

OPTIMIZACIÓN OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN TURÍSTICA. CASO REGIÓN DE ANTOFAGASTA, CHILE

**Vladimir Misetić Yurac
Osvaldo Muñiz Solari**

Resumen

Este estudio entrega una estrategia de inversión como un incentivo a los agentes públicos y privados para que inicien proyectos de desarrollo en localizaciones óptimas, de acuerdo al Plan Maestro de Desarrollo Turístico de la Región. El método de análisis se fundamenta en la teoría de grafos que ayuda a determinar el sistema de nodos correspondiente a centros poblados urbanos y rurales, conectados por una red de transporte. La selección inicial de los sitios y sus perfiles de proyectos de inversión turística fue guiada por las características de oferta del producto y los niveles de demanda interna y externa, junto a las condiciones locales y de hinterland. Una matriz de valoración consolidó la selección final de sitios, previa verificación de sus condiciones legales y de sustentabilidad ambiental.

Summary

This study provides an investment strategy as an incentive to both public agents and private companies in order to initiate development projects in optimal locations and according with the Master Plan of Tourist Development of the Region. The method is based on graph theory that helps determine the nodes system representing urban and rural population centers connected by a transportation network. The initial selection of sites and their profiles of tourist investment projects was guided by the characteristics of product supply as well as levels of internal and external demand, besides local conditions and hinterland. A value matrix consolidated the final selection of sites, previous verification of their legal conditions and environmental sustainability.

De acuerdo a lo expuesto por el Gobierno Regional de Antofagasta (Consejo Regional, 1994), se destacan dos lineamientos básicos. El primero de ellos se refiere a lograr una mayor diversificación productiva de la Región, cuyo objetivo general es conseguir mayores y mejores niveles de expansión de la base económica regional, a través de los distintos sectores productivos y de servicios. Entre los últimos está el turismo y considerando los lineamientos específicos sobre el mismo, se destaca la necesidad de estudios preinversionales para la difusión de oportunidades de negocios y la búsqueda de

mecanismos que conduzca a la consolidación de empresas y fuentes de trabajo a escala variada.

El segundo lineamiento, centrado en el desarrollo integrado y armónico del territorio, promueve la generación de estructuras espaciales dinámicas con relación a los recursos y, por otra parte, la coordinación de las potencias productivas con las de servicios.

La importancia del equilibrio espacial del uso y explotación de los recursos de la Región debe estar fundamentada en la distribución y desarrollo organizado de los poblamientos, favoreciendo su expansión conforme la capacidad de soporte de los mismos y la dinámica de los flujos de contacto; manifestadas ya sea por el ejercicio de las vías de transporte y/o comunicaciones.

1. POSICION TEÓRICA SOBRE EL DESARROLLO TURISTICO REGIONAL

El estudio se desarrolla sobre la base de la existencia de poblamientos estructurados jerárquicamente en un espacio regional. Considerando que dicho espacio constituye un desierto extremo, como es el existente en la Región de Antofagasta, las localizaciones presentan una conectividad y accesibilidad determinada por centros urbanos dominantes y núcleos rurales de reducida capacidad funcional.

Se postula que el desarrollo turístico está comandado por una estructura simple de nodos, pero con una creciente dinámica de flujos en una red de transporte y

comunicaciones relativamente compleja. Para su representación se aplica la teoría de grafos, determinando que el valor de la nodalidad y la jerarquía nodal se mide por el número de interconexiones de transporte y comunicaciones (Hartshorn, 1980).

Igualmente se considera que los estudios sobre campos e hinterlands son fundamentales en la conformación de áreas funcionales (Godlund, 1956; Garrison, 1960; King, 1962; Stafford, 1963; Gunawardena, 1964; Muñiz, 1985). Sin embargo, se postula que existen flujos de nivel turístico dado más por la conformación de campos que por la acción de hinterlands conformados en el norte de Chile. Al respecto y basados en estudios de conectividad y accesibilidad, determinando variados índices; además de análisis y cálculos de puntos de quiebre se ejemplifica la tendencia de los grandes centros urbanos a crecer más que los pequeños centros rurales, extendiendo, en consecuencia, sus isolíneas de potencial sin restricción espacial y con dominio absoluto (Muñiz, 1982).

En la generación de demanda turística la acción de los campos de dominio espacial de los centros mayores urbanos no se considera compartida. Por lo tanto, los flujos de pasajeros, bienes y mensajes, por transporte y comunicaciones, son directamente proporcional a los tamaños de los nodos y la variedad de sus funciones ejercidas.

