0/11.39
K19
II

45622

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA
Dr Manuel
Belgrano

ANEXO ADJUNTO

Sitios y circuitos para el desarrollo de las infraestructuras turísticas

El turismo del Corredor de la Ruta Provincial N° 1, del mismo modo que sucede en gran parte del litoral, se basa en el atractivo y la riqueza del ambiente y del paisaje natural, fundamentalmente vinculado a la presencia del agua, y se complementa con la existencia de un rico patrimonio histórico – cultural que abarca territorios y pueblos.

La existencia actual y el desarrollo futuro de las infraestructuras turísticas está directamente vinculada a esta conjunción entre el patrimonio natural y cultural, tangible e intangible, que exhibe la región a lo largo de la extensa línea que constituye la Ruta N° 1 y las localidades que se disponen en su recorrido.

Estas infraestructuras se organizan en torno al tipo y las características de los recursos naturales y culturales que constituyen la oferta turística del Corredor.

En efecto las diversas instalaciones, equipamientos y edificaciones de soporte y servicio para la actividad configuran las infraestructuras que resultan indispensables para el desarrollo de los distintos segmentos del mercado turístico.

El presente informe tiene carácter reservado y está destinado al uso interno de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia de Santa Fe, en él se individualizan cinco aspectos importantes para programar la oferta de turismo, ordenar el desarrollo físico-espacial de las infraestructuras y promover inversiones en "sitios de oportunidad", en función de la disponibilidad de tierras aptas para la actividad y los valores inmobiliarios del suelo.

1°.- La evolución de la actividad; El análisis de este aspecto supera el alcance del presente informe, pero se considera esencial para una correcta planificación del territorio, relevar año a año en el Corredor y en cada localidad, el número creciente de turistas en relación a la población estable, el promedio temporal de estadías y el gasto diario "per cápita", las visitas puntuales, estacionales o aleatorias, la presencia individual, grupal y/o familiar de los turistas, sus gustos y conductas, los atractivos y recursos más demandados, etc., a fin de precisar la situación pasada, actual y las proyecciones de la actividad en relación a las infraestructuras turísticas.

En este sentido resulta prioritario construir un "Mapa de Corredor" vinculado a una base de datos de la actividad y su dinámica presente y futura esperada, como instrumento indispensable para abordar la planificación turística en relación al ordenamiento del territorio.

2°.- La tipificación de la actividad; Es preciso considerar que tanto para el análisis y propuesta de la oferta turística, como para una definición del espacio y los equipamientos donde se desarrollen esas actividades, es necesario proceder a agrupar y clasificar por tipologías.

Esta claro que no existe una única clasificación, capaz de contener todas las tipologías posibles y en todos los casos existen interrelaciones y complementos que admiten reconocer situaciones de mayor complejidad referidas a la oferta de turismo.

En este marco, avanzamos con una clasificación primaria que ubica en el Corredor cuatro tipos básicos de turismo;

Turismo de eventos y fiestas, es el tipo de turismo que más ha crecido en los últimos años por el impulso creativo que le han dado las distintas comunidades locales y especialmente sus administraciones municipales o comunales con el auspicio y la promoción del Gobierno Provincial. En general estos eventos festivos se desarrollan en relación a aspectos temáticos propios del lugar y de las condiciones del paisaje, como fiestas o ferias que tienen que ver con la producción hortícola y agrícola como la "Fiesta de la Zanahoria" en Cayastá, con la vida campestre y la actividad de los hombres de campo como la "Fiesta de la Doma" en la misma localidad, o entre otras, con la fuerte presencia de la naturaleza y el río como la "Fiesta del Sol" en Romang.

La demanda que viene atraída por estos eventos es heterogénea, cubre todo el año y la estancia puede durar varios días generalmente los fines de semana, mientras su composición va desde jóvenes a grupos familiares, pero en su gran mayoría de residencia en la Provincia y de origen nacional.

Los tipos de infraestructura turística que cubren esta demanda abarcan campings, hoteles urbanos tradicionales y hospedajes, cabañas y bungalows, y en menor medida residencia de alquiler.

Turismo cultural o temático, es el que primero se ha desarrollado en el Corredor, especialmente a partir de la creación del "Parque Arqueológico de Santa Fe La Vieja" en Cayastá, lugar histórico desde 1942 y Monumento Histórico Nacional desde 1957, así como la presencia de un importante patrimonio cultural y arquitectónico que se ha revalorizado a lo largo del tiempo en localidades como San José del Rincón, Santa Rosa de Calchínes, Saladero Cabal o San Javier entre otras.

Sin embargo la demanda de este tipo de turismo es acotada si excluimos a los visitantes del Parque Arqueológico, por lo que uno de los objetivos de una programación turística integrada será cada vez más complementarla con otras actividades.

Uno de los desafíos en relación a este tipo de turismo es la generación de circuitos o rutas temáticas que articulen sitios de valor histórico – cultural especialmente con la visita a eventos y fiestas locales y provinciales.

En general el turista que consume este tipo de oferta tiene una estancia muy reducida de apenas uno o dos días, siendo mayoritariamente cubierta por contingentes escolares o grupos específicos.

Los tipos de equipamiento que cubren esta demanda, cuando se extiende por más de un día, abarcan hoteles y hospedajes o estadía en campamentos.

Turismo deportivo, es la tipología turística vinculada preferentemente a la náutica, la caza de animales silvestres y la pesca, en períodos estacionales determinados, que junto a las de los eventos o fiestas ha tenido mayor crecimiento en el Corredor. Se destacan sectores sociales muy definidos que realizan esta actividad, uno de turistas locales con estadías breves en hoteles, hospedajes, campings, cabañas y bungalows, y eventualmente para estadías más largas en vivienda de alquiler o vivienda de posesión propia, y otro de organización más sofisticada a través de empresas u operadores de turismo, que reúne a visitantes internacionales – norteamericanos, españoles, alemanes, etc.-, cuya demanda es satisfecha especialmente en complejos de cabañas de mayor nivel de servicio o fincas rurales.

