

FLUJO OPERACIONAL

MERCADO CENTRAL DE CONCEPCIÓN

Como se indica en el modelo gestión es fundamental que la administración de recursos permita dar continuidad a la función del mercado, lo que implica generar un flujo de recursos continuos y permanentes que permitan solventar los gastos de operación y mantención, junto con la generación de excedentes para su reinversión como una manera de amortizar la inversión pública que se pretende realizar.

Para analizar la situación de sustentabilidad financiera, sobre el concepto de equilibrio financiero expresado en el modelo de gestión, se desarrolla a continuación la siguiente comparación entre ingreso y gastos.

Lo anterior según las estimaciones incorporadas en el perfil de la iniciativa y cuyos valores guardan relación con los actuales costos y precios referenciales de mercado.

Componentes del análisis:

1. **Costos de operación:** Gastos relacionados con el pago de servicios sanitarios y de energía necesarios, aquellos necesarios para mantener en funcionamiento y mejorar la infraestructura y su entorno:

- Remuneraciones
 - Consumos básicos de áreas comunes
 - Gastos de administración
 - Mantención y reparaciones
 - Gastos de publicidad márketing
- 

2. **Ingresos:** los que se originan por el pago de siguientes ítems:

- gastos comunes
 - Arriendo de locales comerciales
 - Pagos de estacionamiento
- 

1. **Estimación de gastos:**

1.1. **Remuneraciones:** son los gastos por concepto de los sueldos del personal de la gerencia y el personal directivo, administrativo, y de servicios del mercado.

Cuadro de remuneraciones:

ITEM	Jornada Semanal (horas)	Monto Bruto	Cantidad	Total Mensual
Gerencia	45	\$ 2.441.250	1	\$ 2.441.250
Secretaria	45	\$ 596.750	1	\$ 596.750
Asesoría jurídica	45	\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Equipo Mantención				
Profesional	45	\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Personal Mantención	45	\$ 596.750	2	\$ 1.193.500
Equipo Vigilancia y Aseo				
Profesional	45	\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Auxiliar de Aseo	45	\$ 379.750	4	\$ 1.519.000
Personal de Seguridad 1	45	\$ 379.750	5	\$ 1.898.750
Personal de Seguridad 2	30	\$ 379.750	2	\$ 759.500
Equipo Finanzas y Contabilidad				
Profesional	45	\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Administrativos	45	\$ 813.750	3	\$ 2.441.250
Equipo Unidad Técnica				
Profesional		\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Administrativos		\$ 813.750	2	\$ 1.627.500
Equipo Gestión Inmobiliaria (Arriendo)				
Profesional		\$ 1.573.250	1	\$ 1.573.250
Administrativos		\$ 813.750	2	\$ 1.627.500
Total, Mensual			28	\$ 23.544.500

1.2. **Consumos básicos de áreas comunes:** son los gastos por energía y servicios de agua potable y agua potable, aseo seguridad etc. según el siguiente desglose:

Cuadro de consumos básicos:

Servicio	Unidad	Consumo	Costo Unitar	Costo Total (:
Electricidad	kwh	17.515	230	4.028.450
Agua potable	m3	1.752	1.400	2.452.800
Útiles Aseo	gl	1	1.200.000	1.200.000
Retiro de Basura	gl	1	2.560.000	2.560.000
Sistema de seguridad (cámaras)	gl	1	1.652.000	1.652.000
Mantención Ascensores o montacarga	gl	1	200.000	200.000
Total				12.093.250

1.3. **Gastos de administración.** So los gastos asociados al pago de primas de seguro seguros y fondos para imprevistos e indemnizaciones:

Cuadro de Gastos de administración:

ITEM	Costo Mensual (\$)
Pagos primas ACHS (15)	81.375
Seguros OS10 (7)	151.900
Primas de seguro de edificio y locales	813.750
Fondo Imprevistos de Mantención	434.000
Fondo de Indemnización	683.550
Total	2.164.575

1.4. **Gastos de Mantención:** son aquello destinado a la promoción del mercado y sus servicios:

Ítem	Estimación de gasto mensual (\$)
Publicidad y Marketing	1.627.500
Funcionamiento de Oficina	542.500
Total	2.170.000

1.5. **Gasto de mantención:** corresponden a los gastos estimado para conservar adecuadamente la infraestructura, entorno y servicios y pagar eventuales reparaciones por el uso del inmueble.