Los poblamientos de la Región fueron reconocidos, para fines de inversión y desarrollo turístico, como Nodos y Sitios. Los primeros, derivado del concepto teórico ya citado, son aquellos que se definen con una estructura de servicios compleja e

independiente, pero a la vez, con alta capacidad de contacto con otros nodos dentro y fuera de la Región. Ellos se destacan, en forma preferente, como ciudades de mayor importancia en la Región de Antofagasta. Los segundos, son aquellos que poseen una estructura de servicios simple o básica y en algunos casos casi inexistente, pero todos ellos poseedores de condiciones naturales fundamentales para el desarrollo turístico y, por ende, para generar atracción poblacional estable de tipo permanente y/o no permanente (estacional o no estacional).

Derivado del proceso de concentración o atracción poblacional hacia determinados sitios, éstos podrían convertirse en nodos, por un creciente fenómeno de asociación poblacional y de servicios. En tal proceso, se debe entender que los nodos pueden generar una condición de consolidación o no consolidación, conforme se acerquen progresivamente a un nivel de independencia en su generación de servicios propios. Así, un Nodo Consolidado es aquel que posee una determinada gama de servicios y contacto con otros nodos de igual o superior jerarquía, teniendo una capacidad de atracción y control sobre otros nodos no consolidados. Por descarte, el Nodo No Consolidado es un sitio que con existencia de servicios mínimos, depende absolutamente, ya sea para su permanencia o desarrollo, de uno o varios nodos de mayor jerarquía en la red de contacto regional.

La red de nodos integrados y sus sitios dependientes debe ser entendida, para los efectos de atracción turística y la medición de los niveles de inversión, con base a las distancias cubiertas. Con relación al factor distancia, se considera que la definición de

campos e hinterlands es adecuadamente conveniente para entender el fenómeno de atracción poblacional relacionada con el manejo turístico. En consecuencia, se consideró dicho procedimiento para determinar áreas de influencia desde nodos dominantes consolidados hacia y sobre los Sitios elegidos para establecer oportunidades de inversión.

En el bien entendido que los nodos seleccionados dentro de la red son aquellos que presentan condiciones especiales para constituirse en Sitios de Oportunidades de Inversión, no necesariamente pueden tener la condición de nodos consolidados. En muchos de los casos se produjo una selección basada en los recursos naturales y culturales, no siendo condición esencial su potencia basada en el tamaño poblacional y la capacidad de sus variados servicios. Por lo tanto, la combinación de la clasificación de Sitios de oportunidades de inversión, privilegió la selección basada en el equilibrio geográfico de la Región. Se tuvo así una selección por combinación de nodos (Sitios de Nivel 1) consolidados, gravitando sobre nodos (Sitios de Nivel 2 y 3) no consolidados. En todos los casos, el nivel estuvo determinado por el número de pobladores permanentes y el número de servicios existentes.

En la clasificación de los Sitios según niveles, sean éstos consolidados o no, se entendió que prima una alta correlación entre el tipo de nodo con su nivel intrínseco y la demanda poblacional por servicios turísticos. De tal forma, la demanda por atención o servicio estuvo circunscrita, en una forma, por las condiciones de los nodos. En otra forma

y en condición complementaria, por la demanda en sí misma con relación a su procedencia y características propias.

Los Sitios elegidos tomaron en cuenta no sólo la demanda por acción interna sino también por acción externa. Bajo tal prisma de demanda, se consideró esencial el desarrollo de actividades dirigidas a los diversos grupos étnicos y personas de variados estratos socioeconómicos. Como consecuencia, se deseó enfocar la elección de Sitios y sus atractivos midiendo su importancia por la variedad de población que los demanda. En cualquier caso, los generadores del planteamiento teórico de este estudio consideran que la selección y clasificación de los Sitios obliga a una condición fundamental: la desconcentración de inversiones desde nodos dominantes principales hacia y a favor de nodos consolidados y no consolidados menores.

De todos los lineamientos mencionados, el uso del suelo y el manejo adecuado del problema ambiental deben ser cuidadosamente medidos. Este planteamiento teórico, que como andamiaje enmarca la construcción del estudio de oportunidades de inversión, se establece dentro de la consideración de que el uso del suelo debe ser medido por presión poblacional controlada a través del tiempo y, además; por una revisión exhaustiva de las pertenencias, facilitando siempre el Estado a través de Bienes Nacionales, la tarea de posibilitar inversiones en suelos libres de complicaciones legales. Dicho proceso debe ser inicialmente estatal para generar control y educación, proseguido posteriormente por la

inversión privada con prevención en los impactos ambientales y manejo de posibles procesos de mitigación.

2. CONDICIONES BÁSICAS DEL ESTUDIO TURISTICO

Antes de describir los modelos de ejercicio turístico que los demandantes puedan ejercitar en la Región, es fundamental indicar las condiciones que el estudio estableció con referencia a las obligaciones del Estado ante el interés empresarial (privado) por invertir. La selección de Sitios mantuvo una segunda condición en los niveles de oportunidades de inversión; aquella que establece la prioridad de inversión estatal o por gestión de proyectos coordinados por el Estado, para crear o implementar los servicios básicos operables y los apoyos especialmente en materias de desarrollo cultural, con el fin de originar inversiones privadas complementarias en un futuro cercano a modo de agregación de actividades. Dichos proyectos de apoyo estatal directo o indirecto deben ir íntimamente relacionados con algunos de los lineamientos estratégicos del Plan Maestro (1994). Entre ellos están: la integración geográfica, la jerarquización y agregación de rutas, el ordenamiento en el uso del suelo y, sobre todo, la mitigación de los impactos ambientales.

