

GUÍA DE OPORTUNIDADES DE INVERSIONES TURÍSTICAS



Chacabuco Pcia. de Buenos Aires Argentina

Enero 2025

Índice

| | |
|---|----|
| Mapa de oportunidades Chacabuco | 2 |
| Mapa de inversiones | 2 |
| Espacios de oportunidad | 4 |
| Vectores de inversión | 4 |
| Espacios con potencial para inversiones turísticas | 4 |
| Ficha I: Alojamientos turísticos | 5 |
| Ficha II: Establecimientos y experiencias gastronómicas | 7 |
| Ficha III: Propuestas de actividades turísticas | 9 |
| Ficha IV: Agencia de viajes receptiva | 10 |

Introducción

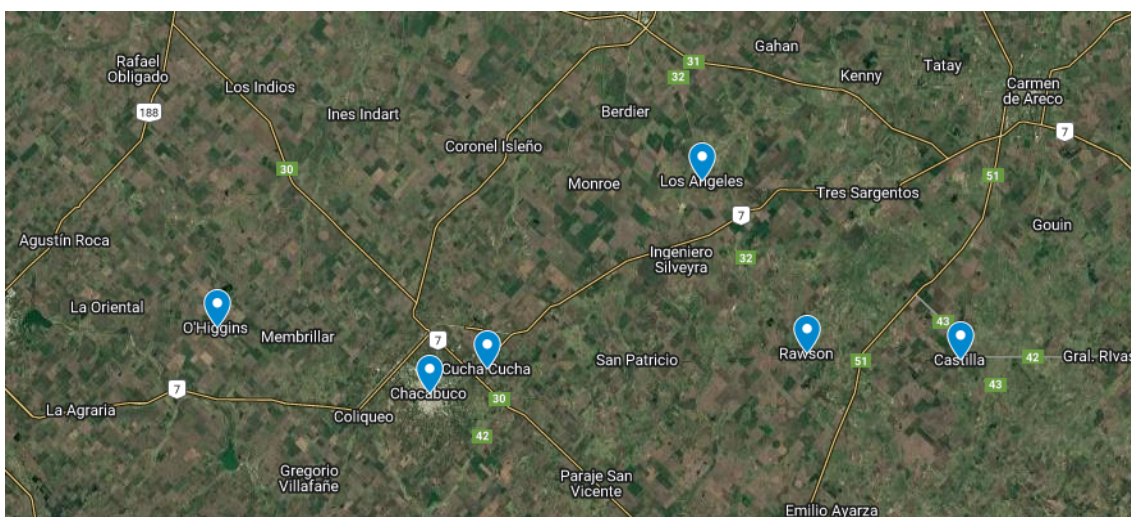
El partido de Chacabuco, ubicado a tan solo 200 kilómetros de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuenta con una excelente conectividad terrestre a través de la Ruta Nacional 7, una de las principales vías que conecta el interior con la capital del país. Esta accesibilidad facilita la llegada de visitantes de la zona AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), el principal mercado emisor de turismo nacional.

El municipio cuenta con una rica tradición agrícola-ganadera que se complementa con un importante patrimonio histórico y cultural. En este sentido, se destaca como sede de la Fiesta Nacional del Maíz, como así también por ser la ciudad natal del escritor Haroldo Conti. Al mismo tiempo, sus pueblos rurales, como Rawson o Castilla, conservan un encanto pintoresco que evoca la vida de campo, ideal para el desarrollo del turismo rural y gastronómico.

La actividad turística en Chacabuco cuenta con un gran potencial como destino de turismo rural y gastronómico a pocos kilómetros de Buenos Aires. En este sentido, resulta propicio para las inversiones en alojamiento, establecimientos gastronómicos y actividades recreativas. La región ha demostrado un crecimiento en los últimos años en lo que respecta a afluencia de visitantes, gracias a sus fiestas populares y establecimientos gastronómicos en un auténtico entorno rural.

En la presente guía se desarrollará cada una de las oportunidades de inversión en la actividad turística que se presenta en este destino.

Imagen 1: Mapa de oportunidades Chacabuco



Fuente: Elaboración propia.

[Mapa de inversiones](#)

¿Por qué invertir en el destino Chacabuco?

