
CENTRO TERMAL “TERMAS DE LA BAHÍA”. UN PROYECTO PARA TRANSFORMAR UN RECURSO EN UN ATRACTIVO TURÍSTICO EN BAHÍA BLANCA

Gambarota, Daniela M. (IIESS, UNS – CONICET).

dgambarota@iiees-conicet.gob.ar - danielagambarota@gmail.com¹.

Leonardi, Viviana S. (UNS- IIESS-CONICET-, Dpto. de Economía, UNS).

vleonard@criba.edu.ar²

Resumen

La ciudad de Bahía Blanca es un centro de orden intermedio y se encuentra emplazada en el Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires. Turísticamente esta posicionada como un centro de paso y de distribución hacia destinos turísticos cercanos. Su sector turístico se encuentra en crecimiento, sin embargo, existen recursos que aún no han sido tenidos en cuenta para convertirlos en atractivos. El presente trabajo plantea la incorporación de un elemento dinamizador de la actividad turística en la ciudad, utilizando un recurso que no está siendo aprovechado, como es el de las aguas termales. Dicho recurso permitirá desarrollar actividades de turismo recreacional y de salud. Así, se propone analizar un proyecto de desarrollo turístico en la localidad de Bahía Blanca. Se estudia su viabilidad comercial, legal y se presentan los resultados de indicadores de rentabilidad privada tales como el Valor Actual Neto (V.A.N) y la Tasa Interna de Retorno (T.I.R). Finalmente se realizan algunas consideraciones respecto a su impacto sobre el territorio.

Palabras claves: Turismo termal - proyecto de desarrollo turístico – prefactibilidad.

JEL: L83, O22

¹ Licenciada en Turismo, Universidad Nacional del Sur. Becaria IIESS, UNS - CONICET, Doctorando en Geografía (UNS). Bahía Blanca.

² Licenciada y Magister en Economía, docente e investigadora de la Universidad Nacional del Sur- IIESS-CONICET. Bahía Blanca

Introducción

La actividad turística se ha convertido en los últimos años en un factor fundamental de desarrollo socioeconómico de los países (Kotler, et. al., 1997), habiéndose otorgado a nivel mundial mucha importancia al desarrollo de distintas actividades relacionadas con el ocio y la recreación, buscando satisfacer las crecientes e innovadoras demandas de los turistas. En Argentina es considerado un motor importante de desarrollo debido a la generación de empleo directo e indirecto y al fomento de inversiones en el sector. Actualmente los hábitos, gustos y necesidades de las personas fueron cambiando a raíz de las modificaciones en la vida cotidiana; más aun en las ciudades voluptuosas donde todo es más rápido. De esta forma, la sociedad busca lugares donde puedan realizar actividades de ocio relacionadas al cuidado de su salud, relax y estética corporal. El termalismo se ha difundido notablemente a través del tiempo y las personas fueron tomando conciencia del cuidado de su cuerpo, la salud y comenzaron a ser partícipes de los beneficios que brindan las aguas termales. En nuestro país tiene más de 40 años de desarrollo lo que ha significado una variación en el perfil del consumidor que ha dejado de vincularse con él desde una perspectiva limitada a la salud para hacerlo desde la prevención y la recreación.

La ciudad de Bahía Blanca es un centro de orden intermedio y se encuentra emplazada en el sudoeste de la provincia de Buenos Aires. Turísticamente esta posicionada como un centro de paso y de distribución hacia destinos turísticos cercanos. Su sector turístico se encuentra en crecimiento, sin embargo, existen recursos que aún no han sido tenidos en cuenta para convertirlos en atractivos a fin de que mayor cantidad de turistas lleguen no sólo en calidad de "paso".

El presente artículo plantea la incorporación de un elemento dinamizador de la actividad turística en la ciudad, utilizando un recurso natural que no está siendo aprovechado turísticamente, como es el de las aguas termales. Se propone una estrategia de desarrollo local basada en el aprovechamiento turístico de un recurso natural, dado el importante crecimiento del Turismo Termal. Así se presentan los resultados de un estudio de prefactibilidad de la instalación de un centro termal en la ciudad de Bahía

Blanca. Se desarrolla en forma sucinta la viabilidad comercial, técnica, legal, luego se exhiben los resultados de la rentabilidad privada del emprendimiento y una breve descripción del impacto que el mismo tendrá sobre el territorio.

El estudio de viabilidad comercial del proyecto “Termas de la Bahía”, se efectúa a partir de la recolección de datos utilizando tanto fuentes primarias como secundarias. Se determina el perfil de los clientes del emprendimiento y la demanda potencial que tendrá el complejo termal. Mediante este estudio se pretende demostrar la existencia del nicho de mercado que busca en turismo salud, los atributos brindados por el proyecto; adecuando la información obtenida al diseño del producto a ofrecer. El estudio *legal* consiste en el análisis del ordenamiento jurídico vigente que puede llegar a afectar a dicho emprendimiento, de acuerdo con las restricciones o beneficios impuestos a los proyectos de estas características. La rentabilidad privada se analiza mediante las herramientas de decisión tales como el Valor Actual Neto (V.A.N) y la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) y finalmente se presentan algunas consideraciones respecto al impacto social del proyecto, analizado a través de la TIR social y otros sencillos indicadores.

Desarrollo local basado en el aprovechamiento de recursos naturales

Tal como afirma Vera (1997:18) “...la creciente demanda de destinos y experiencias alternativas ha propiciado que todos los espacios sean potencialmente turísticos, en razón a su especificidad” y agrega, “el turismo debe ser reconocido [...] como pieza en la construcción de nuevos espacios de crecimiento a escalas regional y local [...], en la transformación de las sociedades y territorios” (1997:12). De este modo, puede decirse que para las economías locales se vuelve relevante la puesta en valor de su espacio turístico partiendo de las premisas de que tanto los recursos naturales como culturales pueden ser factores de desarrollo.

Si bien algunos autores consideran como sinónimos a los vocablos recurso y atractivo turístico (Pinassi y Ercolani, 2012), a los fines de este trabajo y siguiendo a R. Boullón (1990) se considera que ambos conceptos deben diferenciarse:

Atractivo Turístico: son aquellos lugares, objetos y acontecimientos efectivos o potenciales cuyas relevantes características naturales o culturales son capaces de

atraer el interés del turista por sí solo o en conjunto con otros atractivos y motivar su desplazamiento actual o futuro.

Recurso Turístico: son aquellos lugares objetos y acontecimientos capaces de atraer al visitante, pero por sus características actuales (falta de puesta en valor), no tienen las condiciones para hacer efectivo el desplazamiento del turista, sin embargo forman parte del patrimonio turístico, como elementos que pueden complementar a los atractivos y están disponibles para ser utilizados turísticamente en un futuro, una vez que los recursos sean puestos en valor y que con ello se logre que sean atractivos para el turista.

Dado que un recurso turístico por sí sólo no promueve el impulso de prácticas turísticas, es necesario destacar la necesidad que el mismo sea configurado y consolidado como atractivo turístico, para ello se requiere de un proceso denominado *construcción de atraktividad* (Ramirez, L. 2008). Según Bertoncello, et. al. 2008, este proceso es considerado como socialmente construido tanto en relación a los rasgos del lugar como a los intereses específicos de los actores sociales involucrados (turistas, promotores turísticos, agentes gubernamentales, etc.), de este modo, pueden mencionarse dos dimensiones que intervienen en el mismo. La primera dimensión hace referencia a los intereses y motivaciones de los turistas. Urry, J. (1996) desarrolla el concepto de *mirada turística*, según dicho autor la misma se construye en torno a una suma de signos que se consideran incorporados en el paisaje. Así, resulta clave para este proceso de construcción de atraktividad, comprender cómo se construye esta mirada, a partir de la búsqueda del turista de situarse fuera de situaciones cotidianas. La segunda dimensión hace referencia al interés de los actores locales que juegan un rol en la definición del atractivo turístico. Bertoncello (2008:9) afirma: "...las potencialidades diferenciales que los atributos de un lugar tengan para generar beneficio económico (el negocio turístico), para otorgar legitimidad política (las propuestas de desarrollo turístico), o para alcanzar fines sociales (de disciplinamiento o de valoración cultural), entre otros, van definiendo también que cosas devendrán atractivos turísticos y que lugares serán destinos turísticos y cuáles no lo serán".