3. MODELOS DE EJERCICIOS TURÍSTICOS

Partiendo de la condición de equilibrio espacial en la geografía regional de Antofagasta para determinar los Sitios posibles de generar oportunidades de inversión, los modelos de ejercicios turísticos son los siguientes:

3.1. Modelos de Localización:

3.1.1. Modelo de Sitio Único (localización exclusiva): Aquel que por sí mismo se constituye en nodo de atracción y puede generar oportunidades de inversión múltiples.

3.1.2. Modelo de Circuito (localizaciones alternativas): Aquel que con base en uno o más de un nodo se generan recorridos bajo el sistema de movimiento a variados puntos alternativos dominados por el o los nodos, en término de distancias relativas.

3.2. Modelos de Tiempo:

3.2.1. Modelo de Permanencia Corta (descanso o recreación): Aquel que se genera por visitas grupales en períodos de corta duración; sean estos estacionales y/o de fiestas especiales.

3.2.2. Modelo de Permanencia Larga (aprendizaje o conocimiento): Aquel que se genera por visitas individuales o de grupos reducidos en períodos largos y que implican adaptación a grupos autóctonos y/o ambientes naturales atractivos.

4. METODO DE TRABAJO

Las Fases del Método de Selección de Sitios para oportunidades de inversión son las siguientes, considerando a la vez en cada una de ellas, las etapas progresivas:

FASE 1: Revisión del Plan Maestro (PMDT)

Etapas:

1. Revisión de la Política Regional de Turismo (fomento productivo, plan regional y comunal, coordinación intersectorial de organismos públicos, marketing para mercado nacional e internacional, fortalecimiento de Sernatur) y Líneas de Acción (asociatividad de empresas, disponibilidad de instrumentos de fomento, generación de microempresarios, oficialización de empresas, catastro de proyectos, capacitación por Sence, estandarización de calidad, medición de educación turística en población).
2. Identificación y Evaluación de Atractivos Naturales y Culturales (jerarquía, condición de servicios disponibles, demandas, limitantes).
3. Lineamientos Estratégicos del PMDT (vocación de lugar, concentración de inversiones, consolidación, integración, jerarquización de rutas, mitigación de impactos ambientales, ordenamiento por presión del suelo).

FASE 2: Estudio Cartográfico

Etapas:

1. Revisión de Mapas (escala 1:1.000.000) del PMDT (identificación de componentes y sus características). Revisión de cartografía a escala 1:250.000.
2. Revisión cartográfica (escala 1:50.000) de cartas específicas para sitios preseleccionados en Areas definidas (Zonas 1, 2, 3 y 4).
3. Revisión de imágenes (fotografías aéreas IGM, y Landsat) para verificación de sitios de mayor complejidad.

FASE 3: Selección Preliminar de Sitios

Etapas:

1. Proposición de Sitios por elección libre individual, considerando procedimiento seleccionado por integrantes del equipo consultor.
2. Análisis de los componentes integrados en la selección preliminar de Sitios.

FASE 4: Revisión de Terreno por Zona

Etapas:

1. Chequeo de Sitios localizados (Zonas 1, 2, 3 y 4).
2. Revisión de Hinterland para cada Sitio prelocalizado.
3. Estudio final de confirmación o descarte de Sitios preseleccionados.

FASE 5: Selección Final de los Sitios

Etapa:

1. Revisión final cartográfica para determinar condiciones de servicios.
2. Comparación de selecciones parciales individuales de Sitios elegidos.
3. Contratación de Sitios elegidos con los Lineamientos Estratégicos.

5. PROCESO DE SELECCIÓN DE SITIOS

El proceso de selección de sitios tuvo dos etapas fundamentales, a saber:

A. Preselección: A partir de un detalle de sitios que combinaban el número de condiciones en sus localizaciones geográficas y todos los tipos de modelos de ejercicio turístico.

A.1. Como condición primaria para el detalle inicial de sitios se consideró que cada uno fuera parte de una combinación de dos tipos de nodos:

- De nivel 1 (Consolidados)
- De nivel 2 y 3 (No Consolidados)

(Se estableció una proporción porcentual similar de casos por cada Area y Zona).

Esto originó la primera reducción a **40 casos**.