- Ubicación estratégica: A poco más de 200 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Chacabuco ofrece fácil acceso a través de la Ruta Nacional 7 (siendo en gran parte de su extensión hacia el destino una autovía) para un amplio mercado turístico del área metropolitana, principal centro emisor de turismo del país.
- Oportunidad para el turismo rural: Los pueblos rurales del partido, brindan experiencias auténticas de la vida en el campo, con paisajes que invitan a desconectar de la rutina.
- Propuestas gastronómicas locales: La región destaca por su producción local y sus establecimientos gastronómicos, que resaltan la identidad del destino e invitan a vivir una experiencia de sabores
- Entorno natural: Sus paisajes abiertos y campos son perfectos para actividades al aire libre y ecoturismo, en línea con la creciente demanda de contacto con la naturaleza por parte de los habitantes de ciudades.
- Fiestas populares: Chacabuco cuenta con una destacada agenda de festivales y eventos durante todo el año, que atraen a visitantes y promueven la cultura local.
- Destino emergente: Representa una oportunidad para invertir esta zona que aún no se encuentra fuertemente consolidada en términos turísticos, siendo sumamente competitiva económicamente en comparación a otras ciudades ya posicionadas de la Provincia de Buenos Aires.

Acerca de esta guía

Espacios de oportunidad

Se trata de espacios territoriales en los que se identifica potencial para la realización de inversiones turísticas. Circuitos territoriales o temáticos, corredores turísticos regionales actuales o potenciales, cuyo desarrollo turístico puede estar asociado a atractivos estratégicos culturales o de naturaleza, o a su rol como centros productores y/o porque constituyen nodos de conectividad e infraestructura con otras ciudades y destinos

Vectores de inversión

Se trata de actividades específicas vinculadas al desarrollo turístico con potencial para invertir en los espacios de oportunidad identificados, según su vocación turística.

Espacios con potencial para inversiones turísticas

Tal como se indica en el mapa anterior, se identifican 4 áreas prioritarias para las inversiones turísticas en el partido de Chacabuco. Estas son:

Laguna de Rocha

Es uno de los principales atractivos turísticos del municipio, que convoca a amantes de la naturaleza y practicantes de pesca deportiva. Tiene un acceso desde la RN 7, pasando la ciudad cabecera del partido.

Corredor Chacabuco - Cucha Cucha

Eje que une la ciudad cabecera del partido con el pueblo rural de Cucha Cucha, a pocos minutos de la plaza principal, que es lugar de segunda residencia de los habitantes de la capital y poco a poco va formando parte del ejido urbano de la ciudad de Chacabuco.

Los Ángeles

Pueblo rural con buena conectividad desde la RN 7 (a 5km de la ruta), que ya cuenta con un alojamiento y se proyecta a futuro como un pueblo con un interesante perfil turístico para quienes buscan la tranquilidad y un entorno rural auténtico.

Corredor Rawson - Castilla

El eje con mayor potencial turístico del destino, a pocos kilómetros de distancia entre sí, que conecta al pueblo de Rawson (principal destino turístico del municipio, destacándose por su oferta gastronómica y eventos) y el pueblo de Castilla, con un perfil más emergente pero que cuenta con un establecimiento como "El Stud" como un atractivo en sí mismo que convoca a turistas de diferentes lugares del país. Por otro lado, son los pueblos más cercanos a Buenos Aires que tiene el partido de Chacabuco, lo cual también redunda en una mejor conectividad y posibilidad de acceso desde este destacado centro emisor.

Vectores de inversión

Se identifican 4 vectores claros de inversiones turísticas a realizar en el municipio de Chacabuco, a saber:

1. Alojamientos turísticos
2. Establecimientos y experiencias gastronómicas
3. Propuestas de actividades turísticas
4. Agencia de viajes receptiva

A continuación, se confeccionará una ficha por cada uno de estos vectores, identificando en las áreas de oportunidad que pueden ser desarrollados, a fin de ofrecerle al inversor una síntesis de esta información:

