

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 1 de 11

## 1. OBJETIVO DE LA LICITACIÓN

### INTRODUCCIÓN

La Asociación Parque Cultural de Valparaíso es uno de los dispositivos culturales más importantes de la Región de Valparaíso, inaugurado oficialmente el año 2012 y recientemente declarado sitio de memoria por el Estado de Chile.

Este espacio público cuenta con áreas verdes y un mirador con una vista privilegiada de cerros y bahía de Valparaíso. Posee dos monumentos nacionales y cuenta con equipamiento de primer nivel para el fomento de diversas disciplinas artísticas. Es además un espacio de encuentro ciudadano y participación cultural que promueve la convivencia entre las personas.

La Asociación Parque Cultural de Valparaíso es más que un espacio para desarrollar, presentar y vivenciar las artes. Es una experiencia que sitúa a público y comunidades en un Sitio de Memoria y en un lugar histórico, tanto por el patrimonio material como por la historia del lugar en el que se encuentra ubicado.

La Asociación Parque Cultural de Valparaíso quiere conectar con las nuevas ciudadanías, en busca de las transformaciones que la sociedad hoy en día demanda por medio de profundos retos culturales. La transformación es parte de la naturaleza de este espacio: lo que hoy es la principal infraestructura cultural de la región, ayer fue una ex cárcel. Y hoy, a más de diez años de la construcción de la infraestructura cultural, se reconoce como sitio de memoria, centro cultural y espacio público, con vocación regional; que se vincula con las comunidades desde el quehacer de sus tres vocaciones interrelacionadas entre sí: patrimonial/memorial, artística y territorial.

En este contexto, es necesario ofrecer los servicios necesarios que faciliten el promover, motivar y crear un atractivo que “llame” a las personas a recurrir a nuestras instalaciones y sentir que cuentan con un lugar de esparcimiento, recreación y desarrollo que trascienda a lo propiamente cultural.

### OBJETIVOS GENERALES DE LA LICITACIÓN DE CONCESIÓN

El objeto de esta licitación pública es la contratación de la concesión para la explotación de la cafetería y restaurante de La Asociación Parque Cultural de Valparaíso, cuyas características se detallarán más adelante.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA LICITACIÓN DE CONCESIÓN

- Promover los servicios de cafetería y restaurante que permitan potenciar la imagen corporativa de La Asociación Parque Cultural de Valparaíso tanto en el sector, comuna y región de tal forma de convertirlo en un lugar recurrente.
- Sumar un nuevo espacio a la oferta existente en el rubro de lo que es cafetería y restaurante que convierta al Parque en un lugar atractivo de visitar, tanto para cultura, recreación, reuniones sociales y corporativas, así como un lugar de trabajo.
- Ofrecer el servicio adecuado para convertir el Parque en un punto de atracción de diverso público, generando el interés para ser visitado, considerando su buen servicio, la seguridad y tranquilidad de quienes lo visiten.

## 2. EMPLAZAMIENTO

La Asociación Parque Cultural de Valparaíso, se encuentra en Calle Cumming 590, cerro Cárcel. Se llega a él desde plaza Aníbal Pinto por calle Cumming, o por calle Ecuador, Valparaíso. También se accede a él desde la parte alta por Avenida Alemania con calle Cumming (Plaza Bismark).

**LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA  
ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO**

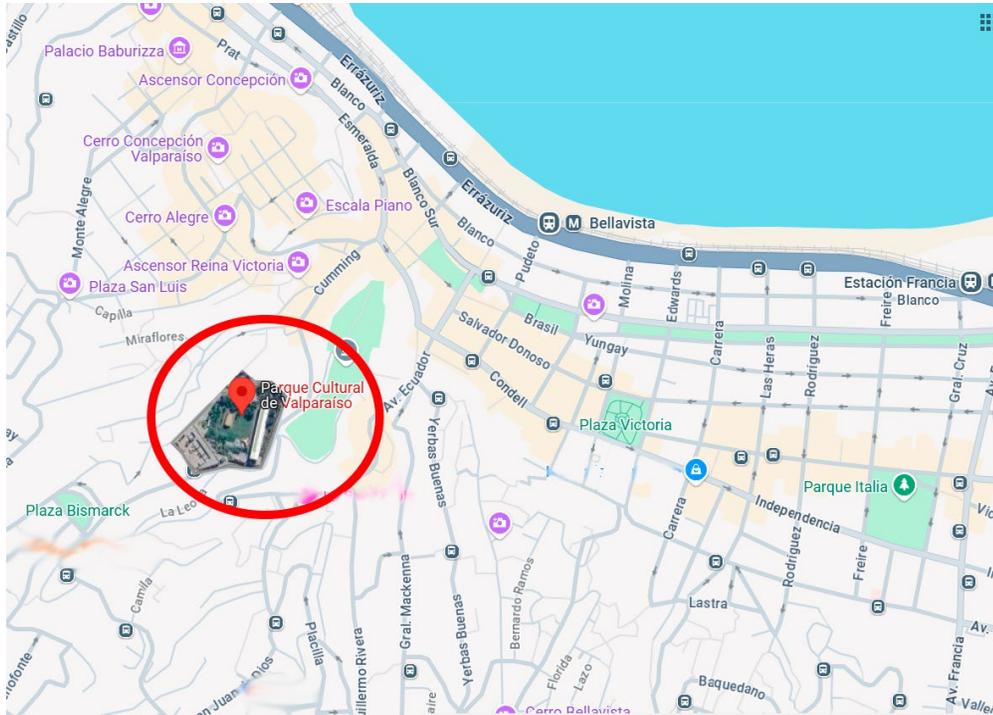


Figura 2.1: Localización Parque Cultural de Valparaíso.

**Características del Edificio de la Operación de la Concesión**

El edificio donde operará la cafetería y restaurante, es de hormigón y su construcción data de 2012. Consiste en una zona en que se dispone de auditorios, oficinas y salas, en donde hay un espacio destinado para restaurante, cocina y comedor de funcionarios.



Figura 2.2: Localización dentro de La Asociación Parque Cultural Valparaíso

**3. INSTALACIONES Y AREA DE CONCESIÓN**

La zona del edificio destinada a comedores, se encuentra en el segundo nivel, el que cuenta con una sala de preparación de pedidos, la que conecta a la cocina por una escala lateral y dos elevadores montacarga, uno para sucio y el otro para limpio. Se podrá utilizar una zona en la terraza para servicio al aire libre. El cuadro de superficies es el siguiente:

Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )
Cafetería y restaurante	187.6
Área apoyo garzón	14.8
Comedor funcionarios	29.7
<b>Total 2° Nivel</b>	<b>232.1</b>

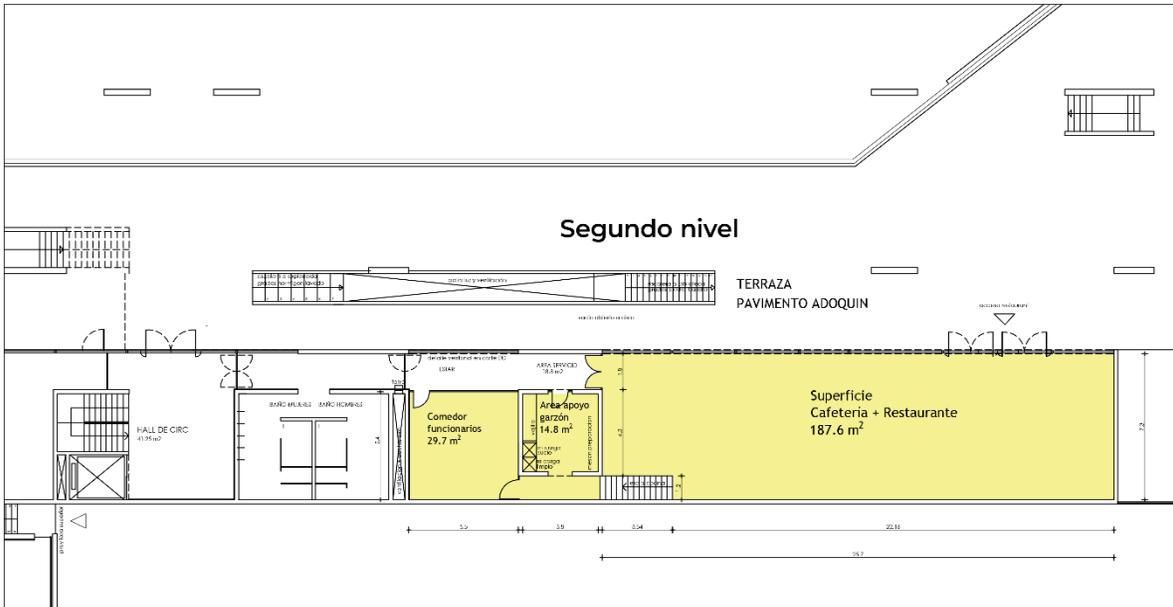


Figura 3.1: Espacio y superficie destinada a comedores y sala garzones.

