañas al Centro.

- Un taller de presentación de los resultados en el Plenario del Consejo Regional.

Para este punto la consultora deberá considerar la completa organización del evento, el arriendo del local de presentación, al menos una merienda por taller 1 el material a entregar y la convocatoria, sin la obligación de hacerse cargo del transporte de los invitados. La localización y la invitación deberán ser validadas por la Contraparte Técnica.

El resultado de este plan considera al menos los siguientes 04 productos:

- 1.- Resultados encuestas
2. Resultados primer Taller.
3. Resultados segundo Taller.
4. Presentación al Core

El listado de invitados será definido por la Contraparte Técnica

Sin perjuicio de lo anterior, la consultora deberá considerar en su presupuesto la realización de reuniones de entrega de informe, a lo menos una mensual, para las distintas etapas que se definan con la Contraparte Técnica.

12. SET Fotográficos, imágenes y planos 3D para promoción del Centro.

La consultora deberá entregar un archivo fotográfico de uso exclusivo de la Contraparte Técnica, que contenga al menos 100 fotografías digitales de distintos puntos del Centro en calidad alta, y un folleto que muestre el proyecto para uso de presentaciones y promoción, identificando, en una tabla aparte el punto desde donde se tomó la fotografía, la dirección de la vista y el elemento que se está mostrando en ésta.

Es importante que las fotografías muestren las virtudes y atractivos turísticos del Centro, así como también personas realizando actividades turísticas.

Estas fotografías no podrán tener referencias a ningún tipo de empresas, logos comerciales, al fotógrafo ni a la consultora adjudicataria.

Diseño de Imagen Corporativa y desarrollo de productos asociados al Centro.

Este producto, deberá ser desarrollado por la consultora en plena coordinación con la contraparte técnica, debiendo definir una imagen corporativa que dé cuenta de la magnitud del proyecto y de lo que se pretende proyectar.



13. Resumen Ejecutivo.

Una vez aprobado el informe final consolidado, se deberá diseñar y desarrollar un Resumen Ejecutivo de no más de 30 páginas con los principales resultados de la consultoría. Este Resumen Ejecutivo se deberá entregar en 25 ejemplares impresos y en formato digital y deberá hacerse énfasis en las herramientas de gestión desarrolladas.

4.- COMISIÓN TÉCNICA

La Comisión Técnica estará conformada por:

- 01 profesional División de Fomento e Industria del Gobierno Regional de Aysén.
- 01 profesional DIPLADE del Gobierno Regional de Aysén
- 01 profesional de Arquitectura del MOP.
- 01 profesional de CODESSER.
- 01 profesional de CORFO.
- 01 profesional Bienes Nacionales.
- 01 profesional SERNATUR.
- 01 profesional IND.
- Gobernador Provincial Coyhaique.
- 01 profesional de la Municipalidad de Coyhaique.
- Integrantes del Comité Ejecutivo del PER.
- Equipo profesional y técnico del PER Turismo Aysén.

Los integrantes de esta comisión, serán designados por las respectivas instituciones conforme sus procedimientos.

Esta Comisión efectuará la apertura de las ofertas y procederá a evaluarlas conforme a los criterios antes señalados.

La Comisión Técnica será la encargada de revisar los antecedentes entregados por los oferentes y elaborar un informe de las ofertas recibidas, proponiendo al mandante, un orden de prelación de las ofertas más convenientes de mayor a menor puntaje, para su contratación.

Intermediarios o inspectores técnicos de la consultoría serán los profesionales del PER y CODESSER.



5.- Metodología y Propuesta

A continuación, se presentan aspectos metodológicos que la consultora debe tener presente al momento de presentar su oferta.

A. Objetos de Conservación del Centro.

El desarrollo turístico en el Terreno Fiscal que se planifique debe contemplar medidas de mitigación o eliminación de impactos para la mantención del estado de conservación de aquellas especies, ecosistemas. Para ello, es necesario definir o identificar aquellos objetos de conservación que podrían verse afectados por el uso turístico en el Centro y presentar los resguardos necesarios.

B. Aspectos Generales de los proyectos de Arquitectura.

Para todos los productos de esta licitación la consultora deberá tener presente los siguientes aspectos generales de diseño y arquitectura bajo un concepto de arquitectura sustentable.