A.2. Como condición secundaria para el detalle inicial de sitios se consideró que cada uno fuera parte de una combinación de dos tipos de modelos de turismo:

- Modelo de localización (con Sitios únicos o Sitios con circuitos)
- Modelo de tiempo (con Sitios de permanencia corta o Sitios de permanencia larga)

(Se estableció una proporción porcentual similar de casos por cada Area y Zona).

Esto originó la segunda reducción a **28 casos**.

B. Selección: A partir de una preselección de 28 sitios que combinaban por contraste las ofertas y demandas.

B. 1. Como condición primaria para la selección final de sitios se consideró que cada uno fuera sometido al análisis cuantitativo de OFERTA:

(Producto, Situación Jurídica, Plan de Desarrollo Estatal y Estabilidad Ambiental)

- Producto (Jerarquía 3, 2, 1, 0) según atractivo natural y/o cultural
- Infraestructura y Servicios (Alto, Medio, Bajo) según cobertura
- Elementos de Articulación vial (Alto, Medio, Bajo) según conexión nodal
- Situación jurídica (Fiscal o Privada)
- Desarrollo Estatal (Alto, Medio, Bajo) en prioridad
- Estabilidad Ambiental (3, 2, 1) para Impactos severos, moderados y leves, respectivamente.

Esto originó una tercera reducción a **18 casos**.

B.2. Como condición secundaria para la selección final de sitios se consideró que cada uno fuera sometido al análisis cuantitativo de DEMANDA:

(Estado Demográfico, Lugar de Origen, Nivel de Ingreso y Tipo de Interés)

- Estado Demográfico (3, 2, 1) para adulto mayor, adulto y joven, respectivamente
- Lugar de Origen (4, 3, 2, 1) para local, regional, nacional e internacional
- Nivel de Ingreso (Alto, Medio, Bajo) USD superior a 3000, 3000 - 1000 y menos de 1000
- Tipo de Interés (% , 4, 3, 2, 1) para cultura, aventura, descanso, recreación y negocio.

Esto originó una reducción final a **12 casos**.

Parte de la reducción final implicó reemplazar dos sitios por nuevos casos (Caso 1: Desembocadura El Loa y Caso 12: Socaire - Laguna Aguas Calientes) con el fin de equilibrar los casos para todas las Areas y Zonas predesignadas.

6. CRITERIOS DE SELECCIÓN

DE TIPO 1 (DESDE LA OFERTA):

Componentes:

1. Producto (recurso natural y/o atractivo cultural, infraestructura y servicios privados, elementos articuladores –campo e hinterland)
2. Situación Jurídica del Dominio (grado de viabilidad de la inversión)
3. Plan de Desarrollo Estatal (estructura y apoyo en servicios, plan de desarrollo regional)
4. Estabilidad Ambiental (sustentabilidad del territorio y de población).

DE TIPO 2 (DESDE LA DEMANDA):

Componentes:

1. Del Estado Demográfico (amplio espectro de la pirámide poblacional)
2. Del Lugar de Origen (amplio espectro de la procedencia)
3. Del Nivel de Ingreso (amplio espectro de estratos socioeconómicos)
4. Del Tipo de Interés (amplio espectro de gustos e intereses)

7. LISTADO DE SITIOS POR SELECCIÓN FINAL

7.1 Preselección de Sitios por aplicación de modelos de ejercicio turístico:

NODO CONSOLIDADO DE ACCION BASICA	SITIOS PRESELECCIONADOS	MODELOS DE EJERCICIO TURISTICO
ANTOFAGASTA	<ul style="list-style-type: none">- La Portada- Baquedano- Chacabuco- Antofagasta (Ruinas de Huanchaca, Puerto Coloso, Playas Sector Sur, Sitio Primera Fundación de ciudad	<ul style="list-style-type: none">- De Sitio Unico. De Permanencia Corta.- De Sitio Unico. De Permanencia Corta.- De Sitio Unico con Posible Circuito. De Permanencia Corta.- De Sitio Unico combinado con Modelo de Circuito. Modelos de Permanencia Corta y Larga.
S. P. DE ATACAMA	<ul style="list-style-type: none">- Geysers del Tatio	<ul style="list-style-type: none">- De Sitio Unico. De Permanencia Corta.

	<ul style="list-style-type: none"> - Volcanes (Licancabur, Lascar, Socompa) - Poblados Prealtiplánicos - Centros Mineros - S. P. Atacama (Ayllus, Pukará) - Salares y Lagunas (Miscati, Miñiques, Legía, Tra) 	<ul style="list-style-type: none"> - De Circuito. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico y de Circuito. De Permanencia Corta y Larga. - De Sitio Unico. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico y de Circuito. De Permanencia Corta.
TALTAL	<ul style="list-style-type: none"> - Paranal/Armazones - Paposo - Cifuncho 	<ul style="list-style-type: none"> - De Sitio Unico. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico y de Circuito. De Permanencia Corta - De Sitio Unico. De Permanencia Corta y posiblemente Larga
TOCOPILLA	<ul style="list-style-type: none"> - Pedro de Valdivia - Gatico - Desembocadura El Loa - Tranque Sloman 	<ul style="list-style-type: none"> - De Sitio Unico. De Permanencia Corta - De Sitio Unico. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico con posible Circuito. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico combinado con Circuito. De Permanencia Corta y posiblemente Larga.
MEJILLONES	<ul style="list-style-type: none"> - Mejillones - Hornitos 	<ul style="list-style-type: none"> - De Sitio Unico. De Permanencia Corta y Larga. - De Sitio Unico con