La zona del edificio destinada a cocina, se encuentra en el tercer nivel, el que cuenta con un área de servicio, baño trabajadores casino. La cocina conecta a la zona de comedores por medio de una escala lateral y dos elevadores montacarga, uno para sucio y el otro para limpio. El cuadro de superficies es el siguiente:

Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )
Cocina	51.5
Área de servicio total	26.4
<b>Total 3° Nivel</b>	<b>77.9</b>

El acceso a las dependencias es expedito por medio de un ascensor dispuesto en zona de tránsito que conecta los 5 pisos del edificio.

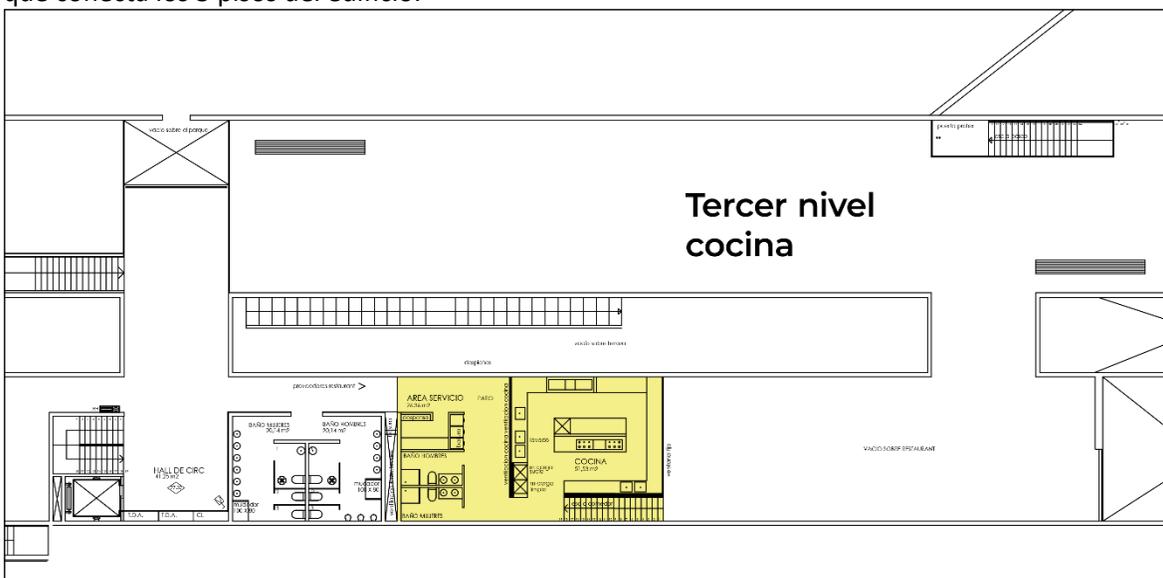


Figura 3.2: Espacio y superficie destinada a cocina, baño, área de servicio.

