



1.1 TURISMO RURAL

“Turismo rural es cualquier actividad turística o de esparcimiento que se desarrolle en el medio rural y áreas naturales, compatibles con el desarrollo sostenible lo que implica permanencia y aprovechamiento óptimo de los recursos, integración de la población local, preservación y mejora del entorno.”

(Martínez, 2000)

La base de éste tipo de turismo es el medio rural en un sentido amplio que implica poseer un interesante patrimonio natural, histórico-cultural y arquitectónico que despierta el interés de las personas que habitualmente viven en el medio urbano y que están dispuestas a invertir parte de su tiempo libre y recursos en reencontrarse en muchos casos con sus orígenes o simplemente explorar formas o lugares para vacacionar que se encuentran más allá de su forma de vida habitual.

Dentro del Turismo Rural podemos encontrar distintas modalidades que tienen en común:

- Desarrollarse en un medio rural
- Contar con un diseño y gestión propia del modo de vida campesino
- Presentarse bajo una orientación estratégica de desarrollo sustentable

(Szmulewicz, 1997)

Para Szmulewicz (1997) dentro del turismo rural podemos encontrar diferentes tipos de turismo como:

- **Ecoturismo:** Turismo de bajo impacto en áreas naturales. Los visitantes buscan un contacto más estrecho con la naturaleza, poseen gran interés por apreciar paisajes y formaciones vegetales asociadas a fauna de carácter autóctono y virgen.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- **Agroturismo:** Turismo en explotaciones agropecuarias combinando recreación tradicional y contacto con la vida del predio, conociendo el modo de vida rural y las tradiciones campesinas.
- **Turismo Aventura:** Experiencias deportivas con alta sensación de riesgo en ambientes naturales y humanizados. Turismo activo con amplia gama de variantes y especialidades.
- **Etnoturismo:** Vinculación de huéspedes con comunidades indígenas para conocer el modo de vida tradicional de estos grupos, culturas distintas y casi olvidadas.

Además de las modalidades antes nombradas existe también, según Ministerio de Agricultura, Fundación para la Innovación Agraria (FIA) (1999), otras formas complementarias que son las siguientes:

- a) Excursiones rurales: Días de campo, excursiones agroturísticas, etc.
- b) Rutas turísticas temáticas: Circuitos turísticos artesanales, ruta del vino.
- c) Turismo campesino: Pequeños agricultores que proponen hospedaje.
- d) Proyectos comarcales: Pueblos o de áreas de turismo rural.
- e) Campamentos ecológicos y granja escuela: Actividades de educación ambiental.
- f) Agrocamping: Pobladores y comunidades rurales proponen camping en predios.
- g) Complejos turísticos rurales: Instalaciones campestres, reacondicionadas para visitas, actividades, festivales y encuentros campesinos.

El turismo rural en Chile es una actividad con grandes proyecciones a futuro, por lo tanto, es importante considerarla como una actividad complementaria para cualquier área rural que reúna ciertas características como sucede con el sector Lipingue.



1.2 RECURSOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS RURALES

1.2.1 Recurso Turístico: “Son todos los bienes y servicios que por intermedio de la actividad del hombre y de los medios con que cuenta, hacen posible la actividad turística y satisfacen las necesidades de la demanda”. O.M.T (Organización Mundial del Turismo).

Para atraer turistas al medio rural, la existencia de atractivos turísticos es un requisito fundamental.

Para la planificación de cualquier territorio, primero que todo se debe elaborar un inventario del patrimonio que permita agrupar y recoger el número, categoría, calidad y estado de conservación de todos aquellos recursos que se consideren susceptibles de ser aprovechados para la actividad turística.

El mayor o menor grado de variedad de estos recursos en una localidad proporciona un índice de potencialidad y de atractivo turístico. No es necesaria la existencia de todo tipo de recursos, también es posible desarrollar una zona en torno a un solo recurso en concreto o un tipo de recurso que esté muy diferenciado o que posea una calidad extraordinaria, aunque se corre el riesgo de saturación o masificación.

Al realizar el trabajo de Planificación Turística se debe proceder a identificar, localizar, clasificar y evaluar los recursos turísticos que pueden ser usados en la estrategia a desarrollar para lo cual se realiza un inventario de recursos turísticos, el cual incluye un sistema de fichas de inventario donde se recoge la información básica obtenida del trabajo de investigación y del trabajo de terreno.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Una vez realizado el inventario se debe clasificar, jerarquizar y evaluar los recursos que por su interés características y accesibilidad puedan ser incorporados a la oferta turística del territorio.

Existen varios sistemas de clasificación de recursos turísticos entre los cuales cabe destacar el propuesto por CICATUR – OEA (1979) que establece las siguientes categorías:

- Sitios Naturales
- Museos y Manifestaciones culturales
- Acontecimientos Programados
- Folklore
- Realizaciones Técnicas, Científicas o Artísticas contemporáneas.

1.2.2 Oferta de Servicios de Turismo Rural

El producto turismo rural es la combinación de los recursos naturales, culturales y humanos existentes en el medio rural, los cuales en combinación con los servicios, constituyen la oferta turística, por lo tanto, el producto turístico está formado por los Recursos Turísticos (naturales y culturales), los Servicios Turísticos Básicos (alojamiento tradicional, alimentación etc) y los Servicios Turísticos Complementarios (deporte, ocio visitas culturales, nuevas actividades, etc.)

➤ Oferta de alojamiento

La oferta de alojamiento es fundamental para lograr la permanencia confortable de las corrientes turísticas que llegan a un determinado destino.

Los alojamientos turísticos rurales pueden adoptar diferentes aspectos, desde los más sencillos hasta los más sofisticados, éstos pueden variar según la disponibilidad de los propietarios, el tipo de clientes, las actividades que se ofrecen, etc.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Aún cuando existen varias denominaciones se pueden diferenciar cinco tipos básicos de alojamiento rural, los cuales se indican a continuación:

1. Casa Rural: Alojamiento en habitaciones en viviendas ubicadas en núcleos urbanos-rurales, habitadas por sus propietarios. En la mayoría de los casos ofrece el servicio de alojamiento y desayuno, es frecuente que existan servicios o espacios comunes (comedor, sala de estar, baños, etc). La mayoría de las veces esta actividad se realiza como complemento a los ingresos económicos del núcleo familiar. (Martínez, F - Solsona, J, 2000)
2. Casa Rural de arriendo: Es similar a un arriendo convencional, se caracteriza porque la vivienda queda para uso exclusivo del usuario, por lo tanto, se brinda solo el servicio de alojamiento. Estas casas pueden estar ubicadas en núcleos urbanos-rurales o en el campo. La diferencia básica que existe entre éste tipo de alojamiento y el anterior radica fundamentalmente en el grado de implicación y de contacto entre el prestador del servicio y el turista. (Martínez, F -Solsona, J, 2000)
3. Hotel Rural: Normalmente son pequeños establecimientos de carácter familiar que ofrecen un servicio profesionalizado de alojamiento y otros servicios adicionales (restaurante, animación, etc). Existen varias categorías en función del nivel de confort y la calidad de las instalaciones y prestaciones.

Frecuentemente estos hoteles se desarrollan en edificaciones de arquitectura característica, correspondiente a la cultura tradicional y que han sido refaccionados y habilitados para ofrecer el servicio de hospedaje. (Martínez,F-Solsona, J, 2000)
4. Albergue Rural: Es un tipo de alojamiento que presenta características particulares, como es el de habitaciones compartidas especialmente por



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

grupos. Normalmente hay una orientación hacia una filosofía ecológica y pedagógica. Generalmente ofrece cierta variedad de servicios y actividades complementarias, a través de las cuales se trata de implicar al cliente en la vida diaria del establecimiento. Pueden ubicarse en núcleos urbanos-rurales o en el campo. (Martínez, F -Solsona, J, 2000)

5. Camping Rural: Zonas adaptadas para instalar pequeños campamentos de carpas, ubicados en terrenos anexos a una vivienda rural o de campo que está habitada por el propietario del predio, el cual puede ser una explotación agrícola, ganadera, etc.(Martínez, F- Solsona, J, 2000)

➤ **Oferta de alimentación o Restauración**

En la mayoría de los países de Europa no existe una modalidad específica que defina a la restauración en el turismo rural, por lo que se habla de pequeños restaurantes y tabernas que ofrecen al público la posibilidad de degustar productos y especialidades locales, así como platos de elaboración tradicional siguiendo recetas ancestrales y las fórmulas de la cocina preparada para el consumo familiar. (COMETA, Asesoramiento Turístico Integral, s/a)

➤ **Oferta de Esparcimiento**

Este tipo de oferta surge como complemento indispensable de la estadía de los turistas y además como una forma de agregar valor a los recursos naturales y culturales existentes en el entorno.

Según el tipo de recurso sobre el cual actúan es posible agruparlas en tres tipos:

- Actividades de Naturaleza: Senderismo, bicicletas, equitación, caminatas, trekking, rafting, etc.



- Actividades Culturales: Visitas a elementos patrimoniales, arquitectura tradicional, conjuntos etnográficos, visitas a pueblos, participación en ferias, fiestas, etc.
- Participación en Tareas Agrícolas: Recolección de frutos, trabajos en el campo, manejo de rebaños de animales, etc. (COMETA, Asesoramiento Turístico Integral, s/a)

1.3 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DEL POTENCIAL TURÍSTICO

Para evaluar el potencial turístico de un lugar, es decir, saber si vale la pena desarrollar turismo es necesario realizar un análisis de la situación actual.

Para ello será necesario reunir información sobre la oferta (lugares patrimoniales potenciales, estructura empresarial, infraestructura, etc.) y la demanda turística (mercados potenciales, grupos de visitantes a los que dirigirse).

La información obtenida en el análisis de la situación no sólo servirá como base para decidir si se sigue adelante con el proyecto turístico, sino también para definir cómo hay que proceder. Por lo tanto, será útil volver a éste análisis inicial durante todo el proceso, tanto para completar la información como para probar posibles modelos de desarrollo. El análisis de situación refleja opiniones de todos los que probablemente están interesados en el desarrollo turístico y sirve para llegar a un acuerdo sobre el procedimiento que se va a seguir. En esta etapa también resulta beneficioso que los profesionales turísticos participen en el ejercicio, pues, además de contar con la experiencia técnica necesaria para realizar los estudios de evaluación comparativa y los análisis de mercado, pueden ofrecer una visión independiente del posible potencial turístico del lugar y, si lo tiene, de cómo desarrollarlo de forma que ocupe una posición competitiva más favorable que otros destinos.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Al comenzar la evaluación turística de un lugar debemos tener claro la oferta turística con la que contamos, considerando a su vez la oferta potencial que podemos explotar.

A continuación se observa la información que debemos analizar para obtener una evaluación turística completa.

1.3.1 LA OFERTA TURÍSTICA

- **El patrimonio natural y cultural**

Inventario

Puesto que el patrimonio natural y cultural es la base del desarrollo del turismo sostenible, es lógico comenzar realizando un inventario lo más detallado posible de los elementos que lo conforman. Conviene realizar este inventario sobre un área reconocible desde el punto de vista geográfico o social, y no necesariamente siguiendo una división administrativa. Un buen punto de partida son las fuentes de información existentes, especialmente en lo que respecta a los elementos protegidos, como monumentos o reservas naturales. Sin embargo, a menudo estas fuentes no son exhaustivas y puede resultar necesario realizar otros estudios sobre el terreno.

Al realizar un inventario en terreno se deberá anotar todo lo visto desde el inicio del recorrido, durante el camino y en el punto final, los detalles desde lo extraordinario hasta lo que parezca sencillo e intrascendente, ya se trate de atractivos específicos (lagunas, cascadas, cuevas, etc.) o un ecosistema (selva, bosque, desierto). Además, se deberá tomar en cuenta en la realización del inventario los hechos y acontecimientos que sólo se dan en ciertas épocas del año o por temporadas, por lo que se deberá dar continuidad a los registros de inventario durante el año.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Hay que tomar en cuenta que de lo que se registre dependerá la evaluación del potencial de los recursos y de cada lugar, lo que permitirá la toma de decisiones para el desarrollo del proyecto.

Es recomendable la utilización de fichas para obtener una mayor cantidad de información ordenadamente, en el caso de la evaluación de los recursos naturales éstas pueden incluir la siguiente información:

- Tipo de atractivo
- Nombre con el que se identifica
- Localización
- Vías de acceso
- Características Particulares (dependerá del tipo de atractivo)
- Descripción
- Extensión
- Dimensiones
- Distancias respecto a un punto de referencia
- Particularidades de flora y fauna
- Temporadas para visitas y realización de actividades turísticas alternativas

Para el caso de los recursos culturales se puede destacar la siguiente información:

- Tipo de población: rural, indígena, etc.
- Grupo indígena
- Elementos culturales susceptibles de aprovecharse turísticamente
- Característica de la actividad
- Duración, temporada o fechas especiales
- Actividades que pueden implementarse tentativamente, etc.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Se recomienda además la utilización de fotografías en ambos casos, para enriquecer la información.

Además de destacar nuevos intereses, el inventario permitirá determinar el estado físico de los distintos elementos, lo que a su vez ayudará a calibrar la cantidad de inversión necesaria para facilitar el acceso a los turistas.

Una vez realizado el estudio, convendría analizar la zona desde el punto de vista del conjunto de su atractivo, su valor paisajístico y su «carácter». Por otra parte, habría que registrar tanto su situación con respecto a las principales ciudades, aeropuertos y otros destinos turísticos, como sus patrones climáticos, puesto que ambos factores influyen en el tipo de turistas que atraerá y en la estacionalidad.

Una vez finalizado el proceso de inventariado se puede realizar una primera evaluación de los distintos elementos para determinar si el interés turístico que suscitan es:

- **Alto**, tanto como para hacer que la gente visite la zona.
- **Moderado**, que sirva para complementar las atracciones primarias y diversificar la oferta.
- **Escaso o nulo**.

En esta etapa, resulta muy útil comparar la zona con otros destinos similares de la misma región para ver si cuenta con alguna característica especial. A la hora de recopilar la información necesaria, lo mejor es realizar una evaluación comparativa que, además de analizar las atracciones turísticas que existen en cualquier otro lugar y el éxito que han alcanzado, identifique los tipos de atracciones insuficientemente representados.

Por último, tras haber identificado los elementos del patrimonio que podrían presentar interés turístico, conviene pensar en su vulnerabilidad a la presión del hombre. El turismo basado en el patrimonio natural y cultural tendrá, por naturaleza,



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

más tendencia a trastornar el entorno que otras formas de turismo, aunque el número de turistas sea escaso. Por ello, para que el producto final se pueda desarrollar de forma sostenible, es especialmente importante evaluar la vulnerabilidad al principio. Sería paradójico que el turismo acabara destruyendo el atractivo original de una zona. Si no fuera viable ningún tipo de turismo, lo que suele ocurrir con los elementos poco comunes o frágiles, habrá que pensar en dirigir los esfuerzos hacia la conservación.

Aunque esto implique que existe un sitio menos para el turismo, la verdad es que una afirmación tan contundente podría servir para reforzar una imagen de destino que otorga un valor especial a su patrimonio.

1.3.2 LOS INTERESADOS

Una vez obtenida una visión global de la zona, se procederá a identificar a los principales interesados y averiguar qué opinan del desarrollo del turismo sostenible en ese lugar. Aunque esta tarea puede ser ardua, al final resultará muy beneficiosa, pues servirá para identificar desde el principio los posibles fallos y conflictos que puedan derivar del proceso de desarrollo y proporcionará muchas ideas y sugerencias sobre qué desarrollar y dónde. El propio proceso de consulta puede ser una forma de encender el entusiasmo. A menudo, especialmente en las zonas rurales o alejadas, las nuevas ideas se contemplan con cierta apatía. A veces ese sentimiento es tan fuerte que termina por destruir la iniciativa, sobre todo porque la gente no siente que forma parte del proceso. Para dar un enfoque innovador y dinámico al desarrollo turístico, los interesados han de tener la oportunidad de expresar sus opiniones, de ser escuchados y de participar en el proceso de toma de decisiones.



- **Los residentes locales.**

Por último, también hay que pensar en los residentes locales. Ellos representan la principal fuente de mano de obra y de empresarios de los nuevos negocios turísticos y son los que han de convivir con el turismo. En este contexto, convendría realizar un estudio de la población total del destino, el número de habitantes por km², su estructura demográfica (edad, sexo, etc), los principales sectores de empleo y la tasa de desempleo. Los habitantes son además los que dotan al lugar de un carácter distintivo y un sentimiento de identidad y los que en un momento dado entrarán en contacto con los turistas, incluso aunque no guarden relación directa con esta industria. Si los habitantes se muestran reacios a la llegada de turistas, la «atmósfera» del lugar se resentirá. Puede que teman, por ejemplo, que la afluencia de turistas altere el uso que ellos hacen de los recursos naturales (p. ej., su derecho a cazar y pescar), o que suban los precios. Tener en cuenta sus necesidades y preocupaciones servirá para ganarse su apoyo a la hora de desarrollar el turismo.

Considerar opiniones y capacidad potencial en cada uno de los grupos de interesados que hemos nombrado para lo cual hay que evaluar lo siguiente:

- Grado de interés por desarrollar un turismo sostenible en la zona y expectativas.
- Principales miedos y preocupaciones.
- Capacidad de implicación (financiera, de recursos humanos, organizativa).

Toda esta información se puede obtener mediante entrevistas, cuestionarios o reuniones exploratorias regulares con los distintos grupos. Una vez recogida, se podrá determinar cuáles son los principales obstáculos con que se enfrenta el desarrollo turístico y qué se ha de hacer para superarlos. Puede que, aunque la región cuente con una gran cantidad de bienes naturales y culturales por explotar, los obstáculos sean tan grandes que impidan seguir adelante con la iniciativa. En ese



caso, lo mejor es no imponer el turismo a los interesados locales, pues, sin su apoyo, el desarrollo de un producto viable será muy difícil y costoso.