	<ul style="list-style-type: none"> - Rinconada - - Itata y Chacaya 	<ul style="list-style-type: none"> Circuito. De permanencia Corta y Larga. - De Sitio Unico. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico. De Permanencia Corta.
CALAMA	<ul style="list-style-type: none"> - Chiu Chiu -Lasana (Pukara) - Ayquina - Toconce - Volcanes (San Pedro y San Pablo, Toconce, Linzor) 	<ul style="list-style-type: none"> - De Sitio Unico y posible Circuito. De Permanencia Corta y Larga. - De Sitio Unico y posible Circuito. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico y posible Circuito. De Permanencia Corta. - De Sitio Unico y Circuito. De Permanencia Corta.

NOTAS:

1. Se debe entender que la definición: “Nodo Consolidado de Acción Básica”, indica a aquel que posee una determinada gama de servicios y contacto con otros nodos de igual o superior jerarquía, teniendo una capacidad inmediata de control sobre los sitios indicados. Con excepción del nodo consolidado superior (Antofagasta) los nodos de acción básica no necesariamente poseen un hinterland de dominio total y por lo tanto pueden estar dominados por otros nodos de jerarquía superior (ver Figura N°1 en Anexo 13.1).
2. Se debe entender que la segunda columna (Sitios Preseleccionados) sólo indica una selección inicial considerando que representan aquellos que permiten ejercer un equilibrio geográfico en las posibles inversiones en la Región de Antofagasta.
3. Se debe entender que la tercera columna (Modelo de Ejercicio Turístico) representa los posibles modelos típicos aplicables de los generales (de Localización y de Tiempo) ya detallados en el marco teórico.

7.2 Selección Final de Sitios, según comportamiento de componentes:

Codificación:

DE TIPO 1 (OFERTA)

1.1. Producto:

- Recurso Natural y/o atractivo cultural:

Según jerarquía (3, 2, 1, 0) indicada en PMDT, página 59.

- Infraestructura y Servicios Privados:

(A) Alto: Servicios básicos y de apoyo sobre el 80% de cobertura

(M) Medio: Entre el 80% y el 10% de cobertura

(B) Bajo: Inferior al 10% de cobertura

Servicios Básicos y de Apoyo: Los indicados en tabla (ver Anexo 13.3)

- Elementos de Articulación:

Vías (índice Beta) de conexión nodal

(A) Alto: Valor superior a 1,5

(B) Medio: Valor entre 1,0 y 1,5

(C) Bajo: Valor inferior a 1,0

1.2. Situación Jurídica del Dominio:

(A) Fiscal: Concesión de Acto Administrativo; Concesión o Destinación Marítima

(B) Privado: Propiedad minera, propiedad particular

1.3. Plan de Desarrollo Estatal:

(A) Alto: Prioridad superior de desarrollo estatal

(B) Medio: Prioridad promedio de desarrollo estatal

(B) Bajo: Prioridad mínima de desarrollo estatal

1.4. Estabilidad Ambiental:

1 Impacto ambiental leve

2 Impacto ambiental moderado

3 Impacto ambiental severo

DE TIPO 2 (DEMANDA)

2.1. Estado Demográfico:

1 Joven (hasta 25 años)

2 adulto (25 a 65 años)

3 adulto mayor (>65 años)

2.2. Lugar de Origen:

1 Internacional

2 Nacional

3 Regional

4 Local

2.3. Nivel de Ingreso:

(A) Alto: Igual o > USD 3000

(B) Medio: < USD 3000 y >1000

(C) Bajo: < USD 1000

2.4. Tipo de Interés:

(1) Negocios

(2) Recreación

(3) Descanso

(4) Aventura

(5) Cultura

7.3 Selección de Sitios:

ZONA 1: COSTA

AREA	N°	NOMBRE DEL SITIO	MODELO TURISTICO
1	1	Desembocadura del Río Loa	De sitio único, posible circuito. De permanencia corta.
2	2	Punta Itata	De sitio único. De permanencia corta.
2	3	Formación La Portada	De sitio único. De permanencia corta.
2	4	Antofagasta Urbano	De sitio único con circuitos. De permanencia corta y larga.
3	5	Paposo - Paranal	De sitio único con circuitos. De permanencia corta.