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 4 de 11

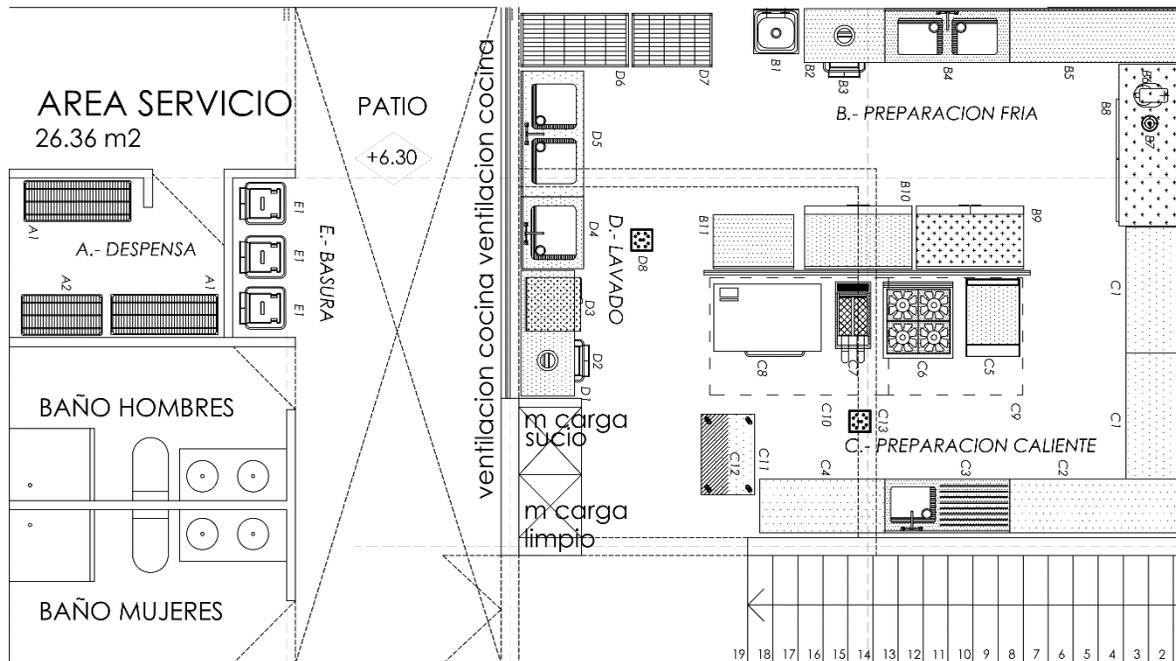


Figura 3.3: Detalles cocina y equipamiento existente (Tercer nivel).

- Comedores: Se deberá proveer el mobiliario adecuado en la oferta técnica.
- Cocina: Cuenta con zonas definidas como preparación caliente, preparación fría, lavado, montacarga, campana y, equipamiento lavaplatos, cocina a gas, mesones, estantería.
- Baños Personal: La zona de concesión, cuenta con baños para hombres y mujeres, exclusivos del personal que sea parte de la concesión.
- Despensa: Cuenta con un área destinado a despensa de aproximadamente 4.5m<sup>2</sup>.
- Área sucia: Se dispone de un área sucia para disponer los desechos del día producto del funcionamiento de la cocina.
- Estacionamientos: Se dispone de estacionamientos para clientes y espacio de descarga de proveedores, sin embargo, se deberá coordinar con La Asociación Parque Cultural Valparaíso el permanente uso de este espacio.

La oferta deberá considerar la mantención y habilitación de las instalaciones entregadas en concesión. Si se trata de fachadas o ambientación, cualquier intervención deberá ser consultada y coordinada con la Asociación Parque Cultural Valparaíso.

En todo caso, la propuesta ambiental de la concesión debe tener un carácter de integración con el Parque y su temática, no admitiendo en ningún caso, que los muros de la fachada sean pintados en forma independiente o que se intervengan instalaciones sin la previa autorización del Parque Cultural.

#### 4. CONDICIONES DE OPERACIÓN DENTRO DE LA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL

El Parque Cultural Valparaíso, por su visión y objetivos, mantiene abierto a la comunidad sus espacios comunes, así como sus salas e instalaciones. Las áreas verdes y espacios abiertos, son parte del recinto al que puede acceder todo público que ingrese, por lo que es una herramienta disponible en la promoción y publicidad que estime el concesionario. Cuenta con amplio estacionamiento para quienes visitan el lugar.

La Asociación Parque Cultural de Valparaíso, cuenta con servicio de vigilancia y televigilancia, iluminación, y amplias áreas verdes, por lo que es un lugar que ofrece un estándar de seguridad, atractivo y confort que en sí es hoy, un enorme valor agregado.

Los consumos básicos de agua, energía eléctrica y gas, en los que incurra la operación de la concesión, serán con cargo al Parque, y estarán incluidos en la mensualidad del contrato.

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 5 de 11

El Concesionario será responsable del retiro de sus residuos debidamente embolsados y en los horarios establecidos por el municipio para su retiro, de lo contrario será responsabilidad y costo del concesionario el retiro y traslado de los residuos sólidos domiciliarios (RSD) a lugar autorizado por la SEREMI de Salud (relleno sanitario), entregando la respectiva documentación que acredite su traslado quedando bajo ninguna circunstancia acopiados los RSD en La Asociación Parque Cultural Valparaíso. El incumplimiento de lo anterior será causal de multas de acuerdo a los señalado en las Bases Administrativas. El concesionario se deberá hacer cargo de mantener, reparar y conservar el sistema de alcantarillado, desde el área de concesión hasta el nivel de calle en lo que respecta a los cuidados que debe tener por las condiciones propias de la operación.

Dada la incidencia y valor patrimonial que tiene el parque para la comunidad, se exigirá gran calidad en la propuesta y en su implementación teniendo en cuenta su integración con la misión, visión y valores del Parque.