1.3.3 LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El tercer elemento que se ha de evaluar en el análisis de la situación es la infraestructura turística. Si de momento no existe ningún tipo de turismo en la zona, probablemente los cuatro primeros elementos no serán pertinentes. En cualquier caso, convendría evaluar los dos últimos:

- **Alojamiento.** Tipo de alojamiento que hay en la región (lugares de acampada, hoteles, cabañas de alquiler, etc.), capacidad (número de plazas disponibles), localización, categoría (dos estrellas, lujo), precio y, si existen, estudios sobre las tasas de ocupación y la satisfacción del cliente.
- **Restaurantes.** Lo mismo. Además, convendría registrar el tipo de alimentos que se sirven, sobre todo si son de producción local o comprados.
- **Atracciones existentes.** Tipo de atracciones que existen en la actualidad, su situación, número de turistas que las visitan, su precio, nivel de interpretación y satisfacción del cliente.
- **Transportes.** Facilidad relativa de acceso a la zona por aire, tren o carretera; costo y tiempo necesarios para llegar. Una vez en el lugar, ¿existe una buena red de carreteras? ¿Está señalizada y en buenas condiciones? ¿Existen zonas de estacionamiento? ¿Existe una red de transporte público?
¿Qué rutas y horarios tiene? ¿Es eficaz?
- **Otras instalaciones y servicios.** ¿Qué otros servicios existen en la zona, desde tiendas, servicios médicos, oficinas de correos y bancos, rutas de senderismo y excursiones, instalaciones deportivas locales, piscina, centro de hípica y servicios adecuados de suministro eléctrico y abastecimiento de agua? Todos estos servicios



son importantes para los propios turistas y para el futuro desarrollo de infraestructuras turísticas.

Una vez más, será muy importante evaluar toda esta información en función de su capacidad actual y potencial de contribuir al desarrollo del lugar como destino turístico. Así se podrá también calibrar la inversión necesaria para que los productos turísticos cuenten con apoyo suficiente.

1.3.4 LA DEMANDA TURÍSTICA

No suele existir información sobre los perfiles típicos del visitante, las influencias del mercado o sus potenciales para cada uno de los segmentos del mercado relacionados con la naturaleza y la cultura. Por lo tanto, sólo resta la posibilidad de elaborar un estudio de mercado y una evaluación comparativa por nuestra cuenta. Aunque esto requiere una inversión financiera inicial, merece la pena. La ventaja reside en la mayor especificidad y pertinencia de los resultados respecto al área que nos interesa. En este sentido, se recomienda encarecidamente que el estudio de mercado se encargue a profesionales del turismo, quienes, además de estar familiarizados con el negocio del turismo, conocen la evolución del mercado y los posibles destinos competidores.

- **Buscar mercados potenciales**

Hay dos formas posibles de definir los grupos de usuarios potenciales: una consiste en descubrir qué atracciones puede ofrecer la región y después buscar los mercados adecuados en los que entrar; la otra, en evaluar los tipos de actividades turísticas que muestran un mayor potencial de crecimiento o con menor representación en la región y adaptar los productos en consecuencia. En la práctica, lo mejor es combinar ambos enfoques. Si se empieza con una lista de atracciones turísticas potenciales extraída de la evaluación de la oferta turística, se puede hacer



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

una primera estimación de las personas interesadas en estos elementos. Estos datos servirán de orientación para el estudio de mercado, que ahondará en los segmentos de mercado para determinar la cantidad de turistas que un elemento turístico es capaz de atraer, su procedencia, cuánto durará su estancia, etc. En principio convendría explorar todos los mercados posibles, pues cuanto más variada sea la fuente de turistas, más estable será la base del turismo y menor la influencia en la zona de los futuros cambios del mercado. Contar con una estimación del número de turistas procedentes de los distintos segmentos potenciales de mercado facilitará en gran medida el proceso de toma de decisiones. Si la cifra es muy pequeña, habrá que estudiar posibles alternativas o volver a plantearse la idea de desarrollar el turismo.

- **Evaluar los mercados actuales**

Existe la posibilidad de que ya exista algún tipo de turismo en la zona. En ese caso, lo mejor es comenzar realizando un estudio sobre los turistas existentes para determinar cuántos son y cuáles son sus intereses y preocupaciones. Con estos datos se podrá evaluar si las atracciones existentes se están aprovechando plenamente, si existe un mercado potencial para crear otras atracciones similares o si se deberían ofrecer servicios alternativos para diversificar o complementar la oferta existente. Puede que parte de esta información se encuentre en las estadísticas sobre turismo local. En caso contrario, se puede realizar durante cierto tiempo una encuesta entre los turistas para obtener datos más detallados. Si este método resulta muy lento, las entrevistas con los empresarios turísticos también pueden aportar referencias útiles.



1.3.5 ANÁLISIS Y JERARQUIZACIÓN DE LOS RECURSOS INVENTARIADOS

Cuando se visita un lugar se valora por lo que se ve, pero sobre todo por lo que se vive; un viaje puede resultar placentero por las experiencias y vivencias que deja no sólo por la belleza, sino por todo lo que lo rodea natural, cultural y socialmente.

Por tanto, al determinar el potencial de un sitio se debe considerar tales aspectos como un todo inseparable, y tener en cuenta que al hacer evaluaciones siempre habrá cierta carga de subjetividad derivado del modo de percibir.

Para el análisis y jerarquización de los recursos se deberá tomar en cuenta tanto el estudio geo-socioeconómico previo como lo obtenido en los recorridos de campo y en las técnicas de dibujos, relatos u observación de la comunidad.

Algunos puntos que se deben tomar en cuenta para determinar el potencial y darle jerarquización a un sitio son los siguientes:

- Se cuenta con ecosistemas en buen estado de conservación.
- Se tienen recursos de gran importancia ecológica, que bajo un concepto de rescate podrían ser aprovechados mediante la actividad turística y contribuir a su recuperación.
- La existencia de especies endémicas (especies que no hay en ningún otro lado), o en peligro de extinción.
- Existen plantas o animales de importancia relevante para nuestra cultura como pueblo o como chilenos.
- Como comunidad se tienen particularidades culturales, históricas, costumbres, tradiciones, mitos y/o creencias que los diferencian.
- Los atractivos existentes son factibles de ser explotados a corto, mediano y largo plazo.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Estos son algunos puntos que se deben considerar, aunque podrán existir más, dependerá de las particularidades de la comunidad ya que son precisamente estas las que los identificará y diferenciará, además les dará ventaja comparativa sobre otros productos y sitios que representan una competencia, esto significa que las actividades y servicios satisfagan las expectativas de los visitantes, lo que hará que seleccionen a la comunidad para realizar su viaje.

ANTECEDENTES GENERALES.

2.1 LOCALIDAD DE LIPINGUE



Se puede acceder a Lipingue a través de la Ruta 5 Sur, ubicado aproximadamente a 6 Kilómetros desde la ciudad de Los Lagos (15 minutos), es un pequeño caserío dedicado en forma total a la agricultura y la ganadería, que comenzó su desarrollo en forma paralela a la ruta ferroviaria que hasta estos días



crucza por el sector, destaca su antigua estación de trenes, actualmente abandonada, considerada antiguamente, único medio de transporte de los lugareños.

2.1.1 HISTORIA LOCAL LIPINGUE

Lipingue corresponde al “Fundo las Quemadas”, que pertenecía a la familia Rudloffs y que entre los años 1915 y 1920, quebró por deudas, principalmente por el no pago de imposiciones a los obreros retirados, pasando luego de esto a ser propiedad del Estado.

La actividad económica estaba concentrada en la crianza de bovinos, además de la cosecha de trigo y la explotación maderera.

Los límites del fundo eran: en el oeste el río Collilelfu, en el norte el deslinde actual del IER, hacia el este el camino viejo entre Los Lagos y Futrono y el río Pichigue y al sur El Trébol y el río Curaco.

Las vías de acceso que tenía la localidad era la estación de tren Rudloffs para el transporte de carga y pasajeros con cuatro recorridos diarios, además de un sendero que unía a Los Lagos por el norte y Paillaco por el Sur, llamado camino “la feria”, este camino era usado para el traslado de bovinos a la feria del pueblo. Más tarde se hizo, lo que hoy día se llama camino real.

En 1948 se instaló la primera turbina eléctrica, luego se reemplazó por una a vapor y ya en 1963 llegó la luz pública al sector.

En 1970 se construyó la primera pista asfaltada de la ruta 5 Sur hasta el Trébol, en 1973 se terminó la segunda pista en este sector.

En 1962 con la reforma agraria el fundo que pertenecía al Estado fue parcelado y entregado a los mismos obreros que se desempeñaban en él, la superficie de los



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

terrenos fue dada según los años de servicios y la cantidad de miembros en la familia.

En la actualidad la localidad de Lipingue tiene un centenar de hogares distribuidos en cuatro poblaciones, cuentan con luz eléctrica y agua potable rural.

Existe locomoción que conecta a la localidad con la ciudad de Los Lagos y desde este punto se puede acceder a otros centros urbanos.

2.1.2 PREDIO LIPINGUE

El predio del Instituto de Educación Rural de Lipingue tiene una superficie total de 220,5 hectáreas, de las cuales 132 hectáreas corresponden a Bosque nativo.

Los terrenos fueron una donación de Corporación de Reforma Agraria (CORA) al Instituto de Educación Rural para crear una escuela agrícola y con el financiamiento de Bélgica se pudo concretar la segunda fase de construcción de las instalaciones.

El predio presenta varios terrenos planos, como también muchas quebradas, pero principalmente posee un relieve importante, como es el cerro “la feria” denominado así, debido a que el propietario de la feria de Los Lagos dejaba a sus animales en ese sector.

2.1.3 ORGANIZACIÓN

Instituto Educación Rural Lipingue I.E.R.

Es una Fundación de derecho privado, sin fines de lucro, creada en el año 1954.

Es hoy la Organización al servicio del sector campesino más antigua del país y de mayor cobertura territorial en el sector rural. Desde el año 1956 sus establecimientos educacionales han sido reconocidos cooperadores de la función educacional del



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Estado, y en 1990, el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo (SENCE) le otorgó la categoría de Organismo Técnico de Capacitación.

Nació como expresión y testimonio de la preocupación de la Iglesia Católica y de particulares de diferentes sectores y niveles sociales y económicos del país quienes, con una visión cristiana de la sociedad, estimaron necesario preocuparse por el campesinado que vivía en condiciones de marginalidad y de pobreza, con el fin de apoyarlo para que pudiera salir de esta condición, superarse y alcanzar un mayor nivel de desarrollo.

Otro elemento fundamental en su creación fue la convicción de sus fundadores que el campesinado, pobrísimo y analfabeto en su gran mayoría, tenía la capacidad potencial de convertirse en el principal promotor de su desarrollo personal y social. De esta convicción nacieron las principales organizaciones campesinas, siendo un hecho reconocido en el país que la gran mayoría de sus dirigentes se han formado en los diversos programas ofrecidos por la institución.

Su patrimonio lo constituyen bienes donados por personas naturales y jurídicas, chilenas y extranjeras, administrados de conformidad a las normas que rigen a las personas jurídicas dentro del campo del derecho común.

El IER contempla su quehacer en tres grandes áreas: Educación, Capacitación y Desarrollo.

En el área de la Educación cuenta con 14 escuelas técnico profesionales, ubicadas desde la III a la X Región, con una matrícula anual de más de 3.000 alumnos, la mayor parte de ellos con régimen de internado, destinadas fundamentalmente a jóvenes de extracción rural agrícola que buscan encontrar mejores oportunidades de vida en el campo, ya sea como productores por cuenta propia o vinculados a empresas agropecuarias y/o industriales. La escolaridad y el



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

internado son gratuitos y su financiamiento se obtiene mediante la Ley de Subvenciones.

El Liceo de Lipingue comenzó sus actividades lectivas el año 1993, antes de esa fecha funcionaba como centro de capacitación campesina (desde 1968).

En la actualidad el liceo tiene las especialidades Agropecuaria, Forestal y Atención de Párvulos.

El IER de Lipingue cuenta con otro liceo anexo en Los Lagos donde se encuentran concentrados 3 primeros medios, 2 segundos medios y el internado para niñas, en cuanto a los otros cursos, se encuentran en Lipingue.

El IER cuenta con sus propios planes y metodologías de estudio con la modalidad de alternancia dual, donde los alumnos pueden ir aprendiendo en la empresa y en el liceo.

RRHH.

El directorio a nivel central es el siguiente:

Presidente: Emiliano Ortega Riquelme

Director Ejecutivo: Javier Hermosilla Fariña

Director de Educación: Rodrigo Ponce Ávila

Director Administración y Finanzas: Daniel Tello Escobar

Director Capacitación y Desarrollo Rural: Marco Gajardo Alvarado

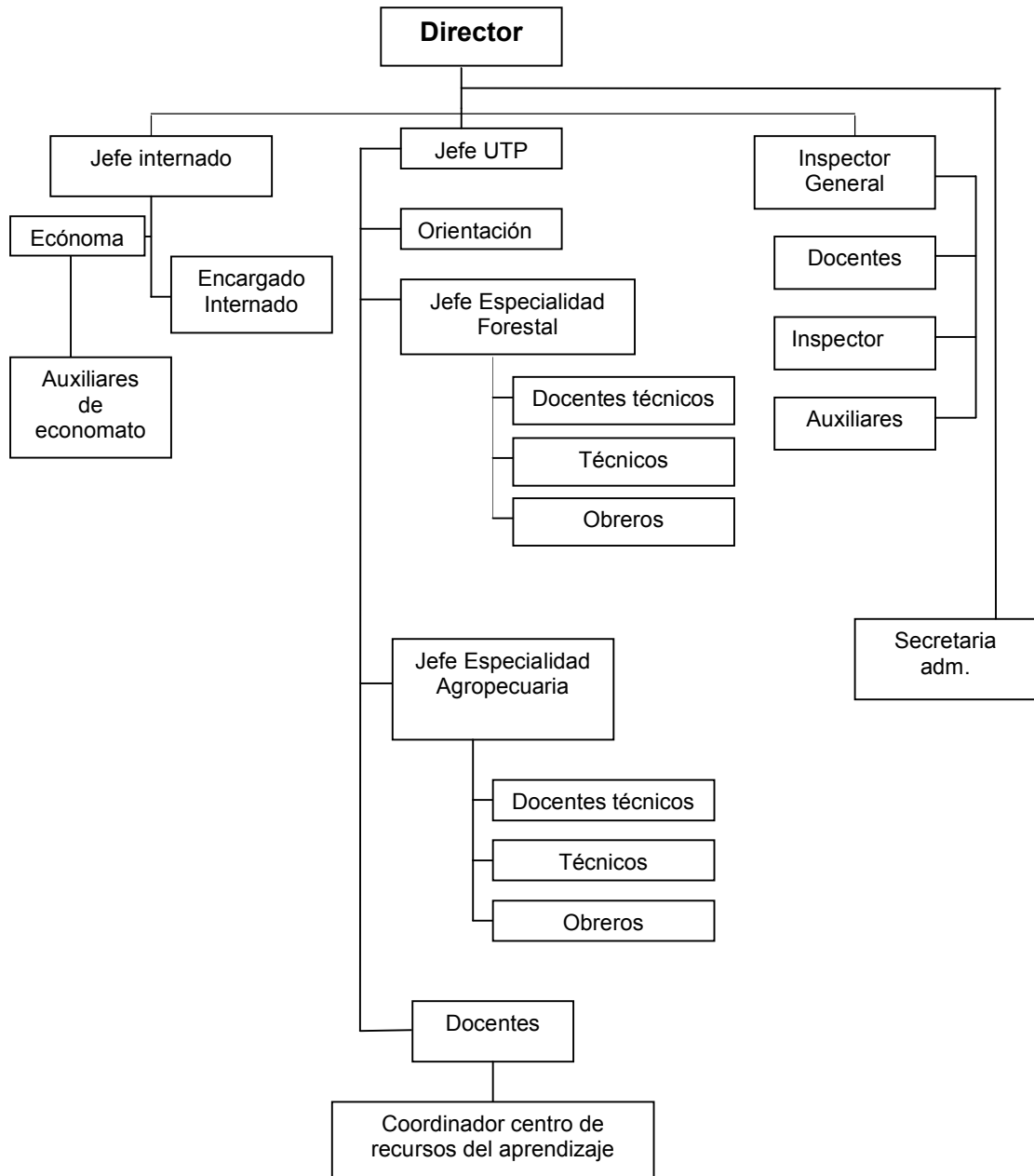
Secretario del Consejo y Presidencia: Manuel Ronda Maure

En el caso del liceo de Lipingue esta compuesto por el Director del Instituto Sr. Pablo Gallardo O, quien tiene a su cargo el liceo, internado y la gestión del predio. Este a su vez es apoyado por un equipo de docentes, profesionales y administrativos.



El RRHH que labora en el liceo son aproximadamente 45 personas.

Actualmente el funcionamiento del liceo de lipingue se da de la siguiente manera:





Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

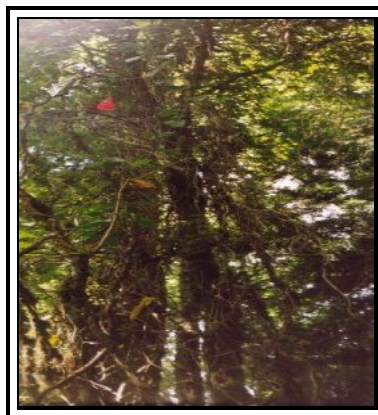
2.2 CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS TURISTICOS POTENCIALES EXISTENTES EN EL PREDIO.

2.2.1 RECURSOS NATURALES

FLORA

De la superficie total del predio (220,5 hectáreas), aproximadamente 132 hectáreas corresponden a Bosque Nativo, es decir, más del 60 % presenta este tipo de cubierta vegetal. Del total de Bosque Nativo un 41 % corresponde a Bosque de Protección, es decir, aquel tipo de Bosque que se encuentra ubicado protegiendo causas de agua como ríos, esteros y arroyos.

- Un 28 % corresponde a Bosque Renoval, bosque que se caracteriza por ser relativamente joven y donde domina por lo general una especie arbórea.
- Un 16 % corresponde a Matorral, formación vegetal donde dominan arbustos.
- Un 14 % corresponde a Bosque Degradado y
- 1 % corresponde a Bosque Húmedo, el cual se caracteriza por desarrollarse sobre un suelo que la mayor parte del año se encuentra anegado.





