



**caleta
milagro**
cawuñalbuhe

San Juan de la Costa
Osorno / Chile



I.- PRELIMINAR

La información que se presenta en este documento constituye una descripción conceptual y abreviada del **Proyecto Caleta Milagro**, y es complementario del documento denominado **PRESENTACIÓN PROYECTO CALETA MILAGRO**, en el cual se detallan “las partes y piezas” que componen la totalidad del proyecto, incluyendo la valorización en detalle de cada componente (parte) del mismo.

II.- ANTECEDENTES

La empresa **M2**, cuyo socio fundador y gestor es **Francisco Maldonado Ávalos**, presenta el **Proyecto Caleta Milagro** para optar a la línea y modelo de financiamiento que ha abierto ALTUS SpA en Chile, como representantes de un Fondo de Inversiones Europeo operado por SKY FLAME GROUP, representado por **Martha Ruíz Moreno**, con asiento en Bogotá, Colombia.

Francisco Maldonado, es Ingeniero Civil Industrial e Ingeniero en Alimentos, con diversas especializaciones y una larga trayectoria en la creación, desarrollo y gestión integral de proyectos, tanto en Chile como en el Extranjero, como Asesor del Banco Interamericano de Desarrollo BID (Estados Unidos y Centro América), impulsando proyectos de diversa índole en el ámbito productivo. Durante más de quince años se desempeñó como Gestor Experto en Atracción de Inversiones (Minería y Agroindustria) para la Corporación de Fomento Productivo de Chile - CORFO.

En el **Proyecto Caleta Milagro** también se ha incorporado a M2, **Héctor Villena Hernández**, Antropólogo Sociocultural y Publicista, para aportar -por un lado- la conceptualización social y cultural que requiere este singular proyecto -y por otro- para darle la visibilidad comunicacional y pública que requerirá en sus inicios y estratégicamente en su desarrollo, tanto a nivel país como en el exterior.

Héctor Villena tiene una vasta trayectoria de más de 30 años en el ámbito comunicacional, habiendo asesorado a empresas y marcas comerciales (nacionales y extranjeras) como también a organizaciones civiles y culturales. Fue fundador y Prorrector de la Universidad de Artes y Ciencias de la Comunicación UNIACC en Chile

Acompaña también la gestión de M2 un equipo operativo especializado y conocedor del territorio en que se emplaza el **Proyecto Caleta Milagro**, así como de la Cultura Mapuche y la dinámica social de sus comunidades, aspectos centrales, que le otorgan un valor intangible y sustantivo al proyecto, dándole sentido, relevancia y propósito.

Toda la información que se presenta a continuación, así como en los otros documentos que se adjuntan, está basada en propuestas evaluadas con sentido de realidad y han sido valorizadas a razón de mercado.

El **Proyecto Caleta Milagro**, su conceptualización y todas sus “partes y piezas” son propiedad intelectual de M2, por lo cual rogamos tratar esta información en forma reservada y confidencial.

III.- EL PROYECTO

CALETA MILAGRO es -actualmente- una caleta de pescadores, una propiedad ancestral de la **COMUNIDAD MAPUCHE CAWUÑALBUHE**, comprende un territorio costero de 12.900 hectáreas, en San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos - Chile.

Son aproximadamente 12.900 hectáreas, con montañas, ríos, afluentes, agua termal, bosques nativos, flora y fauna autóctonas y una línea de costa de 5.9 km, los que podrían extenderse a 21 km. incorporando a las comunidades vecinas que ya han manifestado su disposición e interés por incorporarse a este desarrollo.

Un Proyecto Integral e Integrador diseñado sobre tres Ejes Ordenadores:



Ubicación Geográfica: Latitud: **-40.3167** / Longitud: **-73.75**

un lugar privilegiado de **PLAYA** y **MONTAÑA** apto para el **Desarrollo Turístico** en compatibilidad con la emergente **Industria de la Alguicultura** integrando plenamente a las **Comunidades Locales**
UN POLO DE DESARROLLO PARA LA REGIÓN, EL PAÍS
Y UN GRAN ATRACTIVO PARA EL TURISMO INTERNACIONAL

Por ser tierras ancestrales, la **Comunidad Mapuche Cawuñalbuhe** no puede venderlas, pero el Estado Chileno les permite generar pactar **Contratos de Uso y Goce por 99 años Renovables** con inversionistas privados, para el desarrollo conjunto de proyectos.

El Proyecto **CALETA MILAGRO** se encuentra aprobado por la Comunidad y aceptada la modalidad de adquisición 70% para el Grupo Inversionista-Financista y 30% para el Grupo Gestor



UN PROYECTO BASADO EN UN MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR DE GRAN EXTERNALIDAD SOCIAL, CULTURAL Y ECONÓMICA, ¡POSITIVAS!