Estimación de Gastos de Mantención

Ítem	Unidad	Cantidad	Costo unitario	costo total (\$)
Mantención de estructura	m ²	100	100.502	10.050.200
Mantención de Pavimentos	m ²	140	20.980	2.937.200
Mantención de Luminarias y Mobiliario	Gl	1	125.300	125.300
Mantención de áreas verdes	m ²	1.875	300	562.500
Total				13.675.200

En consecuencia, los gastos de operación y mantención se pueden resumir en el siguiente cuadro:

Cuadro resumen de gastos mensual

Ítem	Monto (\$)
Remuneraciones	23.544.500
Consumos básicos de áreas comunes	12.093.250
Gastos de administración	2.164.575
Gastos de Marketing	2.170.000
Gastos de Mantención	13.675.200
Total	53.647.525

2. Estimación de Ingresos:

2.1. **Ingresos por el pago de Arriendo de locales:** el pago de arriendo contempla un valor diferenciado según la superficie de cada local y el giro comercial.

Cuadro de ingreso por arriendo de locales:

MÓDULO	Superficie (m)	G.C. Unitario (\$/m ²)	Ingreso Por Local (\$)	Cantidad de Locales	Total, mensual (\$)
A (3x3 m)	9	5.980	53.816	60	3.228.979
B (3x4 m)	12	5.980	71.755	60	4.305.305
C (4x4 m)	16	5.980	95.673	65	6.218.774
Floristas (3x3 m)	9	5.980	53.816	25	1.345.408
Otros (6x9 m)	54	5.980	322.898	22	7.103.753
Carnicerías y pescaderías (6x3)	18	5.980	107.633	25	2.690.815
Cocinerías A (3x4 m)	12	5.980	71.755	20	1.435.102
Cocinerías B (9x5 m)	45	5.980	269.082	35	9.417.854
Total, Mensual (\$)				312	\$35.745.989

2.2. **Ingresos por el pago de gastos comunes:** el cobro de estos gastos comunes es también proporcional a la superficie del local y el giro comercial y se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro de ingresos por gastos comunes:

Superficie (m)	G.C. Unitario (\$/m ²)	Ingreso Por Local (\$)	Cantidad de Locales	Total, mensual (\$)
A (3x3 m)	9	48.237	60	2.894.199
B (3x4 m)	12	64.316	60	3.858.932
C (4x4 m)	16	85.754	65	5.574.013
Floristas (3x3 m)	9	48.237	25	1.205.916
Otros (6x9 m)	54	289.420	22	6.367.238
Carnicerías y pescaderías (6x3 m.)	18	96.473	25	2.411.833
Cocinerías A (3x4 m)	12	64.316	20	1.286.311
Cocinerías B (9x5 m)	45	241.183	35	8.441.414
Total,			312	32.039.856

2.3. Ingresos por arriendo y cobro de estacionamiento: los 650 estacionamientos están desinados para ser utilizados por los comerciantes del mercado y el público que concurrirá al mercado, del total de los estacionamientos se considera que una parte equivalente a la exigencia obligatoria para este tipo de edificio, que son 216, se podrán ofrecer a los locatarios para su arriendo mensual y los restantes 434 sumados a aquellos estacionamientos que no se arrienden, quedaría a disposición de los clientes del mercado con un cobro por el tiempo de uso.

El valor que se cobrará por cada estacionamiento en arriendo será similar al monto que se observan en los estacionamientos privados de lo zona céntrica, que fluctúa entre los \$35.000 y \$60.000 y por tratarse de un estacionamiento cubierto cerrado y seguro se estima que el valor de arriendo mensual debe ser al menos de \$50.000.

En cuanto al valor que estima cobrar para los usuarios que concurrían al mercado, debería ser también un cobro levemente superior al promedio de los servicios similares que se ofrecen en el centro de Concepción que varía desde \$25 y \$35 el minuto, lo que, considerando una ocupación máxima de 9 horas en los días hábiles y de 5 horas, en los días domingo y festivos, se estima en un ingreso mensual por cada estacionamiento de \$424.800.