Este último grupo turístico concreta itinerarios cerrados y con compras de provisiones por fuera del Corredor, lo que conlleva una casi nula utilización de servicios urbanos por otra parte escasos– administración, comercio, gastronomía, etc.-.

Turismo medioambiental o ecoturismo, el Corredor se presenta como un territorio extenso con riquezas naturales únicas e incomparables. Sin embargo este tipo de turismo que puede definirse como "ecológico" y que se manifiesta en excursiones terrestres y náuticas, paseos y caminatas o en visitas a granjas y fincas rurales, en función del descanso y el contacto con la vida silvestre, el conocimiento de la naturaleza y hasta actividades de investigación, no tiene aún entidad propia y se

encuentra reducido a ser complemento de las otras tipologías turísticas. La gran cantidad de recursos ambientales – la flora, la fauna y el paisaje autóctono -, configuran un soporte extraordinario para desarrollar este segmento de la actividad cada vez más demandado en otras regiones del país y del mundo.

Puede arriesgarse respecto a la tipología de equipamiento turístico eventualmente requerida, que los campings, cabañas y bungalows o las granjas y fincas rurales por su ubicación en relación con la naturaleza, son los sitios más adecuados para desarrollar la actividad.

3°.- El ordenamiento territorial y urbano de las infraestructuras turísticas; La clasificación y tipificación de la actividad por un lado y su posible correspondencia con la tipificación edilicia del alojamiento por el otro, permiten establecer un primer cuadro de relaciones y preferencias de acuerdo a la estancia media de los turistas, que se asume como la base para la elaboración de una normativa que oriente y regule la localización espacial y condiciones de los equipamientos que demanda la actividad.

En este sentido se presenta el siguiente cuadro;

Tipologías turísticas y de equipamientos turísticos	Hoteles y hosterías	Paradorh otel y moteles	Cabañas y bungalows	Estancias fincas y granjas	Vivienda de alquiler	camping
Eventos y fiestas (2 a 5)	Interior urbano	Ruta	Entorno natural		Interior urbano	Entorno natural
Cultural y temático (1 o 2)	Interior urbano	Ruta				
Deportivo (2 a 15)		Ruta	Entorno natural	Campos rurales	Interior urbano	Entorno natural
Medioambiental (2 a 10)			Entorno natural	Campos rurales		Entorno natural

Referencias normativas para su ubicación espacial:

Interior: Planta urbana.

Ruta: Frente al Corredor vial.

Entorno: Paisaje natural y ribera del entorno urbano.

Campos: Extensión rural.

Las tipologías edilicias son las básicas reconocibles, sin perjuicio que puedan agregarse otras, y se identifican como:

. **Hoteles urbanos y Hosterías**, edificios de pequeño o mediano tamaño y compactos, susceptibles de construirse en lotes urbanos regulares y preferentemente ubicados en el interior de la planta de las ciudades y/o pueblos.

. **Parador hotel o Moteles**, entendidos a los fines de esta clasificación como edificaciones más abiertas con áreas de estacionamiento y parque, con posibilidad de ubicación frente a la Ruta o sobre calles de borde de la localidad.

. **Cabañas y bungalows**, como pequeños grupos de edificios o medianos complejos, cuya ubicación espacial debiera estar directamente relacionada con el entorno natural y la ribera, y en absoluta armonía con el paisaje circundante.

. **Estancias, fincas o granjas**, ubicadas por fuera del área urbana en campos y explotaciones rurales.

. **Viviendas en alquiler**, ubicadas en el interior o bordes del área urbana de las localidades.

4°.- Los valores del suelo en el Corredor; Se considero necesario a los fines de tener un cuadro de situación completo de las posibilidades de desarrollo de las infraestructuras turísticas en relación a la tipificación de la actividad y de los equipamientos, indagar sobre los valores del suelo en las áreas urbanas y rurales del Corredor.

La existencia de tierra disponible apta para el desarrollo del turismo y el costo del suelo por metro cuadrado o por hectárea de terrenos vacantes tiene una incidencia directa en la inversión turística total.

De este modo, se realizó por localidad, un relevamiento de los valores inmobiliarios de terrenos actualmente en venta o vendidos en los últimos tres meses del año 2006, considerando su ubicación, las condiciones y las características de los mismos.

Respecto a su ubicación, se identificó su pertenencia a la planta urbana en situación de centralidad - generalmente las área de mayor consolidación-, en barrios interiores –áreas de menor consolidación-, o en urbanizaciones de borde. Se relevó la localización de terrenos en área urbanizada o en área sin urbanizar sobre los sistemas de Ruta o Costa, y por último la situación de campos rurales agrícolas y/o ganaderos.

Se analizaron las condiciones particulares de los terrenos relevados en tanto disponibilidad de servicios de infraestructura –agua corriente, energía eléctrica, gas y desagues pluvio-cloacales y la accesibilidad por calles, caminos o senderos pavimentados o de tierra. Un aspecto al que se presto especial interés por el valor que asume en relación a la inversión turística, es la condición óptima, aceptable o degradada del paisaje natural y artificial.

Por último, se tuvo en cuenta, las características dimensionales y parcelarias de las tierras vacantes y su valor por m2 o hectárea.

El cruce de estos datos - ubicación, condición, caracterización y valor inmobiliario, nos brinda una información sintética pero completa de la disponibilidad de tierras, tanto para comprender similitudes o diferencias del proceso fundiario en cada localidad, como para obtener valores de referencia para emprendimientos de oportunidad turística.

Los datos relevados se sintetizan en Cuadros Síntesis por localidad;

Referencias.

Urbana: Central (C), Interior (I), Borde (B).

Ruta y Costa: Urbanizado (U), Sin Urbanizar (SU)

Infraestructura de servicios: Completa, Parcial, Mínima, Nula.

Accesos. Calle o Camino (C): pavimento, ripio, tierra / Sendero (S).

