

141

369

CATALOGADO

11570



CREDITOS PARA ALOJAMIENTOS TURISTICOS  
EN LA PROVINCIA DEL CHUBUT

Sumario de recomendaciones

Junio de 1972.

H.39

. Secretario General:

Lic. SANTIAGO E.J. GILOTAUX

. Director de Proyectos:

Ing. JUAN A. VALEIRAS

. Jefe (Int.) del Area de Proyectos Sectoriales:

Lic. CARLOS H. RIVAS ROCHE.

Tuvo a su cargo la realización de este informe el  
Técnico del Area de Proyectos Sectoriales, Sr. RCDOLFO J.  
NEMARIC.-

I N D I C E

	Pág.
. Introducción	1
1. Planteo del Problema	2
1.1. Estrategia General	2
1.2. Zonas prioritarias	4
1.3. Tipos de alojamiento	9
2. Estimación de necesidades	13
2.1. Demanda de equipamiento	13
2.2. Estimación de costos	15
2.3. Necesidades financieras	16
3. Conclusiones y recomendaciones	17

Introducción.

El presente documento se ha preparado a pedido del Gobierno de la Provincia del Chubut, que recabara la opinión del C.F.I. a efectos de encauzar racionalmente la aplicación de una línea de créditos por valor de cuatro millones de pesos, destinados a fomentar la oferta de alojamiento en las zonas turísticas de ese medio.-

Como elemento de referencia básico se ha tomado el estudio (1) que sobre el tema realizara el Organismo entre los años 1969 y 1970, cuyos lineamiento fundamentales mantienen su vigencia. Por tal razón, se ha considerado conveniente elaborar el informe como un extracto de dicha obra, sintetizando e interpretando sus conclusiones para su aplicación a este caso particular.

Su desarrollo consta de tres partes, la primera de las cuales sirve como enfoque y define las pautas que guiaron la confección del mismo; en la segunda se exponen las previsiones sobre necesidades de alojamiento y financiación y en la tercera se suministran las recomendaciones.-

---

(1) Plan Integral para el Desarrollo del Turismo-Provincia del Chubut. Realizado por la empresa Consultores Económicos Asociados por contrato con el C.F.I.

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES****1. Planteo del problema.**

La tarea de articular un esquema para orientar la aplicación de medidas concretas de política económica, cual son los créditos de fomento, exige la elucidación inicial de los principales factores que habrán de conducir al aprovechamiento óptimo de los medios disponibles.

Esta condición se vuelve más crítica cuando se trata de asignar recursos escasos, como son las facilidades financieras de mediano y largo plazo.

Como elementos de juicio de alto valor ilustrativo, sirven los conceptos vertidos en el Cap. VII del trabajo mencionado (2), que se sintetizan en los apartados siguientes.

**1.1. Estrategia general.**

Con relación al turismo, la Provincia posee recursos naturales suficientes para constituirse en un factor altamente motivador de la demanda, elemento básico para que la actividad prospere. Los mismos se concentran especialmente en la zona marítima del Golfo Nuevo y Península de Valdez, en el Valle del Río Chubut y en los ambientes lacustres de la región montañosa.

Sin embargo, parece fuera de duda que el común de los habitantes del área metropolitana, principal mercado, considera todavía al Chubut como una región remota y exótica. Esto significa que el turista potencial de dicha área se enfrenta con un alto grado de incertidumbre al tener que elegir Chubut frente a zonas más conocidas tales como Mar del Plata, Córdoba o Bariloche.

---

(2) Op. citada ref. (1).

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Por tanto, las primeras acciones a encarar consisten en persuadir al público de las ventajas recreacionales del Chubut y asegurarle que podrá disfrutar de esas ventajas de manera confortable. La publicidad ha sido bien manejada hasta ahora, consiguiendo despertar curiosidad y poniendo en evidencia sus características distintivas. En contrapartida con ello, no se ha logrado aún consolidar el equipamiento que asegure las comodidades indispensables para la estadía, entre las cuales el alojamiento ocupa un rol principal.

Otra cuestión importante se refiere a la forma de canalizar los beneficios económicos del turismo, que es una de las actividades de más rápida evolución.