Estas dimensiones, ponen de manifiesto la necesidad de la utilización de un modelo de gestión de los recursos desde la perspectiva de su proyección hacia el futuro, esto es,

un modelo planificado. La planificación de la actividad turística debe entenderse como parte de la estrategia de desarrollo local, integrarse en el sistema productivo y no constituir un elemento aislado y autónomo en el territorio. En esta planificación es relevante la participación de diferentes actores locales. Es así que el turismo surge como una alternativa que requiere de un proceso de reflexión y de actuaciones marcadas por lo sustentable, lo endógeno, lo autóctono, lo participativo y complementario a otras actividades, apoyado en pequeñas empresas y pequeños destinos.

Por otro lado, si bien en el ámbito local el turismo presenta cada vez en mayor medida una notable importancia, éste puede ocasionar impactos negativos sobre el mismo. Por tal motivo, debe considerarse el concepto de sustentabilidad, es decir, la preservación de los patrimonios natural e histórico eventualmente usados como recursos principales de la actividad turística (Torres, 1998). La sostenibilidad es de especial relevancia en el ámbito local y sobre todo en los destinos inmaduros, al riesgo de deterioro de sus recursos, ya sea por un uso incorrecto, por conseguir beneficios a corto plazo, por inexperiencia o por necesidad. La OMT (2004) define al turismo sustentable como: “el turismo que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas”.

El autor Martín (2008) recoge los principios básicos del “nuevo desarrollo local”, basado en la fuerza del lugar, que es espacio de solidaridad activa en la cultura popular local; en la articulación del uso de los recursos naturales y sociales y en las decisiones políticas. Es viable decir, que por desarrollo se entiende una mejora o despliegue cualitativo de potencialidades que incorpora los principios de equilibrio en la distribución, autonomía en las decisiones, calidad de vida, capacidad creativa, nivel de disfrute (Ojeda Rivera, J., 2004).

El turismo Termal

La actividad termal se produce por condiciones geográficas, climáticas, geológicas e hidrogeológicas que, combinada con el turismo, representa una rentable actividad

económica, que ha pasado a llamarse *turismo termal*, de gran desarrollo en Europa y con gran expansión en nuestro país.

El aprovechamiento del recurso termal con fines de ocio y/o para la salud se remonta a lugares y contextos históricos diversos y ha sido utilizado de diferentes maneras³. En la década de 1950 y 1960 se va incorporando como una modalidad más dentro del turismo de masas, dejando atrás una etapa donde el recurso era utilizado sólo como “fuente de vida y sanatorio” (en esta etapa donde el recurso sólo era utilizado como “sanatorio”, se hablaba de Termalismo) (Ramírez, 2008). Cuando se difunde el turismo de masas, se va consolidando la práctica sociocultural que implica realizar un viaje con fines de “ocio saludable”, aquí es posible hablar de Turismo Termal. Así, la necesidad de satisfacer una nueva demanda, dio lugar al reacondicionamiento de estaciones termales para poder competir como atractivos turísticos termales (Ramírez, 2008).

Actualmente es posible encontrar balnearios termales para vacacionar o *Termoludismo* donde, si bien se tiene en cuenta el cuidado de la salud, apunta más al ocio; y los *Centros o Complejos Termales*⁴, donde la motivación principal es la acción terapéutica de las aguas. La primera orientación es la más difundida en nuestro país y la concurrencia a los Balnearios está motivada a practicar *Turismo de Salud* que consiste en una nueva tendencia mundial donde se combinan el tratamiento del cuerpo utilizando técnicas terapéuticas, el paseo, la diversión y el ocio. El Turismo Termal (estrechamente relacionado al turismo de salud) es apto tanto para personas sanas que necesitan relax, como para personas que presentan síntomas de diversas afecciones, tales como problemas respiratorios, enfermedades de la piel, trastornos del aparato

³ Una caracterización histórica acerca de la forma de utilizar el recurso termal puede leerse en Ramírez, (2008). Aquí también puede leerse las diferencias entre “termalismo” y “turismo termal”.

⁴ Los centros termales además de ser lugares dedicados a recuperar la salud pasan a convertirse en establecimientos hoteleros para escapadas vacacionales y su objetivo es mejorar la calidad de vida en general. Para esto de han ido incorporando nuevas tecnologías y avances en el ámbito de la hidroterapia para ofrecer un gran número de servicios. Entre las diferentes técnicas se encuentran masajes, baños, chorros y duchas a presión, envolvimientos de lodos y algas, cabinas de estética, piscinas de rehabilitación, electroterapia, piscinas con contracorrientes y un largo etcétera donde se combinan las técnicas más tradicionales con las más innovadoras del mundo de la salud. Es en este contexto donde surge la Hidroterapia Estética, Estética Termal o Hidroestética: tratamientos con fines estéticos y de puesta en forma que utilizan todas las técnicas hidrotermales que no tienen un fin terapéutico en sí mismas, excluyendo las puramente médicas.

locomotor, circulatorio, digestivo y tratamientos estéticos” (Secretaría de Turismo de la Argentina, 2011).

Por otra parte, el tiempo para *salir de vacaciones* se acorta y no siempre es posible desplazarse hasta un centro termal, con lo que surgen los denominados centros spa o balnearios urbanos.

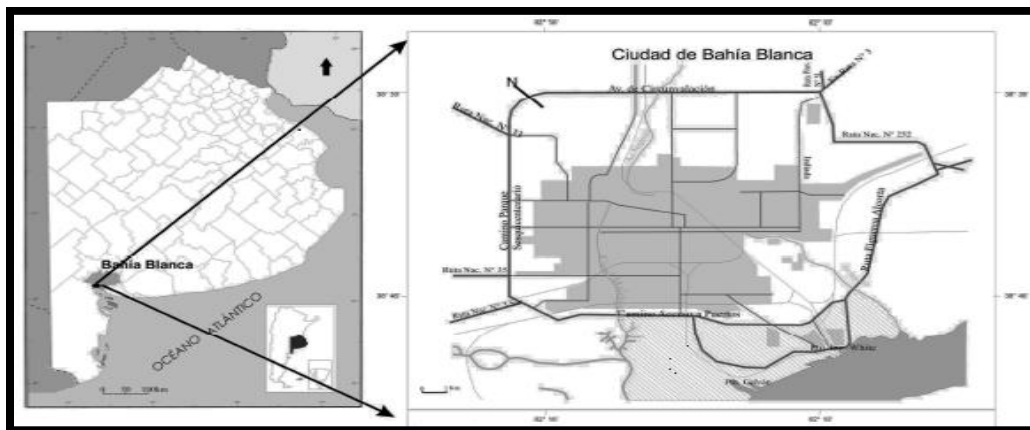
Argentina es muy rica en cuanto a aguas termales, existen unas 10.000 surgencias que cuentan con aguas mineromedicinales de muchas clases y posee una variada oferta de termas extendidas por el territorio nacional, que se concentran en las siguientes provincias: Buenos Aires (Termas Marinas, Termas de Médanos, Termas de Carhué, Termas de Pedro Luro, Termas Los Gauchos), Entre Ríos (Termas de Chajarí, Termas de Colón, Termas de Concordia, Termas de Federación, Termas de Gualeguaychú, Termas de la Paz, Termas de María Grande, Termas de Villa Elisa, Termas de Villa José), Catamarca (Termas de Fiambalá, Termas La Aguadita), Mendoza (Termas de Challao Hotel, Termas de Cacheuta, Termas de los Molles), Chaco (Termas de Roque Saenz Peña), Córdoba (Termas de Mar Chiquita), Jujuy (Termas de Reyes, Termas de Aguas Calientes), La Rioja (Termas de Santa Teresita), La Pampa (Termas de Larroudé, Termas de Guatraché), Neuquén (Termas de Copahue, Termas La Curva, Termas de Epulafquen), Salta (Rosario de La Frontera), San Luis (Termas de Balde, Termas de San Gerónimo), Tucumán (Termas de Taco Ralo), San Juan (Termas de Pismanta, Termas de La Laja) y Santiago del Estero (Termas de Río Hondo). Actualmente existen más de 40 centros en funcionamiento y una importante oferta en alojamientos termales que suman más de 22.000 plazas.