Paisaje: Preeminencia Natural (N) o Artificial (A) / Optimo, Aceptable, Degradado. Características: Superficie y Observaciones: Lote individual o agrupados (L), Parcela de gran dimensión en manzana (P), Mayor Área (MA), Campo (C).

Valor inmobiliario del suelo (Cuadro síntesis):

Localidad: San José del Rincón

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1		X/urb.			Parcial	(R)Pav.	(A)acep	1800	(L)Agrup	50.-	
2	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)acep	598	(L)Ind.	26.-	
3	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)deg	500	(L)Ind.	10.-	

Localidad: Arroyo Leyes

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)Acep	518	(L)Ind.	17.-	
2	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)Acep	525	(L)Ind.	19.-	
3		X/su			Nulo	(C)Pav.	(N)Degr.	926	(MA)	11.-	
4		X/urb			Mínimo	(C)Pav.	(A)Acep.	837	(L)Ind.	24.-	

Localidad: Santa Rosa de Calchines

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servico	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)Degr.	500	(L)Ind.	10.-	
2		X/su			Mínimo	(R)Pav.	(A)Degr.	1530	(P)	16.-	
3	X/inter.				Parcial	(C)Pav	(A)Acep	550	(L)Ind.	29.-	
4		X/su			Nulo	(R)Pav.	(N)Acep	1519	(L)Agrup	19.-	
5	X/centr.				Parcial	(C)Pav.	(A)Acep	830	(L)Ind.	54.-	

Valor inmobiliario del suelo (Cuadro síntesis):

Localidad: Cayastá

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1			X/urb.		Parcial	(C)Tierra	(N)acep	675	(L)ind.	88.-	
2	X/borde				Mínimo	(C)Tierra	(A)acep	220	(L)ind.	36.-	
3			X/urb.		Mínimo	(C)Tierra	(A)acep	230	(L)ind.	43.-	
4		X/urb			Parcial	(C)pav	(A)acep	2200	(P)	120.-	
5			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)ópt	900	(P)	135.-	
6			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)acep	1000	(P)	60.-	

Localidad: Helvecia

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/interior				Mínimo	(C)tierra	(A)acep	533	(L)ind.	37.-	
2	X/centro.				Mínimo	(C)pav	(A)acep	345	(L)ind.	45.-	
3			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)ópt	300	(L)ind	40.-	
4		X/urb			Mínimo	(C)pav	(A)acep	500	(P)	45.-	
5	X/borde				Mínimo	(C)tierra	(A)deg	250	(L)ind	15.-	

Localidad: Saladero Cabal

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/centro				Mínimo	(C)tierra	(A)acep	500	(L)ind	47.-	
2	X/interior				Mínimo	(C)tierra	(A)acep	700	(L)ind	40.-	
3			X/su		Nulo	(C)tierra	(N)ópt	1200	(P)	35.-	
4			X/su		Nulo	(S)tierra	(N)ópt	480	(L)ind	25.-	

Valor inmobiliario del suelo (Cuadro síntesis):

Localidad: San Javier

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/centro				Parcial	(C)pav	(A)acep	250	(L)ind	100.-	
2	X/interior				Parcial	(C)pav	(A)acep	350	(L)ind	30.-	
3	X/borde				Mínimo	(C)tierra	(A)deg	250	(L)ind	10.-	
4		X/urb			Parcial	(C)pav	(A)deg	1250	(P)	40.-	
5			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)deg	250	(L)ind	10.-	
6			X/su		Mínimo	(C)tierra	(N)ópt	1000	(P)	55.-	
7			X/su		Nulo	(C)tierra	(N)ópt	1 h	(MA)		150000.-
8				X/agr	Nulo	(C)tierra	(N)acep	30 h	(C)		6000.-

Localidad: Alejandra

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/centro				Mínimo	(C)ripio	(A)acep	300	(L)ind.	30.-	
2	X/interior				Mínimo	(C)tierra	(A)deg	200	(L)ind	6.-	
3		X/urb			Mínimo	(C)pav	(A)acep	1500	(P)	30.-	
4			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)acep	1000	(L)ind.	20.-	
5				X/agr	Nulo	(C)tierra	(N)acep	70 h	(C)		8000.-
6				X/gan	Nulo	(C)tierra	(N)acep	300 h	(C)		4000.-

Localidad: Romang

	Ubicación				Condiciones			Características		Valor $	
Terreno	Urbana	Ruta	Costa	Rural	Servicio	Accesos	Paisaje	Superf.	Observ.	M2	Ha.
1	X/centro				Parcial	(C)pav.	(A)acep	250	(L)ind.	50.-	
2	X/interior				Parcial	(C)pav.	(A)acep	350	(L)ind.	30.-	
3	X/borde				Mínimo	(C)tierra	(A)deg.	220	(L)ind.	12.-	
4			X/urb		Mínimo	(C)tierra	(N)acep	250	(L)ind.	75.-	
5		X/urb			Parcial	(C)pav.	(A)acep	5000	(MA)	50.-	
6				X/agr.	Mínimo	(C)tierra	(N)acep	50 h	(C)		10000.-
7				X/gan.	Mínimo	(C)tierra	(N)acep	300 h	(C)		1800.-

Fuentes (información del mercado inmobiliario)

Atilio Salas Inmobiliaria, Tucumán 3108, Santa Fe.
Benuzzi Inmobiliaria SA, San Martín 3184, Santa Fe.
Inversiones Negocios Inmobiliarios, La Rioja 2439, Santa Fe.
Guastavino e Imbert, San Martín 2767, Santa Fe.
Porta Inmobiliaria SRL, Rubén Aldao 2244, Santa Fe.
Marcelo Tomas, San Jerónimo 3163, Santa Fe.
Bernardi Inmobiliaria, Ruta Nº 1, Colastiné Norte.
Gentina Inmobiliaria, Ruta Nº 1, San José del Rincón.
Rodelli Inmobiliaria, Ruta Nº 1, San José del Rincón.
Bodrone Inmobiliaria, 25 de Mayo, San Justo/Saladero Cabal.
Klaus Estudio, 9 de Julio 2222, San Justo/Saladero Cabal.
Señor E.González, Ruta Nº 1, Cayastá.
Escribanía Vigil , San Javier.
Romang Operaciones Inmobiliarias, Romang.