Presenta la característica que sus insumos son mayormente de origen local, con el consiguiente efecto de arrastre sobre el empleo y la producción de la zona y, además, su explotación bien conducida puede generar y apoyar la proliferación de pequeños negocios de índole familiar, tanto en el rubro alojamiento y comidas, como en artesanías, etc., dando oportunidades de elevar el ingreso de las clases de menores recursos.

En función de las dos últimas consideraciones, se advierte que el turismo puede convertirse en un elemento sumamente interesante para los objetivos de incrementar el ingreso regional y favorecer el progreso de los estratos sociales más necesitados. Para ello, es necesario que la Provincia enfoque el desarrollo de sus recursos recreacionales sobre la base de negocios de escala familiar, en lugar de adoptar esquemas más relumbrantes, como los grandes hoteles, especulaciones de tierras o

proyectos muy costosos, que terminarían por beneficiar a inversores de extra-zona.

Las autoridades provinciales, mediante una adecuada regulación del crédito, pueden alcanzar estos objetivos, que son los más promisorios en términos de bienestar del cuerpo social.

### 1.2. Zonas prioritarias.

La densidad de atractivos, la similitud de paisaje, la comunidad de acceso y una fácil vinculación interna son los atributos que individualizan y definen un área turística dentro de una región mayor, como puede ser una provincia.

Así consideradas, es posible definir en el Chubut ocho áreas turísticas con distintas épocas de entrada en funcionamiento. Estas son:

1. Península de Valdez - Golfo Nuevo
2. Puelo - Futalaufquen
3. Valle Medio del Río Chubut
4. Dique Florentino Ameghino
5. Cordillera Sud
6. Colonia Sarmiento
7. Camarones
8. Bahía Bustamante

Una enunciación no tiene carácter operativo, es puramente conceptual; su objeto se circunscribe en ordenar las ideas preliminares.

Teniendo en cuenta la demanda actual y aún considerando el incremento esperado para la década presente, sólo las áreas indicadas al principio son las que presentan reales posibilidades de aprovechamiento. En primer

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

lugar ambas poseen la mejor dotación de recursos naturales de la provincia, en segundo término cuentan con los mejores accesos, con relación a las personas provenientes del Norte, y por último están más próximas a los centros emisores. No es por lo tanto imputable al azar que el desarrollo espontáneo del turismo comenzara por allí.

Dado el limitado volumen del tráfico turístico y los costos de las obras de infraestructura, parece prudente en la primera etapa limitar el esfuerzo de la provincia al desarrollo de esas dos áreas. Pero como a lo largo de la ruta vinculante de ambas zonas se ubican dos porciones del Valle del Río Chubut que ofrecen limitados pero singulares atractivos, la segunda etapa podría entonces incluirlas, aprovechando el impulso del desarrollo de las zonas prioritarias. En una tercera etapa recién se volcaría un esfuerzo masivo hacia las restantes zonas, aunque esto no impide que desde ahora se tomen las medidas más sencillas y eficaces para ir encauzando el incipiente movimiento turístico espontáneo.

En la actualidad el centro de gravitación del área marítima es Puerto Madryn, fundamentalmente por ser el único lugar con vida urbana. La otra ubicación existente en la zona es Puerto Pirámides, pero por ahora sólo se trata de un caserío que no supera los 50 habitantes. Los dos sitios están naturalmente bien dotados para servir la actividad balnearia y los deportes vinculados con el mar. Se daría así una bipolaridad de centros de atracción a través del Golfo Nuevo; pero cada uno de ellos adquiriría una marcada especialización en cuanto al mercado que servirían. Puerto Madryn prolongaría su actual expansión y gradualmente iría consolidando su fisonomía

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de balneario abierto a todo público, con un gran peso de la población local y la de Trelew.

Puerto Pirámides por su parte, en razón de lo acordado del espacio y de la unidad que le confiere su configuración en anfiteatro, será un balneario más reducido, y un tanto más exclusivo en cuanto al público, dada su lejanía de otros centros poblados (está a 100 Km. de Madryn y 150 de Trelew).-

El área Futalaufquen-Puelo es mucho menos homogénea que la zona anterior, y dentro de ella coexisten cuatro subzonas con diferente jerarquía y grado de vinculación. La más importante está formada por Esquel-Parque Nacional Los Alerces; le siguen en orden de atracción la zona de reserva nacional del anexo Puelo y su valle de vinculación con el Bolsón, incluyendo esta localidad. Aparecen después dos subzonas de mucho menor entidad, una formada por el Hoyo de Epuyén y el Lago Epuyén y la otra por el Valle y Lago de Cholila.