Tipos de Formaciones Boscosas

Los tipos de formaciones boscosas que se encuentran son las siguientes:

- Bosque Húmedo de Temu - Pitra: Este bosque húmedo, por condiciones topográficas más que climáticas es un bosque a-zonal, es decir, se diferencia notoriamente de los bosques que crecen a su alrededor, tanto por las características de las especies como por el suelo, este bosque se compone principalmente por especies de la familia Mirtaceae, Las principales especies arbóreas son Temu (*Blepharocalyx cruckshankii*) y Pitra (*Myrceugenia exsucca*) pero hay que destacar que por sus condiciones internas este bosque acoge a una gran variedad de helechos tanto terrestre como epífitos (plantas herbáceas que crecen en los troncos de árboles y no ocasionan daño) destacándose las especies del género *Hymenophyllum*.
- Bosque Renoval de Roble: Este tipo de asociación vegetal está compuesto principalmente por la especie arbórea Roble (*Nothofagus obliqua*), pero además podemos encontrar árboles como Laurel (*Laurelia sempervirens*), Olivillo (*Aextoxicom punctatum*) y Avellano (*Gevuina avellana*). El Copihue (*Lapageria rosea*), aparece aquí como la principal enredadera. Estos bosques son relativamente jóvenes y de no muy grandes dimensiones en diámetro, destacándose además por su homogeneidad y su rápido crecimiento.
- Bosque Adulto: Este tipo de bosque está compuesto por grandes individuos de Ulmo (*Eucryphia cordifolia*), Tepa (*Laurelia philippiana*) y Olivillo, bajo los cuales crecen varios estratos de árboles y arbustos, lo cual lo hace ser un bosque muy complejo. Se puede decir que este tipo de flora es la más rica en Biodiversidad en todo el predio.



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

- Bosque Matorral-Arbóreo: Esta situación se caracteriza por presentar una mezcla entre arbustos y árboles pero de no muy grandes dimensiones. Las principales especies son Maqui (*Aristotelia chilensis*), Notro (*Embothrium coccineum*), Radal (*Lomatia ferruginea*) y Avellano. En la actualidad se lleva a cabo un manejo con el fin de enriquecer el bosque con especies nativas como Lingue y Laurel.

En el predio se encuentran las siguientes especies:

En anexo N° 1 se puede apreciar las diferentes especies existentes en el predio y su distribución.

Árboles

Nombre común	Nombre científico
Roble	<i>Nothofagus obliqua</i>
Coigüe	<i>Nothofagus dombeyi</i>
Ulmo	<i>Eucryphia cordifolia</i>
Laurel	<i>Laurelia sempervirens</i>
Tepa	<i>Laurelia philippiana</i>
Olivillo	<i>Aextoxicon punctatum</i>
Notro	<i>Embothrium coccineum</i>
Fuinque	<i>Lomatia ferruginea</i>
Radal	<i>Lomatia hirsuta</i>
Avellanillo	<i>Loamtia dentata</i>
Avellano	<i>Gevuina avellana</i>
Mañío hoja larga	<i>Podocarpus saligna</i>
Canelo	<i>Drimys winteri</i>
Tineo	<i>Weinmannia trichoesperma</i>
Arrayán	<i>Luma apiculata</i>



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Enredaderas

Nombre común	Nombre científico
Curaco	<i>Pseudopanax valdiviensis</i>
Estrellita	<i>Asterantera ovata</i>
Medallita	<i>Sarmienta repens</i>
Clavel del Campo	<i>Mutisia spinosa</i>
Botellita	<i>Mitraria coccinea</i>
Copihue	<i>Lapageria rosea</i>
Quilineja	<i>Luzuriaga radicans</i>
Pilpilvoqui	<i>Boquila trifoliolata</i>
Voqui negro	<i>Cissus striata</i>
	<i>Dioscorea auriculata</i>

Arbustos

Nombre común	Nombre científico
Palpalén	<i>Acrisione denticulata</i>
Maqui	<i>Aristotelia chilensis</i>
Arrayán macho	<i>Rhaphitamnus spinosus</i>
Murra	<i>Rubus ulmifolius</i>
Lluvia de oro	<i>Teline montpesuolane</i>
Michay	<i>Berberis darwinii</i>
Quila	<i>Chusquea quila</i>
Chupón	<i>Greigia sphaceolata</i>
Murta negra	<i>Rhamnus diffusus</i>
Palo de yegua	<i>Senecio yegua</i>
Matico	<i>Buddleja globosa</i>
Murta	<i>Ugni molinae</i>
Mitique	<i>Podanthus ovatifolius</i>
Chaura	<i>Gaultheria phillyreifolia</i>



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Hierbas y musgos

Nombre común	Nombre científico
Calle-calle	<i>Libertia chilensis</i>
Malva del monte	<i>Hydrocotyle chamaemorus</i>
Frutilla silvestre	<i>Fragaria chiloensis</i>
Relbún	<i>Relvenium hypocarpium</i>
Perejil del monte	<i>Osmorhiza chilensis</i>
Palomita	<i>Codonorchis lessonii</i>
Musgo lana del pobre	<i>Rigodium implexum</i>
Cadillo	<i>Acaena ovalifolia</i>
Chupalla	<i>Fascicularia bicolor</i>
Orquídea	<i>Gavilea araucana</i>
	<i>Pilea eliptica</i>
Violeta	<i>Viola rubela</i>
Barba de viejo	<i>Usnea spp.</i>
Ruca chucao	<i>Nertera granadiensis</i>
Cortadera	<i>Unsinia tenuis</i>

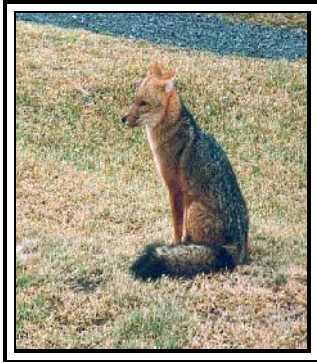
Helechos

Nombre común	Nombre científico
	<i>Blechnum astulata</i>
	<i>Blechnum magellanicum</i>
	<i>Blechnum blechnoides</i>
	<i>Blechnum auriculatum</i>
Helecho patita negra	<i>Adiantum chilensis</i>
	<i>Asplenium dareoides</i>
Costilla de vaca	<i>Blechnum chilense</i>
Ampe	<i>Lophosoria quadripinnata</i>
Hierba del lagarto	<i>Polypodium feuilli</i>
Helecho película	<i>Hymenophyllum spp</i>

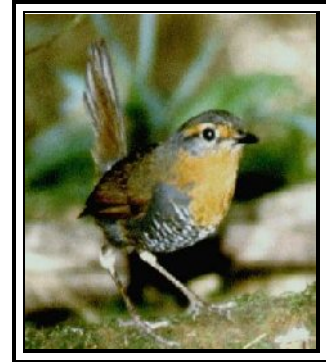


Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FAUNA



Zorro



Chucao

En cuanto a la fauna existente en el predio no se cuenta con un registro de las especies de animales que existen en el lugar.

Personal que trabaja en el predio ha avistado pumas, monitos del monte en el sector del Cerro La FERIA, además en los sectores denominados por ellos, como La Península y La Punta se han divisado zorros.

En lo referente a las aves en el cerro la FERIA y en el Parque, se aprecia una alta presencia de éstas entre ellas Martín Pescador, Chucao, Tiuques, Lechuzas, Pájaros Carpinteros, Colibríes, etc., lo que se convierte en un aspecto importante al momento de planificar el desarrollo de proyectos como senderismo por el interés que despiertan las aves en los visitantes.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

2.2.2 RECURSOS HÍDRICOS

ESTERO CURACO

Al interior del predio pasa el estero Curaco, su acceso es dificultoso, en el período estival el nivel de agua que presenta el estero es bajo, de éste, el Instituto de Educación Rural de Lipingue obtiene el suministro de agua, la cual antes de ser consumida pasa por todo un proceso para lograr agua apta para el consumo humano.

RIO COLLILELFU



Este río recorre gran parte de la superficie del predio lo que es un aspecto interesante a explotar por la belleza paisajística, además de que a las orillas de éste se encuentran especies que pertenecen a lo que se conoce como Selva Valdiviana que es un aspecto que genera interés en las personas que practican turismo.

Para ver la factibilidad de realizar actividades recreativas en el río se realizó un análisis del agua.

Para ello se consultó a Paola Recabarren, perteneciente a Servicio de Salud de Valdivia, la cual señala que según la norma chilena 1333, los requisitos del agua para recreación con contacto directo son los siguientes:



Tabla N° 1: Características y Requisitos del agua

Característica	Requisitos
Ph	6.5 a 8.5 excepto si las condiciones naturales de las aguas muestran valores diferentes, pero en ningún caso menos de 5.0 o mayor de 9.0
Temperatura, C°, máximo	30
Claridad (*)	Visualización de discos Secchi a 1.20 m de profundidad.
Sólidos flotantes visibles y espumas no naturales	Ausentes
Aceites flotantes y grasas, mg/l, máximo (*)	5
Aceites y grasas emulsificadas, mg/l, máximo (*)	10
Color, unidades escala Pt-Co, máximo (*)	100 Ausencia de colorantes artificiales.
Turbiedad, unidades escala Sílice, máximo (*)	50
Coliformes fecales/100 ml, máximo (*)	1000
Substancias que produzcan olor o sabor inconvenientes	ausentes

Fuente: Servicio de Salud Valdivia. Elaboración propia

Al río Collilelfu se tomó sólo una muestra para ver el nivel de coliformes totales y fecales presentes, en el periodo invernal, el resultado bajo la técnica de “números más probables (NMP)” fue el siguiente:

Coliformes totales NMP x 100 ml 1600 y Coliformes fecales NMP x 100 ml 240.

Entonces según tabla de requisito el río presentaría una condición óptima según sus niveles de coliformes fecales, ya que el resultado arrojado es de 240, ahora cabe mencionar, que si se presenta la posibilidad de realizar actividades de contacto directo con el agua, tendría que realizarse los requerimientos faltantes y a su vez tomar más de una muestra y sacar estadísticas según sean los resultados arrojados, también se recomienda tomar las muestras en período de bajo nivel de las aguas debido a que el nivel de coliformes se encuentra más concentrado.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

PAISAJE



Las característica visual básica del paisaje en el predio es la abundante capa vegetal que se encuentra en gran parte de su superficie.

El paisaje del predio esta compuesto básicamente por la presencia de elementos tales como el Río Collilelfu, Estero Curaco; carece de relieves relevantes y en sectores como el cerro la Feria hay una gran cantidad de quebradas que sumado a las especies arbóreas allí presentes hacen que el predio tenga lugares que son estéticamente atractivos para situar miradores, aunque al interior del predio hay lugares en que se hace evidente la acción del hombre también existen otros especialmente en el cerro La Feria en que el accionar de los seres humanos no es tan marcado. En general la percepción que se tiene del paisaje es agradable estéticamente.

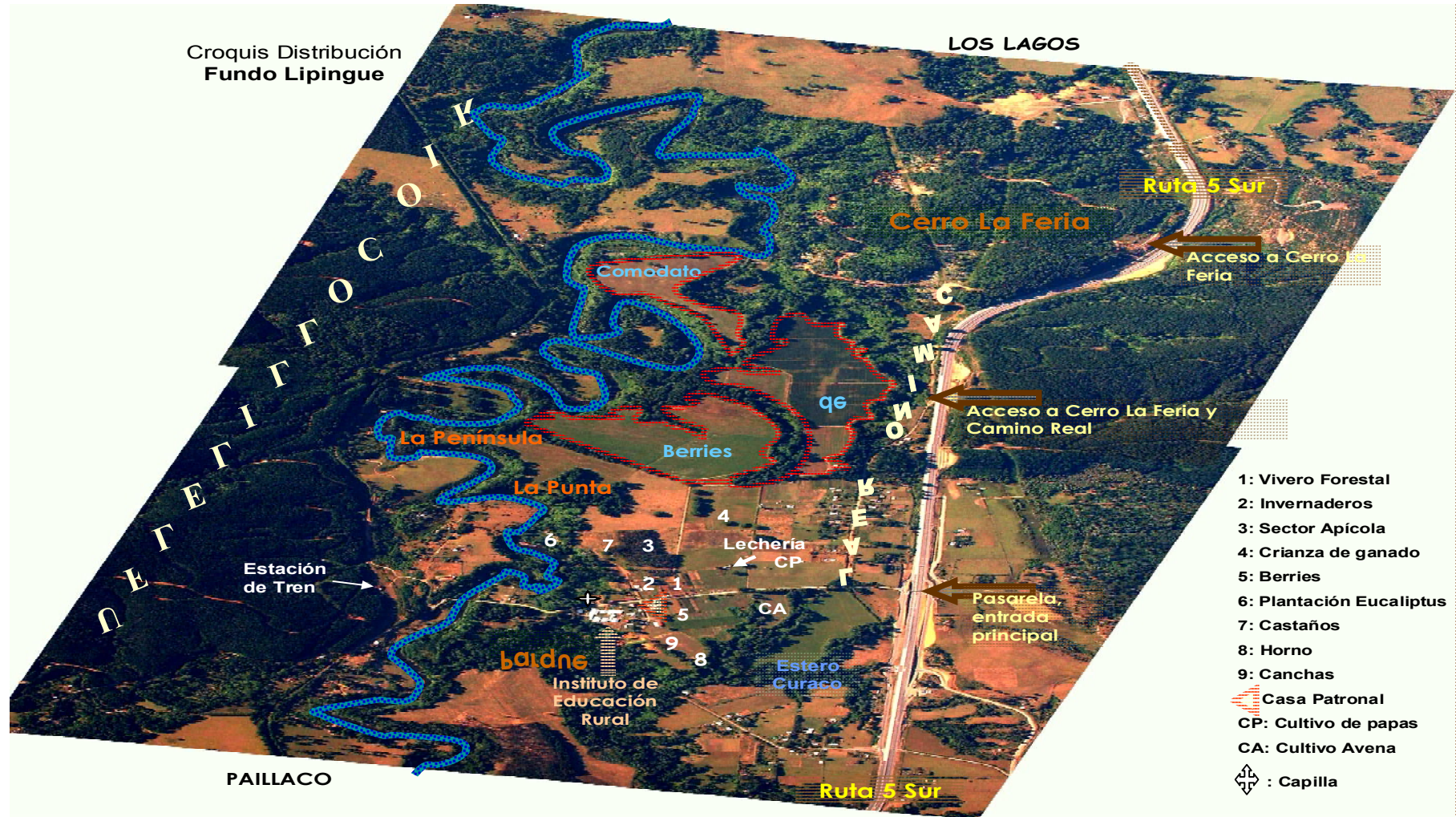
TIPO DE SUELO

El suelo presente en el área de estudio es suelo arcilloso.

Para lograr una mejor caracterización del predio se decidió demarcar sectores y un croquis de orientación que a continuación se presenta:



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo





Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

✓ **Sector el Parque:**



Este se localiza en las inmediaciones de las casas centrales del liceo, este sector es uno de los sitios más característicos dentro del predio, en el que se observan árboles adultos tales como: robles, hualles, pinos, coihues, maitenes, etc.

La fisonomía del terreno es de fuertes pendientes que conducen hasta el río. En este sector se está habilitando un sendero educativo-recreativo, cuyo recorrido tiene una duración de 40 min. Aproximadamente, en el inicio del trayecto se encuentra un mirador con vista al estero Curaco y al tranque, su Construcción data del año 2003 y es de madera en su totalidad.

A medida que se avanza en el recorrido podemos encontrar: bancas de maderas, escaleras algunas con una marcada pendiente y con un cierto grado de riesgo debido a la frágil construcción de los escalones, puente hecho de troncos y baranda de madera por un lado, se observa además que el ancho del sendero en determinados puntos es estrecho, además de una alta presencia de quilas que obstaculizan la vista al río. Aunque existe señalética que da a conocer el nombre común de la especie esta en algunos sectores no es visible. Se puede apreciar la ruta del sendero en el anexo N° 2.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

✓ **El Cerro la Feria**



El cerro cuenta con tres accesos: uno de ellos es el camino Real que queda a un costado del camino principal que lleva al Instituto, en este camino se puede encontrar una pequeña población, el camino en su primera etapa es de ripio y en general se encuentra en buen estado luego al ingresar al cerro el camino es de arcilla, en vehículo son alrededor de 5 minutos de trayecto, al avanzar el camino que tiene en el comienzo dos vías que se conectan en forma circular de inicio a fin, (el ancho promedio de los caminos interiores es de 3.20 metros) el camino fue realizado por un proyecto de la DED denominado Proyecto Educación en el Manejo Sustentable del Bosque Nativo, que en el primer semestre de 2003 terminó, este camino cumple dos funciones, como son: camino para transportar productos maderables, camino para el tránsito de los propios alumnos.

Hay caminos interiores que tienen una vista panorámica de los cerros que circundan el área, del río Collilelfu y de toda la vegetación que la rodea, en invierno estos caminos se vuelven intransitables para vehículos.

En este sector se realizan clases prácticas, de las distintas asignaturas del área forestal.

Otro acceso esta localizado a un costado de la ruta 5 y se une al camino Real.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

El tercer acceso es directo al cerro y está ubicado en un costado de la ruta 5 desde Los Lagos a Lipingue.

El bosque presente en el cerro fue intervenido en el pasado sin aplicar un plan de manejo razón por la cual se encuentra degradado en varias zonas.

En la actualidad se intenta revertir esta situación aplicando planes de manejo que incluyen un ordenamiento forestal, teniendo presente la conservación de las especies existentes.

Al interior del cerro se encuentran huellas que llevan a las orillas del río Collilelfu, pero son difíciles de seguir debido a la alta presencia de arbustos, malezas y murras.

También se encuentran puentes de madera sin barandas que sirvan de apoyo para cruzarlo.

Otra característica del cerro es la presencia de una gran cantidad de quebradas.

En el cerro existe una huella que era el antiguo camino que unía a Los Lagos con Paillaco, llamado el camino de los feriantes, pero esta huella desaparece en algunos sectores debido a la presencia de matorrales y quilas.