Del análisis de los cuadros precedentes se desprenden las siguientes consideraciones;

El mercado inmobiliario en su conjunto presenta algunas distorsiones en los precios del suelo, evidenciada en las diferencias del valor de la tierra urbanizada, en cada localidad, en lotes con condiciones de servicio, accesibilidad y paisaje semejantes, y con similares características dimensionales.

El precio del suelo se conforma con tres tipos de renta, la renta absoluta que representa el valor intrínseco de la tierra urbana independiente de otras variables, la renta de posición que tiene que ver con la mejor o peor ubicación urbana relativa del inmueble, las condiciones y características de los mismos, y la denominada renta de oferta (y de demanda), que es la que se ve afectada por cuestiones diversas, algunas coyunturales que tienen que ver con los gustos de los compradores respecto a los sitios de interés o el tipo de inversor individual o empresario, y otras

estructurales como el proceso de urbanización indiscriminado y de carácter oligopólico respecto a la propiedad de la tierra y a la comercialización inmobiliaria.

En el caso del Corredor de la Ruta N° 1, pareciera verificarse una fuerte incidencia de la renta de oferta aún a veces por sobre la de posición, con grandes diferencias entre las localidades y con precios relativos más altos en el interior de las plantas urbanas que los de la ciudad de Santa Fe.

En el caso de **San José del Rincón y Arroyo Leyes**, la oferta inmobiliaria actual de terrenos se reduce a pocos lotes vacantes, generalmente ubicados en situación de borde urbano y con pocos o nulos servicios, mientras los precios se duplican o triplican cuando se trata de parcelas de mayor tamaño y a la espera de inversiones no residenciales, particularmente frente a la Ruta N° 1.

Sin embargo, pareciera que el perfil de las dos localidades se orienta más a la construcción de viviendas permanentes o de fin de semana que a grandes o medianos equipamientos de turismo.

Sólo en algunas situaciones con óptimas condiciones del paisaje resulta de interés la inversión en infraestructuras turísticas, como las que se detectan hacia el norte del Distrito de Arroyo Leyes y particularmente sobre las orillas del brazo norte y sur del curso de agua del mismo nombre.

Santa Rosa de Calchines, tiene escasa disponibilidad de tierras a la venta sobre la costa urbana y presenta valores del suelo algo más deprimidos que los registrados en San José del Rincón o Arroyo Leyes. El acceso por Ruta N° 1 desde el sur y el sector de la ribera hacia el norte de la ciudad poseen cualidades paisajísticas para convertirse a futuro en enclaves turísticos, pero en la actualidad no se registran ofertas de suelo.

La localidad de **Cayastá** presenta una oferta restringida de lotes urbanos, con valores por metro cuadrado muy superiores a otros pueblos y cuya suba quizás esté alentada por el influjo de algunos emprendimientos turísticos de relevancia que se han concretado en los últimos años. Las parcelas ubicadas frente a la Ruta N° 1 y particularmente sobre el sistema de la costa son las que registran los mayores precios.

El mercado inmobiliario en **Helvecia**, presenta una oferta de tierras a valores intermedios entre los registrados en Santa Rosa y Cayastá, quizás esto se deba a que si bien la localidad posee un paisaje y condiciones ambientales interesantes,

aún no se visualiza como un sitio de sostenido desarrollo de la actividad turística. Las tierras ubicadas sobre el camino costero hacia el norte de la localidad, así como el sector de Ruta N° 1 frente al Parque ubicado en el ingreso de la Comuna hacia el sur, son las que mejor se predisponen para la inversión turística.

Saladero Cabal es una localidad con marcado rol residencial permanente o de fin de semana, generalmente de pobladores provenientes de la ciudad de San Justo. Por poseer una escala pequeña, condiciones ambientales óptimas y el desarrollo creciente de las actividades náuticas, la caza y la pesca comienza a desplegarse como un potencial enclave de interés para el turismo en general.

Esta situación se manifiesta en el valor del suelo, semejantes a los de Helvecia en el área urbana, pero con precios crecientes sobre la costa aún en áreas inundables, tanto hacia el norte como hacia el sur de la localidad dónde ya se registran algunas importantes inversiones en viviendas (sur), como en infraestructuras turísticas (norte).

Aparece como un territorio inexplorado para el desarrollo de equipamientos turísticos, pero de una belleza excepcional y en cercanía del río, la zona de bosques ubicadas hacia el oeste del pueblo con acceso por Ruta Provincial N° 281-S, y que comunica a la localidad con la ciudad de San Justo.

La ciudad de **San Javier**, por su mayor escala y complejidad urbana con un área central consolidada, barrios intermedios y áreas de borde integradas o marginales, equipamientos y servicios diferenciados, y la diversidad de la oferta de tierras en venta, presenta una gran variedad y disparidad en los valores inmobiliarios.

En efecto, se registra una primera variación importante, con diferencias de diez a uno, entre precios de terrenos de las mismas características en el centro de la ciudad que en loteos periféricos. Los pocos lotes vacantes en el centro superan en precio entre un 25% y hasta un 75% a los lotes de las mismas características y ubicación de otras localidades del Corredor.

En general los precios en el borde urbano se encuentran deprimidos por la carencia de servicios de infraestructura o la cercanía con otros barrios degradados, mientras

que en la costa urbana la variabilidad de hasta cuatro o cinco a uno está sustentada más en las condiciones del paisaje y la cercanía al río que a la existencia o no de infraestructura de servicios.

Los sectores de costa de mayor valor de San Javier y del Corredor, y con una importante inversión en equipamientos turísticos ya realizada, se encuentran en el paraje denominado Colonia Francesa, con valores por metro cuadrado que tienden a equipararse a los del centro de la ciudad.

Sobre la costa hacia el norte de San Javier, en los sitios identificados como Colonia California y Colonia Criolla que carecen de buena accesibilidad y de servicios, los precios de los terrenos ribereños se igualan o superan a los de la costa urbana.

