CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

805 23166

CATALOGADO

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES BIBLIOTECA

INFORME SOBRE DIMENSIONAMIENTO Y CATEGORIZACION DE UN ALOJAMIENTO TURISTICO EN ROSARIO DE LA FRONTERA.

H.39
Sa14a

Dirección de Operaciones
Dto. Industria, Comercio y Producción
Equipo de Actividades Comerciales y Turismo

Autor: Dr. Bajlec José J. P.

Septiembre 1978.

INDICE

		Pag.
1.	Introducción	1
2.	Antecedentes considerados	2
3.	Infraestructura actual	4
4.	Dimensionamiento	8
5.	Categorización	12
6.	Conclusiones	15

1. INTRODUCCION

Con el deseo de revertir la tendencia decadente en los últimos cuatro lustros que presentan las otrora afamadas fuentes termales cercanas a la Ciudad de Rosario de la Frontera, las Direcciones de Turismo y de Industria del Ministerio de Economía de la Provincia, solicitaron la colaboración del Consejo Federal de Inversiones para la realización del dimensionamiento y categorización de un futuro hotel a ser construído en las termas, como paso previo necesario para la preparación de las bases para el llamado a licitación para su construcción y explotación por parte de la actividad privada.

Dada la urgencia con que las autoridades provinciales desean encarar y revertir la situación planteada, técnicos del CFI se trasladaron a la Provincia, donde reunieron todos los antecedentes disponibles en reparticiones oficiales y a nivel privado, visitando y evaluando además el área de las fuentes termales y la Ciudad de Rosario de la Frontera.

Las conclusiones obtenidas, y que figuran en el presente informe, son fundamentalmente resultado de deducciones y comparaciones, dada la peculiar circunstancia de existir una oferta hotelera decadente (Hotel Termas), una oferta hotelera inconclusa (Hostería ACA), demanda hotelera insatisfecha en plena temporada y un recurso (aguas termales) abundante y constante, todo ello en un amplio predio propiedad de la Provincia de más de 800 Has.

2. ANTECEDENTES CONSIDERADOS

Se consideraron como antecedentes de mayor importancia los informes del Ing. Calcaprina, del Dr. Freidenberg, Informe de Prensa Nro. 12 de la Secretaría General de la Gobernación, Dirección de Prensa, el proyecto presentado por una empresa privada para la construcción de un hotel en la región, y la publicación Panorama Hidrotermal Argentino del INCYTH. De todos ellos se ha tratado de rescatar la sintesis que a continuación se expone, completada por las entrevistas y visualizaciones realizadas in-situ, a fin de resumir brevemente los antecedentes sobre las aguas termales de Rosario de la Frontera y su explotación terapéutica y turística.

Las fuentes termales fueron descubiertas cerca del año 1880 por el Dr. Antonio Palau, quien comenzó de inmediato la construcción de un edificio para la explotación de las mismas, que al poco tiempo, se convirtió en un complejo hotelero-curativo motivado por el interés inversor para su construcción, basado en las excelentes propiedades de las aguas, que afloraban en variadas temperaturas.

El Hotel Termas de Rosario de la Frontera, con una oferta de 300 plazas y primera categoría, tuvo su apogeo a principios del presente siglo, situación que se mantuvo inalterable hasta las cercanías del año 1940, en que comienza a manifestarse su obsolecencia por una parte, y toman auge las termas de Rio Hondo en la Provincia de Santiago del Estero por la otra. Su situación de deterioro se mantuvo casi inalterable hasta la fecha, cuando su explotación está a cargo

del Ministerio de Bienestar Social de la Provincia de Salta.

Fue la única oferta de alojamiento en la zona de las aguas termales hasta el año 1977, en el cual se habilitó provisoriamente (por estar inconcluso) la Hostería explotada por el ACA, que dispone de 20 habitaciones y 40 plazas.

Las características y propiedades de las fuentes termales son consideradas excepcionales, puesto que se encuentran en surgencia en una superficie de menos de 5 hectáreas nueve fuentes de aguas, entre hipotermales e hipertermales, surgiendo a su vez con características diferenciadas, a temperaturas que oscilan entre los 20° y los 99° grados centígrados. Se consideran altamente terapéuticas para pacientes de males reumáticos, nerviosos, emocionales, neuríticos, cardiovasculares o respiratorios.