Caracterización del área de estudio

La ciudad de Bahía Blanca se encuentra situada en el Sudoeste de la provincia de Buenos Aires a los 38° 44' Latitud Sur y 62° 16' Longitud Oeste sobre la costa del océano Atlántico. Es la localidad cabecera del partido homónimo que incluye las localidades de Ingeniero White, General Daniel Cerri y Cabildo limitando con los distritos de Villarino, Tornquist, Coronel Pringles y Coronel Rosales, siendo su superficie de 2.300 Km². Según el último censo realizado, cuenta con 301.501 habitantes (INDEC, 2010). Posee una importante relación con el centro y sur de la

Región Pampeana, y el norte patagónico por medio de múltiples conexiones carreteras (rutas nacionales 33, 35, 3 Norte, 3 Sur y 22, y ruta provincial 51) y ferroviarias. Constituye un destacado nodo de transportes y comunicaciones entre el Norte de la Patagonia y la Pampa sustentado en su infraestructura terrestre, marítima y aeroportuaria que lo vinculan con otras economías regionales y los mercados internacionales. Su cercanía al estuario la destacan como una de las ciudades puerto más importante de la Argentina.

Figura I: Mapa Pcia. de Buenos Aires, Bahía Blanca.



Fuente: Ramborger, María Alejandra, 2009.

Bahía Blanca se ha consolidado como centro comercial y financiero para una amplia zona de influencia, proveyendo bienes y servicios, que lo posiciona estratégicamente en oferente de las localidades vecinas.

La localidad es un centro de paso para turistas que se dirigen a otras partes del país, y debido a la pluralidad de actividades culturales, científicas y recreacionales, entre otras, la actividad turística se ha incrementado notablemente.

Sistema Hidrotermal profundo de Bahía Blanca

La localidad de Bahía Blanca se encuentra emplazada sobre la cuenca homónima o Napa del Norte que posee agua potable, surgente, a una temperatura media de entre 55°C y 60°C. Su extensión no se conoce con exactitud, pero se estima que varía entre

8.000 y 10.000 km². El límite noroeste está representado por el cordón de las Sierras de La Ventana que al hundirse origina una dorsal que cierra la cuenca entre la zona de Dorrego y el mar en la dirección de Monte Hermoso. Mientras tanto el límite oeste no se conoce con exactitud (Murradas y Coccia, 1967).

El Sistema Hidrotermal Profundo (SHP), fue descubierto gracias a la primera perforación realizada en Argerich en 1912 a pedido de la Dirección Nacional de Minas y Geología. Luego se realizarían alrededor de 60 pozos más en la ciudad y en la zona. Tiene un espesor de 380 metros, constituido por sedimentos marinos y continentales. Sus características más importantes son: profundidades de yacencia entre los 500 y 1300 mts., caudal de surgencia que oscila entre los 50m³/h y 100m³/h y una presión en la boca del pozo de hasta 20 atmósferas. El recurso termal se encuentra disponible en toda la ciudad y proximidades. Cabe destacar que son de mejor calidad las aguas que se ubican en las zonas bajas de la ciudad y/o próximas al mar (Pronsato, 1953).

El acuífero se encuentra entre dos capas: una superior que es permeable, y una inferior impermeable compuesta por rocas duras (granitos, esquistos y cuarcitas) que proviene de las afloraciones en las Sierras de la Ventana y otras elevaciones de la zona. La capa impermeable en la ciudad de Bahía Blanca, se halla a 650 metros de profundidad, aunque puede alcanzar los 900 metros en otros sectores. Sobre este basamento existe una capa de depósitos sedimentos cuaternarios.

El autor Bonorino, (1988) determina en cuanto al tipo de agua que posee la cuenca: aguas bicarbonatadas, aguas bicarbonatadas cloruradas, aguas cloruradas bicarbonatadas y aguas cloruradas, cuyas temperaturas dependen de la profundidad de captación de la misma y de la circulación rápida dentro de las capas permeables, generando un calentamiento que se eleva a medida que la velocidad del mismo es mayor, siendo el gradiente térmico normal 1°C cada 33 metros.

Los Ingenieros Murradas y Coccia (1967) establecen las siguientes características del agua: inodoras, incoloras, con presencia de sulfatos, cloruros, calcio, sílice, sodio y flúor.

Teniendo en cuenta los análisis fisicoquímico, el agua posee las siguientes propiedades terapéuticas: es fortificante, reconstituyente y se puede utilizar en tratamientos de afecciones reumáticas, articulares y extra-articulares, afecciones respiratorias y

dermatológicas, antiestrés, fibralgias, miorrelejante, estimulación del metabolismo, trastornos musculares y mialgias.

El uso de aguas subterráneas en la ciudad de Bahía Blanca, estuvo supeditado en una primera etapa al consumo humano debido a que su composición es apta, pero luego de la apertura del Dique Paso de las Piedras, se dejó de utilizar por el elevado costo de realización de los pozos surgentes.

El uso más frecuente del agua mencionada, es el industrial y el medicinal a través del Instituto de Rehabilitación Integral (I.R.E.L) ente privado que utiliza el agua termal de la ciudad para el tratamiento de diversas enfermedades y ya que en la región son escasos estos tipos de centros, atrae a personas de la zona.

En la actualidad el servicio geológico minero argentino (SEGEMAR) está impulsando diversos proyectos para el uso de estas aguas tal como la utilización para la cría de camarones en la localidad de Gral. Daniel Cerri o la climatización de invernáculos en el Camino de la Carrindanga de nuestra localidad, además de promover en la localidad de Médanos su uso terapéutico y recreativo.

Es relevante mencionar que en la ciudad de Bahía Blanca existen varios pozos surgentes sin uso, con posibilidad de acondicionarse para su utilización en un centro termal (Bonorino, Carrica y Lexow, 1998).

En la Tabla I se presentan los pozos surgentes existentes en la ciudad, su localización y sus desventajas. Todos los pozos mencionados están en condiciones de ser acondicionados (Bonorino, 1998).

Tabla I: Pozos surgentes que pueden recuperarse en Bahía Blanca

Pozo	Localización	Desventajas
AC-2	Sarmiento y Guido Spano	Obturado, inexistencia de terreno para obras
AC-3	Punta Alta y Rojas	Cerrado en buen estado, punzonar en zona de filtros, reparación del cabezal
AC-4	Fta. Sto. entre Godoy Cruz y Cramer	Obturado, reperforación, falta de cercanía a los servicios básicos
AC-9	Rep. Siria y D Angelis	Deteriorado parcialmente, terminación del cabezal, inexistencia de terreno para obras
AC-14	9 de Julio y Enrique Julio	Parcialmente obturado, reperforación, inexistencia de terreno para obras
AC-16	Grumbein	Obturado, reperforación, inexistencia de terreno para obras, alejado de la zona urbana
AC-17	Ruta 35 km. 7	Clausurado por bajo rendimiento, Terreno destinado para instalar una plaza, alejado de la zona urbana
AC-21	Don Bosco al 3.500	Ubicado dentro del predio del Club de los

		Telefónicos, alejado de la zona urbana
AC-23	Camino Sesquicentenario y Don Bosco	Ubicado en la vereda de un comercio mayorista de comestibles, inexistencia de terreno para obras, alejado de la zona urbana agua de mala calidad
	Monseñor D' Andrea y Haití	Ubicado dentro del predio del Colegio La Asunción,

Fuente: Daniela Gambarota, 2012.

Propuesta de desarrollo de un centro termal “Termas de la Bahía”

El complejo “Termas de la Bahía”, permitirá utilizar un recurso natural que actualmente se encuentra subutilizado en la ciudad. El mismo podría emplazarse en un predio con algunas instalaciones ya existentes. El proyecto se realizará en dos etapas, debido a que los costos son elevados y las dimensiones del mismo de considerable tamaño. La duración de la primera etapa se extenderá por un año, mientras que la segunda se prevé desarrollar durante el segundo año. En la primera etapa se acondicionará el pozo surgente, las piletas existentes y se construirán las zonas de recepción y administración, estacionamiento, confitería y buffet, enfermería, la zona de recreación con una cancha que servirá para fútbol 5, vóley y básquet y el cobertor de piletas. Se prevé invertir en activos fijos \$10.904.558 (a precios constantes de agosto de 2016). En la segunda etapa se construirá una zona de spa, gimnasio y rehabilitación y un salón de usos múltiples, invirtiéndose \$ 1.732.234. En una tercera etapa podrá pensarse en construir un complejo habitacional para el alojamiento, si los estudios de demanda así lo requirieran. Luego, se estimó una inversión en activos intangibles de \$1.218.780, la cual comprende dirección y coordinación de la obra, la constitución jurídica de la empresa y el diseño de una página web. La inversión en capital de trabajo asciende a \$401.652. Finalmente, la inversión total considerando la primera etapa arroja un monto de \$ 12.510.512.