El concesionario deberá presentar a consideración del Directorio de La Asociación Parque cualquier intervención que quiera o necesite realizar. Respecto de la decoración tanto interior como hacia el exterior de la concesión, el proyecto presentado por el concesionario deberá contener una fundamentación basada en los objetivos de la Asociación Parque Cultural Valparaíso, pudiendo incorporar elementos contemporáneos, pero sin alterar la impronta del espacio.

#### **5. NORMATIVA GENERAL**

El concesionario, deberá considerar y respetar la normativa que le sea aplicable en el desarrollo de la explotación comercial del recinto, junto con las condiciones que estén en el contrato respectivo. Algunas normas de carácter general a las que debe ceñirse son

- Ley Nº19.496, que "Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores".
- Normas del Ministerio de Salud  
Decreto N°594/2000, "Reglamento Sanitario Ambiental en los Lugares de Trabajo"  
Decreto 10/2010. "Aprueba Reglamento de Condiciones Sanitarias, Ambientales y de Seguridad Básicas en Locales de Uso Público"
- Normas y Reglamentos de Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).
- Normas Laborales.

#### **6. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO LICITADO DE CONCESIÓN**

Se podrá presentar una propuesta que se adecue a las condiciones y objetivos de la licitación, con las obligaciones consideradas en estas bases Técnicas.

Se requiere el servicio de café y restaurante que entregue servicios gastronómicos y bebestibles para ser consumidos en el mismo espacio concesionado y paralelamente un servicio de café.

La concesión estará abierta al público y será responsable de entregar servicios de alimentación de calidad y alto estándar, para lo cual el oferente deberá habilitar servicio en mesa.

Se espera que la adaptación de los espacios pueda ser flexible incorporando visual o físicamente otras manifestaciones culturales y/o artísticas, asimilables al uso que proponga el oferente, y que le entreguen el sello cultural y patrimonial y de buen servicio de acuerdo a la naturaleza e historia del mismo.

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 6 de 11

Se podrá gestionar y tramitar patente de alcoholes asociada al rubro de restaurante y, terminada la concesión por cualquier causa asociada a la actividad de restaurant, no podrá ser trasladada a otro inmueble.

### 6.1 CONCEPTO

La cafetería del Parque Cultural de Valparaíso espera convertirse en un espacio multiservicio para la comunidad visitante y habitante (públicos, creadores, y comunidad en general).

El espacio de Cafetería estará acompañado por una Tienda, que pondrá a disposición bienes de la producción local como libros, artículos decorativos y utilitarios de diseño y artesanía, discografía, productos de merchandising y otros.

Se espera de este espacio:

#### 6.1.1 A NIVEL FUNCIONAL

- i) Que sea un espacio que sirva para esparcimiento y trabajo personal y colectivo (dispuesto tanto en el espacio interno como en la terraza), donde el visitante/consumidor disfrute de su diseño interior y se interne en un espacio acogedor, sintiéndose identificada/o.
- ii) Que cuente con mobiliario cómodo y equipamiento (suficientes tomas de corriente) para largas horas de conversación y trabajo.
- iii) Que cuente con un equipo de trabajo con disposición a la buena atención, amigable y respetuoso. Dispuesto a cooperar con las necesidades planteadas por los consumidores/visitantes, siempre y cuando respondan al objetivo del servicio.
- iv) Con posibilidades de realizar servicios de alimentación complementarios acordes a la programación del Parque Cultural de Valparaíso.

#### 6.1.2 A NIVEL ESTÉTICO Y ÉTICO

- i) Que fortalezca una línea de diseño interior y exterior acorde al espacio Parque Cultural de Valparaíso considerando como premisa su misión, propuesta de valor y públicos.
- ii) Que use materialidades nobles y acordes con el buen uso de los recursos naturales.
- iii) Considerar que el mobiliario, los colores, la ambientación, los cuadros, las fotografías y la música, entre otros elementos propuestos, tengan coherencia con la historia del Parque, la ciudad y la misión de la organización.

El concesionario, deberá disponer a su personal, en coordinación con la Asociación, para realizar capacitaciones a su personal respecto de la historia, identidad y objetivos del Parque y contar además, al menos, con un (1) trabajador bilingüe.

#### 6.1.3 A NIVEL ALIMENTARIO

- i) Que disponga en su oferta de productos locales y regionales y nacionales.
- ii) Que presente una carta estable de platos y productos basados en alimentación saludable, ofreciendo propuestas creativas y de calidad.
- iii) Que incorpore una visión alimentaria de temporada

### 6.2 SERVICIOS QUE SE DEBEN ENTREGAR

El oferente deberá indicar en un documento Proyecto Plan de Negocio (6.3), una Propuesta General de Funcionamiento, en la que se presentará los aspectos los servicios que pretende entregar, los que, posterior a la adjudicación, pasarán a formar parte del contrato. No obstante, y sin perjuicio de la oferta propuesta por oferente, el servicio de restaurante deberá contemplar al menos 2 platos típicos nacionales en el menú diario contenido en la carta de alimentos y 2 bebestibles típicos nacionales en su carta.