El caudal total de las aguas surgentes es estimado en más de un millón de litros por día, sin haberse notado disminución alguna al cabo de un siglo. El caudal de las aguas consideradas terapéuticas se estima en 600.000 litros por día, del cual la mayor parte es desaprovechada actualmente, pues se deja escurrir libremente.

Con el transcurso del tiempo fueron varias las iniciativas propuestas para revertir la situación de deterioro de la explotación de las fuentes termales, desde la construcción de una Ciudad de Invierno hasta la erección de un moderno hotel por parte de la

actividad privada, no concretándose, por diversas razones ninguna de ellas. Solamente pueden rescatarse la construcción de la Hostería del ACA y la explotación, en escala reducida, de las aguas minerales Palau, otorgadas en concesión recientemente.

3. INFRAESTRUCTURA ACTUAL

Rosario de la Frontera, situada a 791 m. s/n. mar, es una Ciudad de poco más de 10.000 habitantes (9.075 hab. según Censo Nacional del año 1970) ubicada sobre la ruta Nacional Nro. 55, al sur de la Provincia de Salta y a 50 Km. aprox. del límite con la Provincia de Tucumán. Es importante estación ferroviaria del F.C.N.G. Belgrano y posee pista de aterrizaje de tierra.

Es Municipio de 1ra. Categoría, posee un Juzgado de Paz, Oficinas del Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas de 1ra. Categoría, Receptoría Fiscal de la Provincia, Escuelas Primarias, Medias y Técnicas. Tiene red de servicio de agua corriente (OSN) y servicio cloacal (AGAS). La central de energía eléctrica de Rosario de la Frontera tiene una potencia instalada de 3.460 Kw.

Posee gas natural distribuído por redes de Gas del Estado, gas en garrafas comercializado por la actividad privada y gas en cilindros de Gas del Estado, de distribución domiciliaria con transporte a cargo del usuario. Tiene una Central Telefónica con capacidad para 330 líneas y Red Radioemisora en el Hospital Melchora F. de Cornejo. Encotel tiene instalada una oficina mixta.

Hay sucursales del Banco de la Nación Argentina y del Banco Provincial de Salta. Posee dos hoteles, Real Hotel con 66 camas y el Hotel Sisti, de 50 camas, de calidad media el primero y media baja el segundo. Hay cuatro estaciones de Servicio para venta de combustibles y lubricantes, más la Estación del ACA Rosario de la Frontera.

También posee un hospital estatal "Melchora F. de Cornejo" (56 camas) y dos sanatorios privados. Respecto del servicio de transporte de pasajeros, está unida por ómnibus y ferrocarril a Salta y Tucumán, las dos ciudades grandes más cercanas con servicio regular aéreo, pues Rosario de la Frontera no lo tiene.

Las fuentes termales se encuentran a aproximadamente 7 Km. al este de la Ciudad de Rosario de la Frontera, accediéndose por camino pavimentado en buen estado de conservación, excepto un pequeño tramo (aprox. 200 mts.) a la entrada de la Ciudad.

Se trata de la Ruta Nacional Nro. 34, en dirección a Santiago del Estero, pero cuyo tramo pavimentado termina precisamente en las Termas. Aproximadamente 300 mts. antes del cruce del arroyo Salado se encuentran a corta distancia una de otra, la planta Embotelladora Palau y la Hostería ACA. La Planta Embotelladora Palau tiene capacidad para producir diariamente 4.000 litros de agua mineral, que recibe a través de cañerías de poco más de 1.000 metros de extensión, directamente de las fuentes. A corta distancia se

encuentra la Hostería del ACA, cedida en concesión por la Provincia. Se trata de una moderna y agradable construcción en dos plantas, 20 habitaciones y 40 plazas, con sala de estar, bar y comedor, lo que la convertirá en la mejor oferta de alojamiento actual, apenas se terminen detalles faltantes de equipamiento y servicio, lo cual está previsto para fines del corriente año 1978.

El espacio que resta entre la Hostería del ACA con el Arroyo Salado es ocupado por uno de los dos campos de golf administrados por el concesionario del Hotel Termas.

También antes de cruzar el puente sobre el Arroyo Salado, del lado opuesto de la ruta (derecha) está ubicado el Club de Caza y Pesca de Rosario de la Frontera, con comodidades para acampar y fogones dispuestos alrededor de un lago artificial de unas 8 Has. de espejo, con un camino perimetral para facilitar paseos. Posee cuidador permanente con su respectiva vivienda.