Las funciones de Futalaufquén-Esquel y Puelo son similares: excursiones por bosques y montañas, navegación y pesca en el lago, paisaje y vegetación imponente.

Las funciones de Cholila se reducen por ahora a ser sitio de pesca, pues las posibilidades de realizar excursiones están limitadas debido a lo escarpado de las montañas que lo rodean; además la estadía allí es poco placentera pues su neta orientación oeste le hace embolsar los vientos más frecuentes. El Hoyo de Epuyén es uno de los lugares con mejor dotación de medios para el desarrollo de excursiones y la equitación, mientras el Lago Epuyén tiene su fuerte en la pesca.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Esquel-Futalaufquen es el centro turístico principal de la zona, no sólo por su extensión sino por la densidad y calidad de atracciones. Además de poseer una notable variedad de lagos y espectáculos tan calificados como el glaciar Torrecillas y el bosque de alerces milenarios, también la precordillera de Esquel proporciona un campo muy propicio para las excursiones de montaña y la práctica de deportes de invierno.

En la subzona de Puelo, el centro de actividad es único y se halla en el espacio de terreno adyacente al borde norte del lago y margen este del río Azul. La preponderancia de este punto está determinada por el hecho de ser el único camino de acceso por tierra al lago.

En las sub-zonas de Cholila y Epuyén la falta de un ejercicio de las funciones ha hecho que no encuentren definidos los centros de actividad, si bien los puntos de acceso en cierto modo están tomando ese carácter.

Para jerarquizar los puntos de interés turístico con miras a determinar funcionalmente las necesidades de infraestructura y caracterizar sus papeles en el conjunto, se pueden distinguir tres categorías de parajes, que se han denominado: (1) centro turístico, (2) lugar de permanencia limitada y (3) sitio para excursión en el día. Por razones de brevedad se hará referencia a esas categorías como "centros", "lugares" y "sitios", respectivamente.

Se entiende por centro turístico el lugar donde el turista tiende a establecerse en forma estable, sea para gozar de los atractivos de la localidad o para organizar desde allí sus visitas a otros puntos. Los principales atributos de un centro son: diversificación de

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

atracciones y cierta magnitud de población para asegurar un mínimo de vida social fuera de los hoteles. Por su parte los "lugares" fundan en un atractivo específico su capacidad para retener al turista por un lapso más o menos largo. También los "sitios" se caracterizan por ofrecer sólo atractivos turísticos específicos, pero el interés que ellos despiertan se agota en pocas horas.-

Esta categorización puede presentar una cierta movilidad temporal, admitiéndose que con la evolución de una zona se produzcan ascensos en las categorías. Ejemplo de ello es el caso de Puerto Pirámides, que actualmente debe calificarse sólo como "lugar", pero que en el programa previsto ocupa la categoría de "centro".

Conforme a los principios indicados, al finalizar la década del setenta el área atlántica tendría dos subzonas encabezadas por sendos centros, de los que dependerían -en razón de la distancia- una constelación de "lugares" y "sitios", conforme se muestra en el Cuadro 1.-

Cuadro 1: Clasificación de los puntos de atracción del área Golfo Nuevo Península de Valdez.

Categoría	Sub-zona	
	Puerto Madryn	Península de Valdez
Centro turístico	Puerto Madryn	Puerto Pirámides
Lugar de permanencia limitada	Punta Loma El Doradillo	
Sitios de excursión	Bahía Craker El Riacho Puerto Lobos Gaiman	Punta Norte Caleta Valdez Punta Delgada Punta Pardelas Golfo San José

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

En la zona cordillerana los factores geográficos provocan naturalmente la formación de dos sub-zonas mucho más marcadas que en el caso de la costa atlántica. La porción norte comprende los lugares vinculados con los lagos Puelo, Epuyén y Cholila; la parte sud encierra el Parque Nacional los Alerces y la región de Esquel.