Es importante destacar que el proyecto propone la reutilización del recurso termal luego de su uso en las piletas, como una fuente de riego para el predio o como acondicionador de las calles de tierra circundantes al lugar.

Viabilidad comercial de la propuesta

Este emprendimiento busca captar clientes tanto residentes de la ciudad de Bahía Blanca como visitantes que pretenden practicar actividades de esparcimiento y

descanso, tendientes a la relajación, la belleza, el cuidado de la salud y la rehabilitación corporal, mediante el uso de aguas termales.

Caracterización de los visitantes

La caracterización de los visitantes a los centros termales de la región se realizó a partir de los datos obtenidos en encuestas llevadas a cabo en los Centros Termales de la zona: Country Los Médanos, Hotel Epecuén de la ciudad de Carhué y Camping Levalle de Carhué. De las mismas se pudieron inferir los siguientes aspectos:

Composición de la demanda

- ✓ Los segmentos con los que se opera son viajantes de negocios, turistas de ocio, salud y termas, parejas y familias. En cuanto al tipo de ocupación, los turistas en su mayoría son profesionales y de la tercera edad, y los viajeros de negocios son comerciantes y profesionales.
- ✓ La edad promedio de los turistas ronda los 50 años, y la de los visitantes de negocios oscila entre los 30 y 50 años.
- ✓ *Los principales motivos de la visita* son: ocio, salud, recreación, rehabilitación (casos de psoriasis, artritis, artrosis, etc.). Para los viajeros de negocios la accesibilidad en cuanto a precios y las comodidades que encuentran en los centros son lo más relevante, para la familia el contacto con la naturaleza y la distensión de lo cotidiano.
- ✓ La estadía promedio ronda en 3 días y 2 noches, teniendo en cuenta los fines de semana largo, vacaciones de invierno y de verano.
- ✓ Durante la semana la mayoría de los pasajeros son viajantes de negocios (20/25%) y sólo un 5/10% turistas de ocio, salud y termas. Los fines de semana la ocupación es del 50%/65% y los fines de semana largos la misma es del 95%/100%.
- ✓ Los servicios mayormente requeridos son: pileta termal, masajes descontracturantes, sala de gimnasio y tratamientos de spa. Los viajeros de negocios requieren, además: servicios de Wi-Fi, caja de seguridad, sala de conferencias y reuniones, snack bar las 24 hs, entre otros.

Caracterización de la demanda local

Para caracterizar la demanda de los residentes de la ciudad de Bahía Blanca se realizaron 132 encuestas telefónicas y a través de un formulario enviado por correo electrónico. El tamaño de la muestra implica estar trabajando a un 90% de confianza⁵. Los resultados obtenidos son los siguientes:

- ✓ Del total de personas encuestadas el 51,52% visita periódicamente centros termales y el 96,97% visitaría un centro termal en Bahía Blanca.
- ✓ Referido a la edad de los habitantes de Bahía Blanca que visitan termas son 33,86% mayores de 60 años, entre 47 y 60 años el 32,35%, entre 41 y 46 el 11,76%, entre 31 y 40 el 17,65% y entre 21 y 30 el 4,41%.
- ✓ El 57,30% de las personas que visitan termas son mujeres y el 39,70% hombres.
- ✓ La ocupación predominante resultó la de empleados con el 26,48%, le siguen los comerciantes con 20,59%, jubilados con el 19,12%, amas de casa y docentes con el 16,67% y profesionales con el 11,76%.
- ✓ La cantidad de veces que realizan visitas a centros termales promedia entre una y dos al año.
- ✓ El principal motivo de la visita a los centros termales es por recreación y ocio, en segundo lugar, por salud.

Es relevante destacar que el 57,58% de las personas encuestadas no sabía de la existencia de agua termal en la ciudad.

Proyección de la demanda

En principio se determinó la cantidad de turistas y visitantes que arriban a la ciudad, para luego estimar la demanda potencial del proyecto. La Tabla I muestra un resumen de la estimación de turistas y visitantes que arribaron a la ciudad de Bahía Blanca, entre los años 2011 y 2015. Dicha estimación se realizó sobre la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) efectuada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de

⁵ El tamaño de la muestra fue determinado sobre la población de Bahía Blanca que se ubica sobre la línea de pobreza.

Argentina (INDEC) en los años mencionados⁶. Según datos proporcionados por de la Oficina de Turismo (2015), el 47% de los turistas se alojan en hoteles o similares, el 15,74% lo hace en otra modalidad y el 37,26% no se aloja. Por lo tanto, el arribo de turistas a la ciudad es de un 62,74% y el resto, visitantes. La cantidad de personas que optaron por una modalidad de alojamiento distinta a la hotelera o para-hotelera y de los que no se alojan, se estimaron según el porcentaje de incidencia mensual, que se desprende de la EOH para cada año respectivamente. De esta manera se obtiene mensualmente el número de turistas y visitantes que arribaron a la ciudad de Bahía Blanca entre los años 2011 y 2015.

Tabla II: Estimación de turistas y visitantes que arribaron a Bahía Blanca

Meses	2011	2012	2013	2014	2015
Enero	23.294	37.930	37.237	30.027	37.570
Febrero	22.230	32.460	32.658	29.982	35.279
Marzo	23.831	34.268	34.984	27.773	32.774
Abril	23.715	31.062	29.844	27.630	29.661
Mayo	22.091	29.162	29.189	28.264	38.410
Junio	22.727	25.513	29.324	26.452	37.064
Julio	28.755	36.907	37.713	35.615	45.805
Agosto	27.476	34.034	32.338	34.026	36.697
Septiembre	25.058	40.969	36.955	30.813	39.952
Octubre	26.427	34.226	38.438	33.255	37.023
Noviembre	25.959	35.316	35.829	34.398	41.137
Diciembre	23.332	33.796	27.617	31.627	45.707
Totales	294.895	405.643	402.126	369.862	457.079

Fuente: Daniela Gambarota, 2016.

Para estimar la cantidad de personas que consumen turismo termal en la provincia se consideró un promedio entre la cantidad de turistas (3.1%) y excursionistas (1.2%) que realizan mencionada actividad en base a la Encuesta de Viajes y Turismo de Hogares (EYTH) correspondiente al año 2014. De esta manera se obtiene que el 2,15% de los visitantes de la provincia de Buenos Aires, concurren a termas y realizan actividades de spa.

En la tabla presentada a continuación se exponen los resultados del total de turistas y visitantes que llegaron a Bahía Blanca y demandan turismo termal.

⁶ Debido a que la efectuada en 2015 comprende hasta el mes de Septiembre, los meses faltantes se estimaron aplicando el método Promedio Móvil Simple entre los primeros nueve meses. Cabe aclarar que la estimación se realizó teniendo como supuesto que la economía del país permanece estable, y por lo tanto no se ve mayormente afectada la actividad del sector.

Tabla III: Estimación de turistas y visitantes que demandan turismo termal.

Año	2011	2012	2013	2014	2015
Turistas y Visitantes	6.340	8.721	8.646	7.952	9.827

Fuente: Daniela Gambarota, 2016.

Luego, la demanda de aguas termales por parte de los residentes, se determinó sobre la base de los resultados obtenidos de las 132 encuestas realizadas en el año 2016, en Bahía Blanca. Como se mostró anteriormente el 51,52% visita centros termales periódicamente. Según el censo 2010 (INDEC) la ciudad de Bahía Blanca posee 301.501 habitantes y teniendo en cuenta la tasa de crecimiento poblacional intercensal (2001 – 2010), la cual es 5,88 %⁷, se estimó la población para el año 2015, la cual arrojó un valor de 339.229 habitantes. Luego, se descontó el 32,6% correspondiente a la población que se encuentra por debajo de la línea de pobreza en la ciudad (INDEC). De esta manera se obtiene que 110.850 personas, pueden realizar actividad termal, al menos una vez al año en la localidad de Bahía Blanca.