Las características mínimas de los servicios de cafetería y restaurante son:

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 7 de 11

- a) **Cafetería:** La oferta deberá presentar algún modelo de negocio que integre la concepción del Parque con el servicio de cafetería. Deberá disponer de variedades de café, además de otras infusiones y bebidas, jugos naturales y/o de sabores, además de ciertos tipos de comida.

Deberá ofrecer menús de bebidas calientes (por ejemplo, americano, espresso, cappuccino, latte, té, otras bebidas, entre otros) y bebidas frías (por ejemplo, frappés, granizados, malteadas, chamoyadas, otras bebidas frías), snacks, comestibles (por ejemplo, ciabatta, crepas, pasteles, brownies, sándwich, otros alimentos rentables) y, buen servicio al cliente.

Deberá considerar que, eventualmente, le podrán solicitar servicio de coffee break, servicio de sala de juntas, servicio para eventos, etc.

- b) **Restaurante:** La oferta deberá presentar algún modelo de negocio que integre la concepción del Parque con el servicio de restaurante. Se debe brindar una experiencia gastronómica satisfactoria a los clientes con un alto nivel de atención a los detalles, una comunicación eficaz y el compromiso de brindar un servicio de calidad considerando que, la experiencia gastronómica del cliente siempre es el foco principal. El indicador clave para medir el servicio de restaurante es la satisfacción del cliente. Por otro lado, aspectos como la calidad de la comida, el ambiente del restaurante y la profesionalidad y amabilidad del personal son factores que contribuyen a la experiencia gastronómica en general, aspectos que serán de relevancia a evaluar en la experiencia del oferente.

Se debe considerar una carta que contenga al menos dos comidas nacionales y, luego otras comidas que permitan potenciar una concurrencia permanente. La empresa concesionaria deberá presentar un modelo de promoción de su oferta al público.

- c) **Servicio a Funcionarios de la Asociación Parque Cultural de Valparaíso:** En la oferta, debe considerar una propuesta para venta de almuerzos/colaciones al personal, el que será costado por cada interesado.

- d) **Propuesta General de Operación:** Los oferentes, deberán entregar, en formato libre, una descripción detallada de las características de su oferta, con relación a lo solicitado en estas bases técnicas. Este documento servirá como base para la fiscalización del servicio en caso de ser adjudicado. La comisión correspondiente, evaluará si las propuestas cumplen con las exigencias mínimas establecidas por bases, procediendo a su declaración de admisibilidad o inadmisibilidad, lo cual deberá ser fundamentado en el informe de evaluación respectivo. Aquellas ofertas que resulten ADMISIBLES, serán sometidas a la aplicación de la Pauta de Evaluación de la propuesta (Ver B.3 de las Bases Administrativas).

La **Propuesta General de Operación**, además, deberá ser presentada ante la comisión por los oferentes por medio de algún medio como PowerPoint, Prezi, o similar. El día y hora, se coordinará con cada oferente.

### 6.3 PROYECTO PLAN DE NEGOCIO

El plan de negocio debe describir exactamente la concepción del negocio, cómo será el resultado y rentabilidad proyectada.

El plan de negocio deberá incluir, en forma simple pero clara:

- Un resumen ejecutivo
- Descripción de la empresa
- Estudio de mercado: Análisis del sector, definición del mercado objetivo, proyección de la demanda.

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 8 de 11

- Un análisis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (también conocido como “análisis FODA”)
- Detalles sobre menús a ofrecer (Considerar las condiciones de mínimo 2 platos típicos nacionales diarios)
- Estrategia o plan de marketing
- Marca que lo identificará
- Plan de inversión
- Análisis Financiero donde se señale el VAN y TIR en el periodo de la concesión.

**Resumen ejecutivo:** El resumen ejecutivo debe ser una descripción general del plan de negocio del restaurante. Es una introducción clara y breve, que permita una futura adaptación a medida que crezca la empresa. Debe incluir los objetivos del restaurante, la propuesta de valor del restaurante y los factores clave que harán que tenga éxito y se distinga de la competencia.

**Descripción de la empresa:** En la descripción de la empresa se debe presentar la visión del restaurante y café, sus objetivos, cómo será la experiencia que se ofrecerá, a qué público objetivo se va a orientar y quién estará a cargo.