Toda la parte descripta anterior al Arroyo Salado es menos ondulante que la parte posterior al cruce del mismo, que pasa a ser más abrupta.

A 100 mts. aprox. del cruce del puente, se encuentra el segundo campo de golf, mayor que el anterior, y pocos metros después se desvía el camino de acceso al Hotel Termas, al que se llega luego de ascender por un trecho curvo y por una extensión de aprox. 300 mts.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA

El cuerpo principal del actual hotel se encuentra integrado por dos alas; el edificio Guemes, compuesto por 40 habitaciones con baño privado y 24 habitaciones con baño a compartir y el edificio Florida, con 15 habitaciones con baño privado. La capacidad de alojamiento actual es de 158 personas, con pensión completa opcional. El hotel cuenta además con una gran cocina, comedor con capacidad de atención de 300 personas, un salón de invierno, un salón Casino con el complemento de otro salón menor utilizable como cine o boite.

El pabellón de baños posee 44 cabinas para baños de inmersión divididas en dos plantas iguales, donde se toman baños sulfurosos, ferruginosos, salados y silicosos, más 2 cabinas para baños de vapor, una cabina con capacidad para 4 personas para inhalaciones ferruginosas, una cabina con capacidad para 6 personas para inhalaciones sulfurosas y anexa una pileta de natación (termal) a cielo descubierto. Se accede al pabellón de baños del cuerpo principal del hotel por un pasadizo cubierto y cerrado.

Para practicar deportes o paseos, en las adyacencias del hotel existen además de los dos campos de golf, una cancha de tenis, cancha de bochas, cancha de voley, y caballos y bicicletas para paseos.

Cerca del hotel se encuentran varias construcciones para alojamiento del personal y depósitos varios. En general, las construcciones, por su estado, contrastan con la belleza natural del lugar

y sus sitios de esparcimiento, y en particular, las destinadas al personal de servicio y depósitos, ofrecen un aspecto deprimente.

El complejo cuenta con servicio propio de panadería, confitería, lavandería, ropería, carpintería, albañilería y cámara frigorífica, además de poseer un equipo propio de generación de energía eléctrica, que pasó a reserva desde la ampliación de la planta generadora de Rosario de la Frontera. Para agua caliente y calefacción se utilizan directamente aguas termales que surgen a altas temperaturas (silicosas, a 99° centígrados en su fuente). Todas las construcciones descriptas y sus adyacencias, se encuentran en terrenos de propiedad fiscal de una extensión total 885 Has.

4. DIMENSIONAMIENTO

Las Termas de Rio Hondo, en Santiago del Estero, con algunos problemas actuales de merma de caudal de sus fuentes, se desarrollaron explosivamente a partir de la década del 50, llegando a ofrecer hoy día una oferta de más de 6.000 plazas de alojamiento y constituyéndose en uno de los centros turísticos más importantes del país. Su temporada abarca los meses de invierno (principalmente junio-agosto), y ofrece la particularidad de que gran parte de sus explotaciones pertenecen a hoteleros que en los meses de verano atienden sus hoteles en Mar del Plata. En la época estival, alrededor del 85% de los hoteles permanecen cerrados. Los entendidos sostienen

que las propiedades curativas de sus aguas son inferiores a las de las fuentes termales de Rosario de la Frontera y Copahue. La calidad del servicio hotelero es considerada como de término medio, si bien existen varios establecimientos de nivel 3 estrellas. Alrededor del 70% de sus usuarios proceden del litoral, Capital Federal y Pcia. de Buenos Aires. Las condiciones de acceso no difieren en mayor medida de las que ofrecen las Termas de Rosario de la Frontera, y la distancia desde la fuente emisora de los mayores usuarios es aproximadamente un 20% inferior.

En la alta temporada (junio a agosto), en promedio, los hoteles de Termas de Rio Hondo registran un índice de ocupación superior al 80%.