La Tabla IV presenta el total de la demanda para la ciudad de Bahía Blanca, (turistas, visitantes/excursionistas y residentes) que consumen producto termal y recreación, los cuales serán utilizados para realizar la proyección de la demanda potencial del proyecto “Termas de la Bahía”, teniendo en cuenta la captación misma del complejo en distintos escenarios.

Tabla IV: Estimación total de la demanda para la ciudad de Bahía Blanca.

Año	Cantidad de Turistas y Visitantes que concurren a las termas	Cantidad de residentes que concurren a las termas	Totales
2011	6.340	61.242	67.582
2012	8.721	98.066	106.787
2013	8.646	97.230	105.876
2014	7.952	89.423	97.365
2015	9.827	110.850	120.707

Fuente: Daniela Gambarota. 2016.

⁷ Estimación propia en base a datos de censos 2001 y 2010 INDEC.

Para proyectar el valor de la demanda a futuro, se aplicó el método de Tasa Anual Acumulada (T.A.A), la cual permitió observar el crecimiento de la variable, año a año. La fórmula para determinar dicha tasa es:

$$n - 1 \sqrt{\frac{VF}{VI}} - 1$$

Donde VF: Valor final de la variable.

VI: Valor inicial de la variable.

n: Representa los períodos.

En este caso la T.A.A arroja un valor de: 0,1560, es decir la demanda crece a un 15,60% año a año. En la Tabla V se presenta la proyección de la demanda utilizando dicho método.

Tabla V: Proyección de la demanda, horizonte planeamiento 10 años.

Años	Demanda Efectiva	Demanda estimada
2011	67.582	
2012	106.787	
2013	105.876	
2014	97.365	
2015	120.707	
2016		139.537
2017		161.305
2018		186.469
2019		215.558
2020		249.185
2021		288.058
2022		332.995
2023		384.942
2024		444.993
2025		514.412
2026		139.537

Fuente: Daniela Gambarota, 2016.

Luego, para determinar la demanda potencial del proyecto se construyeron tres escenarios de captación de la demanda, un escenario normal, uno optimista y uno pesimista. En el escenario normal se consideró una captación del 25% de la demanda total, el escenario pesimista un 20% y el optimista un 30%. Asimismo, analizando el comportamiento de la evolución de la demanda en los centros termales de la región, se pudo inferir que la demanda que tendrá Bahía Blanca será similar, por lo tanto, se

estableció el supuesto de que la misma se incrementará año a año un 0,5% anualmente. La Tabla VI presenta la captación de demanda por escenario.

Tabla VI: Captación de la demanda total

Años	Demanda Total	Esc. Normal		Esc. Optimista		Esc. Pesimista	
		%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad
2016	139.537	25	34.884	30	41.861	20	27.907
2017	161.305	25,5	41.133	30,5	49.198	20,5	33.068
2018	186.469	26	48.482	31	57.805	21	39.158
2019	215.558	26,5	57.123	31,5	67.901	21,5	46.345
2020	249.185	27	67.280	32	79.739	22	54.821
2021	288.058	27,5	79.216	32,5	93.619	22,5	64.813
2022	332.995	28	93.239	33	109.888	23	76.589
2023	384.942	28,5	109.708	33,5	128.956	23,5	90.461
2024	444.993	29	129.048	34	151.298	24	106.798
2025	514.412	29,5	151.176	34,5	177.472	24,5	126.031

Fuente: Daniela Gambarota. 2016.

Análisis de la oferta

A los fines de conocer las características de la competencia a las que se enfrentará el emprendimiento, se tuvo en consideración fuentes de información primaria, por lo que se realizó una encuesta a los centros termales de la región circundante a la ciudad de Bahía Blanca, y se consultaron fuentes de información secundaria.

Teniendo en cuenta que dentro de Bahía Blanca no existe actualmente un emprendimiento con similares características al aquí propuesto, se considera como competencia directa a los centros y hoteles termales localizados en la región, como lo son las ciudades de Pedro Luro, Médanos y Carhué. En cuanto a la competencia indirecta, se tomaron a los establecimientos de la ciudad que brindan separadamente los principales servicios del centro termal “Termas de la Bahía”, que son los siguientes: spa, gimnasio, complejos recreativos, centro de rehabilitación. Cabe aclarar que la localidad de Carhué posee aguas termalizadas y se encuentra en marcha, aunque actualmente paralizado, la construcción de un parque hidrotermal denominado “*Mar de Epecuén*” el cual contará con aguas termales y termalizadas. A continuación, se

presenta el análisis de la competencia directa considerando: número de oferentes, estrategia de precios, política de promoción y servicios ofrecidos.

Número de oferentes

“Termas de Ceferino” Hotel y Spa Termal. Ruta 3 sur kilómetro 809, a metros del acceso a la ciudad de Pedro Luro.

“Complejo Termal Country Los Médanos”. Ruta 22 km. 737.5, frente al camino que lleva al Lago Chásico, a 5 km. de Médanos y a 46 km de Bahía Blanca.

“Epecuén, Hotel y Spa Termal”. Roque Sáenz Peña 880. Carhué.

“Hotel Carhué, Spa Termal”. Avda. Dorrego, a 200 mts. de Avda. San Martín. Carhué.

“Hotel Avenida Termas”. Boulevard Adolfo Alsina 1138. Carhué.

“Mirage Hotel y Spa Termal”. Acceso Ruta 33, circuito aeróbico. Carhué.

“Posada del Lago”. R. Razquín 515. Frente a la estación del ferrocarril. Carhué.

“Spa Hotel Buenos Aires del 900”. Urquiza 345. Carhué.

“Hotel Cristal Spa Termal”. San Martín 748. Carhué.

“Camping Levalle”. Ruta 33, acceso a la ciudad. Carhué.

En base a encuestas realizadas a seis de los once establecimientos mencionados (Hotel Epecuén, en el Hotel Carhué, Spa Termal en el Camping Levalle de la ciudad de Carhué y en Complejo Termal Country Los Médanos) se presentan los resultados:

Estrategia de precios

La mayoría de los establecimientos, al ser hoteles, incluyen en sus tarifas el ingreso a las piletas termales, desayuno, acceso a solárium y gimnasio.

Los tratamientos de spa son cobrados por separado, cuyas tarifas varían según la duración del mismo.

Debido a que la demanda de estos servicios se ve afectada por la estacionalidad, se lanzan promociones en fechas importantes como el día de la madre o el día del maestro, por ejemplo y para los fines de semana largos que no están dentro de las temporadas altas, donde la afluencia de turistas es mayor.

Política de promoción

Para dar a conocer sus servicios, todos utilizan Internet ya sea por páginas web propias o a través de las páginas oficiales de sus respectivos municipios. En el caso del Hotel Epecuén de Carhué, se ha incorporado la opción de promocionarse a través de página de descuentos. Además, realizan folletería y es de vital importancia “el boca a boca” que se produce luego de que los visitantes culminaron su estadía.

Servicios

Todos los establecimientos ofrecen el servicio de alojamiento en diferentes modalidades (hotel, cabañas, casas, camping) y piletas con aguas termales. En la mayoría se encuentran servicios de spa y gimnasio, (excepto en el camping Levalle de Carhué, que promociona este servicio pero que prestado por Plage spa y centro termal, que funciona independientemente del mismo), solárium, espacios verdes al aire libre, vestuarios y baños para ambos sexos, sala de estar o de recreación, restaurante, sector de estacionamiento.

En el camping Levalle y en el Complejo Termal Country Los Médanos, se proporcionan espacios de fogones, mesas y sillas y juegos infantiles.

Perfil de la demanda a la que apuntan los centros termales

En el caso del hotel, apunta a los siguientes segmentos: parejas, viajeros de negocios y a turistas de ocio, salud y termas. La edad promedio de los turistas ronda los 50 años y la de los visitantes de negocios oscila entre los 30 y 50 años. El camping y el complejo de Médanos, se dirige más a familias y grupos mixtos de turistas, debido en parte a la modalidad de alojamiento buscada.

Respecto a los competidores indirectos, la Tabla VII muestra el análisis de los mismos, todos localizados en Bahía Blanca.