Debe incluir:

- Nombre de la empresa
- Ubicación (Actual)
- Explicación del concepto y de la oferta gastronómica
- Resumen de los objetivos
- Otros aspectos que considere necesarios exponer.

**Estudio de mercado:** Debe incluir un estudio de mercado como análisis del sector, de la competencia y de la zona geográfica. Debe considerar:

- Análisis del sector: Una evaluación cualitativa y cuantitativa del mercado, que muestre las opciones de mercado en el rubro.
- Análisis de la competencia: Deberá analizar la incidencia de los competidores en el proyecto.
- Análisis geográfico: Debe considerar la ubicación del restaurante. Deberá estudiar la ubicación de los demás restaurantes de la zona, el barrio, la accesibilidad.
- Demanda estimada: Se debe presentar la demanda calculada que estima pueda atraer la propuesta de negocio.

**Análisis FODA:** Con un análisis FODA se estudiarán las fortalezas (ventajas competitivas), las oportunidades (de las que puede beneficiarse el restaurante), las debilidades (deficiencias o falta de experiencia), y las amenazas (que deberá superar). Debe plasmar una visión realista de todos los posibles problemas que pueden surgir y también de los posibles logros.

**Detalles sobre menús a ofrecer:** Deberá describir el menú (semanal) de la forma más detallada posible en el plan de negocio en formato libre. Señalar los elementos del menú, la descripción de la pauta de menú tanto de los platos y las bebidas. Las descripciones influyen mucho en la percepción del menú. Indicar cómo se organizará el restaurante en gestión de abastecimiento. Se sugiere presentar descripciones, fotos, explicación del concepto de menú propio.

**Estrategia o plan de marketing:** Como estrategia o plan de marketing, debe explicar cómo se promocionará el lugar y, como aumentará las ventas del restaurante. Se puede dividir en tres subsecciones: un enunciado de posicionamiento, una explicación de cómo llegará al mercado objetivo y una descripción general de la marca.

	<b>BASES TECNICAS</b>	Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Fecha 20-01-2025
		Página 9 de 11

**Marca que lo identificará:** Explicar la marca desarrollada y su concepción.

**Plan de inversión:** Esta sección tiene tres componentes principales: costos de puesta en marcha del café-restaurant, opciones de financiación y un análisis del punto de equilibrio.

Debe incluir:

- Costes iniciales, como mesas y sillas, iluminación y equipo de cocina
- Gastos fijos, como luz, agua, compromisos en el contrato concesión, sueldos, impuestos.
- Gastos operativos
- Opciones de financiación
- Análisis del equilibrio entre beneficios y gastos

**Análisis Financiero donde se señale el VAN y TIR en el periodo de la concesión:** El VAN y TIR son indicadores financieros que permiten analizar la rentabilidad y el beneficio de un proyecto de inversión. En lo particular, con los datos recopilados, se debe calcular

**VAN**

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+r)} + \frac{F_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+r)^n}$$

Donde

$VAN$ = Valor Actual Neto

$I_0$ = Inversión inicial

$F_t$ = Flujo de caja en el año  $t$

$r$ = Rentabilidad proyectada o requerida de la inversión

**TIR:** Se define el TIR como la rentabilidad  $r$  con la cual el VAN se iguala a cero. Se puede calcular fácilmente con una planilla Excel escribiendo la fórmula señalada en "Fórmula TIR para Excel" e ingresando en celdas los valores de Inversión inicial y los flujos siguientes y dejando como variable el valor de  $r$ , donde se va asignando valores hasta lograr la igualdad a cero

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+r)} + \frac{F_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+r)^n} = 0$$

$$-I_0 + \frac{F_1}{(1+r)} + \frac{F_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+r)^n} = 0$$

Donde

$VAN$ = Valor Actual Neto

$I_0$ = Inversión inicial

$F_t$ = Flujo de caja en el año  $t$

$r$ = Rentabilidad requerida de la inversión

"Fórmula TIR para Excel"

	<b>BASES TECNICAS</b>					Versión 1
	<b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>					Fecha 20-01-2025
						Página 10 de 11

	A	B	C	D	E	F
1	AÑO	FLUJO				
2	0	-65.000.000				
3	1	25.000.000				
4	2	40.000.000		TIR	=TIR(B2:B5;0)	
5	3	45.000.000			TIR(valores; [estimar])	
6						
7						

En el año cero, en la celda B2, el flujo es negativo por ser una inversión y no un ingreso. En las celdas B3 a B5, son los ingresos en los años siguientes.