✓ **La Punta**

En este sector predominan los renovales y flora autóctona. Se puede apreciar bastante matorral, quilas y algunas pendientes abruptas en todo el recorrido.

Este lugar puede formar parte de un sendero que recorra todo el predio, ya que igualmente posee varias huellas a seguir y también éste tiene una parte plana, la que puede ser utilizada para alguna propuesta de proyecto turístico.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

✓ **La Península**



En la entrada de la península se encuentra una plantación de coihues, en este lugar hay una bajada al río con una pendiente fuerte, éste sector se encuentra a orillas del río Collilelfu, pero éste no se puede apreciar debido a la presencia de quilas, también posee unas huellas que podrían ser utilizadas para la creación de un sendero que abarque todo el predio.

2.2.3 RECURSOS CULTURALES.

En cuanto a Recursos Culturales encontramos los siguientes:

- **Vivero Forestal**

El Vivero se encuentra funcionando desde 1994 y produce principalmente plantas nativas que se venden o se utilizan para la reforestación en el mismo predio. Tiene una función de carácter educativo.

Encontramos en el vivero una sectorización, de acuerdo a cada proceso de crecimiento de las especies, por un lado tenemos los almacigueros que están bajo techo, plantas y pequeños árboles.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

En este sector encontramos una estación meteorológica que no está en funcionamiento.

- **Invernaderos**

Existen 7 invernaderos que se encuentran en mal estado, los invernaderos son de tipo sistémico, estructura de madera y polietileno, se puede cultivar hortalizas, cultivos bajo tierra, tales como: zanahorias, repollos, perejil, cilantro entre otros.

Se encuentra en proyecto la construcción de nuevos invernaderos para la próxima temporada.

- **Sector Apícola.**

En este sector se desarrolla un proyecto apícola que está en la etapa de inicio, cuenta con varias colmenas de abejas.

La idea a futuro es llegar a tener entre 50 y 60 cajones, para poder abastecer al Instituto (alimentación alumnos) y comercializar la miel.

- **Crianza de ganado menor y mayor**

Cerca de los invernaderos están los chiqueros para crianza de cerdos que proveen de estiércol o abono orgánico que es utilizado para los cultivos de hortalizas.

La crianza de animales pequeños es predominantemente de cerdos y en menor escala de ovinos.

Además de la crianza de ganado menor, poseen una crianza de bovinos pero a pequeña escala.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- **Berries**

El sector de las berries es de aproximadamente 28 hectáreas, las cuales están en comodato por la Agrícola San Sebastián, quien arrienda estos terrenos al Instituto de Educación Rural.

El otro sector de berries perteneciente al IER esta al lado del recinto deportivo actualmente no se aplica ningún tipo de manejo, a parte de la berries hay un sector en el que se cultivan grosellas.

- **Plantación de Eucaliptus**

Este sector no posee una superficie significativa, no tiene mayor manejo, se puede contemplar el lento crecimiento de estos árboles, además este sector sólo se utiliza para clases de mensura.

- **Horno**



Horno para hacer carbón y utilizarlo en el fundo.

- **Proyecto Castaños**

Este proyecto estuvo a cargo del INFOR, el cual contemplaba una plantación de Castaños. Esta plantación no tiene ningún tipo de monitoreo permanente, razón por la cual se encuentra estancado y no se tienen nuevos antecedentes de que fin tendrá este proyecto dentro del IER.



- **Otros Cultivos**

En el predio se pueden encontrar cultivos tales como: Avena y Papas.

- **Canchas**

El Instituto posee un sector donde se encuentran canchas deportivas, en donde se puede realizar, actividades como: fútbol y volleyboll, podemos mencionar que están en mal estado sin delimitación y carentes de implementación (mallas, arcos, etc).

- **Taller Ornamental**

Aquí se realizan la práctica de propagación de diferentes especies vegetales, tales como árboles, arbustos, plantas de interior, se puede mencionar: arándanos, grosellas, pino araucaria, tullas doradas, árbol de la vida, abeto animal, entre los arbustos fucci enana, camelia, hortensia, boj europeo, etc.

Consta de un invernadero de 3.5 mt, por 17 mts de largo y un sombreado de 5 mts por 17 mts de largo.

- **Sector Lechería**

Actualmente esta dependencia se encuentra sin uso, debido a la escasa cantidad de reses con que se cuenta. A futuro se proyecta retomar la crianza de vacunos para la producción de leche, y sus derivados como queso, quesillo, mantequilla, manjar con nueces, etc.

La lechería del IER, posee instalación eléctrica, instalación para agua potable, mangas para la ordeña de vacas, las instalaciones básicas para la máquina de ordeña, y una bodega donde se instala la maquinaria requerida, un bebedero y un patio donde esperan las vacas para su ordeña que se encuentra pavimentado.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

La estructura de la lechería es de metal y zinc.

2.3 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DEL PREDIO

- **IER Lipingue**



Año construcción: 1992

- ✓ Materiales de Construcción: Madera, cemento, estructura metalizada, ventanas aluminio.
- ✓ Salas de clase:6
- ✓ Biblioteca
- ✓ Laboratorio de computación
- ✓ Sala multiuso
- ✓ Laboratorio de agropecuaria (casa de al lado recinto deportivo)
- ✓ Oficinas administrativas: director, UTP Pro, UTP, secretaría, sala de profesores, sala de inspectoría, oficina proyecto DED.
- ✓ Baños oficinas:2

- **Sala Multiuso**

Esta sala se sitúa independientemente del plantel central, mide 12 mts. de largo por 8 metros de ancho y un corredor de 12 metros. La construcción está hecha de



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

madera no elaborada (apariencia rústica) barnizada; cuenta con 18 ventanas que permiten una buena iluminación. Tiene un acceso principal. En su interior tiene un mobiliario de 20 mesas y 43 sillas, además dos diarios murales, pizarra, una combustión lenta.

Su actual uso es la realización de clases forestales, además de realizar encuentros de organizaciones de vecinos, talleres, etc.

- **Sector Cocina**

Equipamiento en su interior:

- ✓ 1 cocina a leña grande
- ✓ 2 estufas de tipo industrial
- ✓ 5 lavaplatos
- ✓ 1 mesón grande
- ✓ 1 despensa
- ✓ 1 mueble de cocina
- ✓ calefont
- ✓ 1 mesa y 5 bancas chicas
- ✓ 1 sala para el personal con servicios higiénicos.

Descripción:

El personal que trabaja en la cocina de Lipingue lo conforman 5 personas, en tanto que en Los Lagos son sólo 2.

En temporada de vacaciones escolares son dos empleadas quienes quedan en cocina trabajando a través de turnos, ya que alumnos en práctica se quedan en las instalaciones, personal que trabaja en forma permanente en el predio y el Instituto.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

La cocina cumple la función de proveer de alimentación a todos los alumnos del Instituto que en su mayoría se encuentran en un régimen de internado, así como para el profesorado y administrativos.

Observaciones:

La lavandería se encuentra en la cocina

• **Comedor**

Especificaciones Técnicas

- ✓ Año construcción: 1992
- ✓ Largo: 11,20mts
- ✓ Ancho: 21,58 mts
- ✓ Superficie: 241,69 mts²

Capacidad

- ✓ Normal: 108 personas
- ✓ Total: 180 personas

Equipamiento:

- ✓ 22 mesas (10 mesas de madera y 12 de metal con terciado)
- ✓ sillas de estructura metálica y terciado marino
- ✓ 1 combustión lenta mediana.
- ✓ 1 televisor de 21" LG
- ✓ 1 codificador (para TV cable)
- ✓ Extintor de incendios tipo ABC.
- ✓ 1 bodega que es utilizada como despensa para materiales de aseo.
- ✓ 1 mueble vitrina donde se exponen trofeos.
- ✓ Iluminación mediante tubo fluorescente 20 centros dobles.



Materiales de construcción:

- ✓ cielo: madera.
- ✓ Muros: concreto y madera. La pared esta dividida en partes iguales de este material.
- ✓ Color: beige y barniz marino.
- ✓ Piso: cerámica.
- ✓ Cubierta: concreto y madera (tejas utilizadas en el diseño del exterior)
- ✓ Puertas: existen 6 puertas 2 que dan a la cocina, 1 al jardín principal, 1 al sector del internado y la otra hacia el área administrativa.
- ✓ Ventanas: 13 ventanas de estructura metálica tipo velux con sus respectivos cortinajes de color verde y cenefas blancas.

Consideraciones:

El comedor se encuentra en buenas condiciones, cuenta con iluminación artificial y natural, adecuado sistema de ventilación hay suficientes ventanas que cumplen esta función, hay que tener en cuenta que los centros para enchufes se encuentran en regular estado, por lo que se debe hacer un correcto mantenimiento para evitar posibles accidentes como incendios u otro tipo de eventualidad.

• **Dormitorios**

Equipamiento de los dormitorios:

- ✓ 30 camarotes de 1 Plaza
- ✓ Colchón de Espuma 1 Plaza
- ✓ Frazadas
- ✓ Cubrecamas
- ✓ 30 armarios de maciza



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- ✓ 1 Combustión lenta
- ✓ Piso cerámica
- ✓ Paredes madera
- ✓ Cielo madera
- ✓ Barnizado interior
- ✓ Puertas: 1 entrada y 1 salida de emergencia a patio interior del internado
- ✓ Ventanas sin cortinaje
- ✓ Iluminación central afuera del dormitorio (3 interruptores)

Capacidad: 30 personas

Descripción:

Los camarotes está anclados a las paredes de concreto, las camas son de 1 plaza. Estos camarotes se encuentran distribuidos uniformemente y acompañados con su closet, de maciza, que en su interior que sólo contempla 2 separaciones, que es usado para dejar sus pertenencias personales, cuenta con un candado. En cuanto al espacio que tiene una persona para moverse entre el camarote a camarote es de 1,5 mts aprox.

Hay 30 camarotes en cada dormitorio, en el internado hay capacidad para 120 internos, cuenta con una combustión lenta, que es utilizada en los meses de invierno, para calefaccionar el dormitorio, su interior es de madera barnizada y el piso de cerámica, lo que lo hace un poco helado. La iluminación se controla desde el pasillo principal, también se encuentra el calefón de cada baño colectivo.

Hay una puerta de emergencia que da al patio interior del internado.

- **Baños (dormitorios)**

Equipamiento de los baños

- ✓ 3 duchas



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- ✓ 3 wc.
- ✓ 3 lavamanos, soporte metálicos
- ✓ 1 urinario a ras de suelo (sólo con un desagüe, con azulejos)

Interior del baño:

- ✓ Azulejo y concreto murallas
- ✓ Piso cerámica
- ✓ Duchas no poseen puerta sólo cortinas, división de pizarreño.
- ✓ El internado cuenta con un suministro de gas licuado a través de un estanque que provee al todo Instituto (agua caliente)

Descripción:

El Baño es de tipo colectivo, en el caso de uso actual que tiene, diseñado para 30 adolescentes (uso alojamiento para alumnos del IER)

Observaciones:

El baño se encuentra en buenas condiciones, buena ventilación. Único problema al utilizar las duchas al mismo tiempo disminuye la presión del agua.

• **Casa Patronal**



Características Arquitectónicas

- ✓ Uso Actual: Casa Habitación



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- ✓ Cantidad de Habitaciones: 11
- ✓ Baños: 2
- ✓ Estado: Regular

Descripción del inmueble

- ✓ Año Construcción: s/i (alrededor de 100 años aprox.)
- ✓ Tamaño Casa: 2 pisos
- ✓ Estilo: Tipo patronal
- ✓ Muros: Madera
- ✓ Piso: Madera

Materiales de Construcción

- ✓ Cielo: Madera
- ✓ Escalera: si
- ✓ Cubierta: Madera
- ✓ Puertas y ventanas: madera
- ✓ Instalaciones: Sistema eléctrico y de agua en mal estado
- ✓ Reparaciones: Algunos arreglos en pintura de la casa (parte exterior)
- ✓ Estado de conservación: Regular

Antecedentes Históricos del bien

La casa fue utilizada en la década del 60 como aula central de capacitación campesina, de lugar de alojamiento para alumnos que asistían y como casa para el Director del Instituto.

Uso Actual

Casa habitación del personal administrativo (Director IER), alojamiento para funcionarios del Instituto.

Observaciones



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

La casa presenta problemas de tipo estructural en las habitaciones donde se encuentra la sala de estar, los durmientes se encuentran en mal estado, por lo que se hace necesario la evaluación de un constructor civil, para su posterior mejoramiento y reparaciones en lo referido a mejorar los servicios higiénicos, el sistema eléctrico y las cañerías de agua tienen problemas de filtración.

Descripción:

La casa actualmente ocupada por el director del IER-Regional, se encuentra ubicada al lado del camino público y del liceo. Su fachada antigua le da un aspecto atractivo para un potencial uso turístico. Cabe destacar que la casa posee amplias habitaciones; además en su interior se encuentra en buenas condiciones, está bien cuidada, sólo hay que tener en consideración el problema de los cimientos del ala derecha de la casa, que están en malas condiciones, por lo cual deben ser reparadas oportunamente.

- **Casa Agropecuaria**

Casa de 2 pisos con subterráneo, consta de 2 piezas grandes en el segundo piso, en el primer piso se encuentran 2 piezas que son utilizadas por la especialidad de agropecuaria; cuenta con baños, una sección que es utilizada por el personal del Instituto, además, cuenta con una ampliación que es ocupada por personal del establecimiento educacional. El estado de éste inmueble es de regular a malo, el cielorraso está en malas condiciones, al igual que el piso y escaleras que se encuentran en regular estado. La fachada exterior de la casa se encuentra deteriorada.



- **Capilla**

Especificaciones técnicas:

- ✓ medidas 8x 13.13 mts.
- ✓ Pintura exterior e interior blanca
- ✓ piso de madera
- ✓ vidrios oscurecidos
- ✓ bancas
- ✓ altar pequeño
- ✓ puertas barnizadas

Observaciones

Rodeada de matorrales y de pasto largo. Sólo es utilizada para fechas litúrgicas.

En el interior del recinto de la capilla se encuentra un letrero del IER.

- **Galpón**

Especificaciones técnicas

- ✓ Medidas: 50 mts x 14 mts
- ✓ Madera en un 75% y techumbre de zinc.
- ✓ Tiene 2 niveles, el primer nivel se encuentra dividido en dos y es utilizado en un sector como bodega para dejar el mobiliario en desuso del IER y el otro sector para guardar la maquinaria agrícola y forestal.
- ✓ El segundo nivel es utilizado para guardar forraje.
- ✓ Cuenta con energía eléctrica.



2.4 ACCESOS

Los principales caminos del predio son los siguientes:

- **Entrada Principal a Instituto por carretera**

La entrada al sector esta pavimentada pero luego el camino es de ripio y en estado regular.

- **Camino Real**



Este es el camino real, el cual en un recorrido a pie, toma el tiempo de 20 minutos y en vehículo aproximadamente unos 7 minutos, como se ve en la fotografía es un camino angosto, sólo cabe un vehículo, es de ripio y se encuentra en buenas condiciones.

- **Entrada a cerro la Feria por carretera**

A este camino se accede por la carretera, conduce directamente hacia el cerro la feria, tiene una pendiente pronunciada, el suelo es arcilloso por lo que en invierno se hace dificultosa la subida, pero es la mejor opción a tomar cuando ha habido abundancia de precipitaciones, ya que el barro esta en un grado menor que en el otro acceso.



2.5 LIPINGUE Y SUS ALREDEDORES

En los alrededores de Lipingue se encuentran otras propiedades que poseen las mismas características del fundo en cuanto a flora, fauna, recurso hídricos, paisaje y algunas actividades características como la venta de miel y la crianza de ganado mayor y menor, éstos con su respectiva evaluación podrían servir como actividades complementarias, para así alargar el recorrido del Fundo e incluirlos en la cartera de productos.

Cabe mencionar el lugar más cercano a Lipingue y que se destaca por lo siguiente:

CHANCO: Posee una de las principales medialunas de la comuna, en ella se realizan Champions de rodeo y ferias costumbristas en forma habitual, es aquí donde se puede apreciar de manera más notoria la tradición huasa que rodea no sólo a la comuna sino también a la región en general a través de juegos, bailes y comidas típicas, como también la artesanía en madera, principalmente de carretas.

También hay otros lugares de interés, pero la distancia de estos, puede ser una dificultad para incluirlos en el recorrido a corto plazo, pero a largo plazo podrían ser considerados, es por ello que los mencionaremos en esta ocasión, tales como:



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

QUILQUILCO: Única comunidad indígena en la comuna de Los Lagos, en este lugar es posible compartir un día de actividades campestres relacionándose con la comunidad mapuche compartiendo experiencias típicas del campo como la siembra o la cosecha, está la posibilidad de compra de artesanías, tejidos y de productos agrícolas así como también se pueden degustar los platillos típicos de la gastronomía mapuche y por la noche se puede dormir junto a una familia del sector.

Para llegar a Quilquilco es posible acceder por un hermoso puente colgante que cruza el río Remehue, que da vida al río Quinchilca, aquí se puede practicar la pesca y realizar también picnic familiares.

IGLESIA QUINCHILCA: Desde Quilquilco se toma rumbo hacia la iglesia de Quinchilca, en la ruta T-39 que une Los Lagos y Panguipulli, construida en 1778 con el nombre de MISIÓN DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR, a un costado del fuerte que entre los años 1582 y 1583 construyó el gobernador Ruiz De Gamboa con el fin de contener el alzamiento de los indios cordilleranos del interior de Valdivia. Aún se conservan restos de este fuerte, sin embargo la iglesia debió ser reconstruida por completo debido a un incendio en 1996. Declarada Monumento Nacional, sigue siendo utilizada para officiar misas en forma esporádica y para la fiesta de la candelaria el 02 de Febrero de cada año.

USTARITZ: Sector campesino de la comuna de Los Lagos, ubicado en la ruta T-39 que une la ciudad de Los Lagos y Panguipulli, a 25 Kms. de Los Lagos a la altura del sector de Tantauco. Aquí es posible visitar una familia típica mapuche en un entorno campesino donde se pueden practicar actividades campestres en un hermoso entorno natural.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

RIÑIHUE: Se ubica a 34 Kilómetros de la ciudad de Los Lagos, en la rívera poniente del lago Riñihue, se puede acceder a el primero por la ruta T-39, luego aproximadamente a unos 8 Kilómetros de la ciudad de Los Lagos se debe tomar la ruta T-47, que lleva en forma directa a Riñihue.