ZONA 2: PAMPA INTERMEDIA

AREA	N°	NOMBRE DEL SITIO	MODELO TURISTICO
1	6	Oficina Salitrera Chacabuco	De sitio único con posible circuito. De permanencia corta.
1	7	Pueblo-Estación Baquedano	De sitio único. De permanencia corta.
1	8	Tranque Sloman	De sitio único con circuitos. De permanencia corta y larga.

ZONA 3: CUENCA RIO LOA / SALADO

AREA	N°	NOMBRE DEL SITIO	MODELO TURISTICO
1	9	Chiu-Chiu/Lasana	De sitio único y posible circuito. De permanencia corta y larga.

ZONA 4: SALAR DE ATACAMA

AREA	N°	NOMBRE DEL SITIO	MODELO TURISTICO
1	10	S.P.de Atacama Urbano	De sitio único. De permanencia corta y larga.
1	11	S.P.de Atacama/Ayllus	De sitios únicos. De permanencia corta y larga.
2	12	Socaire – Laguna Aguas Calientes	De sitio único con circuito. De permanencia corta.

8. IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN

Presentación de los Proyectos – Modelo de Inversiones

El estudio determinó 22 fichas que identificaron proyectos de inversión para el área turística. Cada ficha indicó una descripción del proyecto, y una referencia económica del mismo.

No se consideró el valor del terreno, puesto que las fichas fueron diseñadas para ser interpoladas en diferentes sitios, donde el valor de los terrenos fluctúa según la ubicación, y el tipo de propietario.

La identificación de los perfiles de proyectos turísticos para el sector privado, dentro de las áreas geográficas definidas en las zonas 1, 2, 3 y 4 del “Plan Maestro de Desarrollo Turístico de la Región de Antofagasta”, fueron determinados por los criterios de desarrollo temporal y económico, a saber:

Desarrollo Temporal

a) *Construcción*: Tiempo estimado de construcción:

- Corto Plazo : Menor a 1 año
- Mediano Plazo : Mayor a 1 año y hasta 3 años
- Largo Plazo : 5 años o más.

b) *Operación*: Tiempo estimado de retorno.

- Corto Plazo : 2 a 3 años
- Mediano Plazo : 5 a 6 años
- Largo Plazo : 10 a 15 años.

Desarrollo Económico:

- a) *Inversión Básica (Tipo 1):* Se caracteriza por una implementación mínima en infraestructura, mano de obra, producción y captación de mercado de nivel local.
En general, se consideró de inversión básica aquellos proyectos cuyo monto de inversión no superen los \$55.000.000
- b) *Inversión Intermedia (Tipo 2):* Se caracteriza por una implementación de infraestructura compleja, mano de obra, producción y captación de mercado de nivel regional. En general, se consideró de inversión intermedia a aquellos proyectos cuyo monto de inversión fluctúe entre \$56.000.000 y hasta \$150.000.000
- c) *Inversión Mayor (Tipo 3):* Caracterizada por una implementación de infraestructura compleja y múltiple, mano de obra, producción y captación de mercado de nivel territorial y supraterritorial. En general, se consideró de inversión intermedia a aquellos proyectos cuyo monto de inversión superen los \$150.000.000

Los Sitios y sus aspectos Mínimos y Complementarios

Los criterios de análisis de sitios, fueron identificados por los siguientes criterios:

1. Desarrollo Geográfico:

- a) *Acción Local:* Determinada por un mercado de alcance menor, supeditado a la acción de una ciudad o población dominante cercana
- b) *Acción Regional:* Determinada por un mercado de alcance medio, equilibrado por la atracción de varias poblaciones urbanas y/o rurales en una región.

- c) *Acción Territorial*: Determinada por un mercado de carácter nacional y por lo tanto superior, que puede tener influencia o ser influenciado por variados centros urbanos y/o rurales de variadas regiones contiguas y no contiguas.
- d) *Acción Multiterritorial*: Determinada por un mercado de carácter internacional y por lo tanto múltiple, que puede tener influencia o ser influenciado por variados centros urbanos y/o rurales de territorios (países) contiguos y no contiguos.

2. Otros Criterios Adicionales Relevantes:

- a) *Inherentes al Sitio*: Considerado de carácter interno, tales como tiempo atmosférico predominante y cambios estacionales, recursos naturales, infraestructura, servicios básicos, mano de obra, existencia de población autóctona, recepción de comunicaciones, etc.
- b) *Inherentes al Hinterland*.: Considerados de carácter externo, tales como el clima, flujos de demanda, vías de transporte y comunicaciones, políticas gubernamentales, etc.

Las fichas de Análisis de los sitios propuestos, contienen a su vez una descripción y localización geográfica del mismo, como también todos los antecedentes que pueden ser de interés al inversionista. Al final de la misma, se hace una referencia a los perfiles de inversión que recomendamos para dicho sitio.