Tabla VII: Competidores indirectos del proyecto.

Competidor	Nombre	Ubicación	Precio	Promoción	Distribución
Centros recreativos	El oasis Punto Aparte	Monseñor de Andrea 1200	En ambos centros la tarifa se estima por persona e incluye la utilización de las instalaciones como fogones y sanitarios, y el ingreso a la pileta.	Página Web, folletos, medios masivos de comunicación. Convenios de	Venta Directa

		Florida 3800	Si se contrata el servicio de salón para eventos la tarifa varía según si incluye servicio de comidas, etc.	temporada para empresas.	
Spa y Gym	Line Spa Urbano	Alvarado 323	Las tarifas varían según los servicios y/o actividades a realizar.	Página Web, Folletería, medios masivos de comunicación.	Venta Directa
	Uno Bahía Club	Lavalle 605			
Centros rehabilitación	IREL	Alem 1585/95	El precio es estipulado según los servicios a utilizar o tratamientos que se desee realizar dependiendo de cada patología.	Página Web, Folletería, medios masivos de comunicación.	Venta Directa
	CARDHE	Alvarado 1840			

Fuente: Daniela Gambarota, 2012.

Viabilidad Técnica

Aquí se analizan las diferentes localizaciones posibles teniendo en cuenta los pozos recuperables existentes en Bahía Blanca y mencionados en la Tabla I. La determinación de la localización del centro termal “Termas de la Bahía”, se realizó teniendo en cuenta las siguientes cuestiones: existencia de un pozo surgente que pueda ser acondicionado, terreno con medidas suficientes para instalar el centro termal; proximidad al mercado; vías de comunicación y disponibilidad de medios de transporte; servicios públicos como por ejemplo luz, agua corriente, etc.; próximo al Hospital Interzonal Dr. José Penna (hospital público provincial de importante envergadura) y cercanía al centro de la ciudad. La Figura I muestra una imagen satelital de la micro localización seleccionada.

Figura I: Imagen satelital del terreno seleccionado para la localización del proyecto.



Fuente: Gambarota, Daniela, 2012, elaboración propia en base a Google Earth.

Dicho predio cuenta con una dimensión de 10.000 m², la infraestructura existente consiste en un pozo surgente el cual deberá rehabilitarse parcialmente para su funcionamiento, piletas de material y una vivienda, todo deberá ser acondicionado para su utilización. Este predio era perteneciente a OSBA y actualmente está en manos del gobierno de la provincia de Buenos Aires. En el mismo existe un pozo surgente de 722 metros de profundidad que era utilizado para proveer de agua potable a la ciudad, del mismo se extraía el agua termal y se dejaba enfriar en piletas, antes de enviarlas a la red. El pozo, fue cerrado en 1974 debido a que el dique Paso de las Piedras abastecía de agua a la ciudad y, a partir de allí, sólo se elaboraron estudios para conocer el estado de conservación del mismo, pero sin reactivarlo.

Una vez definida la localización, se realizó diseño arquitectónico del complejo que puede verse en la Figura II.

Figura II: Maqueta del sector recreación el proyecto “Termas de la Bahía”



Fuente: M.M.O. Jose Ignacio Schamber. 2012.

Viabilidad legal

A fin de conocer las leyes que regulan la actividad turística en general y las relacionadas a las aguas termales en particular, se debe tener en cuenta las siguientes normativas a nivel Nacional, Provincial y Municipal. La Ley 11.621, dio origen a la Comisión Nacional de Climatología y Aguas Minerales de Argentina que regula explotación de las aguas subterráneas, aunque no se encarga de su utilización para la actividad turística. Si bien en el ámbito de la provincia de Buenos Aires no existe ninguna reglamentación donde se plasme el uso turístico y/o recreativo de las aguas termales, se debe considerar El Código de aguas, Ley Provincial N° 12.257: el cual establece los principios generales del recurso, el conocimiento del mismo, sus usos, sus aprovechamientos posibles, las normas a aplicarse, ya sea agua atmosférica o subterránea, y los criterios para su preservación, mejoramiento y protección. Además las funciones de las obras públicas, los comités, los consorcios y las autoridades correspondientes para su administración y toda clase de licencias y permisos para su aprovechamiento. Asimismo, en el artículo 43 del decreto reglamentario 429/2013 se establece la instrumentación de un canon mensual dependiendo del caudal de explotación anual declarada y/o calculada por la Autoridad del Agua, hasta que sea efectivizada la medición directa de volúmenes y cargas para el cómputo del canon

mediante los usos consuntivos (en el que por características del proceso existen pérdidas volumétricas de agua) que integra el concepto de “*Huella Hídrica*”, para lo cual se expone una fórmula de referencia para calcularlo⁸.

A nivel Municipal, el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Bahía Blanca sancionó en el mes de Julio de 2012, la Ordenanza N° 16.232 que declara de Interés Municipal, la explotación de Aguas Termales para uso medicinal, recreativo y de consumo humano, como actividad estratégica para el desarrollo del partido de Bahía Blanca y crea el CONSORCIO BAHIA BLANCA TERMAL (Consortio de Gestión, Desarrollo y Promoción para la Explotación de Aguas Termales en el Partido de Bahía Blanca), con el objeto de planificar, impulsar, gestionar y desarrollar la actividad de explotación de aguas de origen termal. El mismo, está integrado por la MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA y la empresa JONO REAL S.A. En el artículo 4º se aclara el objeto del CONSORCIO BAHIA BLANCA TERMAL: “Planificar, Impulsar, Gestionar y Desarrollar la Explotación de Aguas Termales para uso medicinal, recreativo o para consumo humano, en todo el ámbito del Partido de Bahía Blanca y su zona de influencia”.

La rentabilidad privada del proyecto

La rentabilidad de la propuesta se analizó aplicando los indicadores de (i) Valor Actual Neto (V.A.N.) y (ii) Tasa Interna de Retorno (T.I.R.).

El V.A.N. muestra la diferencia entre la actualización de los flujos de caja del proyecto y el costo de la inversión. Dicho cálculo permite determinar cuál es el beneficio que se

⁸ Cannon mensual por explotación del agua subterránea: la fórmula de referencia para el cálculo del cannon mensual está determinado en el decreto reglamentario 429/13, la misma se presenta a continuación:

$$CUA = CF + Q_e \cdot f \cdot t$$

Donde: CUA: cannon mensual por uso de agua, indistintamente el tipo de usuario considerado (\$)

CF: cargo fijo mensual; Q_e : volumen declarado de agua explotada mensual (m^3); f: factor de afectación de reservas o caudales ecológicos (adimensional); t: tarifa ($\$/m^3$). El cargo fijo asumirá un costo de \$3008, la tarifa t a aplicarse será de 0.1 sobre $\$/m^3$ y el factor de ponderación f oscilará entre 0,015 y 1 según surge de la siguiente tabla:

Consideraciones para estimar el factor de ponderación f.

Cuerpo explotado	Q_e (m^3 /mes)	F
Cuerpos de agua superficiales y subterráneos excepto Sistema Río Paraná y de la Plata	30 a 300.000	$f = 0,5 + (3 \cdot 10^5 - Q_e) \cdot 1,6668 \cdot 10^{-8}$
Sistema Río Paraná y de la Plata	300.000 a 30.000.000	$f = 0,015 + (3 \cdot 10^7 - Q_e) \cdot 1,633 \cdot 10^{-8}$

Fuente: Decreto reglamentario 429/13.

obtiene al realizar la inversión. Si el resultado que arroja es igual a cero, indica que el proyecto rinde estrictamente lo exigido, si es superior significa que le otorga un excedente y por lo tanto, es rentable. Si el resultado es negativo, indica la diferencia necesaria para que el proyecto rinde lo que el inversionista le exige a la inversión. El costo de oportunidad del capital considerado es del 6%. Para determinar este valor se tuvo en cuenta el rendimiento de un activo libre de riesgo (en este caso las letras del tesoro de EEUU, cuyo rendimiento es del 1,62% anual⁹) y luego se anexó una prima por riesgo del 4,38 %.

Tasa Interna de Retorno revela la rentabilidad intrínseca del proyecto. Para aceptar o rechazar el proyecto debe compararse la TIR con el costo de oportunidad del capital.

La Tabla VIII presenta los resultados de los indicadores de rentabilidad por escenarios.