La parte norte no tiene aún un centro definido y en materia de servicios actualmente depende de El Bolsón (provincia de Río Negro), pero parece claro que a poco que se provea de cierta infraestructura, la margen norte del lago Puelo, en las inmediaciones del río Azul, pasará a ser el centro turístico de la sub-zona.

En la sub-zona sud, actualmente sólo Esquel es un centro turístico, pero con el desarrollo de una aglomeración y centro de servicios en el brazo norte del Futalaufquén tendrá nacimiento un "centro" con una posición predominante dentro del sistema lacustre, que es el principal motivo turístico del área. La ciudad de Esquel será en el verano un "centro" que comparte el área -principalmente por el peso de su propia población-, pero que durante el invierno será el centro único, debido al emplazamiento de las pistas de esquí, ya que la Hoya queda alejada de los lagos.

En el cuadro 2 se sintetiza la categorización de los puntos de interés turístico.

En los cuadros 1 y 2 se han enunciado los puntos de mayor interés, cuya evolución dependerá en cierto modo del comportamiento de la demanda.-

Desde el punto de vista económico la concentración de las nuevas inversiones será la estrategia más renta-

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Cuadro 2: Clasificación de los puntos de atracción del área cordillerana.

Categoría	Sub-zona SUD	Sub-zona NORTE
Centro turístico	Esquel Futalaufquén	Lago Puelo
Lugares de permanencia limitada.	Lago Verde Situación-Frey	Hoyo de Epuyén Lago Epuyén Cholila
Sitios de excursión	Lago Menéndez Lago Krugger Río Frey Corcovado La Hoya Alrededores de Esquel.	Rápidos Lago Inferior Río Turbio Boca Río Epuyén Lago Pellegrini Lago Cholila

ble. Al dar una cierta densidad de instalaciones se crean economías externas muy importantes, que de otro modo no aparecerían. La aceleración de la actividad necesita en el Chubut la creación de centros con cierto nivel de aglomeración dentro de las áreas turísticas, como medio para retener a los visitantes. Los centros existentes están lejos de haber alcanzado todavía una dimensión acorde con los servicios de transporte y esparcimiento que es necesario brindar al turismo moderno.

Frente a la dilatada extensión de los escenarios turísticos del Chubut, y dado que el crédito para inversiones es la variable instrumental más importante que maneja el Gobierno, la acción debe canalizarse hacia los puntos nominados como "centros turísticos", comenzando en primera instancia por los que ya presentan un cierto grado de identidad propia, que son Esquel y Puerto Madryn.

### 1.3. Tipos de alojamiento.

Un programa de inversión de esa índole necesita realizarse dentro de las tendencias que imprima el mercado, pero ello no impide que las autoridades puedan orientar una parte importante de las decisiones privadas, alentando o desanimando ciertos tipos de construcciones. En la explicitación de la estrategia a seguir para maximizar los beneficios sociales del plan de turismo, se llegó a la conclusión que es conveniente alentar los sistemas de alojamiento que permitan recuperar las inversiones con temporadas cortas.-

El principal sistema de alojamiento en construcciones permanentes será el hotel (incluyendo moteles, hosterías y alojamientos de obras sociales), porque así lo preferirá el grueso del público que concurra al Chubut. Dentro de este tipo de servicios, según las conclusiones del estudio antes citado (3) y otros realizados por el C.F.I. (4), los que más se adaptan son los de alrededor de 25 habitaciones, pues permiten su explotación por el núcleo familiar, con eventuales refuerzos en temporadas altas.

En segundo término deben computarse las pensiones familiares, sistema que permitirá incrementar la ocupación e ingresos de un numeroso grupo de clase media. Para ello, mediante una política crediticia bien definida se puede favorecer la ampliación de algunas casas de familias en dos o más habitaciones. Esos cuartos adicionales serían ocupados por los miembros de la familia duran-

---

(3) Op. cit ref. (1)

(4) Plan de Desarrollo Turístico del Neuquén.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

te las épocas de receso, y durante el verano estarían destinadas a recibir huéspedes, pudiendo o no ofrecerse un servicio de comidas. Sobre este último aspecto no se puede ser normativo; por lo que la cuestión queda librada a la decisión individual.-

La disposición hacia este tipo de hospedajes aumentará simultáneamente con la mayor vida turística que adquieran los centros seleccionados, razón por la cual se preveía una reducida evolución para los primeros años del plan (1971 y 72), mientras que a partir de 1973 se consideraba necesario incorporar pensiones a razón de más de 80 camas por año.