Las Termas de Copahue-Caviahue en la Provincia del Neuquén, ofrecen, según los entendidos, aguas de similares cualidades terapéuticas que las de Termas de Rosario de la Frontera. Copahue ofrece actualmente aproximadamente 800 plazas entre hoteles y casas particulares, previendo, con las obras en curso, llegar a una oferta de 1.000 plazas para 1980. Su temporada, por razones de accesibilidad, se reduce a 4 meses (diciembre a marzo), con picos en enero y febrero en los cuales el índice de ocupación supera el 90% de las plazas disponibles. La distancia del principal foco emisor de usuarios es superior a la que ofrecen Rio Hondo y Rosario de la Frontera y la accesibilidad es también más dificultosa, pues se encuen-

tran a casi 400 Km. de Neuquen Capital y a 200 Km. de Zapala, debiendo recorrerse 140 Km. de camino enripiado para llegar por Zapala. Su altura sobre el nivel del mar, aprox. 2.000 mts., es otra circunstancia que conspira contra cierto tipo de pacientes o usuarios. La calidad de los servicios ofrecidos y de los alojamientos es término medio apenas, circunscribiéndose a los indispensables. Es preocupación de las actuales autoridades de la Provincia del Neuquén llamar a licitación para la concesión de la construcción y explotación de un nuevo hotel de aprox. 100 habitaciones y categoría 3 estrellas, a fin de satisfacer la demanda que demuestra ser creciente. Un análisis de prefactibilidad económico-financiero para la construcción de un hotel de las características señaladas y su explotación posterior, realizado por el CFI en el año 1977 determinó una rentabilidad aceptable en las condiciones de explotación normales para Copahue. Habiendo hecho una brevísima referencia a las Termas de Rio Hondo y Copahue, corresponde luego su análisis comparativo con las Termas de Rosario de la Frontera.

Termas de Rosario de la Frontera llegó a ser por más de 50 años el principal centro termal del país. En su momento, las 300 plazas que ofrecía presentaban en temporada el índice óptimo de ocupación. Cierto es también que no había proporcionalmente la demanda actual por aguas termales. Sin embargo Termas de Río Hondo y Copahue se expandieron, en tanto el Hotel Termas no só

lo no se expandió, sino que envejeció y terminó por volverse obsoleto, reduciendo además su oferta de alojamiento. Es probable que un manejo no muy feliz de explotación de los recursos fiscales en su conjunto (Hotel, tierras, fuentes termales, aguas minerales) haya sido determinante para su postergación.

Aún así, y en las precarias condiciones de alojamiento que ofrece, el actual Hotel Termas rechaza en el período junio-agosto una cantidad de solicitudes de reservación que fueron estimadas en un 30-40% de su capacidad, obteniendo índices de ocupación superiores al 80% para el período mayo-septiembre. Todo ello prácticamente sin ninguna promoción y sin oficina de representación en Buenos Aires. La habilitación completa de la Hostería del ACA agregará solamente 40 plazas a la oferta del Hotel Termas, con la restricción de no poseer salas de baños termales completas.

Cabe destacar además, que el Hotel Termas permanece abierto todo el año, captando fuera de temporada, es decir los meses de verano, cierto tipo de turismo que concurre con fines no terapéuticos atraído por la belleza natural de lugar y las recreaciones ofrecidas.

Las razones y comparaciones señaladas, entendemos que justifican con creces la proposición de un hotel de 100 habitaciones y 200 plazas, con lo cual de mantenerse la explotación

del Hotel Termas, se llegaría a una oferta total para las fuentes termales de Rosario de la Frontera de 400 plazas, con mejor calidad de aguas termales, iguales condiciones de accesibilidad, suponiendo también iguales bellezas naturales y microclima, frente a la oferta de más de 6.000 plazas de Rio Hondo. Por los índices actuales y tendencias detectadas de la demanda de alojamiento en ambas termas en época de temporada, entendemos, a igualdad de servicios, no puede tener el hotel dimensionado, índice de ocupación menor al 80% en el período mayo-septiembre.

Sin considerar las posibilidades de su explotación durante los 12 meses del año, que son varias, observamos que en principio, comparativamente con el estudio de prefactibilidad económico-financiera realizado por el CFI, para un alojamiento de similar tamaño y características para las Termas de Copahue y un índice de ocupación del 80% para 5 meses al año, otorgaría mejor rendimiento para un proyecto en Rosario de la Frontera, a costos e ingresos similares.

También entendemos que es indispensable para obtener la demanda pretendida, que el nuevo hotel a licitar, además de las comodidades propias de su categoría, incorpore un moderno pabellón integral de baños, con cabinas de inmersión para baños sulfurosos, ferruginosos, salados y silicosos, baños de vapor, inhalaciones ferruginosas, nitralaciones sulfurosas, baños turco-romanos, finlandeses, ducha escocesa y servicio integral de mecanoterapia,

con su correspondiente servicio médico especializado.