Tabla VIII: Valores obtenidos de los indicadores de rentabilidad por escenarios.

Valores del V.A.N.	Valores de la T.I.R
Escenario Normal: VAN (6%)= \$32.439.600	Escenario Normal: 34%
Escenario Optimista: VAN (6%)= \$35.430.790	Escenario Optimista: 40%
Escenario Pesimista: VAN (6%)= \$29.104.455	Escenario Pesimista: 27%

Fuente: Daniela Gambarota, 2016.

Por otro lado, también se estimó el período de recupero de la inversión que en este caso arrojó para cada escenario los siguientes valores: escenario normal: 3 años y 11 meses aproximadamente; escenario optimista: 3 años y 3 meses aproximadamente y escenario pesimista: 4 años y 8 meses aproximadamente. Luego se realizó un análisis de sensibilidad modificando precio de venta y costos del proyecto¹⁰.

Observando la estimación de los indicadores se visualiza que el proyecto resulta rentable desde el punto de vista privado, el VAN arrojó un resultado positivo en los tres escenarios planteados lo cual indica que el proyecto le permite al inversor obtener una ganancia por encima de la rentabilidad exigida. Por otro lado, la TIR arrojó un valor superior al costo de oportunidad del capital lo cual muestra que la rentabilidad obtenida en el proyecto es superior a otra inversión alternativa.

⁹ Fuente: <http://www.datosmacro.com/bono/usa>

¹⁰ Ver Estudio de Caso: Centro Termal “Termas de la Bahía”, apuntes de cátedra de Formulación y Evaluación de Proyectos para la Licenciatura en Turismo.

El impacto del emprendimiento en la localidad

El desarrollo de un producto turístico, al igual que otros proyectos de inversión, produce diferentes impactos directos e indirectos sobre el territorio, los que merecen ser considerados a la hora de evaluar la conveniencia de llevarlo a cabo. Si se piensa en la situación “sin producto” versus la situación “con producto” podrán visualizarse diferentes cambios que se producirán, algunos serán positivos y seguramente también habrá impactos negativos los que deberán ser estudiados.

Los impactos pueden clasificarse en directos e indirectos. Los impactos directos son los que genere el propio proyecto tales como generación de empleo, aporte al producto bruto local, etc.

Respecto a los impactos indirectos que pueda generar el turismo, se observa que esta actividad como cualquier otra está inserta en un conjunto de relaciones con las que mantiene nexos de interdependencia. Así, cuando se expande la actividad turística o se contrae, las ramas conectadas directa o indirectamente con ella se ven afectadas. A su vez, como las empresas directamente estimuladas por las unidades turísticas demandan insumos a otras ramas productivas, en realidad el impacto se incrementa o multiplica (Hernández Díaz, 1991). Es relevante destacar, que las empresas de servicios turísticos al crear un “producto” de consumo directo que no puede utilizarse como insumo por otras actividades tiene sólo efectos económicos “hacia atrás” es decir, hacia las ramas sobre las cuales ejerce una demanda. Así, las empresas turísticas sólo pueden dinamizar líneas productivas que estén detrás de ella en la cadena de valor, a través de su demanda de insumos.

En relación al proyecto, a continuación, se mencionan impactos generados durante la fase de la construcción del centro termal y durante su operatoria.

Fase de construcción

Con respecto al *paisaje*, el área de influencia es puntual y el plazo de manifiesto es inmediato, es decir, una vez que ingresan las maquinarias y comienzan a nivelar los espacios a construir, en tanto la permanencia del efecto tendrá carácter temporal, debido a que la construcción de obradores, cercos recuperables y andamiajes, solo permanece en el momento de la construcción. En cuanto a la circulación de vehículos,

la cantidad de camiones que ingresarán al predio no tendrá un alto impacto, dado que el proyecto está planificado en dos etapas. No habrá destrucción del hábitat natural, se pretende respetar la forestación existente mejorando la misma.

Con respecto a los factores *socioeconómicos*, el movimiento de suelos constituye una acción positiva, por cuanto es una actividad generadora de empleo. Dentro del marco general del proyecto, esta fase representa la más relevante en estos términos. Dicha fase puede ser cubierta por personal de la región considerando el nivel de calificación requerido, siendo el sector de la construcción el más beneficiado.

Fase de operación de la planta

El funcionamiento del proyecto incidirá en forma positiva sobre el *uso del territorio*, el sólo hecho de utilizar el predio, el cuál actualmente se encuentra en total abandono, permitirá su puesta en valor y otorgará a los residentes del barrio una mejora en las condiciones de accesibilidad, calidad de vida, un lugar más cuidado y saludable. Además, aumentarán los espacios recreativos en la ciudad y las oportunidades de uso de aguas termales con finalidad medicinal. Por otra parte, es importante destacar que dicho emprendimiento contribuirá a la patrimonialización de los recursos naturales, a otorgar una imagen turística local, generando la posibilidad de que la ciudad de Bahía Blanca se presente ante la región como localidad turística modificando su perfil actual de ciudad de paso.

En relación a los efectos *socioeconómicos*, la operación del proyecto tendrá un impacto positivo sobre el empleo, sobre el valor agregado local y sobre las finanzas municipales. Se prevé la generación de cuatro puestos de trabajo directo, lo cual se traducirá en una masa salarial de \$1.132.840 al año (a precios constantes de agosto de 2016). Este importe comprende la remuneración a un contador, recepcionista, seguridad, enfermero y guardavida. Asimismo, la generación de puestos de trabajo se verá favorecida por la concesión del buffet, el gimnasio y el spa. Por otro lado, el proyecto tercerizará los servicios de limpieza y mantenimiento y publicidad y asesoría contable. La incidencia en términos del gasto asignado a cada uno de los rubros es la siguiente: publicidad 44,67%, limpieza y mantenimiento 27,83% y asesoría contable 27,50%. Es importante destacar que todos estos servicios serán demandados en el ámbito municipal. En

relación al aporte del proyecto al gobierno, se destacan los pagos realizados por impuestos municipales, provinciales y nacionales.

Luego, se utilizó la metodología de la TIR Social para analizar el impacto social del proyecto (Hernández Díaz, 1991). Esta metodología propone estimar la contribución del mismo al PBI, lo que implica calcular el valor agregado del proyecto. Luego se debe estimar la TIR del flujo de valor agregado del proyecto, descontando la inversión inicial. Si la tasa de estimación social, está por encima de la tasa social de descuento, el proyecto es bueno y debe realizarse. En este proyecto, la estimación de la TIR Social arrojó un valor de 55%. Si se la compara con la tasa de descuento social, que puede considerarse de 8,75%¹¹, es posible concluir que el proyecto es deseable desde punto de vista social.

Reflexiones finales

La localidad de Bahía Blanca turísticamente esta posicionada como un centro de paso y de distribución hacia destinos turísticos cercanos. Su sector turístico se encuentra en crecimiento, sin embargo, existen recursos que aún no han sido tenidos en cuenta para convertirlos en atractivos, tal es el caso de las aguas termales. En toda la ciudad existen aguas termales de excelente calidad aptas para su uso recreativo y/o terapéutico. Por otro lado, el auge del turismo termal y turismo salud, la creciente atención del cuidado del cuerpo, la belleza y la salud, la existencia de centros termales en la zona y la elevada demanda en turismo de congresos y convenciones en la ciudad de Bahía Blanca, son factores que favorecen el desarrollo de proyectos vinculados al turismo termal.

En este artículo se presenta un proyecto turístico de aprovechamiento de aguas termales, que permitirá mejorar los atractivos recreacionales en la ciudad, dándole a la misma una identidad local.

¹¹ Dicha tasa se obtuvo de una noticia publicada por Ambito.com. En: <http://www.ambito.com/871470-tras-freno-por-trump-colocan-bono-por-us-350-m-al-875>

El análisis de rentabilidad de “Termas de la Bahía” revela que dicho proyecto es viable, tanto desde el punto de vista privado como social. El centro termal será único en la localidad porque reúne varios productos que pueden encontrarse en Bahía Blanca, pero comercializados en un solo lugar. El proyecto aspira a un desarrollo turístico sustentable. Por un lado, busca cuidar el recurso termal el cuál se propone sea reutilizado luego de su uso en las piletas como una fuente de riego para el predio o como acondicionador de las calles de tierra circundantes al lugar; y por otro lado, pretende utilizar un lugar que actualmente se encuentra en total abandono lo que permitirá otorgar a los residentes del barrio una mejor calidad de vida, un lugar más cuidado, saludable y con posibilidades de crecimiento para este sector de la ciudad.