- Genera vinculación e integración social y cultural, poniendo en valor la Cultura Mapuche.
- Provee una amplia y consistente Oferta de Servicios Turísticos de Mar y Cordillera: Hotelería y Gastronomía.
- Instala un Parque Industrial Diverso tanto de recursos de agua de mar y dulce, como agropecuarios: alguicultura, extracción, procesamiento y producción de productos y subproductos.
- Genera un fuerte empleo local y regional.
- Instala a Caleta Milagro como un ejemplo de integración y polo de desarrollo social, turístico y productivo



En el **EJE SOCIOCULTURAL** se busca:

La integración con las Comunidades Locales explorando conjuntamente desarrollos Agropecuarios / Acuícolas / Forestales / Gastronómicos / Artesanales.



En el **EJE TURÍSTICO**, se contempla:

- Un **Hotel de Alto Estándar** en borde mar a mediana altura.
- **60 Cabañas** confortables de construcción nativa con vistas al mar, con servicio de cafetería y restorán de comidas típicas de Chile y de la zona, especialmente de la “cocina mapuche” y el uso de ingredientes locales.
- Zonificación para el desarrollo de **Turismo Étnico y Rural**.
- Una **Aldea de Montaña con Centro de Ski**: Hoteles, Cabañas y Servicios Gastronómicos, Escuela de Deportes de Montaña, Renta de Equipos

CALETA MILAGRO tiene un microclima que permite tener un centro de ski a muy poca distancia del mar lo cual la constituye en un lugar único y atractivo para visitantes nacionales y extranjeros.



En el **EJE ECONÓMICO PRODUCTIVO**, se considera:

- **Producción de Algas en el Mar** y su posterior procesamiento + Laboratorio de Incubación de Material Genético y su desarrollo.
- **Producción de Algas Fuera de Mar** (con tecnología avanzada), que permite producir algas de alto valor comercial como espirulina o algas para extracción de astaxantina, colorante natural muy demandado por la salmoneicultura (considerado el alimento del futuro).



- **Producción de Polisacáridos;** algas de mar con alto valor agregado como carrageninas, agar-agar y alginatos. Son innumerables las industrias de alimentos que utilizan algas como materia prima principal, destinada especialmente a productos dietéticos, veganos y similares (tendencia de consumo).
- **Extracción y Siembra de Moluscos** y otras especies.
- **Desarrollo de Productos de Naturopatía y Medicina Ancestral Mapuche** agregando valor a materias primas propias de este territorio y cultura.
- **Producción de Agua Envasada y Cerveza Artesanal.**
- **Producción de Sal de Mar** (Proceso Especial)
- **Impulsar el Sector Lechero de Ganado Caprino** (leche de cabra envasada y quesos).
- **Laboratorio para la Producción de Farmacología Mapuche**
- **Producción de Miel de Abeja** (certificación de origen)
- **Industria de la Madera** (apoyo y fortalecimiento al desarrollo comunitario)

IV.- LA INVERSIÓN

Las partidas presupuestarias que se desglosan a continuación, se valorizaron a precios de mercado y están informadas y descritas en detalle en la presentación adjunta.

1.- OBRAS PRELIMINARES Y OTROS

2.- INFRAESTRUCTURA, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS DEPENDIENTES

3.- INFRAESTRUCTURA EN TURISMO: HOTEL Y CABAÑAS

3:1 INFRAESTRUCTURA EN TURISMO ÉTNICO Y RURAL

3:2 INFRAESTRUCTURA CENTRO DE SKI / HOTEL / RESTORÁN / ALDEA DE MONTAÑA

4.- INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL

4:1 PRODUCCIÓN DE ALGAS EN MAR

4:1:1 INFRAESTRUCTURA LABORATORIO INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

4:2 PRODUCCIÓN ALGAS FUERA DE MAR

4:3 PRODUCCIÓN DE MARISCOS

4:4 PROCESADORA DE ALGAS (Agaragar / Carragenina / Alginatos)

4:5 PROCESADORA DE ALIMENTOS

4:6 PRODUCCIÓN SAL DE MAR

4:7 PRODUCCIÓN AROMAS / COLORES / SABORES

4:8 PLANTA ENVASADORA DE AGUA Y CERVEZA

4:9 INVERNADERO / RECICLAJE / HUEVOS GALLINA MAPUCHE

4:10 PLANTA PRODUCCIÓN DE LE LECHE Y QUESO DE CABRA (Certificación de Origen)