Queda por último referirse al problema del equipamiento en las zonas donde, además de la aguda estacionalidad de la temporada turística, no existen en el resto del año otros demandantes del servicio de alojamiento. Tal es el caso de Futalaufquen, Lago Puelo y Puerto Pirámides.

En la situación actual y salvo alteraciones imprevisibles, muy poco podrá hacerse para corregir globalmente los efectos de lo breve de la temporada alta; parece entonces que al respecto la mejor estrategia consiste en canalizar una gran parte de su flujo turístico hacia soluciones de alojamiento que demanden menores inversiones de capital, tal el caso de los camping, los que pueden brindar un excelente servicio, de costos fijos muy reducidos, que además permiten al turista integrarse plenamente al paisaje, reencontrándose con la naturaleza en su estado más cercano posible al original.

## 2. Estimación de necesidades.

Para ofrecer un panorama completo sobre las necesidades que postula el plan (5), el procedimiento óptimo consistiría en brindar datos actualizados sobre metas a alcanzar en cuanto a equipamiento, calculando el costo de las inversiones necesarias para ello y determinando finalmente las condiciones de financiación para estimular dicho proceso.

Los datos disponibles permiten cumplir en parte dicho esquema, mientras que su cobertura exacta demandaría tiempos y erogaciones mayores que los disponibles para poner en marcha la línea de créditos. Sin embargo, las indefiniciones que pudieran surgir de ello no son de mayor envergadura y constituirán el necesario margen de maniobra para las autoridades ejecutivas, que con un sano criterio de decisión suplirán tales imperfecciones. Es en base a este criterio que no se ha pretendido extremar algunas precisiones, ya que luego podrían resultar inoperantes.

### 2.1. Demanda de equipamiento.

Los elementos de mayor valor indicativo al respecto surgen de los Cuadros 3 y 4 del Cap. VIII (6), el primero de los cuales se refiere a las comodidades que deberán existir al final de cada período y el segundo a la forma de ir cubriendo las mismas.

Se ha adoptado como período de análisis el que va de los años 1973 a 1975, ambos incluídos, ya que las inversiones a realizar entrarán en funcionamiento en ese lapso.

En el Cuadro 3 se detallan las metas a cumplir has-

---

(5) Op. Cit. ref (1)

(6) Op. Cit. ref (1)

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ta 1975 (Col. 1) y la evolución que deberá producirse para ello en los rubros hoteles y pensiones. Se ha considerado necesario adelantar en un año la iniciación de las construcciones con respecto a la temporada de su habilitación, por lo que se las ha encuadrado en el lapso 1972-74.-

Debe tenerse en cuenta que, al confeccionar los cuadros que sirvieron de base al expuesto, la Consultora supuso que hasta 1972 se habrían cubierto las comodidades hasta el nivel que figura en la col.2. Por ejemplo, se calculó que en 1972 ya habría en Puerto Madryn

Cuadro 3: Previsiones sobre la evolución del alojamiento en hoteles y pensiones. (en número de camas).

Ubicación y tipo de alojamiento	Necesidades totales en la temporada 1975	Estimadas hasta 1972	A iniciar entre 1972 y 1974.
. Puerto Madryn			
<u>Demanda total</u>	1.160	620	540
Hoteles	900	520	380
Pensiones familiares	260	100	160
. Puerto Pirámides			
<u>Demanda total</u>	100	30	70
Hoteles	90	30	60
Pensiones familiares	10	--	10
. Esquel			
<u>Demanda total</u>	255	190	65
Hoteles	225	180	45
Pensiones familiares	30	10	20
. Futalaufquen			
<u>Demanda total</u>	325	220	105
Hoteles	300	220	80
Pensiones familiares	25	--	25
. Puelo, Epuyen y Cholila			
<u>Demanda total</u>	70	15	55
Hoteles	40	10	30
Pensiones familiares	30	5	25

FUENTE: Op. cit. ref. (1) cuadro 3 y 4 Cap. VIII.