Desde un punto de vista ambiental, se busca que las obras propuestas generen un impacto positivo sobre el entorno a través de su emplazamiento, la conservación de materiales y recursos naturales, la calidad de la experiencia turística y el enriquecimiento de la interpretación ambiental.

Desde un punto de vista social, se espera que la arquitectura provea de espacios y lugares de carácter inclusivos (enfoque de género, accesibilidad universal) y que, al mismo tiempo potencien la identidad y el patrimonio cultural y ambiental del paisaje.

Desde un punto de vista económico, el proyecto debe contribuir a través de su imagen arquitectónica, al posicionamiento del Centro como un lugar destacado y atractivo, mejorando la experiencia del visitante y aportando nuevas actividades turísticas que permitan al turista mejorar su experiencia.

Todas estas componentes serán evaluadas en las propuestas que se presenten y luego revisadas durante el desarrollo y aprobaciones definitivas de los diseños de concesión adjudicada.

De acuerdo con lo anterior, el diseño arquitectónico y constructivo de los proyectos que se desarrollen deberá cumplir con toda la legislación vigente en



esta materia, elementos de sustentabilidad, enfoque de género e inclusión.

Todos los productos se entregarán a nivel de diseño con todos los cálculos y especialidades que correspondan.

Todos los productos de infraestructura deberán incluir un plan de mantención.

Todos los diseños deberán considerar su fácil mantención, alta durabilidad y las condiciones biofísicas del entorno.

C. Materialidad.

La materialidad debe abordarse con especial interés dentro del proyecto ya que debe responder a factores críticos, dados por las condiciones del territorio y los requerimientos del encargo. De esta forma se sugiere que dicha materialidad debería considerar aspectos vinculados a la arquitectura sustentable la cual deberá ser consensuada por la contraparte técnica.

D. Reuniones y Visitas a Terreno.

La consultora deberá proponer un cronograma de reuniones y visitas a terreno; sin embargo, al menos debe considerar:

- Una reunión de inicio de proyecto, con representantes Comité Ejecutivo del Per Turismo, SERNATUR, Consejeros Regionales, Bienes Nacionales, Seremi del Deporte, IND, Municipalidades de Coyhaique y Aysén Cámaras de Turismo locales o regionales, actores locales y comunidades aledañas al Centro.
- Una reunión de presentación por cada etapa del proyecto con Comité Ejecutivo del Per Turismo, SERNATUR, Consejeros Regionales, Bienes Nacionales, Seremi del Deporte, IND, Municipalidades de Coyhaique y Aysén, Cámaras de Turismo locales o regionales, actores locales y comunidades aledañas al Centro.
- Seis visitas a terreno y reuniones con representantes del comité evaluador.
- Otras reuniones y vistas a terrenos que tanto el consultor como la contraparte técnica proponga.

Las fechas de reuniones y visitas a terreno deberán ser propuestas por la consultora, pero acordadas con la Contraparte Técnica, para lo cual la Contraparte apoyará a la consultora en el proceso de solicitud de reuniones.



E. De la Cartografía.

El resultado con la identificación y propuesta de microzonificación, identificación de sitios de concesión, circulaciones y en General todos aquellos productos que deban contar con el desarrollo de cartografía, deben ser presentados en formato de cartográfico tanto en papel como en archivos digitales, específicamente en Sistemas de Información Geográfico (SIG) (formato *shapefile*) en Proyección UTM, WGS 84 huso 19 sur.

F. De la Arquitectura.

La elaboración de los planos correspondientes a los anteproyectos de arquitectura para la infraestructura habilitante deberá ser hecha en formato AutoCad, en formato equivalente y PDF.

En ellos se incorporará toda la información necesaria para poder posteriormente ejecutar el proyecto, planos, cortes, elevaciones, detalles constructivos, imágenes 3D, todos éstos debidamente acotados y con sus escalas correspondientes.

La consultora tendrá que desarrollar las especificaciones técnicas, detallando todas las partidas que sean necesarias para la ejecución de obras. Todo documento será respaldado digitalmente en versión PDF y en DWG indicando espesores de línea para impresión.