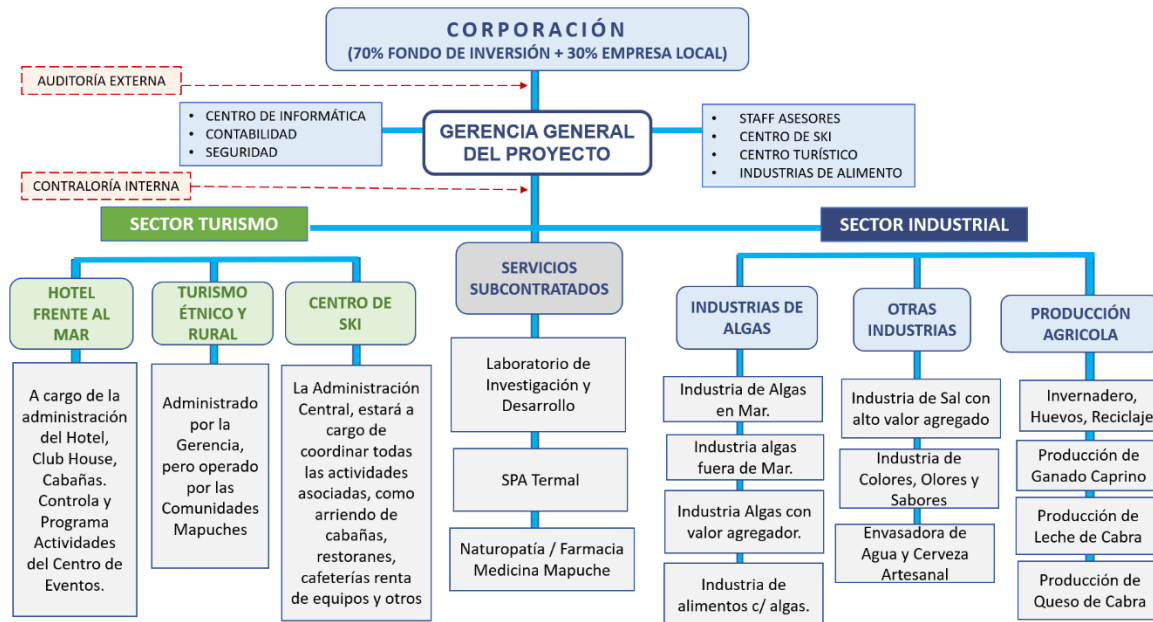
4:11 LABORATORIO PRODUCCIÓN FARMACOLOGÍA MAPUCHE

4:12 PRODUCCIÓN DE MIEL DE ABEJA (Certificación de Origen)

4:13 INDUSTRIA DE LA MADERA (Chipeadora / Pelletizadora / Aglomerados) (producción actual de la Comunidad y es su principal fuente de ingresos)

- 5.- INVERSIONES PARA LA GENERACIÓN DE ENERGÍA
 6.- INVERSIONES PARA LA GENERACIÓN DE AGUA POTABLE (circulación virtuosa)
 7.- PUESTA EN MARCHA Y OTROS

V.- DIRECCIÓN Y GOBERNANZA DEL PROYECTO CALETA MILAGRO




VI.- INVERSIÓN TOTAL SOLICITADA Y PLAN DE TRANSFERENCIAS ANUALES (Resumen Ejecutivo)

INVERSION GENERAL DEL PROYECTO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
INVERSION TOTAL GENERAL DEL PROYECTO		374.993.115	79.428.105	124.659.254	0	0
OBRAS PRELIMINARES		144.397.059	5.150.000	1.400.000	0	0
INVERSION EN TURISMO		50.260.000	23.250.000	70.230.000	0	0
INVERSIONES EN INDUSTRIAS DE ALIMENTOS		61.605.000	9.642.000	29.750.000	0	0
OTRAS INVERSIONES		83.413.724	16.063.724	19.063.724	0	0
RECURSOS HUMANOS (Total requerido para los 2 primeros años)		22.636.407	22.636.407	0	0	0
IMPREVISTOS		12.680.927	2.685.975	4.215.530	0	0
SUBTOTAL INVERSION		579.080.474				
COMISIONES Y OTROS		28.954.024			0	
TOTAL GENERAL INVERSION EN PROYECTO CALETA MILAGRO		608.034.498				

INDICADORES ECONÓMICOS

Tasa Interna de Retorno (TIR)	21%
Valor Actual Neto (Tasa descuento 10%) (USD)	\$868.206.340
Periodo de Recuperación de Capital	6 años



hay
entusiasmo
claridad
y... capacidad

¡ GRACIAS POR LA ATENCIÓN !