Por ejemplo, en la celda E4. Se escribe la fórmula **=TIR(B2:B5;0,1)**  
Que hace referencia a las celdas que contienen los datos B2 a B5.

0,1 = 10%, se utiliza para estimar un valor por defecto (dejar en 0,1)

#### 6.4 HORARIO DE OPERACION

El café y restaurante, está concebido para prestar servicio en jornada diurna y nocturna, para todo habitante de la comuna, así como turistas nacionales como extranjeros.

Para la concesión se ha propuesto un horario de funcionamiento continuo. Los días y sus horarios propuestos son (será una condición para evaluación, por lo que se podrá ofertar un horario distinto):

Lunes a viernes	8:00 a 22:00
Sábado	9:00 a 22:00
Domingo	9:00 a 20:00

Es importante enfatizar que la empresa concesionaria adjudicada, deberá desarrollar una estrategia efectiva de promoción y difusión que permita el logro de los objetivos del modelo de negocio en el contexto de la Asociación Parque Cultural.

El horario señalado, puede ser modificado en el transcurso de la concesión, por lo que el concesionario quedará obligado a ajustar sus horarios de explotación de acuerdo a lo que se establece en las presentes Bases Técnicas y contrato.

En el caso de la terraza mencionada en 3 (figura 3.1), deberá delimitar ese sector con un proyecto de jardineras acorde con el espacio y respetando la línea arquitectónica.

#### 6.5 SUMINISTROS

Todas las habilitaciones, herramientas, equipos e insumos necesarios para el eficiente cumplimiento de las labores de servicio de la concesión (café y restaurante), serán de cargo del concesionario, salvo los que la Asociación Parque Cultural Valparaíso, entregue como parte del contrato de concesión, los que en lo que respecta a su cuidado, quedarán en custodia y la responsabilidad de su cuidado será del concesionario.

Será de cargo del concesionario mantener y cumplir las normas generales y condiciones sanitarias y limpieza dentro del área de la concesión.

Además, será responsable de mantener en buen estado, habilitada y conservada la infraestructura de la concesión y sus instalaciones, quedando el concesionario obligado a efectuar, a su costo, las reparaciones que sean necesarias cuando se produzcan daños o desperfectos que sean imputables al uso y explotación de la concesión.

#### 6.6 SOBRE LA SEÑALÉTICA E IMAGEN Y PUBLICIDAD

Toda la señalética incluido el nombre del restaurante, deberán contar con la autorización previa de La Asociación Parque Cultural Valparaíso, no permitiéndose letreros luminosos,

	<b>BASES TECNICAS</b>  <b>LICITACION CONCESIÓN RESTAURANTE Y CAFETERÍA</b> <b>ASOCIACIÓN PARQUE CULTURAL DE VALPARAISO</b>	Versión 1
		Fecha 20-01-2025
		Página 11 de 11

acrílicos ni otros de características tales que desvirtúen el carácter histórico y patrimonial del recinto, salvo iluminación indirecta.

#### **6.7 PAGO DE DERECHOS, PATENTES Y OTROS**

Desde la firma del contrato de concesión, el concesionario deberá cancelar cualquier impuesto, derecho, patente, tasa, contribución y/o gravamen, a que este afecto por el rubro que desarrolla, como patente municipal y derechos municipales por el giro de su actividad. Los derechos municipales por retiro de residuos domiciliarios, serán de cargo de la Asociación Parque Cultural Valparaíso.

#### **6.8 VALOR DE LA CONCESIÓN**

El valor de la concesión, se divide en dos partes:

a) Mensualidad por contrato de concesión: En su oferta económica, los participantes deberán ofertar como mensualidad por contrato de concesión un monto MÍNIMO de 35 UTM mensuales. El monto ofertado se pagará de la siguiente manera:

- 15 UTM cada mes los primeros dos meses
- 35 UTM a partir del tercer mes

(Nota: En la tabla de evaluación, se considerará puntajes por mensualidades por contrato de concesión más altos que ofrezca el oferente)

b) Oferta por resultados de operación: En la oferta económica, el oferente deberá ofrecer un porcentaje de la operación (antes de impuesto) como contribución al Parque. Anualmente, el concesionario, deberá presentar balance general y estado de resultados. Estos informes son de presentación obligatoria y de carácter reservado.

(Nota: En la tabla de evaluación, se considerará puntajes por porcentajes ofrecidos. Estos meses se contabilizan desde la entrega del espacio de concesión)