Para la entrega de las Etapas Parciales, la consultora deberá considerar lo siguiente:

- Archivadores tamaño oficio. La portada deberá contener una imagen representativa del proyecto, tipo de proyecto (DISEÑO), nombre del proyecto, nombre de la consultora, etapa que corresponde y N° de archivador que corresponde.
- Al interior del archivador deberá adjuntarse un índice correspondiente al contenido de la entrega.
- Los diferentes documentos se deberán separar según su contenido y especialidad, a través de separadores de materias o números.

Para la entrega de los antecedentes digitales definitivos correspondientes a la entrega final de la consultora, deberá respaldar toda la información en Pendrive, los cuales serán entregados en sus correspondientes cajas o fundas. Estos elementos deberán ser numerados según corresponda y caratulados indicando nombre del proyecto, unidad técnica, etapa a la que corresponde y fecha de entrega.



El desarrollo del proyecto incluirá, al menos los siguientes aspectos de desarrollo y formatos de entrega. Si fuera necesario modificar las escalas de presentación, éstas deberán ser consensuadas con la Contraparte Técnica.

- El diseño anteproyecto de Infraestructura
 - A) Plano de Ubicación Escala 1:500 y Emplazamiento 1:200.
 - B) Plantas escala 1:50 de todos los niveles indicando recintos y superficies, cuadros de carga de ocupación.
 - C) Plano de Elevaciones escala 1:50.
 - D) Planos de Fachadas interiores escala 1:50.
 - E) Plano de Cortes escala 1:50.
 - F) Plano de Cubiertas escala 1:50.
 - G) Plano de Pavimentos escala 1:50.
 - H) Plano de Cielos escala 1:50.
 - I) Planos de Puertas y Ventanas escala 1:25.
 - J) Planos de Escantillones: Todos los que se consideren necesarios para la comprensión y correcta cubicación del proyecto.
 - K) Planos de Detalles Constructivos, escala 1:20, 1:10, 1:5, de marcos, puertas, ventanas, zonas húmedas, escaleras, barandas, tabiques, cierres, detalles de cornisas y elementos de terminación y decorativos en general, revestimientos de pavimentos, cielos y muros, y otros que la consultora considere necesarios para la comprensión y correcta cubicación del proyecto.
 - L) Planos de detalles de Techumbre y Cubierta, escala 1:10. Detalles de estructura de techumbre y cubierta (indicando pendientes de los planos de inclinación), de canales, forros y bajadas de aguas lluvias, resumideros, pozos absorbentes, etc.
 - M) Especificaciones Técnicas de Arquitectura.
- Anteproyectos de Instalaciones

Estos proyectos deberán ser autorizados por el organismo que corresponda, se deberá presentar un plano de coordinación de especialidades debidamente autorizado por el jefe de Proyecto. El jefe de proyecto será directamente responsable de la coordinación de las especialidades. Se entregarán según corresponda, los siguientes proyectos que se indican:

- Proyecto de Alcantarillado
 - a) Plano de plantas escala 1: 100.



- b) Plano general con plantas de patios y entorno, escala 1:100.
- c) Plano de detalles escala 1:20 / 1:10 / 1:5.
- d) Plano de Cámaras escala 1:100.
- e) Especificaciones Técnicas.

- Proyecto de instalaciones de Agua Potable

- a) Plano de Agua Fría.
- b) Plano de Agua Caliente.
- c) Plano de Aguas Lluvia.
- d) Isométricas.
- e) Planos de Detalles.
- f) Especificaciones Técnicas.
- g) Memorias de cálculo de cargas.

- Plan de Mantenimiento y Conservación.

Se deberán señalar todas las actividades y protocolos necesarios para definir un manual de mantenimiento del área y sus instalaciones, proyectado a 20 años. Se definirán tipos de intervención, actividades y periodicidad para mantener en funcionamiento las instalaciones.

6. Etapas y contenidos de los Informes por etapas

Para cada etapa la consultora deberá entregar un informe en al menos un original y dos copias, con sus respectivos respaldos digitales, según lo que se establece a continuación:

Todos los antecedentes se entregarán en formato digital (Archivos Word, Excel, JPG, PNG, AI, NDD, PDF, SHP o AutoCAD 2008 o superior) según corresponda.