Con relación a la Infraestructura Básica disponible, se utilizó el siguiente criterio:

Alto : Servicios básicos y de apoyo sobre el 50% de cobertura

Medio : Servicios básicos y de apoyo inferior al 50% de cobertura

Bajo : Servicios básicos y de apoyo inferior al 10% de cobertura

Servicios básicos (agua, luz, gas, alcantarillado, posta, policía y teléfonos)

Servicios de apoyo (transporte, alojamiento y alimentación).

TIPOLOGIA DE PROYECTOS TURISTICOS

CONDICION	TIPO DE PROYECTO TURISTICO
A. DE ALOJAMIENTO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hotel Tipo Resort 2. Apart Hotel 3. Hosterías y/o Residenciales 4. Camping Básico y/o Completo
B. DE ALIMENTACION	<ol style="list-style-type: none"> 1. Restaurante 2. Mini Market 3. Servicios Al Paso 4. Kiosco
C. DE SERVICIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estación de Servicios y Reparaciones Mecánicas 2. Servicio de Transporte de apoyo logístico 3. Centro de Comunicaciones
D. DE ENTRETENCION	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parque Temático 2. Parque de Entretenimientos
E. DE ACTIVIDAD DEPORTIVA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complejo Deportivo: Práctica Deportes Extremos 2. Centro Náutico
F. DE ACTIVIDAD CULTURAL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sala Multipropósito 2. Museo de sitio 3. Granja Educativa

EJEMPLO DE PERFIL DE PROYECTOS DE INVERSION

PROYECTO	HOTEL TIPO RESORT ALTERNATIVAS: CASINO – TALASOTERAPIA
DESCRIPCION	Servicio de Alojamiento de alto nivel, con sobre 5.000 m ² construidos (para alternativa casino) ó de 2.000 m ² en caso de Talasoterapia, con capacidad mínima de 80 camas y máximo 200 camas. Ambas alternativas de inversión incluyen edificio y equipamiento. En el caso del casino se considera la inversión de las máquinas de juego, y en el caso de la talasoterapia, una mayor inversión en piscinas y servicio de transporte.
MONTO INVERSION	1. RESORT CASINO : 336.000.- UF 2. TALASOTERAPIA : 73.500.- UF 3. Debe considerar la presentación de Estudio de Impacto Ambiental
DESARROLLO TEMPORAL	<ul style="list-style-type: none">• Tiempo estimado de Construcción: Mediano a Largo Plazo• Tiempo estimado de Retorno de la Inversión: Largo Plazo
DIMENSION ECONOMICA	Proyecto Tipo 3: Inversión Mayor.
SITIOS PROPUESTOS	1 <input type="checkbox"/> Formación La Portada 2 <input type="checkbox"/> Balneario Punta Itata

EJEMPLOS DE TIPOS DE SITIOS SELECCIONADOS

Para demostrar la caracterización de los Sitios seleccionados, se muestran dos tipos correspondientes cada uno a una zona de la Región de Antofagasta:

1. ZONA COSTA: Ejemplo Sitio 3 (La Portada)
2. ZONA: SALAR DE ATACAMA: Ejemplo Sitio 11 (San Pedro de Atacama, Quitor)

SITIO N° 3
ZONA: COSTA (Area 3)

NOMBRE	FORMACION LA PORTADA
LOCALIZACION GEOGRAFICA	Provincia: Antofagasta. Comuna: Antofagasta.
ATRACTIVO TURISTICO	Natural: Paisaje especial de gran atractivo para distracción familiar. Cultural: Por su formación geológica y evolución geomorfológica, se torna interesante su estudio en proyectos educativos y culturales.
DESCRIPCION	Zona de acantilados por regresión y transgresión marina. Depósitos de rocas sedimentarias sobre base andesítica con roca volcánica de edad jurásica (aproximadamente 100 millones de años).
SITUACION JURIDICA	Terrenos de dominio privado. Terrenos fiscales con destinaciones asignadas a entidades públicas. Concesiones marítimas otorgadas dentro de los 80 metros desde la línea de playa. Deberá consultarse el plan seccional al momento de estudiar posibles inversiones en el municipio local.
ACCESIBILIDAD	Camino secundario a ruta costera principal. Nodo de apoyo: Antofagasta, a menos de 50 kms.
INFRAESTRUCTURA E IMPLEMENTACION	Sin Servicios Básicos. Servicio público de CONAF.
FACTORES POSITIVOS	Amplia disponibilidad de espacio y cercanía a centro urbano.
FACTORES LIMITANTES	Sujeto a normas de Monumento Natural y Plan Seccional.
SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL	Proyección de impactos negativos leves a moderados en ecosistemas marinos.
DEMANDA POTENCIAL DE FLUJO TURISTICO	Local, Regional, nacional e internacional.
MERCADO POTENCIAL	Grupo Etéreo diverso (familiar). Nivel de ingresos: medio-bajo y medio-alto.
REFERENCIA EN PERFILES DE INVERSION	<ul style="list-style-type: none"> • De Alojamiento: Tipo 1. • De Servicios: Tipo 2. • De Entretención: Tipo 2. • De Actividad Cultural: Tipos 1 y 2.