Los sitios de oportunidad para el desarrollo de las infraestructuras turísticas se identifican en los parajes mencionados, detectándose un aumento sustancial en el precio del suelo de acuerdo a la demanda y al tipo de inversión, sobre todo cuando esta se relaciona con emprendimientos de turismo.

Alejandra registra los valores del suelo relativos más bajos del tramo norte del Corredor, esta situación se debe según la información recogida, a la escasa demanda actual para la compra de lotes o parcelas en la localidad. La ausencia de un rol productivo primario definido en el Distrito tiene como consecuencia también un bajo precio de la hectárea de campos para agricultura o ganadería, si los comparamos con la zona rural de San Javier.

Desde la perspectiva de la inversión turística, resulta de interés por las condiciones del paisaje natural, aunque con problemas de accesibilidad, el sector ribereño ubicado hacia el norte de la localidad.

Por último, la Comuna de **Romang**, observa valores de la tierra que tienden a equipararse con los de la ciudad de San Javier, a excepción de sus áreas centrales, dónde los precios por metro cuadrado de esta última se duplican.

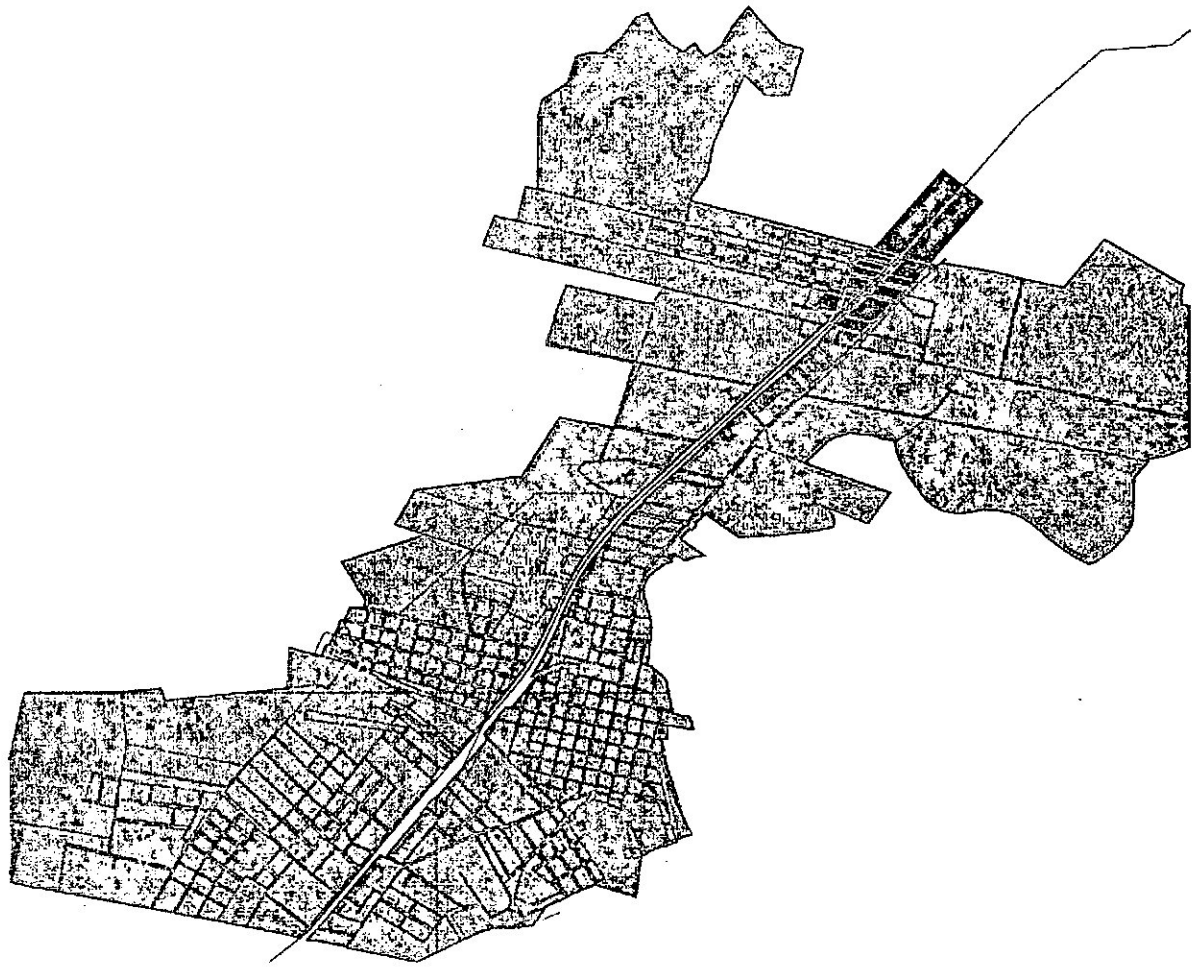
Dos sectores sobre la costa, uno ubicado hacia el norte y otro hacia el sur de la planta urbana, resultan tierras aptas para el desarrollo turístico en cualquiera de sus modalidades de inversión, con valores del suelo similares o incluso superiores a los de San Javier.

Esta localidad, con un rol diversificado de tipo agrícola-ganadero e industrial se distingue por sus características de las otras localidades del Corredor, pero presenta igualmente, del mismo modo que los parajes contiguos a San Javier y el pueblo de Alejandra óptimas condiciones potenciales para el desarrollo de la inversión turística.