Los terrenos escogidos en principio por la Provincia para la erección del futuro hotel, no merecen objeción, pués permitirán disfrutar de una hermosa vista panorámica, además de su cercanía a la infraestructura deportiva y recreativa ya existente y a las fuentes termales.

5. CATEGORIZACION

El actual Hotel Termas fué concebido y construído para el alto nivel de usuarios, que en su época de esplendor, eran los únicos con posibilidades económicas para realizar viajes de recreo o curativos. Aún después de su decadencia, ha pretendido mantener en lo posible, cierta prestancia y señorío, acordes con el nivel general de sus usuarios, que todavía en la actualidad es considerado económicamente alto. Ello se refleja en cierto modo en sus actuales tarifas, pues la estadía es cobrada (agosto 1978) a razón de $ 10.000.- diarios por persona y una comida (almuerzo o cena de menú fijo), $ 5.000.- por persona. Las tarifas en sí no son exhorbitantes, pero sí lo suficientemente altas como para actuar de modo selectivo, pués la utilización de los baños termales es cobrada adicionalmente.

Como ya se señalara anteriormente, el actual Hotel Termas ofrece comodidades en lamentable estado de obsolescencia, de muy problemático reacondicionamiento posible. La Hostería

del ACA, si bien moderna y con confortables comodidades, sólo ofrece 40 plazas y carece de centro de baños termales completos. Son las únicas ofertas actuales de alojamiento en la zona de las fuentes termales.

Entendemos en consecuencia, que no puede haber dudas en sugerir la categoría de 3 estrellas, calificación del Registro de Normalización Hotelera - Dto. Reglamentario Nacional Nro. 1818/76.

Quizás la alternativa fuera un hotel de categoría 4 o 5 estrellas. Pero entendemos que el hotel que se pretende eregir, dado que deberá contar con un moderno anexo de pabellón de baños, servirá en el futuro de centro de baños también para otros hoteles que puedan construirse, y los cuales sí podrán tener otras categorías para diversificar la oferta, y satisfacer los diversos niveles económicos de demanda. Debe agregarse, además que son contados los hoteles que ofrecen las comodidades exigidas para la categoría 3 estrellas en Termas de Rio Hondo, por lo cual el hotel pretendido dará una categoría de nivel superior a las fuentes termales de Rosario de la Frontera.

6. CONCLUSIONES

Es redundante, pero necesario, señalar que las fuentes termales de Rosario de la Frontera, por sus cualidades terapéuticas fuera de lo común, fueron mal aprovechadas y luego descuidadas, determinando una situación actual de relegamiento frente a otras manifestaciones termales en el país. Fueron las primeras en ser explotadas con fines terapéuticos en toda Latinoamérica y su fama trascendió las fronteras del país. Por diversas razones, los intentos de revitalizarlas se vieron frustrados.

Otras regiones hidrotermales han florecido, y la experiencia indica una demanda creciente a medida que su acceso se ve facilitado por la evolución de los medios de transporte.

Las distintas manifestaciones hidrotermales, si bien no son consideradas milagrosas ni constituyen una panacea médica, tienen un amplísimo campo de acción con singulares posibilidades en el área de las terapias preventivas, curativas y rehabilitativas, frecuentemente complementados con recursos fisiátricos, diabéticos, medicamentosos y psicoterápicos.

Se estima que solamente los afectados por las distintas manifestaciones reumáticas son más de 1.000.000 en todo el país.

De ello se deduce, que con una oferta actual estimada de alojamiento de aprox. 10.000 plazas en todas las regiones hidrotérmicas en el país, la oferta de alojamiento está todavía muy lejos de la saturación, y por otra parte, la erección del hotel proyectada para Termas de Rosario de la Frontera, con 100 habitaciones y 200 plazas, agregaría solamente un 2% a la oferta total en todas las regiones hidrotérmicas del país, y un 3% a la oferta de la región NOA. Y si se analiza desde el punto de vista de la categorización de la oferta nos encontramos que apenas un 10 al 15% de la oferta de alojamiento de las regiones en cuestión cumplimenta los requisitos requeridos para 3 estrellas, y que precisamente ese tramo es el que registra los mayores índices de ocupación, se deduce que dentro de la oferta existente las carencias de comodidades en alta temporada se centran en niveles de 3 o más estrellas, todo lo cual, ciertamente, avala lo recomendado.