620 camas disponibles en hoteles, que sumadas a las 540 que deben instalarse, totalizan 1.160 en el año 1975.

El cotejo de estas cifras con lo acaecido en la realidad, será uno de los indicadores a tener en cuenta por las autoridades para juzgar el ajuste de dichas provisiones. Esta tarea resultará viable en el caso de los hoteles, en base a los registros de la Dirección Provincial de Turismo; sobre las formas de control que se llevan con respecto a las pensiones el C.F.I. no tiene elementos de juicio para emitir una opinión similar.

En cuanto a los camping, se ha calculado que será necesario habilitar a razón de 2 por año durante ese período (1973-75), los que totalizarían 6 unidades nuevas (7).

## 2.2. Estimación de costos.

Este punto es el que presenta mayores dificultades, dada la variación registrada en los precios desde la época de realización del estudio (8). Según tales cálculos, que datan de mediados de 1970, el costo unitario de hoteles nuevos ascendía a \$ 7.500 por cama, las pensiones familiares \$ 4.500 por cama y los camping para 200-250 personas un monto global de \$ 51.500. De acuerdo a la evolución del índice del costo de la construcción en la Capital Federal, dichos valores deben haber subido en un 80% hasta el momento de confeccionar este informe.

Sin embargo, sería aventurado dar mayores precisiones en base a estos indicadores, ya que se desconoce su

---

(7) Op.cit. ref.(1) Cap. IX. Nomenclador de Proyectos.

(8) id.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

grado de aplicabilidad para el Chubut. En cambio, los organismo técnicos de la Provincia pueden establecer referencias más fiables con los elementos de juicio a su alcance.

### 2.3. Necesidades financieras.

De acuerdo a los valores que surgen del Cuadro 3, las inversiones a realizar indican que el cupo financiero disponible será absorbido holgadamente en tanto sus condiciones sean razonablemente aceptables.

Por lo que hace a la financiación de hoteles, deberán en primera instancia cubrirse los requerimientos de los que ya están en marcha hasta su terminación, atendiendo luego los nuevos pedidos.-

Debe tenerse en cuenta que, de parte de este sector, llegarán pedidos de financiación en forma espontánea, ya que está manejado por comerciantes, que permanecen atentos a las facilidades que surjan al respecto. Por tanto, una guía para regular la asistencia crediticia se obtendrá comparando la evolución real con las previsiones del Cuadro 3 para el año horizonte.-

En cambio, para incentivar la habilitación de pensiones familiares, la acción tendrá que ser más directa, a efectos de facilitar la concurrencia de los inversores. Según las cifras del Cuadro 3, para cubrir las comodidades en pensiones familiares, es preciso otorgar entre 50 y 60 créditos, para ampliaciones que pueden oscilar entre 4 y 6 camas con baño privado.

Finalmente habrán de financiarse los campings, cuyos requerimientos no son de tanta magnitud, ya que el monto de los créditos estará en el orden de los \$ 50.000

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

en cada caso.

Sobre las condiciones de los préstamos deberá dictaminar el Banco a través de las respectivas reglamentaciones. Las estipulaciones habituales de plazos son de 7 u 8 años con un período de gracia de 2 años hasta la habilitación, con un margen de financiación del 70% de las inversiones.

### 3. Conclusiones y recomendaciones.

Según lo expuesto en los capítulos precedentes, existen en el Chubut oportunidades para realizar inversiones turísticas, por lo cual es previsible que se puedan colocar con fluidez los montos de financiación disponibles.

La circunstancia de contar con un estudio completo (9) de sus posibilidades y mecanismos de implementación, ha permitido evacuar la consulta de la Provincia mediante este reducido informe. El espíritu de síntesis que ha guiado su confección, obedece a su característica de documento operativo. Es por ello que, a efectos de facilitar su utilización y destacar las principales conclusiones, se recapitulan los elementos de juicio más relevantes, que son los siguientes:

- . Parece acertada la iniciativa de utilizar la línea de créditos para posibilitar el crecimiento de la oferta de servicios de alojamiento, a efectos de adecuarla a los requerimientos de la demanda.
- . La política crediticia que rendirá mayores frutos en términos de bienestar del cuerpo social, es la de favorecer la instalación de negocios de escala familiar.