Dispone de playas aptas para el baño, con instalaciones para picnic, camping y servicios de alojamiento y alimentación, además se puede practicar la pesca deportiva tanto en el lago como en los ríos cercanos.

EL DESAGÜE: Ubicado a unos 45 Kilómetros de Los Lagos. En este sector se ubica el nacimiento del río San Pedro, constituyéndose en un lugar especialmente apto para la pesca deportiva y la práctica de rafting y Kayaking, cuenta además con servicios de alojamiento y alimentación.

INVERNADEROS SAN PEDRO: Aproximadamente a 12 Kilómetros de la ciudad de Los Lagos, se debe tomar la ruta T-39 que une Los Lagos y Panguipulli, luego aproximadamente en el Kilómetro 8 debe desviarse por un camino vecinal para acceder a este sector.

Aquí se pueden encontrar productos vegetales típicos de la zona cultivados bajo invernaderos, y también se pueden encontrar otros productos no tan típicos como sandías que se han comenzado a cultivar con gran éxito. Prácticamente todos los productos están a la venta y pueden ser consumidos con toda confianza por los turistas que visiten esa zona.



ESTUDIO DE MERCADO

Para la evaluación del potencial turístico de Lipingue fue necesario realizar un análisis de la situación actual.

Para ello se reunió información sobre la oferta (equipamientos, infraestructura, etc.) y la demanda turística (mercados potenciales, grupos de visitantes a los que se dirigirá nuestro proyecto).

La información obtenida en el análisis de la situación no sólo servirá como base para decidir si se sigue adelante con el proyecto turístico, sino también para definir cómo hay que proceder.

Al comenzar la evaluación turística de un lugar debemos tener claro la oferta turística con la que contamos, considerando a su vez la oferta potencial que podemos explotar.

3.1 OFERTA ACTUAL DE SERVICIOS DEL PREDIO LIPINGUE.

Actualmente el Instituto de Educación Rural de Lipingue, cuenta con un equipamiento mínimo, pero que en cierta medida se puede utilizar para dar un servicio turístico, como son:

Equipamiento de alojamiento: cuenta con un internado para 120 personas aproximadamente. Cada cuarto tiene 30 camarotes con sus respectivos armarios, en su interior las habitaciones son de madera barnizada y el piso es de cerámica, cuenta con calefacción a combustión lenta, 2 baños con calefont cada uno y una salida de emergencia hacia el patio interior del liceo. Este internado es supervisado por un inspector quien se encarga de los alumnos que habitan en él durante el



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

periodo escolar, además cabe mencionar que, este lugar ha sido utilizado por grupos de estudiantes y scouts.

Oferta de alimentación o restauración: tiene un comedor con capacidad para 180 personas, cuenta con 22 mesas (10 de madera y 12 de metal con terciado), las sillas de estructura metálica y terciado marino, 1 combustión lenta mediana, 1 televisor, 1 mueble vitrina donde se exponen trofeos y la iluminación es a través de tubos fluorescentes. Además posee una cocina equipada de una cocina a leña, 2 estufas tipo industrial, 5 lavaplatos, 1 mesón grande, 1 mesa y 5 bancas, 1 despensa, 1 sala para el personal, en la cocina trabajan 5 personas encargadas de preparar los alimentos para los alumnos y docentes del liceo, por lo que se encuentra en condiciones de prestar el servicio de alimentación. El comedor y cocina son administrados por el director del Liceo.

Equipamiento para actividades de esparcimiento: El Instituto posee un parque, se localiza en las inmediaciones de las casas centrales que están habilitado con un sendero educativo-recreativo, cubre una distancia de 960 metros aproximadamente, delimitado y cuenta con señalética para algunos árboles. Además el Instituto cuenta con un sector donde se pueden encontrar canchas deportivas, fútbol y volleyboll, las cuales se encuentran en mal estado sin delimitación, carentes de implementación (mallas, arcos, etc).



3.2 ANTECEDENTES SOBRE LA DEMANDA TURÍSTICA

En la actualidad el Fundo Lipingue no cuenta con una demanda que pueda ser considerada para el desarrollo de éste estudio, por lo cual se trabajará con el método de Analogía, que en éste caso corresponden a los datos pertenecientes al Fundo Teja Norte, enfocados principalmente a las motivaciones que presentan los viajeros al visitar el Fundo, como son el contacto con la naturaleza, admirar el paisaje, etc, por lo cual se considera que correspondería a nuestra demanda potencial. En la tabla nº 2 se pueden observar las principales características del turista que visita en Fundo Teja Norte, para así tener una referencia de las motivaciones de nuestro mercado potencial.

Por extrapolación, los productos y servicios turísticos del Fundo Lipingue estarán enfocados a los siguientes segmentos de mercado:

- Familias
- Grupos de amigos y
- Parejas: son los que se destacan por sus preferencias al momento de elegir sus destinos vacacionales además de considerar que son los grupos que en mayor porcentaje prefieren realizar actividades relacionadas directamente con el agroturismo.



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Tabla Nº 2: Principales Características del Mercado del Fundo Teja Norte

Origen	• Más del 90% de los turistas atendidos en el Fundo Teja Norte son nacionales, principalmente de la X región,
Tipo de Cliente	• Principalmente Familias con edades que fluctúan entre 5 y 15; 30 y 50 años. • Se destaca la participación de grupos de tercera edad principalmente provenientes del programa vacacional de SERNATUR.
Composición del Grupo	• Familia, matrimonios y grupos de amigos. • Turistas nacionales: grupos etéreos familiares (por lo tanto de distintas edades, en grupos de 2 o 3 personas). • Turistas extranjeros: adulto-joven y adultos, viaja sólo o con un acompañante
Motivación de Viaje	• Los principales factores que motivan la visita son la belleza del paisaje, el descanso, la relación directa y convivencia con la naturaleza.
Medio de Transporte	• Sólo terrestre: predomina la utilización de automóviles particulares
Medios de Información	• Los turistas se informan de la existencia del Fundo Teja Norte principalmente en las Oficinas de Información Turística de Valdivia, esto debido a que no existe material promocional a excepción de la revista Select Chile que se entrega en los principales aeropuertos del país.

Fuente: Plan de marketing Fundo Teja Norte

Elaboración: Propia



3.3 EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS DE LIPINGUE

Finalizado el proceso de inventario del predio de Lipingue podemos realizar una primera evaluación de los distintos elementos encontrados y así determinar el interés turístico que puede suscitar.

Hemos tomado en cuenta algunos puntos para determinar su potencial y así poder jerarquizarlos.

Considerando que cuando se visita un lugar se valora por lo que se ve, pero sobre todo por lo que se vive; un viaje puede resultar placentero por las experiencias y vivencias que deja no sólo por la belleza, sino por todo lo que lo rodea natural, cultural y socialmente.

Por tanto, al determinar el potencial de un sitio se debe considerar tales aspectos como un todo inseparable, y tener en cuenta que al hacer evaluaciones siempre habrá cierta carga de subjetividad derivado del modo de percibir.

Para ello, utilizaremos una escala a partir de estimar el grado de interés turístico que puede producir en sus condiciones actuales y también la propuesta de algunos elementos que se deberían mejorar, para brindar servicios y/o productos turísticos.

Entonces aplicaremos:

- ✓ **Alto**, se refiere a la máxima ponderación, que significa que los recursos pueden provocar que la gente visite el área.
- ✓ **Moderado**, se designará cuando se perciba que sirven de complemento a las atracciones primarias y de diversificación de la oferta.
- ✓ **Escaso**, se refiere a que el recurso no brinda mayor importancia o relevancia para el desarrollo del turismo en el lugar

Evaluación del potencial turístico de los recursos del Fundo Lipingue



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Tabla N° 3: Evaluación de Recursos Naturales

Recursos Naturales	Alto	Moderado	Escaso	Propuestas y/u observaciones.
Flora	X			Posee Bosque Nativo, aunque es relativamente joven. Es significativo debido a la cercanía de predios forestales donde sólo abunda pino y para su aprovechamiento turístico debe considerarse su vulnerabilidad.
Fauna		X		En nuestro recorrido pudimos observar la presencia y abundancia de aves características del sur de Chile y además encontramos algunos animales tales como el zorro, monito del monte. También es posible ver pumas, pero con importantes dificultades. Con monitoreo y esfuerzo es posible agregarlo como atracción.
Recursos Hídricos		X		Tiene cierto potencial y es un recurso para la creación de actividades recreativas, como navegación y descenso en kayak.
Paisaje		X		La combinación de campo y bosque nativo, hace que sea un lugar agradable de ver y visitar.
Parque Botánico		X		Corresponde a un recurso potencial, se debe procurar mejorar equipamiento y que posea la implementación necesaria: asientos, escaleras, basureros, nombre científico y común de las especies, bajar algunas pendientes, entre otras.
Cerro La Feria		X		Este lugar es apto para la realización de actividades turísticas debido a la flora, fauna y recursos hídricos que posee. Cuenta con caminos y huellas que hacen que la actividad de senderismo sea una posibilidad de explotación.
La Punta			X	Aunque su atracción es baja puede servir de complemento a un sendero que recorra el predio, en donde este sector permite observar animales que caracterizan al sur de Chile.
La Península			X	Este lugar es utilizado para la plantación de diferentes árboles nativos, por lo que puede ser utilizado, como visita educativa en la que los visitantes puedan plantar algunos árboles.

Elaboración Propia



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Tabla N° 4: Evaluación de Recursos Culturales

Recursos Culturales	Alto	Moderado	Escaso	Propuestas y/u observaciones.
Vivero Forestal		X		Su visita se puede incorporar como una actividad dentro de los servicios y también se puede incluir la venta de los árboles.
Invernaderos		X		Sirve de complemento en las actividades de agroturismo.
Sector Apícola		X		Actividad que puede ser utilizada como para conocer el proceso de la miel.
Crianza ganado menor y mayor			X	Existe la factibilidad de desarrollar una granja educativa.
Berries		X		En su temporada se puede hacer la actividad de recolección de berries y luego hacer degustaciones.
Proyecto Castaños		X		En su temporada, hacer una actividad de recolección de castañas y luego hacer preparaciones y degustaciones.
Otros Cultivos		X		Según corresponda hacer participar a los huéspedes de la plantación y cosecha.
Taller Ornamental		X		Aunque aparece como recurso, debe tener especificaciones, para hacerlo atractivo: nombre de las especies y explicaciones de los usos de cada una.
Sector Lechería			X	Requiere para su funcionamiento: adquirir cabezas de ganado vacuno que permitan extraer cierta cantidad de leche para trabajarla, además del equipamiento necesario para la elaboración de productos derivados de la leche.

Elaboración Propia



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Tabla N° 5: Evaluación de Infraestructura y Equipamiento

Infraestructura y Equipamiento del predio	Alto	Moderado	Escaso o nulo	Propuestas y/u observaciones.
Sala multiuso		X		Aunque con potencial bajo, puede ser utilizada como lugar de exposición de productos locales o centro de reunión.
Sector Cocina - Comedor		X		Respecto a la cocina para la realización de un proyecto turístico, mencionamos algunas observaciones, tales como: mejorar la distribución del espacio en el interior, distribuir mejor el equipamiento existente, mejorar iluminación, separación de uso para turistas y estudiantes, mejorar estética, sillas, mesas, etc.
Internado		X		Convertir en Albergue juvenil.
Casa Patronal		X		Tiene potencialidades para uso turístico: alojamiento, lugar de venta de souvenir y productos locales, centro de operaciones para excursionistas.
Capilla		X		Permitiría la celebración de algunas festividades religiosas y la celebración de misas.
Galpón			X	Este recurso no presenta relevancia para el desarrollo del turismo en el fundo.
Canchas Deportivas		X		Esta debería implementarse, con arcos y mallas y hacer sus delimitaciones según corresponda.

Elaboración Propia



3.4 LOS ACTORES

Para cualquier proyecto se necesita la participación de diferentes actores ya sea internos como externos que realicen distintas funciones y presenten una actitud favorable para su desarrollo. Es así como en el diseño de proyectos turísticos para el fundo Lipingue se verán involucrados los siguientes actores:

- ***Instituto de Educación Rural (IER):*** Son los principales actores involucrados en el desarrollo de los proyectos ya que representan el eje central del funcionamiento de éstos. Es la Institución que ejecutará y velará por el funcionamiento de cada uno de los servicios y productos turísticos. Además contarán con el beneficio de aumentar su rentabilidad utilizando los recursos naturales y culturales con los que cuentan, en forma sustentable.

Cabe destacar la actitud positiva que demuestran para que los futuros proyectos se desarrollen de la mejor forma.

- ***Estudiantes del Instituto:*** De acuerdo con la formación que ellos reciben se presenta como una forma de llevar a la práctica los conocimientos adquiridos en el establecimiento, tomando en consideración que en el futuro contarán con la especialización en turismo como una nueva alternativa de conocimientos. Los estudiantes podrán participar directamente en el funcionamiento de los proyectos ya sea como guías, realizando las actividades pecuarias, etc, esto les permitirá adquirir experiencia lo que a su vez los enriquece como futuros profesionales.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- **Residentes Locales:** Si bien la población existente en los alrededores del Fundo Lipingue no participará en forma directa en los proyectos turísticos en un comienzo, se observó que la mayoría muestra una actitud positiva frente al desarrollo de turismo en el fundo. En el futuro se puede contar con apoyo mutuo entre el Instituto de Educación Rural y los residentes en el ámbito de comercialización de productos locales tanto de artesanía, productos lácteos, además de considerar que se puede transformar en una fuente de trabajo para algunos pobladores, principalmente en la mano de obra que se necesitará para la ejecución de diferentes proyectos que se piensa realizar en el Fundo, algunos de ellos son: habilitar el funcionamiento de la lechería, realización de un sendero turístico – educativo, habilitación de una casa de huéspedes, etc.

Otras instituciones colaboradoras:

- **Universidad Austral de Chile:** De acuerdo a los intereses que presenta, en especial el Instituto de Turismo de la Universidad, referidos al desarrollo turístico de la región, se interesaría en apoyar la ejecución de estos proyectos ya que son innovadores respecto al entorno en el que se llevarían a cabo, es decir, no existe en estos momentos ningún proyecto funcionando con las características de éstos. La participación de la Universidad en el desarrollo de estos proyectos se presenta como un beneficio importante para ambas partes.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- **FIA:** La Fundación para la Innovación Agraria, tiene como principal objetivo promover y fomentar la incorporación de innovaciones en las diferentes actividades de la agricultura, por lo cual se presenta como un apoyo importante para el desarrollo de los proyectos de turismo rural a desarrollarse en Lipingue, su colaboración puede consistir en coordinar los diferentes proyectos y/o entregar financiamiento para el desarrollo de éstos.

Todos los involucrados anteriormente presentan una actitud positiva frente al desarrollo del turismo en el Fundo Lipingue, ya que, saben del potencial con el que cuentan. Además serían los primeros en ofrecer productos y servicios de carácter agroturístico en el área, por lo cual esto se considera como una ventaja para que los proyectos funcionen de la mejor manera, es decir, aportarían con productos diferenciadores a los que ya existen en el ámbito turístico en los alrededores.



ANALISIS FODA

Para poder completar la evaluación del potencial turístico de un territorio, ya sea este una comuna, ciudad o un predio, es importante realizar un análisis FODA del lugar pues de esta forma se obtienen ideas de los aspectos internos favorables y desfavorables, obtener las variables del mercado (externas) que pueden afectar el proyecto de manera positiva o negativa y al obtener ésta información será más fácil ver los enlaces que existen entre los distintos puntos y dónde residen los problemas.

A continuación presentamos el análisis FODA del predio del Instituto de Educación Rural de Lipingue.

4.1 FORTALEZAS

- Interés del cuerpo directivo del liceo por entregar productos y servicios turísticos.
- Diversidad florística del lugar (bosque o selva valdiviano).
- Cuenta con recursos favorables para realizar actividades vinculadas al turismo rural.
- Ubicación al costado de la ruta 5 Sur y fácil acceso desde la carretera.
- Proximidad a centros urbanos, potenciales generadores de visitantes.
- Ubicación cercana a centros urbanos proveedores de servicios básicos como banco, hospital, supermercados, etc.
- Actitud favorable de la población local frente a este proyecto.
- Comedor apto para recibir a visitantes.
- Pertenece a un Instituto Nacional de prestigio en Educación Campesina.



4.2 OPORTUNIDADES

- Creciente interés de los visitantes por realizar viajes que conlleven contacto directo con la naturaleza.
- Revalorización de las tradiciones campesinas.
- Preocupación del municipio por potenciar la actividad turística en la comuna.
- Ayuda de la Universidad Austral de Chile para potenciar turismo rural.
- Crecimiento de la actividad agroturística a nivel nacional e internacional.
- Recursos Humanos en formación.

4.3 DEBILIDADES

- Carencia de infraestructura adecuada para prestar el servicio de alojamiento.
- Descuido de las áreas centrales del predio.
- Falta de capacitación del Recurso Humano en materia turística.
- Falta de mantención de los caminos al interior del predio.
- Falta de financiamiento para mantener otras actividades como agrícolas y forestales.
- Predio lleno de quilas.
- Competencia interna por el uso de los terrenos.
- Inadecuado uso de los recursos hídricos con los que se cuenta.
- El sistema de locomoción es escaso hacia el sector Lipingue y con horarios restringidos.



4.4 AMENAZAS

- Creciente aumento de este tipo de proyectos lo que provoca una mayor competencia.
- Alta estacionalidad de la actividad debido al clima.
- Alteración del hábitat natural de avifauna por la llegada de visitantes.
- Incompatibilidad entre forestal y turismo.
- Paisaje a los alrededores se utiliza sólo para explotación forestal.



POTENCIALIDAD DE RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

Los recursos naturales y culturales que cuentan con potencial turístico fueron definidos a través de salidas a terreno, entrevistas a informantes claves (principalmente profesores que trabajan en el IER) y de las conclusiones de las matrices elaboradas anteriormente. Existe la posibilidad de desarrollar actividades turísticas gracias a la riqueza paisajística del lugar así como la prestación de servicios como los de alimentación y alojamiento considerando la infraestructura y equipamiento con el que cuenta dicho fundo.