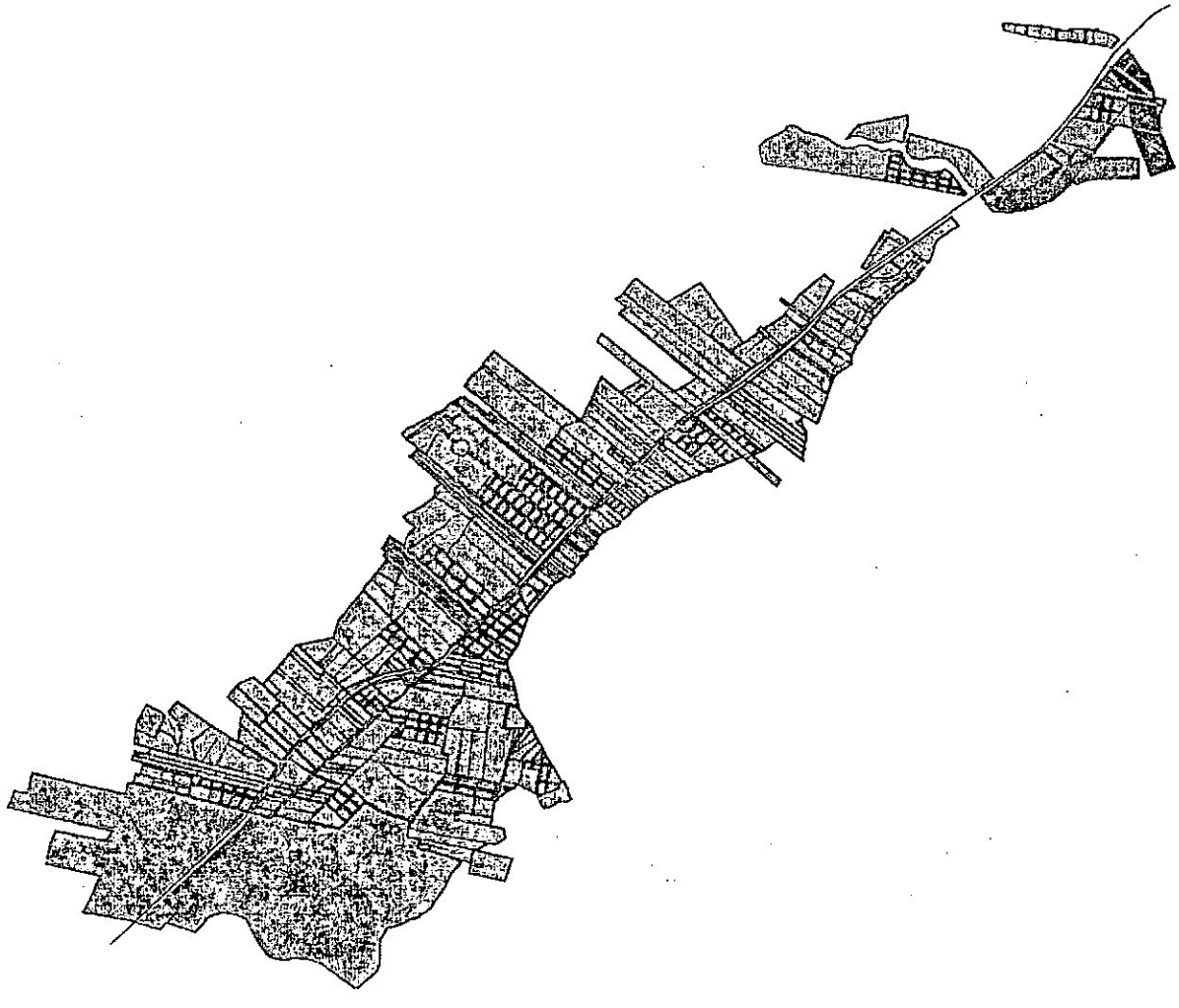
5°.- Las áreas o sitios de oportunidad; Para el desarrollo de nuevos emprendimientos turísticos en cada una de las localidades relevadas, se identifican en los siguientes planos algunos sitios o enclaves de interés descriptos en el punto anterior.

Los criterios para la elección de estos sitios se centran tanto en situaciones de desarrollo presentes, como en el reconocimiento de la necesidad de consolidar la centralidad urbana y regional en algunos casos, y en otros en el usufructo de la belleza del paisaje, la cercanía de la costa u otra componente natural de valor, la accesibilidad urbano-territorial y la pertenencia a un circuito o recorrido, las posibilidades de desarrollar un complejo turístico con condiciones infraestructurales, edilicias y de funcionamiento que no afecten el ambiente, etc.