Ficha I: Alojamientos turísticos

| Tipo de vector | Alojamientos turísticos |
|---|---|
| Áreas de oportunidades de inversión turística | Rawson, Castilla y Los Ángeles |
| Diagnóstico | <p>En términos generales, se evidencia la necesidad en los pueblos rurales de incrementar la oferta de alojamientos en entornos de naturaleza.</p> <p>A continuación, se analizará la situación de cada uno de los pueblos rurales anteriormente identificados como Área de Oportunidad:</p> <ul style="list-style-type: none">• Los Ángeles: Actualmente solo cuenta con un complejo de alojamiento con cabañas recientemente instaladas.• Castilla: Se ubica un complejo de camping y una casa de campo, además de algunos particulares que alquilan por sus medios sus propias casas y/o casas de segunda residencia en alguna fecha en particular, sin oferta sostenida todo el año.• Rawson: Es el pueblo con mayor proyección turística del municipio de Chacabuco, también solamente cuentan con un complejo de posadas para el alquiler turístico abierta recientemente, además de casas particulares para algunos eventos puntuales a lo largo del año. <p>A partir de este análisis, se puede evidenciar la falta de propuestas de alojamiento en estos pueblos rurales, que condiciona el desarrollo turístico local y no ofrece alternativas a los turistas que desean pernoctar en el destino.</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| Posibles inversiones identificadas | <p>En función de las posibilidades que ofrecen los pueblos rurales de Chacabuco, como así también siguiendo las tendencias de alojamientos en espacios de naturaleza, se identifican las siguientes oportunidades de inversión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Glamping, combinando el lujo y el contacto con la naturaleza. Se sugiere pensar en términos de “programas” de estadías, con actividades y/o gastronomía incluidas. • Casas/Posadas de campo, acondicionadas para familias y/o grupos que deseen disfrutar de la tranquilidad y armonía del paisaje (ver caso Como entonces posada de campo) • Campings equipados para motorhomes, atendiendo a un segmento en auge. • Alojamientos temáticos. Ejemplo: reconversión de vagones de trenes en alojamiento, siguiendo con el espíritu ferroviario de estos pueblos (ver caso Los Vagones de Areco) |
| Motivos para invertir | <p>Se analizan a continuación los principales motivos para invertir en este vector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Segmento de gran crecimiento en los últimos años, con una importante demanda a nivel mundial y local de turismo en entornos de naturaleza y tranquilidad. • Cercanía a grandes centros emisores del turismo nacional (zona AMBA principalmente) con excelente conectividad. • Modalidad de turismo post-pandemia de búsqueda de espacios naturales por parte de viajeros residentes en ciudades. • Tendencia de turismo de “escapadas” en diferentes momentos del año, más que elegir un solo destino por un largo período de tiempo. • Escasa competencia y demanda insatisfecha en términos turísticos de poder alojarse en esta zona con opciones de calidad. • Cercanía a otros destinos y productos turísticos posicionados en la región, que permiten extender la estadía promedio. |

Ficha II: Establecimientos y experiencias gastronómicas

| | |
|---|---|
| Tipo de vector | Establecimientos y experiencias gastronómicas |
| Áreas de oportunidades de inversión turística | Rawson, Castilla, Los Ángeles y Laguna de Rocha |
| Diagnóstico | <p>En términos generales, se evidencia la necesidad en los pueblos rurales de incrementar y variar la oferta gastronómica.</p> <p>A continuación, se analizará la situación de cada uno de los sitios anteriormente identificados como Área de Oportunidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rawson: Cuenta actualmente con sólo 3 restaurantes establecidos formalmente, a los cuales se les suma las propuestas de cantina que organizan las asociaciones locales con motivo de las fiestas populares que se llevan a cabo en el pueblo (ejemplo: Fiesta de la Primavera). • Los Ángeles: No se identifican prestadores de gastronomía formalmente establecidos en el pueblo • Castilla: Se identifican dos restaurantes que operan en el pueblo. • Laguna de Rocha: Sólo cuenta con cantina el camping que se ubica a orillas de la laguna. <p>A partir de este análisis, se puede evidenciar la falta de propuestas de gastronomía en estos espacios.</p> |
| Posibles inversiones identificadas | <p>En función de las condiciones con que cuentan estos sitios del partido de Chacabuco, se identifican las siguientes oportunidades de inversión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurants de campo: Siguiendo la tradición de platos criollos y entorno agreste, se identifica la oportunidad de generar propuestas que vinculen con la gastronomía argentina clásica, sobre todo en Los Ángeles y Rawson que no cuentan actualmente con una propuesta de valor en este formato. Posibilidad de sumarle show folclórico, como peña o similar, para profundizar este vector. • Bar de picadas: Es un formato interesante para desarrollar, vinculándolo con cervecerías artesanales locales y/o vinoteca, para propuestas gastronómicas orientadas a un público más descontracturado y joven, que no busca almorzar y/o cenar de forma tradicional sino en modalidad de tapeo. |

| | |
|-----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Cafetería: Atractiva opción para diversificar, orientado a familias y parejas, siguiendo la tendencia de meriendas y/o brunchs, con productos regionales que sumen a la propuesta de valor. • Food trucks: Posibilidad de montarse fácilmente y tener presencia itinerante, pudiéndose adaptar para dar servicio los fines de semana (ejemplo: en Laguna de Rocha, que no hay servicios más allá del camping), al realizarse algún evento en alguno de los pueblos rurales, entre otros. • Organización de experiencias gastronómicas: Participación (pasta al disco en el Stud, que la gente participe y pueda vivirlo, noches de peña, etc.) |
| Motivos para invertir | <p>Se analizan a continuación los principales motivos para invertir en este vector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Segmento de gran crecimiento en los últimos años, la gastronomía se la asocia al concepto de placer, disfrute y conexión con el entorno. • Cercanía a grandes centros emisores del turismo nacional (zona AMBA principalmente) con excelente conectividad. • Importante entramado productivo local y regional, que producen materias primas en origen para la gastronomía local. “Del campo a la mesa” • Modalidad de turismo post-pandemia de búsqueda de espacios naturales por parte de viajeros residentes en ciudades. • Tendencia de turismo de “escapadas” en diferentes momentos del año, más que elegir un solo destino por un largo período de tiempo. • Escasa competencia y demanda insatisfecha en términos turísticos de oferta gastronómica de calidad. • Cercanía a otros destinos y productos turísticos posicionados en la región, que permiten vincularlo con otras zonas productivas (por ejemplo, Ruta del Queso de Suipacha) |