SITIO N° 11**ZONA: SALAR DE ATACAMA (Area 1)**

NOMBRE	SAN PEDRO DE ATACAMA (QUITOR)
LOCALIZACION GEOGRAFICA	Provincia: El Loa. Comuna: San Pedro de Atacama.
ATRACTIVO TURISTICO	Natural: Paisaje típico de oasis. Cultural: Testimonios arqueológicos y construcciones precolombinas.
DESCRIPCION	Ayllu donde se ubica el pukará de Quitar, en una superficie de 2,5 hectáreas y con una ubicación estratégica de defensa del valle.
SITUACION JURIDICA	Monumento Nacional. Terrenos cercanos de carácter privado.
ACCESIBILIDAD	Camino secundario de baja calidad y acceso, distante aproximadamente 3 kilómetros del camino principal.
INFRAESTRUCTURA E IMPLEMENTACION	Sin Servicios Básicos. Sólo los existentes en el nodo urbano más cercano (San Pedro de Atacama).
FACTORES POSITIVOS	Patrimonio histórico prehispánico de gran atracción si existieran inversiones privadas turísticas.
FACTORES LIMITANTES	Disponibilidad y competencia en el uso del suelo. Camino secundario de baja calidad.
SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL	Impactos ambientales negativos de carácter leve a moderado.
DEMANDA POTENCIAL DE FLUJO TURISTICO	Nacional e internacional.
MERCADO POTENCIAL	Grupo Etáreo diverso (familiar), preferentemente adulto mayor. Nivel de ingreso: medio-alto.
REFERENCIA EN PERFILES DE INVERSION	<ul style="list-style-type: none">• De Alimentación: Tipos 3 y 4.• De Actividad Cultural: Tipo 2 y 3.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Garrison, William. 1960. "Connectivity of the Interstate Highway System", Paper of the Regional Science Association, volumen 6.

Godlund, S. 1956. "Bus Service in Sweden", Lund Studies in Geography, B. Human Geography, volumen 17.

Gunawardena, K.A. 1964. "Service Centre in Southern Ceylan, University of Cambridge, Doctoral Dissertation (no publicada).

Hartshorn, Truman A. 1980. Interpreting the City. An Urban Geography, John Wiley & Sons, New York.

King, Leslie. 1962. "A quantitative Expression of the Pattern of Urban Settlements in Selected Areas of the United States", Tijdschrift voor Economische en Socieles Geografie, volumen 53, 1-7.

Muñiz, Osvaldo. 1982 "Una Revisión del Modelo de Gravedad y su Aplicación a un Flujo Poblacional Interurbano", Terra Australis, Revista Geográfica de Chile. N° 26, 67-76.

Muñiz, Osvaldo. 1985 Geografía del Transporte y Comunicaciones. Colección "Geografía de Chile", Instituto Geográfico Militar, Volumen 13.

Stafford, H. A. 1963 "The Functional Bases of Small Towns", Economic Geography, Volumen 39, 165-175.

Documentos:

Plan Maestro de Desarrollo Turístico de la Región de Antofagasta. Sernatur, 1994

Hacia la Región que Queremos. Estrategia Regional de Desarrollo de la Segunda región. Consejo regional, Diciembre 1994.

Vladimir Misetic Yurac

Magister en Planificación del Desarrollo Urbano y Regional. Pontificia Universidad Católica de Chile (1970)

Geógrafo. Universidad de Chile (1970)

Profesor de la Universidad Católica del Norte (25 años de experiencia) en Cátedras de su especialidad en las carreras de Pedagogía, Geografía, Geología y Arquitectura.

Profesor invitado para dictar conferencias en universidades de Argentina, Perú, Paraguay y Brasil.

Sus investigaciones y publicaciones se han orientado hacia la planificación del desarrollo urbano y regional, especializándose en los problemas de análisis espacial e impactos ambientales.

Oswaldo Muñiz Solari

Master en Geografía. Michigan State University, East Lansing (1981)

Ph.D. en Geografía (Geociencias) The University of Tennessee, Knoxville (1991)

Pedagogo en Historia y Geografía. Universidad Católica del Norte (1971)

Actual Director General de Investigación y Cooperación Técnica de la Universidad Católica del Norte. Profesor de la Universidad Católica del Norte (13 años de experiencia) en Cátedras de su especialidad en las carreras de Pedagogía, Geografía, Sociología, Economía.

Asistente de investigación en Michigan State University. Profesor Asistente (The University of Tennessee). Investigador en USA, Brasil, Argentina y Perú.

Sus investigaciones y publicaciones se han orientado hacia los análisis de población, planificación regional, transporte y difusión de innovaciones.