Cuadro de cálculo por ingresos por cobro de estacionamiento:

Cobro por estacionamiento	Cantidad de estacionamientos	valor unitario mensual	ingreso mensual (\$)
Arriendo mensual	216	50.000	10.800.000
cobro por tiempo de uso	434	424.800	184.363.200
Total	650		195.163.200

Estimación de Tasa de ocupación para estimación de ingresos:

Considerando que en la práctica tanto los locales comerciales como los estacionamientos no se ocupan permanentemente en un 100%, se debe estimar un porcentaje de utilización de los componentes del inmueble que generan ingresos.

Para el caso de los arriendos y pagos de gastos comunes puede existir un porcentaje de morosidad o bien periodos sin ingreso por cambio de arrendatario o cierre de locales, que se estima una tasa de ocupación de un 80% de la capacidad total, en cuanto al arriendo de estacionamientos se considera que los arrendamientos pueden tener una rotación mas dinámica y con ello un mayor periodo de vacancia, y para los ingresos por el cobro de estacionamientos, que tienen una demanda variable durante el día, con horas punta y horas valle se estima una ocupación promedio del 60% de la capacidad total, lo que se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro Estimación de ingresos según tasa ocupación prevista:

Concepto	Total (\$)	tasa de ocupación estimada	ingreso mensual (\$)
Arriendos	35.745.989	0,8	28.596.791
Gastos comunes	32.039.856	0,8	25.631.885
Arriendo de estacionamientos	10.800.000	0,7	7.560.000
cobro de estacionamiento por tiempo de uso	184.363.200	0,6	110.617.920
Total			172.406.596

Cálculo financiero:

Finalmente, según los informado el perfil de la iniciativa en relación con la estimación de gasto e ingresos, y lo detallado precedentemente, se puede realizar la siguiente comparación, entre los gastos previstos y lo ingreso estimados, lo que da como resultado que mensualmente se tendría un saldo positivo de \$118.759.071

Ítem	Monto mensual (\$)
Ingresos estimados por mes	172.406.596
Gastos totales mensuales	53.647.525
Resultado	118.759.071

En consecuencia, se puede señalar que la iniciativa prepuesta, puede sustentarse financieramente y permite obtener excedentes para reinversión en proyectos y programas sociales.



Luis Oyarzún Alvarado
Arquitecto

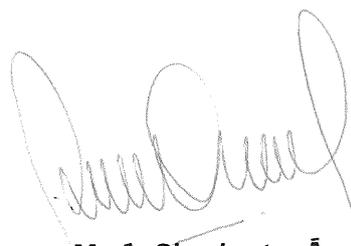
Sección de Coordinación Provincial y Comunal
SEREMI-MINVU Biobío.

Concepción; 28 -01-202

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE OBRAS CIVILES

DESIGNACION	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	
			(UF)	(UF)	(M\$ dic 17)
Obras Civiles	m ²	31.125		553.570	14.834.646
Edificación	m ²	14.921	18	268.578	7.197.391
Espacios Públicos	m ²	2.792	6	16.752	448.922
Estacionamientos	m ²	13.412	20	268.240	7.188.333
Consultorías				4.203	112.624
Ingeniero Civil o Arquitecto Director de Obra (1/2 jornada)	meses	9	89,33	804	21.545
Constructor Civil Inspección Técnica (jornada completa)	meses	18	81,21	1.462	39.174
Arquitecto Inspección Técnica (1/4 jornada)	meses	4,5	89,33	402	10.773
Asistente Social (1/2 jornada)	meses	9	81,21	731	19.587
Abogado (1/2 jornada)	meses	9	89,33	804	21.545
Gastos Administrativos	publicaciones	4	60,00	240	6.432
Total Proyecto				558.013	14.953.702

UF = \$ 26.798,14 al 31.12.2017



María Olga Lastra Águila

Arquitecto Equipos Proyectos de Ciudad
SRM Vivienda y Urbanismo Región del Biobío

Costos de Inversión:

ítem	Cantidad (m2)	Costo Unitario (UF/m2)	Costo Total (UF)	Costo Total (M\$)
Terreno	14.012	37,04	519.033	16.125.615.426
Obras Civiles	14.921	18	268.578	31.069
Obras Espacios Públicos	2.792	6	16.752	520.460.852
Obras Estacionamiento	13.412	20	268.240	8.333.835.899
Total Obras	31.125		553.570	17.198.633.831

UF = \$31.068,58 al 13,01,2022