Cabe destacar que todos los posibles proyectos a realizar se diferencian uno de otro, ya que, algunos requieren más tiempo para ser llevados a cabo, requieren de remodelaciones, adaptaciones, mayor inversión, etc.

A continuación se nombrarán las actividades y servicios que pueden ser brindados por el Fundo, todos ellos especificando su realización a corto (menos de 1 año), mediano (hasta 2 años) y largo plazo (hasta 4 años).

Tabla N° 6: Potenciales servicios y actividades a desarrollar a CORTO PLAZO

Actividades Agropecuarias Lechería – Viveros, Taller ornamental, Cultivos.	Estas actividades se pueden llevar a cabo, ya que, en el Fundo se trabaja con ellas, durante el año por las características de educación que entrega el Instituto de Educación Rural (IER).
Segmento de Mercado	Corresponden principalmente a Familias con hijos pequeños, grupo de amigos, parejas, etc. ya que, según estudios realizados son los segmentos que mayor preferencia demuestran por las actividades agroturísticas.
Paseos a Caballo	En el Fundo existe un amplio terreno que puede facilitar recorridos a caballo, ya sea dentro del predio, como en los alrededores.
Segmento de Mercado	Sería principalmente a familias, parejas y excursionistas.



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Servicio de Alimentación	El Instituto de Educación Rural cuenta con un comedor y cocina aptos para atender a los turistas, solo requieren de una mejor distribución y adaptación, ya que hasta ahora solo sirve para dar alimentación a los estudiantes internos que viven en el lugar durante la época de clases.
Segmento de Mercado	Grupos de amigos que visiten el lugar, scout, grupos de excursionistas o bien a grupos de estudiantes.
Senderismo	Esta actividad es posible de realizar gracias a que ya existe un sendero definido, es decir, con una huella legible la cual seguir, tan sólo le faltan pequeños detalles como señalética, miradores, etc.
Segmento de Mercado	Parejas jóvenes, excursionistas, scouts y todo aquel que se sienta capacitado para realizarlo.
Centro de Recepción y Casa de Huéspedes	El Fundo cuenta con una casa patronal que perfectamente puede ser utilizada para prestar el servicio de alojamiento, si bien es necesaria una completa reparación, y redistribución de las dependencias, se presenta con gran potencialidad para la prestación de este servicio.
Segmento de Mercado	Principalmente a Excursionistas, Familias y parejas jóvenes.

Tabla N° 7: Potenciales servicios y actividades a desarrollar a MEDIANO PLAZO

Albergue turístico	Corresponde al servicio de alojamiento se consideró que sería a mediano plazo ya que se deben realizar algunos una mayor inversión tanto de costos como de adaptación de los alumnos, para que la prestación del servicio sea óptima.
Segmento de Mercado	Principalmente a Scouts, grupos de estudiantes.
Invernaderos	Como se menciona anteriormente el fundo cuenta con un amplio terreno para construir invernaderos destinados a diferentes cultivos pero no cuentan con los recursos económicos para desarrollarlos.
Segmento de Mercado	Serán Excursionistas, Scouts, Familias.
Desarrollo del sector apícola	El Instituto de Educación Rural cuenta con el terreno y recursos humanos para llevar a cabo esta actividad pero carecen de recursos económicos para la ejecución de este proyecto.
Segmento de Mercado	Serán Excursionistas, Scouts, Familias.
Actividades deportivas:	En la parte posterior del liceo de Lipingue se observa un amplio terreno que puede ser utilizado para desarrollar actividades deportivas.
Segmento de Mercado	Tanto para los alumnos como para los turistas que deseen realizarlos, principalmente sería utilizada por grupo de amigos, excursionistas, giras de estudio, etc.



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Tabla N° 8: Potenciales servicios y actividades a desarrollar a LARGO PLAZO.

Actividades pecuarias	Referidas principalmente al desarrollo de una granja educativa, gastronomía típica participativa. Para ello es necesario adquirir un mayor número de ganado bovino y ovino además de adaptar un lugar óptimo para brindar estas actividades.
Segmento de Mercado	Los más interesados de nuestro segmento serían sin lugar a dudas las familias con hijos y excursionistas que lleguen de ciudades para que estos tengan un contacto más directo con los animales y por ende la naturaleza.
Descenso en río Collilelfu y pesca deportiva:	Se consideró a largo plazo debido a que el río aún no cuenta con los requisitos que se piden para el desarrollo de la actividad por el servicio de salud, además que por las características actuales que presenta no sería apto ni seguro para la práctica de estas actividades.
Segmento de Mercado	Excursionistas y/o amantes del turismo aventura.
Cabañas y camping	Debido a la falta de recursos económicos actuales se consideró a largo plazo ya que en estos momentos si bien se cuenta con terrenos aptos para la construcción de éstos, no se considera como prioridad, ya que se contará con la casa de huéspedes en primera instancia y luego con el albergue.
Segmento de Mercado	Excursionistas, Scouts y Familias.

Elaboración propia.

5.1 PROYECTOS PRIORITARIOS A REALIZAR

Los servicios y productos turísticos posibles de ser desarrollados en el Fundo Lipingue fueron obtenidos a través de la realización de talleres de planificación participativa con los profesores del Instituto de Educación Rural (IER), todo esto complementado con los resultados que arrojó la evaluación del potencial turístico con que cuenta éste fundo. Cabe mencionar que los proyectos cuentan con diferentes posibilidades de ser llevados a cabo esto radica principalmente en el periodo de desarrollo de éstos, es decir, a corto, mediano y largo plazo.

A continuación se mencionarán dos de los perfiles de proyectos obtenidos, los cuales se analizarán en profundidad posteriormente.



5.1.1 Proyecto relacionado con hospedaje:

Nombre del proyecto	“Habilitación de Casa de Acogida al Visitante y Casa de Huéspedes para prestar el servicio de alojamiento, centro de información y de ventas”
Objetivo:	Mejorar la Casa Patronal existente en el Fundo Lipingue para habilitarla como centro de acogida y para entregar el servicio de alojamiento turístico
Segmento Objetivo:	Familias, grupo de amigos, parejas, congresos de trabajo, etc.
Descripción del proyecto	El proyecto contempla la evaluación del estado actual del inmueble, para ver las modificaciones y la inversión necesaria, para poder adecuar la casa y así entregar los servicios antes mencionados.
Responsables de la ejecución del proyecto:	Instituto de Educación Rural Lipingue

Elaboración propia.

5.1.2 Proyecto relacionado con actividades:

Nombre del proyecto	Senderismo
Objetivo:	Habilitar un sendero turístico-educativo en el sector del parque del Fundo Lipingue.
Segmento Objetivo	Excursionistas, Scouts, Familias, grupos varios.
Servicios que prestará:	Reconocimiento especies de flora y animales, disfrute del paisaje.
Descripción del desarrollo del proyecto:	Este proyecto contempla el diseño de un sendero, la implementación de bancos, miradores, señalética, etc., y el monto de la inversión, tanto en su estudio técnico como económico.
Responsables de la ejecución del proyecto:	Instituto de Educación Rural Lipingue.

Elaboración propia.



6.1 NOMBRE DEL PROYECTO

“Habilitación de Casa de Acogida al Visitante y Casa de Huéspedes para prestar el servicio de alojamiento, centro de información y de ventas”

6.1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Habilitación de Casa Patronal a cargo del Instituto de Educación Rural Lipingue para prestar el servicio como casa de huéspedes, centro de información y de ventas.

6.1.2 SEGMENTO OBJETIVO:

Familias, grupo de amigos, parejas, grupos de profesores, etc.

6.1.3 OBJETIVO GENERAL

Contemplar la evaluación del estado actual del inmueble, para ver las modificaciones y la inversión necesaria, para poder adecuar la casa y así entregar el servicio de hospedaje y ventas de productos del lugar.

6.1.4 DEMANDA

Según información recabada el porcentaje de turistas nacionales es mayor al de turistas extranjeros. Debido a que no existe ningún registro de la demanda en Los Lagos, se optó por tomar una muestra de la oferta de servicios de alojamiento de dicha ciudad, y así dar una estimación de la cantidad de camas que brindan casi el mismo servicio que nosotros queremos crear.

El análisis arrojó la siguiente conclusión:



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

En la ciudad de Los Lagos sólo existe un hospedaje con características similares al hospedaje que queremos realizar, pero posee una capacidad mayor en cuanto a camas (26), además no sólo funciona como hospedaje sino que también tiene una ocupación de un 30% con servicio de pensión, siendo su demanda mayor por turistas nacionales.

Tiene una capacidad de 18 camas aproximadamente para dar servicio de alojamiento, con una ocupación del 90% en los periodos de alta temporada, lo que se deduce que en temporada alta tiene una ocupación de 16 camas, y en temporada baja una ocupación del 33% , o sea 6 camas, también se considera que este hospedaje queda muy cerca al centro comercial de Los Lagos, lo que le da mayor ventaja en cuanto a captación de clientes, pero también cabe mencionar que no posee ningún tipo de servicios de esparcimiento natural, ni tampoco áreas verdes propias como los tendrá el Hospedaje de Lipingue.

6.1.5 EVALUACION ESTADO ACTUAL DE LA CASA PATRONAL

La principal ventaja de la casa patronal, es el valor turístico que posee, ya que esta casona fue construida aproximadamente hace 100 años y es completamente de madera nativa, lo que es un valor agregado al futuro de hospedaje.

Su problema principal es que la estructura está afectada por plaga de termitas.

A continuación se indicará las principales falencias.

Principales requerimientos de la casa de huéspedes de Lipingue, en anexo N° 3 se podrá apreciar los cambios de la fachada.

Interior: Primer Piso

- Cambio de estructura de piso en tres dormitorios, incluidas vigas maestras.
- Mejoramiento de instalaciones de cañería de agua potable y alcantarillado en baños.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- Cambio de revestimientos interiores y tabiquería en 2 dormitorios.
- Cambio de ventanas en baño, cocina y habitaciones.
- Reposición y cambio de estructuras de cielo en habitaciones, cocina y baño.
- Pintura completa.
- Reposición de piezas como guardapolvos, cuartorodones, etc.
- Cambio de algunas puertas.

Segundo Piso

- Cambio de escalera de acceso a 2º piso.
- Cambio de estructura de tabiquería en dormitorio sector norte.
- Aumentar dimensiones y más ventanas para mejorar iluminación del lugar.
- Pintura completa

Exterior

- Aumento de ventanas en techumbre.
- Cambio de pilares en acceso a casa.
- Cambio de estructura de tabiquería y revestimiento exterior en sector norte de la casa (madera en mal estado).
- Pintura completa.

Como se puede apreciar son variados los cambios que se deben hacer sólo para mejorar la condición de la casa y aún sin contar con la remodelación interior para convertirla en hospedaje, lo cual se ha considerado también en presupuesto de equipamiento, que esta en anexo N° 4 de costos de remodelación de casa de huéspedes.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Así teniendo las especificaciones técnicas del futuro hospedaje, el costo total de la remodelación y mejoramiento alcanza \$ **16.942.225**. Teniendo en cuenta la nueva distribución de los espacios interiores del primer y segundo piso se estimaron los costos de la implementación y pleno desarrollo del hospedaje lo que dio un monto de: \$ **11.534.110**, el cual también se detallará en el anexo N° 5.

A continuación se especificará detalles del funcionamiento.

Hospedaje Lipingue

El hospedaje Lipingue, constará de 4 habitaciones dobles, 1 habitación single y una habitación familiar (4 personas), entonces tendrá un total de 6 habitaciones, con capacidad para 13 pasajeros.

A continuación se detallarán la distribución de los espacios interiores, los cuales se podrán apreciar en anexo N° 6:

Primer Piso:

- 4 habitaciones con dos camas de plaza y media, con sus respectivos veladores, un closet y un baño para cada habitación.
- 1 recepción y su respectivo baño para los empleados y alumnos que trabajen en la casa.
- 1 cocina, equipada para brindar servicio de desayuno, adecuada para uso de los pasajeros, con un comedor para 8 personas.
- 1 sala de estar.
- 1 lavandería.

Segundo Piso:

- 1 habitación con una cama de plaza y media, un velador, un closet y un baño.
- 1 habitación con una cama de dos plazas, un camarote de una plaza, dos veladores, un closet y su baño.



6.1.6 ESTUDIO ORGANIZACIONAL Y LEGAL

➤ Personal en Contacto (PEC)

El personal en contacto representa la cara visible de la empresa, por lo tanto es muy importante todo lo relacionado con su capacitación y lenguaje corporal, así como también sus conocimientos y capacidades entregadas al desarrollo de sus labores.

El personal a cargo de atender a los clientes satisfaciendo así las necesidades de los mismos, esta dado por:

- 1 Administrador.
- 2 Auxiliares.
- 8 alumnos en práctica.

Tabla N° 9: Descripción de los Cargos

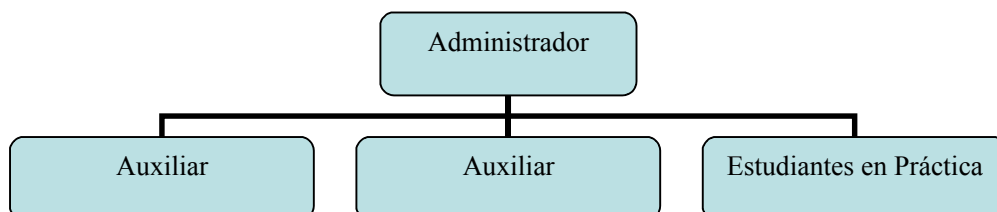


Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Cargo	Nº de Puestos	Funciones
Administrador	1	• Planifica y define objetivos, políticas, procedimientos, comisiones para cada estrategia. • Define los proveedores y efectúa convenios con éstos. • Distribuye las responsabilidades para el personal. • Define sistemas de control. • Planifica reuniones con el personal. • Controla estados financieros y contables. • Efectúa pagos correspondientes a proveedores. • Se encarga de buscar instancias de capacitación del personal a su cargo. • Participa en reuniones con encargados del Instituto Rural de Lipingue. • Se preocupa de la promoción. • Atención de turistas.
Auxiliares	2	• Mantención y limpieza de habitaciones y baños. • Atender el servicio de desayuno. • Encargados de supervisión del uso de lavandería.
Estudiantes en Práctica	8	• Se encargan de proporcionar información a los clientes, de los productos y servicios del predio. • Acompañar en terreno a los clientes, (guías). • Apoyo de labores de recepción. • Apoyo de mantención y limpieza de habitaciones y baño. • Apoyo de atender el servicio de desayuno. • Apoyo de supervisión del uso de lavandería. • Apoyo de labores de administración.

Elaboración Propia

➤ **Organigrama, Figura Referencial**



Elaboración propia.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Este organigrama se considerará en temporada alta, ya que en temporada baja sólo se necesitará un auxiliar y los estudiantes en práctica suplirán la falta del empleado, si esto fuera necesario.

➤ **Aspectos Legales**

Para la realización de una empresa es necesario tener conocimiento de los aspectos legales, para ello hemos tomado en consideración estos requerimientos y su costo el cual será aproximado de \$ 390.000, el que fue incluido en los costos de inversión.

Requerimientos para la Constitución de la Empresa

- Inscripción de Escritura de Constitución de la Sociedad (Notaría)
- Publicación de extracto en el Diario Oficial
- Registro de la Sociedad en Registro de Comercio.
- Registro de Marca (Ministerio de Economía)
- Iniciación de actividades en SII.
- Patentes y Permisos en Municipalidad



6.1.7 ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

Para términos de costos, no se consideró los gastos de promoción debido a que se debe hacer en conjunto con los demás servicios y/o productos que se realizarán, así formarán un paquete completo y actuarán de manera conjunta para el desarrollo turístico del predio. Pero podemos mencionar la manera en que trabajaremos con la promoción y esta constará principalmente de folletería, correo electrónico, promoción de ventas, como paquetes turísticos, etc.

6.1.8 ESTUDIO ECONÓMICO

Para analizar esta propuesta, se presentará el total de los diferentes costos en los que se deberán incurrir para la puesta en marcha del hospedaje Lipingue.

6.1.8.1 INVERSIÓN

Tabla N° 10: Inversión proyecto casa patronal.

ITEM	TOTAL
Remodelación y mejoramiento de Estructura	\$ 16.942.225
Implementación para hospedaje	\$ 11.534.110
Aspectos Legales	\$ 390.000
TOTAL	\$ 28.866.335

Elaboración propia.



6.1.8.2 COSTOS FIJOS

Para temporada alta se considerará las siguientes remuneraciones mensuales:

Tabla N° 11: Estimación de costos fijos en temporada alta.

Remuneraciones	Total
Administrador(a)	\$ 250.000
Auxiliares (2)	\$ 127.500 c/u
TOTAL	\$ 505.000

Elaboración Propia.

En temporada baja se considerará los siguientes salarios mensuales. El administrador(a) trabajará con comisiones por venta para aumentar su remuneración.

Tabla N° 12: Estimación de costos fijos en temporada baja

Remuneraciones	Total
Administrador(a)	\$ 150.000 + comisiones
Auxiliar	\$ 127.500
TOTAL	\$ 277.500

Elaboración Propia.

Tabla N° 13: Costos semivARIABLES mensuales

Costos SemivARIABLES Mensuales	Total
Luz*	\$ 50.000
Teléfono*, Internet	\$ 30.000
TOTAL	\$ 80.000

Elaboración propia.

*Estimados a capacidad completa, los cuales pueden según variación de pasajeros.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Para el cálculo de los costos fijos unitarios se contemplará la capacidad total del hospedaje, esto es 13 pasajeros, por 30 días y por 12 meses, esto es igual a 4.680 pernoctaciones anuales.

Tabla N° 14: Costos fijos unitarios

Ítem	Costo Fijo Mensual	Costo Fijo Anual	Costo Fijo Unitario/ 4.680
Remuneraciones	\$ 505.000 *3 \$ 277.500 *9	\$1.515.000 \$ 2.497.500	\$ 857
Costos Semivariantes	\$ 80.000 *12	\$ 960.000	\$ 205
TOTAL			\$ 1.062

Elaboración propia

6.1.8.3 COSTOS VARIABLES

El costo de alojamiento se determinará a través de los costos que se incurrirá en adaptar y acondicionar una habitación.