Los habitantes de la localidad podrán disfrutar de beneficios únicos brindados por las aguas termales sin necesidad de desplazarse hasta otros destinos. Por otra parte, para aquellos turistas que gustan de visitar diferentes destinos en su viaje, se verán beneficiados ante la posibilidad de conformar una ruta termal del sudoeste de la provincia de Buenos Aires con los centros cercanos (Médanos, Pedro Luro y Bahía Blanca)¹².

Es importante destacar que el proyecto se convierte en una oportunidad a la hora de invertir, siendo atractivo por poseer una concepción de emprendimiento innovador en la ciudad, propiciando el desarrollo de un sector de la misma, ya que propone la puesta en valor de un predio abandonado desde la década del 70´ y sin utilización para brindar un servicio a residentes y visitantes. Asimismo, plantea mejorar la calidad de vida de los habitantes, ya que brindará un servicio social, dado que considera subvencionar a personas que necesiten tratamientos de este tipo que tienda a mejorar la salud física y mental.

Sin embargo, para que ello pueda ocurrir, para poder transformar el recurso termal en un atractivo, es necesario una planificación turística que considere los elementos del proceso de atraktividad mencionados. Así, la atención a la mirada turística y el compromiso del sector público de propiciar el desarrollo del sector se tornan fundamentales. El análisis de estas condiciones puede realizarse en una futura investigación.

¹² Tema de tesis doctoral Lic. Daniela Gambarota. En su desarrollo se analizará la posibilidad de desarrollar una ruta turística termal en el sudoeste de la provincia de Buenos Aires.

Se destaca que en la ciudad existen proyectos presentados ante las autoridades del Municipio y del Honorable Concejo Deliberante para aprovechar el recurso termal de nuestra ciudad (reconocidos de interés Municipal y Provincial), que aún no se han llevado a cabo debido a los elevados niveles de inversión o por la falta de planificación turística que priorice la puesta en valor del recurso termal.

Referencias bibliográficas

BERTONCELLO, R. (2008) *Turismo y geografía: lugares y patrimonio natural-cultural de la Argentina*, Rodolfo, Buenos Aires, Ediciones CICCUS.

BONORINO, A. (1988) “*Geohidrología del sistema termal profundo de la región de Bahía Blanca*”. Bahía Blanca, Argentina. Universidad Nacional del Sur. ISBN: 950-673-395-3

BONORINO, A; CARRICA, J.; y LEXOW, C. (1998) “Recuperación de pozos surgentes en el área de Bahía Blanca”. Bahía Blanca, Argentina. FUNS.

BOULLON, R. (1990). Las actividades turísticas y recreacionales. El hombre como protagonista. Ed. Trillas, Méjico.

CONCEJO DELIBERANTE DE BAHÍA BLANCA. (2011). “Ordenanza municipal n° 16.232: Bahía Blanca Termal”. Bahía Blanca, Argentina. [En línea] Disponible en: <http://gabierto.bahiablanca.gob.ar/datos-abiertos/decretos-y-ordenanzas/>

DECRETO REGLAMENTARIO 429/2013. “Artículo n° 43: canon mensual por la utilización del agua subterránea”. [En línea] Disponible en: <http://www.ada.gba.gov.ar/normativa/DECRETOS/DECRETO%20429-13.pdf>

GAMBAROTA, D. (2016) Estudio de caso: Centro Termal “Termas de la Bahía”, Material de Estudio, Cátedra: Formulación y Evaluación de Proyectos en el sector Turismo, Departamento de Economía, UNS, Bahía Blanca.

HERNÁNDEZ DÍAZ, E. (1991) “Proyectos Turísticos: Formulación y evaluación”. México. 2ª edición, Ed. Trillas. ISBN: 968-24-3694- X.

KOTLER, P., BOWEN, J., MAKENS, J. C., CARRIÓN, M. A. S., & AVALOS, M. M. (1997). *Mercadotecnia para hotelería y turismo*. Prentice-Hall Hispanoamericana.

LEY N° 11.621 (1933). “Estudio del clima y de las aguas minerales y termales”. Argentina.

LEY N° 12.257 (1999). “Código de aguas”. Buenos Aires, Argentina. [En línea] Disponible en: <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-12257.html>

MARTÍN, J. C. (2008) “Nuevos enfoques del desarrollo local: la buena gestión del turismo rural”. *Turismo rural y desarrollo local*, vol. 79; p.p. 77.

MINISTERIO DE TURISMO DE LA NACIÓN (2014). “Encuesta de viajes y turismo de los hogares (EVyTH)”. Argentina. En: <http://www.yvera.gob.ar/estadistica/documentos/evyth#>

MURRADÁS, M, y COCCIA, D. (1967) “La gran cuenca termal profunda de Bahía Blanca”. Universidad Nacional del Sur. Centro de Coordinación de Investigación de Recursos Naturales CECIRNA. Para presentación en el III Congreso Nacional del Agua, San Juan. Bahía Blanca, Argentina. (No figura editorial).

OBRAS Y PROTAGONISTAS. (2012). "Revista de Construcción del Sur Argentino". Octubre 2012. Año XXII. Número 209.

OJEDA RIVERA, J. F. (2004). "El paisaje -como patrimonio- factor de desarrollo de las áreas de montaña". Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, ISSN 0212-9426, N°. 38, pp. 273-278.

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE TURISMO. (2004). "Desarrollo sostenible del turismo, definición conceptual". En: <http://sdt.unwto.org/es/content/definicion>

PINASSI A. Y ERCOLANI P. (2012) Turismo cultural en el centro histórico de Bahía Blanca (Argentina). Análisis y propuestas para su desarrollo turístico recreativo. Anuario Turismo y Sociedad, vol. xiii, noviembre 2012, pp. 145-169.

RAMBORGER, M. A. y LORDA, M. A (2009). "Análisis de las transformaciones antrópicas de la franja costera de la Bahía Blanca a partir de la interpretación de fotografías aéreas". Revista Universitaria de Geografía. vol.19 no.1, 2010. Bahía Blanca, Argentina.

RAMIREZ, (2008) Turismo, Naturaleza y Territorio. El Turismo Termal en la localidad de Federación (Provincia de Entre Ríos, Argentina), Tesis de Maestría en Desarrollo Turístico Sustentable, Universidad Nacional de Mar del Plata.

TORRES GÓMEZ, H. (1998) "España y Portugal. Siglos IX – XX. Vivencias históricas" Ed. Síntesis, Madrid.

URRY, J. (1990) O Olhar do turista. Lazer e viagens nas sociedades contemporâneas. San Pablo, SESC, Ed. Estudio Nobel/SESC.

URRY, J. (2007) "Culturas móviles" en Perla Suzman, Carla Lois y Hortensia Castro (comps.) *Viajes y geografías*. Ed. Prometeo. Buenos Aires,

VERA, F. (coord.) (1997) "Análisis territorial del turismo" Ed. Ariel, Barcelona.

Páginas web consultadas

CPAU. Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. Datos honorarios proyecto y dirección de obra. [En línea]. <<http://www.cpau.org/nota/386/honorarios-para-proyecto-y-direccion>>

COPROTUR. Datos sobre Turismo en Bahía Blanca. [En línea]. <<http://www.bahiacoprotur.com.ar/>>

INDEC. Datos estadísticos sobre Turismo en Argentina. [En línea]. <<http://www.indec.mecon.ar/>>

INAES. Documentación modelo para cooperativas. [En línea]. <<http://www.inaes.gob.ar/>>

MINISTERIO de Turismo de la Nación. Datos sobre Turismo salud. [En línea]. <<http://www.turismo.gov.ar/>>

MINISTERIO de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Datos sobre turismo de la provincia de Buenos Aires. [En línea]. <<http://www.ec.gba.gov.ar/>>

MUNICIPALIDAD de Bahía Blanca. Datos sobre Turismo en Bahía Blanca. Requisitos de habilitación del emprendimiento. [En línea]. <<http://www.bahiablanca.gov.ar/>>