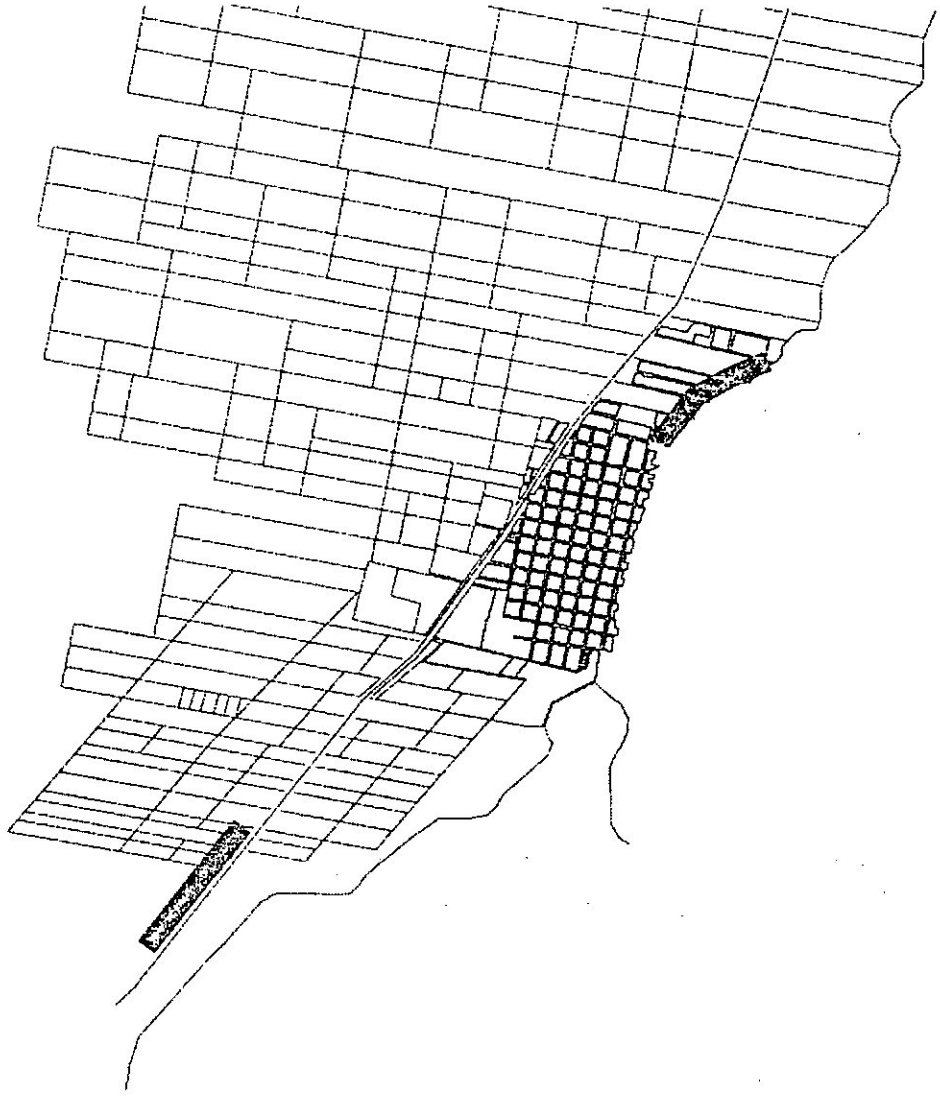
San José del Rincón



Arroyo Leyes



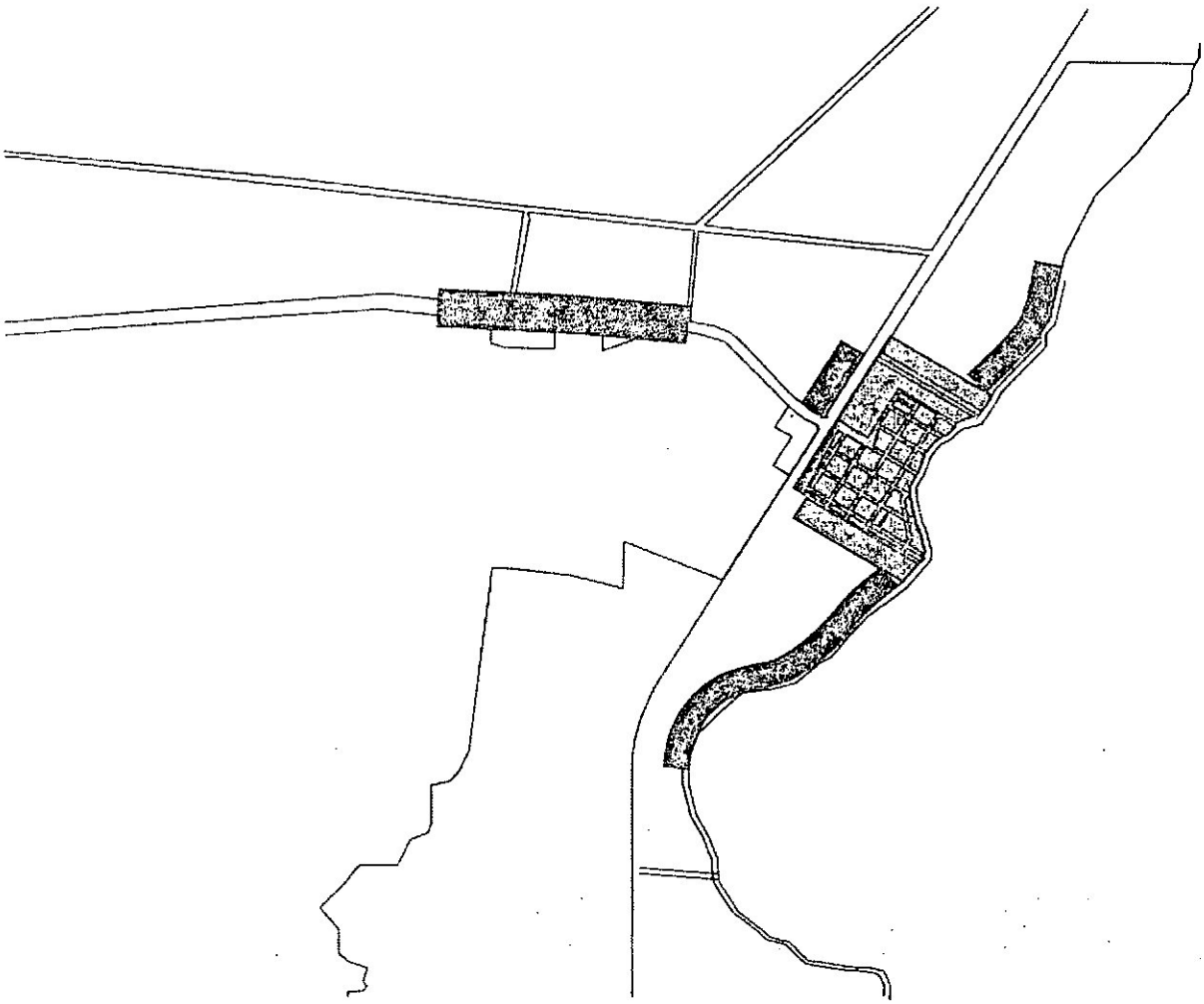
Santa Rosa de Calcines