---

(9) Op. cit. ref. (1).

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Para lograr la rápida consolidación de la actividad turística como sector productivo, conviene concentrar el esfuerzo de promoción de construcciones permanentes (hoteles y pensiones familiares) en los centros principales, que son Esquel y Puerto Madryn. Con respecto a los otros sitios que figuran en el Cuadro 3, deberán seguirse criterios prudentes, basados en la evolución efectiva que evidencie la demanda, a fin de no incurrir en riesgos que comprometan los reintegros.
- En las localizaciones con temporadas turísticas cortas y sin demanda de alojamiento notable en el resto del año, como son Puerto Pirámides, Futalaufquen y Lago Puelo, convendrá fomentar el uso de campings como solución de alojamiento masivo, al menos en la etapa actual de su desarrollo, hasta tanto adquieran cierta entidad propia que justifique inversiones de mayor período de recuperación.
- Como primera prioridad deberán atenderse los requerimientos financieros necesarios para posibilitar la terminación de los hoteles que ya estén en ejecución. En cuanto a la apertura de créditos para iniciar nuevos hoteles, convendrá analizar la forma como se van cumpliendo las previsiones del Cuadro 3, con el objeto de no llegar a un sobredimensionamiento de la oferta, la que podría llegar a ocuparse en temporada pero quedaría subutilizada en el resto del año, con resultados económicos poco favorables para todo el sector.
- En segunda prioridad deben ubicarse los créditos para ampliación de viviendas, a las que se ha denominado "pensiones familiares", con la triple finalidad de: a) aumentar la capacidad de alojamiento en temporada con un

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

margen de utilidad razonable; b) ser aprovechadas por los propietarios en el resto del año y c) iniciar una masa razonable de la población en el negocio turístico, para que a mediano plazo los más capaces se transformen en empresarios propiamente dichos. Según se explicó, se podrán instrumentar 50 ó 60 créditos, para construcciones con un mínimo de 40 m<sup>2</sup> (2 hab. y 1 baño - 4 camas), de acuerdo al proyecto esquematizado en el plan antedicho.

- . Luego correspondería atender los campings, a razón de 2 unidades por año, con créditos de alrededor de \$50.000 por cada unidad capaz de albergar entre 200 y 250 personas.
- . Las condiciones de los créditos deberá fijarlas el Banco de acuerdo a su experiencia y conocimiento del medio. Los plazos de reembolso usuales son de 7 u 8 años, con un período de gracia de 2 años hasta la habilitación, financiando el 70% de las inversiones.

Las anteriores recomendaciones surgían del temario tratado en los capítulos 1 y 2. Aparte de ellas, existen algunos aspectos que deben tenerse en cuenta, según la experiencia habida en otros trabajos del C.F.I.

Entre éstos se encuentran los siguientes:

- . Deberá insistirse, en los casos de hoteles y pensiones, en la necesidad de proyectar habitaciones con baño privado, o eventualmente compartibles entre dos habitaciones. Ello surge del hecho que la mayoría de los turistas al Chubut provienen de clase media o media-alta (el 75% viaja en automóvil propio), lo que indica que gozan de un aceptable nivel de confort en su residencia habitual, aspirando por tanto a comodidades similares durante sus vacaciones.

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

- . Se considera conveniente que la preparación de los proyectos esté a cargo de profesionales. De este modo se logrará mejorar la calidad y eficiencia de las construcciones, a la vez de utilizar con más provecho los recursos financieros.
- . Al otorgar préstamos para establecimientos nuevos, no se pactarán reembolsos y/o pagos de intereses cuyos vencimientos sean anteriores a las fechas previstas para la habilitación parcial o total de los mismos.
- . Junto con el proyecto, conviene exigir la presentación de un calendario de obras, para facilitar el control y programar los compromisos de asistencia financiera del Banco.
- . Cuando la ejecución total de un proyecto pueda demorar más de un año, deberán preverse habilitaciones parciales si ello es posible.-