En tanto, el desayuno se calculará con los costos de la compra de productos para brindar este servicio a una persona.

Tabla N° 15: Costos variables unitarios

Ítem	Costos Variables Unitarios
Alojamiento	\$ 3.977
Desayuno	\$ 1.374
TOTAL	\$ 5.351

Elaboración Propia.

6.1.8.4 DETERMINACIÓN DEL PRECIO ÓPTIMO

El precio óptimo incluye la suma de los costos variables unitarios y los costos fijos unitarios, da un valor por persona de \$ 6.413 a lo que le sumamos un margen de utilidad de un 45% lo que nos da como precio por persona **\$ 9.300**.



Fórmula:

$$[(\text{cvu} + \text{cfu})] * \text{Mg} = \text{Precio Óptimo}$$

$$[(5.351 + 1.062)] * 45\% = \$ 9.300.$$

A este precio debemos considerar el IVA, entonces el precio de venta será de **\$11.067** por persona.

6.1.8.5 CÁLCULO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio se encuentra en aquel volumen de ventas en el cual no existe ni utilidad ni pérdida, en donde los costos fijos anuales se dividen por el precio de venta menos los costos variables unitarios, en este caso los Costos Fijos (CF) son: 4.972.500, el Precio venta (Pv) es: 11.067 y los Costos variables unitarios (Cvu) son: 5.351, según fórmula el punto de equilibrio sería de:

PUNTO DE EQUILIBRIO ANUAL	$Q_e = CF / (P_v - C_{vu})$	$\frac{4.972.500}{11.067 - 5.351}$ "870"
--	-----------------------------	---

Entonces el volumen de venta anual deberá ser de 870 pasajeros anuales, lo que se deduce que dividido por 360 días, serían aproximadamente 2 pernотaciones diarias.

6.1.8.6 CAPITAL DE TRABAJO

Para nuestros cálculos es necesario tener nuestro capital de trabajo, el cual se estimó con el método de ciclo productivo, el cual consiste en sumar todos los egresos para un año de funcionamiento.

Para determinar el capital de trabajo, se utilizará la variación de la demanda, según hostel de los Lagos la que consistía en un 90% en temporada alta y de un 33% en baja temporada. Así para la casa de huéspedes de Lipingue temporada alta



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

serán 351 pernoctaciones mensuales y para la baja temporada será de 129 pernoctaciones.

Teniendo entonces nuestros costos ya estimados, nuestro capital de trabajo será:

Tabla N° 16: Estimación del capital de trabajo

Remuneraciones	505.000 *3 meses 277.500 *9 meses	\$ 4.012.500
Costos SemivARIABLES	80.000 *12 meses	\$ 960.000
Costos Variables	5.351 *351 pax 5.351 *129 pax	\$ 1.878.201 \$ 690.279

Elaboración propia

La suma de todos los costos es **7.540.980**, por lo que deducimos que es nuestro capital de trabajo.

6.1.8.7 DEPRECIACIÓN.

También es necesario considerar la depreciación, según estima la resolución exenta n°43 del 26 de diciembre del 2002 materia: fija vida útil normal a los bienes físicos del activo inmovilizado para los efectos de su depreciación, conforme a las normas del n° 5 del artículo 31 de la ley de la renta, contenida en el artículo 1° del d.l. n° 824, de 1974.

Las nuevas reglas de depreciación introducen a un incentivo a la inversión en activos fijos, o sea de que a mayores tasas de depreciación, disminuyen el costo-usuario del capital, lo que significa que las empresas tienen con ello mayores estímulos para invertir. Hay que tener presente que mientras menos años de depreciación se asigne a un bien, una mayor proporción de su valor se podrá descontar como gasto, postergándose así parte del pago de impuesto desde los primeros a los últimos años de inversión.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

El resultado de la depreciación fue el siguiente:

Tabla N° 17: Cálculo de la depreciación

AÑOS	DEPRECIACIÓN
1	2.561.079
2	2.437.749
3	2.309.419
4	962.359
5	962.359
6	962.359
7	905.726
8	210.366
9	2103.66
10	34.860

Elaboración Propia

6.1.9 FLUJO NETO OPERACIONAL

Para realizar los flujos netos operacionales se tomaron en cuenta los tres escenarios pesimista, realista y optimista.

Escenario Pesimista

- Se estimaron los años en 360 días.
- Se comenzó por la cantidad de una pernoctación diaria lo que arroja 360 pernoctaciones anuales.
- La variación entre los años es de 120 pernoctaciones anuales, lo que es un aumento de un 33,3% anual para cada año estimado.
- Se consideró el aumento de los ingresos, por concepto de ventas de productos en un 2% para el año 2.
- Como ya se tuvo un año de funcionamiento para integrar la venta de los productos, se aumentarán los ingresos en un 3% más para los años 3 y 4.
- Se estima la creación de otros servicios y productos, por ello se aumentan las



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

ventas desde el año 5 en un 7%, manteniéndose ésta, hasta el año 10.

- Como se aumentaron las ventas es necesario tener mayor promoción para los nuevos productos y servicios es por ello que fue necesario modificar los costos variables en 500 pesos más, por lo que también cambia el precio a 10.024 desde el quinto año de operación.

Ingresos Escenario Pesimista

Tabla N° 18: Ingresos anuales, escenario pesimista

Años	Pernoctaciones Anuales	Precio	Ingreso * Precio	Porcentaje %	Aumento Porcentaje	Ingreso * Porcentaje
1	360	9.300	3.348.000	0	0	3.348.000
2	480	9.300	4.464.000	2	89.280	4.553.280
3	600	9.300	5.580.000	3	167.400	5.747.400
4	720	9.300	6.696.000	3	200.880	6.896.880
5	840	10.024	8.420.160	7	589.411	9.009.571
6	960	10.024	9.623.040	7	673.613	10.296.653
7	1080	10.024	10.825.920	7	757.814	11.583.734
8	1200	10.024	12.028.800	7	842.016	12.870.816
9	1320	10.024	13.231.680	7	926.218	14.157.898
10	1440	10.024	14.434.560	7	1.010.419	15.444.979

Elaboración Propia.

Costos Variables Escenario Pesimista

Tabla N° 19: Costos variables anuales, escenario pesimista

AÑOS	Costos variables	Pernoctaciones	Costos Variables * Pernoctaciones
1	5.351	360	1.926.360
2	5.351	480	2.568.480
3	5.351	600	3.210.600
4	5.351	720	3.852.720
5	5.851	840	4.914.840
6	5.851	960	5.616.960
7	5.851	1.080	6.319.080
8	5.851	1.200	7.021.200
9	5.851	1.320	7.723.320
10	5.851	1.440	8.425.440

Elaboración propia



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL: ESCENARIO PESIMISTA

Tabla N° 20: F. N. O Escenario Pesimista

ITEM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		3.348.000	4.553.280	5.747.400	6.896.880	9.009.571	10.296.653	11.583.734	12.870.816	14.157.898	15.444.979
Egresos											
Costos Fijos		960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000
Remuneración		4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500
Costos Variables		1.926.360	2.568.480	3.210.600	3.852.720	4.914.840	5.616.960	6.319.080	7.021.200	7.723.320	8.425.440
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Total Egresos		9.459.939	9.978.729	10.492.519	9.787.579	10.849.699	11.551.819	12.197.306	12.204.066	12.906.186	13.432.800
U. A. I		-6.111.939	-5.425.449	-4.745.119	-2.890.699	-1.840.128	-1.255.166	-613.572	666.750	1.251.712	2.012.179
t(x) 15%		0	0	0	0	0	0	0	100.013	187.757	301.827
U. D. I		0	0	0	0	0	0	0	566.738	1.063.956	1.710.352
Inversión	28.866.335										
k de Trabajo	7.540.980										
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Recuperación k de Trabajo											7.540.980
Indemnización											3.025.000
F. N. O	36.407.315	-3.550.860	-2.987.700	-2.435.700	-1.928.340	-877.769	-292.807	292.154	777.103	1.274.321	6.261.192

Teniendo en cuenta los flujos obtenidos, nos apoyamos en la VAN y la TIR de este escenario.

VAN	-\$ 42.495.067
-----	----------------



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Escenario Realista

- Se estimaron los años en 360 días.
- Se comenzó por la cantidad de 1440 pernoctaciones anuales.
- La variación entre los años es de 160 pernoctaciones anuales, lo que es un aumento de un 11,1% anual para cada año estimado.
- Se consideró el aumento de los ingresos, por concepto de ventas de productos en un 2% para el año 2.
- Como ya se tuvo un año de funcionamiento para integrar la venta de los productos, se aumentarán los ingresos en un 3% más para los años 3 y 4.
- Se estima la creación de otros servicios y productos, por ello se aumentan las ventas desde el año 5 en un 7%, manteniéndose ésta, hasta el año 10.
- Como se aumentaron las ventas es necesario tener mayor promoción para los nuevos productos y servicios es por ello que fue necesario modificar los costos variables en 500 pesos más, por lo que también cambia el precio a 10.024 desde el quinto año de operación.

Ingresos Escenario Realista

Tabla N° 21: Ingresos anuales, escenario realista

Años	Pernoctaciones Anuales	Precio	Ingreso * Precio	Porcentaje %	Aumento Porcentaje	Ingreso * Porcentaje
1	1.440	9.300	13.392.000	0	0	13.392.000
2	1.600	9.300	14.880.000	2	297.600	15.177.600
3	1.760	9.300	16.368.000	3	491.040	16.859.040
4	1.920	9.300	17.856.000	3	535.680	18.391.680
5	2.080	10.024	20.849.920	7	1.459.494	22.309.414
6	2.240	10.024	22.453.760	7	1.571.763	24.025.523
7	2.400	10.024	24.057.600	7	1.684.032	25.741.632
8	2.560	10.024	25.661.440	7	1.796.301	27.457.741
9	2.720	10.024	27.265.280	7	1.908.570	29.173.850
10	2.880	10.024	28.869.120	7	2.020.838	30.889.958

Elaboración propia.



Costos Variables Escenario Realista

Tabla N° 22: Costos variables anuales, escenario realista

AÑOS	Costos Variables	Pernoctaciones	Costos Variables * Pernoctaciones
1	5.351	1.440	7.705.440
2	5.351	1.600	8.561.600
3	5.351	1.760	9.417.760
4	5.351	1.920	1.0273.920
5	5.851	2.080	12.170.080
6	5.851	2.240	13.106.240
7	5.851	2.400	14.042.400
8	5.851	2.560	14.978.560
9	5.851	2.720	15.914.720
10	5.851	2.880	16.850.880

Elaboración propia.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL: ESCENARIO REALISTA

Tabla N° 23: F. N. O Escenario Realista

ÍTEM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		13.392.000	15.177.600	16.859.040	18.391.680	22.309.414	24.025.523	25.741.632	27.457.741	29.173.850	30.889.958
Egresos											
Costos Fijos		960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000
Remuneración		4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500
Costos Variables		7.705.440	8.561.600	9.417.760	10.273.920	12.170.080	13.106.240	14.042.400	14.978.560	15.914.720	16.850.880
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Total Egreso		15.239.019	15.971.849	16.699.679	16.208.779	18.104.939	19.041.099	19.014.900	20.161.426	21.097.586	21.858.240
U.A.I		-1.847.019	-794.249	159.361	2.182.901	4.204.475	4.984.424	6.726.732	7.296.315	8.076.264	9.031.718
t(x) 15%		0	0	23.904	327.435	630.671	747.664	1.009.010	1.094.447	1.211.440	1.354.758
U.D.I		0	0	135.457	1.855.466	3.573.803	4.236.760	5.717.722	6.201.868	6.864.825	7.676.960
Inversión	28.866.335										
Capital de Trabajo	7.540.980										
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Recuperación de Capital de Trabajo											7.540.980
Indemnización											3.025.000
F.N.O	36.407.315	714.060	1.643.500	2.444.876	2.817.825	4.536.163	5.199.119	6.623.448	6.412.234	7.075.190	12.227.800

Teniendo en cuenta los flujos obtenidos, nos apoyamos en la VAN y la TIR de este escenario.

VAN	-\$ 10.781.905
TIR	4%



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Escenario Optimista

- Se estimaron los años en 360 días.
- Se comenzó por la cantidad de 2880 pernoctaciones anuales.
- La variación entre los años es de 200 pernoctaciones anuales, lo que es un aumento de un 6,94% anual para cada año estimado.
- Se consideró el aumento de los ingresos, por concepto de ventas de productos en un 2% para el año 2.
- Como ya se tuvo un año de funcionamiento para integrar la venta de los productos, se aumentarán los ingresos en un 3% más para los años 3 y 4.
- Se estima la creación de otros servicios y productos, por ello se aumentan las ventas desde el año 5 en un 7%, manteniéndose ésta, hasta el año 10.
- Como se aumentaron las ventas es necesario tener mayor promoción para los nuevos productos y servicios es por ello que fue necesario modificar los costos variables en 500 pesos más, por lo que también cambia el precio a 10.024 desde el quinto año de operación.

Ingresos Escenario Optimista

Tabla N° 24: Ingresos anuales, escenario optimista

Años	Pernoctaciones Anuales	Precio	Ingreso * Precio	Porcentaje %	Aumento Porcentaje	Ingreso * Porcentaje
1	2.880	9300	26.784.000	0	0	26.784.000
2	3.080	9300	28.644.000	2	572880	29.216.880
3	3.280	9300	30.504.000	3	915120	31.419.120
4	3.480	9300	32.364.000	3	970920	33.334.920
5	3.680	10024	34.224.000	7	2582182	39.470.502
6	3.880	10024	36.084.000	7	2722518	41.615.638
7	4.080	10024	37.944.000	7	2862854	43.760.774
8	4.280	10024	39.804.000	7	3003190	45.905.910
9	4.480	10024	41.664.000	7	3143526	48.051.046
10	4.680	10024	43.524.000	7	3283862	50.196.182

Elaboración propia



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Costos Variables Escenario Optimista

Tabla N° 25: Costos variables anuales, escenario optimista

AÑOS	Costos variables	Pernoctaciones	Costos Variables * Pernoctaciones
1	5.351	2.880	15.410.880
2	5.351	3.080	16.481.080
3	5.351	3.280	17.551.280
4	5.351	3.480	18.621.480
5	5.851	3.680	21.531.680
6	5.851	3.880	22.701.880
7	5.851	4.080	23.872.080
8	5.851	4.280	25.042.280
9	5.851	4.480	26.212.480
10	5.851	4.680	27.382.680

Elaboración Propia.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL: ESCENARIO OPTIMISTA

Tabla N° 26: F. N. O. Escenario Optimista

ÍTEM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		26.784.000	29.216.880	31.419.120	33.334.920	39.470.502	41.615.638	43.760.774	45.905.910	48.051.046	50.196.182
Egresos											
Costos Fijos		960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000
Remuneración		4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500	4.012.500
Costos Variables		15.410.880	16.481.080	17.551.280	18.621.480	21.531.680	22.701.880	23.872.080	25.042.280	26.212.480	27.382.680
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Total Egreso		22.944.459	23.891.329	24.833.199	24.556.339	27.466.539	28.636.739	29.750.306	30.225.146	31.395.346	32.390.040
U.A.I		3.839.541	5.325.551	6.585.921	8.778.581	12.003.963	12.978.899	14.010.468	15.680.764	16.655.700	17.806.142
t(x) 15%		575.931	798.833	987.888	1.316.787	1.800.594	1.946.835	2.101.570	2.352.115	2.498.355	2.670.921
U.D.I		3.263.610	4.526.718	5.598.033	7.461.794	10.203.368	11.032.064	11.908.898	13.328.650	14.157.345	15.135.221
Inversión	28.866.335										
Capital de Trabajo	7.540.980										
Depreciación		2.561.079	2.437.749	2.309.419	962.359	962.359	962.359	905.726	210.366	210.366	34.860
Recuperación de Capital de Trabajo											7.540.980
Indemnización											3.025.000
F.N.O	36.407.315	5.824.689	6.964.467	7.907.452	8.424.153	11.165.728	11.994.423	12.814.624	13.539.015	14.367.711	19.686.061

Teniendo en cuenta los flujos obtenidos, nos apoyamos en la VAN y la TIR de este escenario.

VAN	\$ 26.617.107
TIR	22%



CONCLUSIÓN

➤ **EI VAN**

Para realizar la inversión del capital, los inversionistas esperan obtener un retorno de su inversión, lo cuál en los escenarios pesimista y realista no se recupera el capital invertido, ya que si se invierte este perderá aproximadamente \$ 43.000.000 y \$11.000.000 respectivamente, en cambio en el escenario optimista tiene una recuperación de aproximadamente 27.000.000 millones de pesos, al considerar los 10 años en que se estimaron los flujos.

Sin embargo, para tomar decisiones, los inversionistas deben tener presente que no se han considerado financiamientos externos, entre ellos se puede mencionar, INDAP, con el Programa de Turismo Rural, al Servicio Nacional de Turismo, SERNATUR; el Fondo de Solidaridad e Inversión Social, FOSIS; la Fundación para la Innovación Agraria del Ministerio de Agricultura (FIA); el Servicio de Cooperación Técnica, SERCOTEC; la Corporación de Fomento, CORFO; además del financiamiento brindado por los Gobiernos Regionales y por algunas agencias de cooperación internacional, a través de Organismos no Gubernamentales.

➤ **LA TIR**

Cuando la TIR es mayor o igual que la TMR, la inversión es aceptable, ya que el retorno de la inversión es igual o mayor que, por ejemplo, la tasa de interés que paga el banco o la tasa de interés que se paga por un préstamo, para ver la comparación podemos usar la misma tasa de corte que se utilizó para estimar el flujo esta fue de un 10%, o también las tasas de interés que aplica el banco del estado para pequeñas empresas que es de un 0.85% mensual, ósea un 10.44% anual, o la misma tasa de interés que el banco central estimó que es de un 3.25% el cual se pronostica que



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

llegará a un 4% si lo estimamos con este último da una tasa de un 48% anual, si consideramos los tres escenarios vemos que en dos escenarios obtenemos una TIR negativa y en el último escenario vemos que la TIR es un 22% la que es mayor a nuestra tasa de corte ocupada en los flujos, lo que equivale a que se puede invertir en este proyecto si la ventas alcanzan a las proyectadas en el escenario optimista.