Etapas previas: al momento de celebrar el contrato.

La etapa previa corresponde a la primera reunión presencial de coordinación con la que la Contraparte Técnica expondrá un análisis crítico respecto de la idea de proyecto presentada por la consultora en el proceso de Licitación.

Además, la consultora deberá presentar una exposición con la programación del proyecto que contenga al menos; (i) planificación de las etapas del diseño, (ii)



cronograma de reuniones de trabajo intermedias a cada etapa de acompañamiento al proceso de diseño, (iii) fecha de entrega de cada etapa, (iv) carta Gantt de desarrollo, (v) cronograma de visitas a terreno, (vi) otros.

Etapla 1

Productos de la Etapa 1:

- Producto 1.

1. Diagnóstico del equipamiento e infraestructura del Centro de Esquí y propuesta de especificaciones técnicas de conservación, necesarias para su funcionamiento en la temporada invernal 2020.

La entrega del Primer Informe, que contendrá los productos de la Etapa 1, se hará en un original y dos copias, cada una con su respectivo respaldo digital. El presupuesto deberá ser respaldado con las cotizaciones respectivas, puesto en Coyhaique.

Fecha de entrega: A 30 días corridos desde la fecha de notificación de adjudicación de la consultoría. Que corresponde a 15% del total del monto a cancelar.

Etapla 2

Productos de la Etapa 2:

- Productos 2, 3, 4 y 5.
- 2. Diagnóstico Socio territorial del Centro y su Desarrollo Turístico.
- 3. Análisis de la situación actual del Centro (Catastro terrenos fiscales y privados colindantes con el Centro).
- 4. Definición de Imagen Objetivo.
- 5. Propuesta de zonificación y áreas de desarrollo (Mirador y cafetería Centro del visitante, centros interpretativos, automóviles y estacionamiento).

La entrega del Segundo Informe, que contendrá los productos de la Etapa 2, se hará en un original y dos copias, cada una con su respectivo respaldo digital.

Fecha de entrega: A 90 días corridos desde la fecha notificación de adjudicación de la consultoría. Que corresponde a 40% del total del monto a cancelar.

- NOTA: Los resultados de este informe deberán ser presentados al Comité Ejecutivo del Programa y a la Comisión Técnica en fecha a consensuar por



las partes en forma presencial y por el Jefe de Proyecto y profesionales afines.

Etapas 3

Productos de la Etapa 3 :

- Productos 6 y 7

6. Diseño de proyecto de mirador y cafetería Cerro Divisadero visado por el Gobierno Regional de Aysén.

7. Formulación de proyecto de inversión a nivel de diseño.

La entrega del Tercer informe, que contendrá los productos de la Etapa 3, se hará en un original y dos copias, cada una con su respectivo respaldo digital.

Fecha de entrega: A 120 días corridos desde la fecha notificación de adjudicación de la consultoría. Que corresponde a 30% del total del monto a cancelar.

- NOTA: Los resultados de este informe deberán ser presentados al Comité Ejecutivo del Programa y a la Comisión Técnica en fecha a consensuar por las partes.

Etapas 4

Productos de la Etapa 4:

- Informe final que contiene los productos 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

8. Cartera de Inversión Privada y propuesta de Modelo de administración y gestión del Centro.

9. Propuesta de Desarrollo Local de las comunidades aledañas al Centro.

10. Propuesta de Áreas de interés para un futuro desarrollo inmobiliario.

11. Plan de participación ciudadana.

12. Set fotográfico para promoción del Centro.

13. Resumen Ejecutivo.

La entrega del Cuarto informe, que contendrá los productos de la Etapa 4, se hará en un original y dos copias, cada una con su respectivo respaldo digital.

Fecha de entrega: A 150 días corridos desde la fecha notificación de adjudicación de la consultoría. Que corresponde a 15% del total del monto a cancelar.



- NOTA: Los resultados de este informe deberán ser presentados al Comité Ejecutivo del Programa, a la Comisión técnica y al Consejo Regional de Aysén en fecha a consensuar por las partes.