Ficha III: Propuestas de actividades turísticas

| | |
|---|---|
| Tipo de vector | Propuestas de actividades turísticas |
| Áreas de oportunidades de inversión turística | Rawson, Castilla, Cucha Cucha y Los Ángeles |
| Diagnóstico | <p>Se identifica una falta de propuestas de actividades para realizar en el destino, más allá de la gastronomía y las fiestas populares que suceden en determinados momentos del año.</p> <p>Este hecho genera que la estadía en el propio destino sea baja, ya que no existen actividades para hacer que justifiquen quedarse por períodos más prolongados y/o para volver al destino una vez que ya se lo visitó.</p> <p>Esta baja estadía promedio afecta a los emprendimientos de alojamiento, pero también a los gastronómicos y toda la cadena de valor turística de la región.</p> |
| Posibles inversiones identificadas | <p>En términos generales, se evidencia la necesidad en los pueblos rurales de incrementar y diversificar las propuestas de actividades turísticas. Se detalla a continuación algunos ejemplos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paseos a caballo • Senderismo • Parques aéreos (ver caso Euca Tigre) • Alquiler de bicicletas • Astroturismo • Guiadas histórico-culturales / en la naturaleza • Granjas educativas y/o propuestas de turismo rural • Paseos náuticos y/o kayak en Laguna de Rocha • Peñas y/o estancias para día de campo |
| Motivos para invertir | <p>Se analizan a continuación los principales motivos para invertir en este vector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tendencia de realizar actividades donde el turista tenga un rol más activo para generar una experiencia en su visita. |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Cercanía a grandes centros emisores del turismo nacional (zona AMBA principalmente) con excelente conectividad. • Modalidad de turismo post-pandemia de búsqueda de espacios naturales por parte de viajeros residentes en ciudades. • Tendencia de turismo de “escapadas” en diferentes momentos del año, más que elegir un solo destino por un largo período de tiempo. • Prácticamente nula competencia y demanda insatisfecha en términos de actividades turísticas recreativas para pasar en familia u otras modalidades de viajeros. • Entorno rural que permite disfrutar de actividades de campo, como cabalgatas, senderismo, fogones, entre otras. |
|--|--|

Ficha IV: Agencia de viajes receptiva

| | |
|---|---|
| Tipo de vector | Agencia de viajes receptiva |
| Áreas de oportunidades de inversión turística | Ciudad de Chacabuco |
| Diagnóstico | <p>No se identifica ninguna agencia de viajes que opere de forma receptiva el destino Chacabuco, sino que todas las agencias que están establecidas en el partido (ubicadas principalmente en la propia localidad cabecera) son agencias emisoras (tanto nacional como internacional).</p> <p>Esta situación limita el desarrollo turístico de Chacabuco, al no contar con un operador que pueda articular la oferta turística del municipio y comercializar al público que visita los pueblos del partido.</p> |
| Posibles inversiones identificadas | <p>Agencia de viajes receptiva que integre las propuestas de actividades turísticas que se desarrollan en Chacabuco y la región, trabajando en conjunto con las agencias de zona AMBA y otras agencias del país e internacionales para atraer flujos turísticos a la región.</p> <p>Se sugiere la incorporación de productos referidos al turismo receptivo en la región por parte de las agencias de viajes actuales que operan en el destino.</p> |
| Motivos para invertir | <p>Se analizan a continuación los principales motivos para invertir en este vector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cercanía a grandes centros emisores del turismo nacional (zona AMBA principalmente) con excelente conectividad. • Modalidad de turismo post-pandemia de búsqueda de espacios naturales por parte de viajeros residentes en |

| | |
|--|---|
| | <p>ciudades.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tendencia de turismo de “escapadas” en diferentes momentos del año, más que elegir un solo destino por un largo período de tiempo. • Nula competencia en la región. • Destino en crecimiento, con importante proyección turística. • Posibilidad de articular con operadores de Buenos Aires para incluir a Chacabuco como parte de la oferta del turista receptivo, para que vivan una experiencia de campo. |
|--|---|