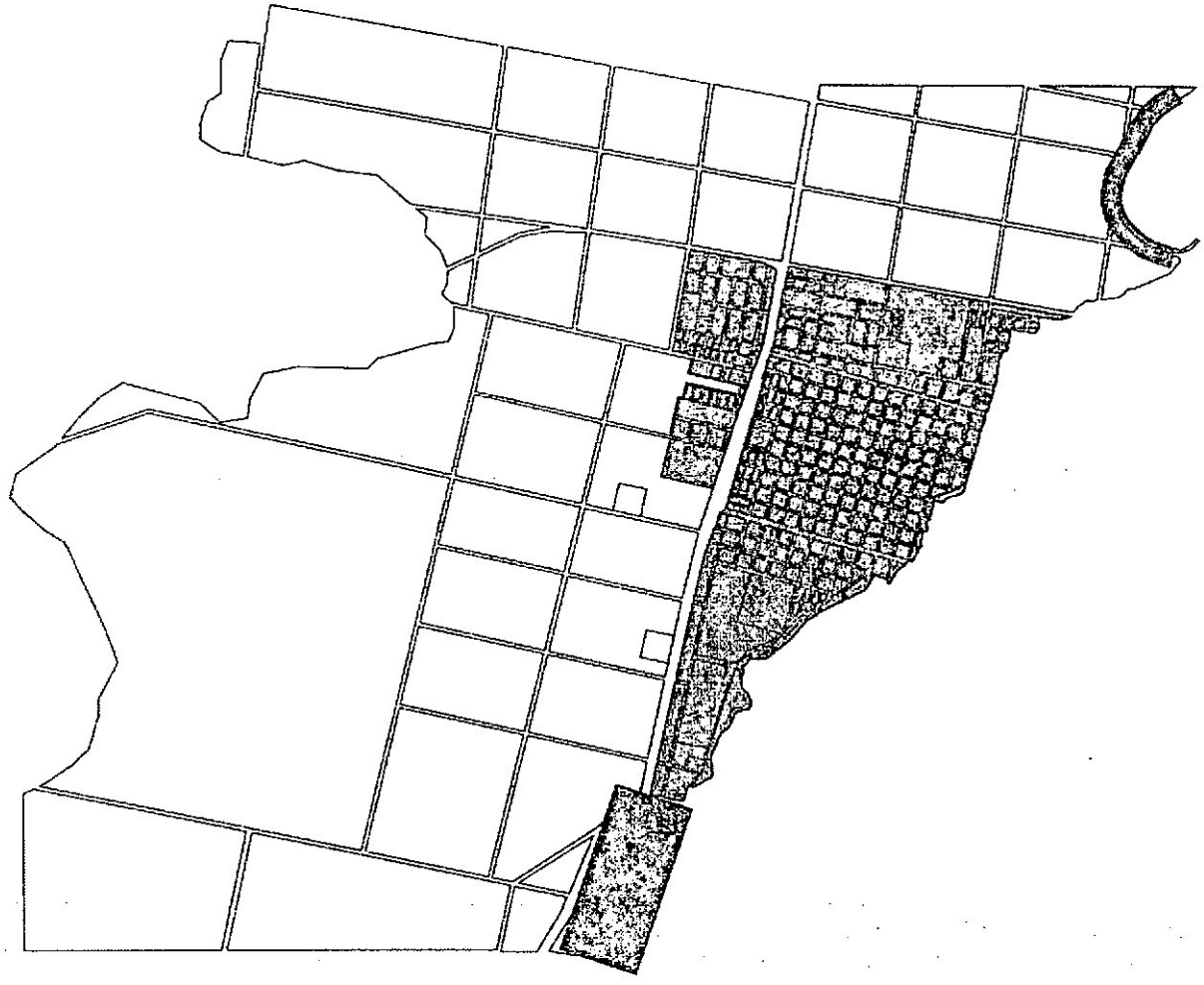
Cayastá

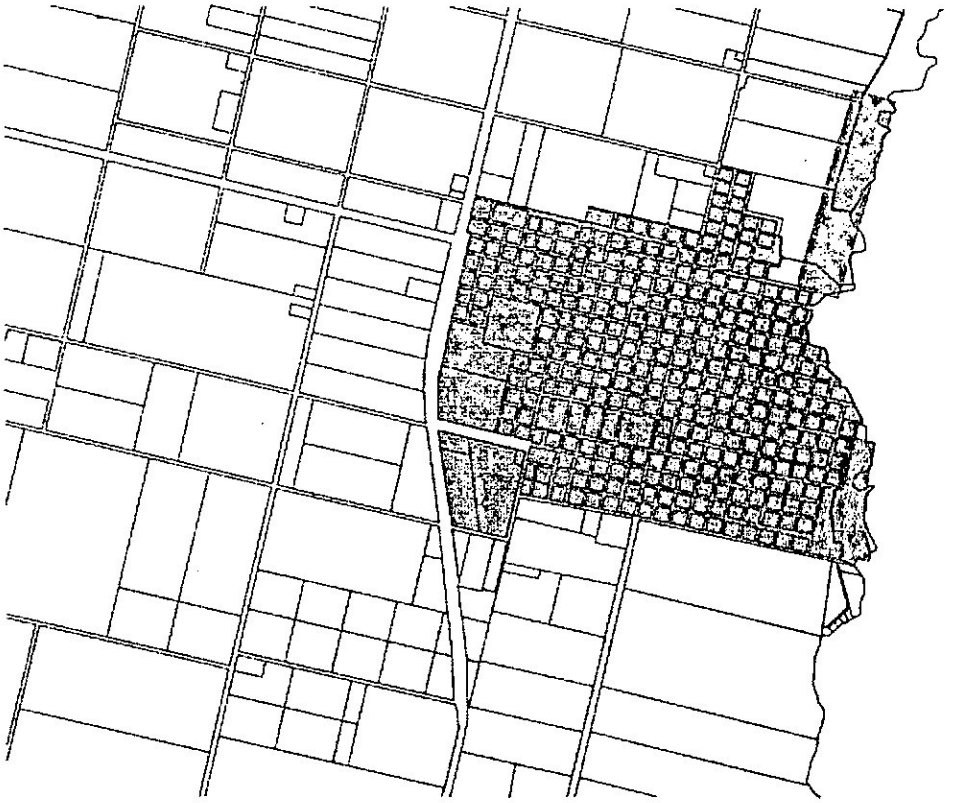
Helvecia

Saladero Cabal



San Javier



Alejandra

Romang