6.2 NOMBRE DEL PROYECTO

“Habilitación de Sendero Turístico-Educativo en el Fundo Lipingue”

6.2.1 DESARROLLO DEL PROYECTO.

Esta idea de proyecto surge una vez realizado el análisis FODA, lo cual nos ayuda a determinar que es lo que el sector el Parque necesita para potenciarlo turísticamente y en que se va a enfocar el proyecto.

Imagen objetivo.

Posicionar al sector El Parque, en especial el sendero como un lugar de aprendizaje y recreación, donde se pueda adquirir conocimientos sobre la flora y fauna autóctona existente en la región de los Lagos.

6.2.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.

➤ **Objetivo general:**

Habilitar el sendero ubicado en el sector el Parque, Lipingue para ser utilizado con fines turísticos y educativos.

➤ **Objetivo específico:**

- Realizar una limpieza del sendero (retirar quilas), para así aprovechar la vista especialmente hacia el río Collilelfu.
- Mejorar el equipamiento del sendero (bancos de descanso, escalinatas, basureros, señalética).
- Diseño de medios de interpretación como paneles informativos y dípticos que contengan información sobre la flora y fauna existente en el lugar.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- Definir la administración del sendero, esto es quienes se harán cargo de las funciones de guiado y mantención del sendero.
- Realizar una campaña de concientización mediante charlas en el Instituto (IER) para educar tanto a los alumnos como personal del Liceo en el cuidado y aprecio de la naturaleza del lugar.
- Elaborar una estrategia comercial para el sendero.
- Evaluar la factibilidad técnica y económica del sendero.

6.2.3 ESTUDIO DE MERCADO.

Este estudio se realizó mediante datos y estadísticas de la llegada de turistas a la ciudad otorgadas por Sernatur, entrevistas a personas claves, de esta forma se utilizó el método de Analogía Histórica, por lo cual los datos obtenidos en primer lugar tanto para el estudio de mercado como para la proyección de la demanda corresponden al Fundo Teja Norte, lugar seleccionado por las características mencionadas en capítulos anteriores, las cuales corresponden a que ofrece productos similares a los que pretende ofrecer Lipingue. Con esto se presenta como una referencia a lo que podría suceder con nuestro proyecto.

6.2.3.1 Segmentación de mercado.

Esta se realizó con los datos obtenidos en Sernatur de la llegada de turistas a la provincia de Valdivia durante temporada alta correspondiente a diciembre 2001 y enero y febrero 2002.

Cabe mencionar que se consideró Valdivia como posible emisor de turistas que utilizarán el producto, ya que, es el lugar cercano a Lipingue y que posee la mayor preferencia por los turistas.

- Variables de segmentación consideradas:

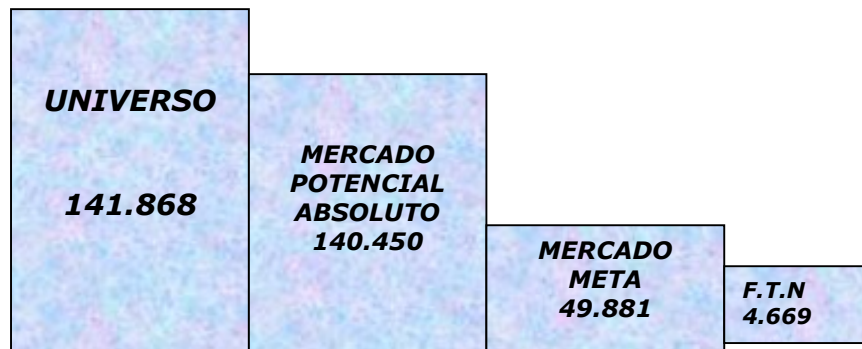


Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- ✓ Turistas llegados a la Provincia de Valdivia durante el año 2002.
- ✓ Turistas atendidos en la oficina de Sernatur Valdivia durante temporada alta (01-02).
- a) **Universo:** El universo será de 141.868 turistas llegados a la Provincia de Valdivia durante temporada alta.
- b) **Usuarios no absolutos:** Correspondiente a un 1% del universo que por distintos motivos ya sean físicos o de salud, jamás harán uso de nuestros servicios. (1.418 personas)
- c) **Mercado Potencial Absoluto:** Correspondiente a 140.450 personas que pueden hacer uso de nuestros servicios. (diferencia entre universo y usuarios no absolutos)
- d) **Mercado desechado:** Personas que no cumplen con las variables de segmentación, correspondiente a 90.569 turistas que visitan otras oficinas de información turística de la provincia de Valdivia
- e) **Mercado Meta:** Correspondiente a 49.881 personas atendidas en la oficina de Sernatur Valdivia durante temporada alta.
- f) **Participación Fundo Teja Norte:** Según datos obtenidos del registro del Fundo, el año 2002 llegaron 4.669 turistas, es decir el Fundo capta un 9% aproximadamente del mercado meta.



Perfil de Mercado.



Fuente: SERNATUR; Elaboración propia

6.2.3.2 Proyección de la Demanda.

Para efectos de proyección de la demanda se consideraron todos los datos analizados desde el compendio estadístico de Sernatur Valdivia, el cual contiene datos por temporada entre los años 1998 y 2002.

Para proyectar nuestro mercado meta se determinaron las variaciones por año desde la temporada alta de 1998 hasta la temporada del 2002 y luego se obtuvo un promedio de las variaciones de los años ya mencionados, arrojando el siguiente resultado:

Proyección de la Demanda

Tabla N° 27: Proyección demanda proyecto senderismo

Temporada	Chilenos	Extranjeros	Total	Variación
97-98	5.273	2.883	8.176	
98-99	5.557	2.047	7.604	0,90
99-00	8.883	3.167	12.000	1,58
00-01	5.835	2.816	8.651	0,72
01-02	6.723	2.095	8.818	1,02

Fuente: SERNATUR; Elaboración Propia.



Universidad Austral de Chile

Escuela Administración Empresas de Turismo

Del cuadro anterior se desprende que el crecimiento promedio de los últimos años es de un 1,055%.

De acuerdo a esto se proyecta el mercado captado por el Fundo Teja Norte (4.669), a 10 años, obteniendo como resultado que en la temporada alta diciembre 2014 y enero, Febrero 2015 los turistas que van a visitar el Fundo Teja Norte son 9.361 personas.

Tabla N° 28: Proyección Demanda Fundo Teja Norte.

AÑO	Numero Turistas
2006	5.784
2007	6.102
2008	6.437
2009	6.791
2010	7.164
2011	7.558
2012	7.973
2013	8.411
2014	8.873
2015	9.361

Fuente y Elaboración Propia

En cuanto a lo que sucederá con la proyección de la demanda para nuestro producto se evaluaron tres escenarios los que corresponden a un escenario pesimista, con el cual se pretende captar el 2% de los turistas que captará el Fundo Teja Norte, un escenario realista, el cual pretende captar el 15% de los turistas del Fundo y finalmente un escenario optimista el cual pretende captar el 50% de los turistas.

Se consideró evaluar o estudiar estos tres escenario por las características que posee nuestro producto, especialmente considerando la localización ya que el lugar no es de muy fácil acceso, también se consideró el hecho que nuestro producto no tiene aún una imagen fuerte para el turista, todo ello con el objetivo de brindar



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

información mas clara de lo que podría suceder al enfrentarse a cualquiera de las tres posibilidades aquí presentadas.

Tabla N° 29: Escenario Pesimista (2% de los turistas)

AÑO	F.T.N	Lipingue
2006	5.784	115
2007	6.102	122
2008	6.437	128
2009	6.791	135
2010	7.164	143
2011	7.558	151
2012	7.973	159
2013	8.411	168
2014	8.873	177
2015	9.361	187

Fuente y Elaboración Propia

Tabla N° 30: Escenario Realista (15% de los turistas)

AÑO	F.T.N	Lipingue
2006	5.784	867
2007	6.102	915
2008	6.437	965
2009	6.791	1.018
2010	7.164	1.074
2011	7.558	1.133
2012	7.973	1.195
2013	8.411	1.261
2014	8.873	1.330
2015	9.361	1.404

Fuente y Elaboración Propia

Tabla N° 31: Escenario Optimista (50% de los turistas)

AÑO	F.T.N	Lipingue
2006	5.784	2.892
2007	6.102	3.051
2008	6.437	3.218
2009	6.791	3.395
2010	7.164	3.582
2011	7.558	3.779
2012	7.973	3.986
2013	8.411	4.205
2014	8.873	4.436
2015	9.361	4.680

Fuente y Elaboración propia.



6.2.4 Mix Comercial

6.2.4.1 Producto

El producto apunta a la elaboración de éste proyecto consiste en un Sendero turístico-educativo ubicado en Lipingue, Región de Los Lagos, específicamente se pretende habilitar la huella existente en el sector el parque, en éste lugar se puede observar una variada gama de especies tanto en flora como en fauna lo cual permitirá al turista mantener un contacto directo con la naturaleza, considerando, por supuesto, que esto último es lo que el turista está demandando últimamente.(ver anexo nº 2, ruta del sendero)

Subproducto: Corresponde al mismo sedero turístico-educativo antes descrito con la salvedad que éste corresponde a un sendero autoguiado, es decir, el turista al llegar a Lipingue puede elegir entre recorrer el sendero acompañado con un guía del lugar o seguir el recorrido solo, para lo cual se elaboró la señalética debida que requiere este tipo de recorrido para no causar desvíos durante el trayecto.

6.2.4.2 Promoción.

Para la promoción del sendero se trabajará con dos estrategias, éstas son:

1. Crear un link en la página Web del Instituto de Educación Rural que tenga información general de las actividades que se desarrollan, difundir el recorrido del sendero mediante una galería de fotos, mapa, además de señalar algunas de las especies que se pueden encontrar en el lugar.
2. Folleto

Con el fin de ser entregado al turista al momento de empezar el recorrido del sendero, este folleto incluirá, nombre científico de las especies existentes en el lugar, mapa de Lipingue, Mapa del recorrido del sendero, Fotografías además



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

en el futuro se piensa agregar los servicios que tienen pensados ofrecer en el Instituto como lo es el de alojamiento y alimentación.

6.2.4.3 Distribución.

Los canales de distribución serán directos e indirectos:

- Directo: Llegada de los visitantes al recinto por sí solos, turistas de paso, población aledaña, internet, etc.
- Indirectos: A través de Oficinas de información turística de Valdivia y en segundo lugar de la ciudad de Los Lagos, Red de Sernatur, etc.

6.2.4.4 Precio.

Como el objetivo principal de la habilitación del sendero es utilizarlo con fines turísticos y educativos, no se hace primordial el obtener recursos económicos a través de él. Un proyecto que no se lleve a cabo con un flujo de dinero no es sustentable a largo plazo, por lo tanto, se ha establecido cobrar una tarifa de \$1.000 para adultos y niños mayores de 12 años, dichos recursos serán utilizados para la mantención del sendero.

Cabe destacar que, el precio se determinó a través de la comparación de precios que manejan otros destinos con similares características al producto ofrecido en Lipingue, por ejemplo el Fundo Teja Norte cobra por un Guiado \$1.600, el Jardín Botánico de UACh, también cuenta con un sendero por el cual no se cobra, en La Península de San Ramón (a 20 minutos de Valdivia), se ofrece senderismo pero incluido en un paquete turístico cuyo servicio principal es el de alimentación.



6.2.5 ESTUDIO TÉCNICO

6.2.5.1 Localización y tamaño del proyecto.

El proyecto será realizado en el Parque perteneciente al Instituto de Educación Rural (IER), Lipingue, Décima región de Los Lagos

En cuanto al tamaño del proyecto, este será determinado de acuerdo a la capacidad de carga que tiene el parque, en especial el sendero, considerando en este cálculo sólo variables de manejo y no de impacto ambiental.

Los cálculos de capacidad de carga fueron aplicados basándose en el sendero que recorre dicho parque, debido a que a éste último están enfocados los objetivos del presente proyecto.

Para definir la capacidad de carga de este circuito se consideran los siguientes factores de corrección.

Horario de visita: 12 horas diarias a partir de la 9 de la mañana hasta las 21 horas dividiendo los turnos de mañana desde las 9hrs – 15hrs y en tarde de 15hrs – 21hrs.

Tamaño de los grupos: De acuerdo a experiencias de manejo de áreas naturales latinoamericanas, un guía estaría en capacidad de conducir eficientemente un grupo máximo de 20 personas (fuente: anexo, Experiencias de Aplicación de Técnicas de Medición de Capacidad de Carga en Parques Nacionales y otras Áreas, material asignatura de análisis ambiental de la carrera de Administración de Empresas de Turismo, UACH).

Distancia entre grupos: Esta se determina bajo el criterio de que al comenzar el recorrido por el sendero debería haber un tiempo mínimo donde el grupo numero 1 haya recorrido al menos la primera mitad del sendero, de manera de asegurarnos que no se van a producir encuentros durante el recorrido de esta sección. De acuerdo a lo anterior esta distancia correspondería a 400 metros aproximadamente.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Para determinar la formula de capacidad de carga física se requieren los siguientes datos:

- ✓ Cada persona ocupa mt^2 .
- ✓ La longitud es 960 metros.
- ✓ La distancia mínimo entre grupo es de 400 metros.
- ✓ Cada grupo es de 20 personas máximo.
- ✓ Horario de atención 12hrs diarias.
- ✓ Su recorrido es de 45 minutos (0.75hrs) (16 periodos de visita al día)

Si calculamos:

Longitud total / Distancia entre grupos = $960/400 = 2$ grupos simultáneamente en el circuito.

Persona por grupo X Grupos simultáneos en circuito = $20 \times 2 = 40mt^2$ de superficie necesaria

Horario de atención / Duración circuito = $12 / 0.75 = 16$ recorridos diarios

Obtenemos que:

CCF = Superficie X visitante mt^2 X tiempo

$40mt^2 \times 1mt^2 \times 16$ periodos por día

Total = 640 visitas diarias.

Por lo tanto se pueden realizar 640 visitas en un día (32 grupos diarios), lo cual está muy lejos de acercarse a la demanda potencial.

6.2.5.2 Proceso de Servucción.

Este proceso esta determinado basándose en las actividades que el visitante realizara al momento de llegar al Instituto de Educación Rural.

1.- Dar la bienvenida al visitante en las dependencias del Instituto.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- 2.- Dar información general de cómo funciona el Instituto, acerca del recorrido del sendero y lo importante que significa colaborar para mantener el lugar.
- 3.- Entregar folletos explicativos del sendero.
- 4.-Recepción del dinero por el producto demandado.
- 5.- Realizar el guiado.
- 6.- Venta de Souvenirs.
- 7.- Despedir al visitante.

6.2.5.3 Soporte físico.

Señalética.

Flechas de madera, que indicarán la dirección que sigue el recorrido del sendero.

Los nombres de las especies que se encuentran en el lugar serán puestos en letreros de madera.

Panel de información

Corresponde a un letrero de madera que tendrá escrito la información correspondiente a la flora y fauna existente en el predio.

Miradores

Construcciones de madera ubicadas en sectores claves del sendero. Estos miradores tienen la función de incorporar un elemento de interés al visitante y de ayudar a embellecer el recorrido del sendero, además de proporcionar un lugar donde se realice la observación de flora y de las aves.

Bancas

Corresponden a bancas de descanso ubicadas en lugares clave durante el recorrido, es decir, en lugares donde además de descansar se pueda observar la belleza paisajística del lugar.

Basureros



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

Son 3 basureros fabricados completamente de madera para así lograr mayor armonía con el paisaje, serán ubicados uno al comienzo del sendero, otro a medio recorrido y por último uno al finalizar el sendero.

6.2.5.4 Personal en contacto

- **Guías**

Son 2 estudiantes del Instituto quienes cubrirán 6 horas de trabajo diario cada uno. Alternativamente, se contará con el apoyo de otros estudiantes del mismo establecimiento, en caso de existir una mayor demanda de guiados simultáneamente. Estos estarán encargados de los guiados del sendero, su función será informar y educar sobre las especies existentes en el lugar y la historia de Lipingue.

- **Profesores**

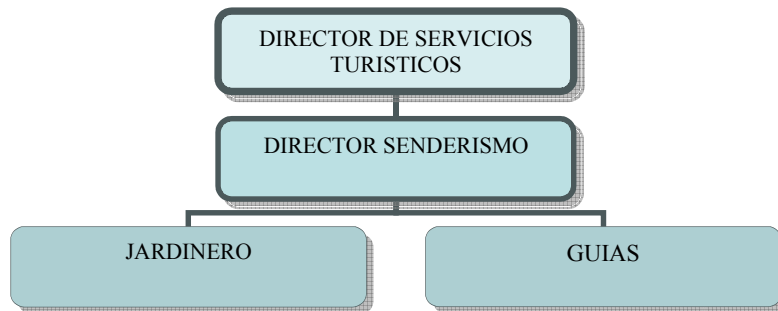
Encargados de dar la bienvenida al visitante en el Instituto, además de supervisar la labor desempeñada como guías de sus alumnos. Esta función está designada principalmente a los docentes del área Turismo del Instituto, ya que son ellos quienes manejan el tema de lo que se está dando a conocer en el sendero.

6.2.6 ESTUDIO ORGANIZACIONAL.

Para efecto de este punto fue necesario determinar los cargos que desempeñaran los docentes y funcionarios del Instituto de Educación Rural (IER) y proponer un sencillo organigrama.



➤ **Organigrama, Figura Referencial**



Fuente y Elaboración propia.

➤ **Cargos del Personal.**

Además de los alumnos que se desempeñarán como guías existe otra persona que tendrá la labor de mantener el sendero limpio después de cada jornada. Cabe destacar que estos alumnos tienen formaciones orientadas al ámbito forestal por lo cual manejan conocimientos sobre el resguardo de las especies que existen en el lugar.

➤ **Remuneraciones:**

La realización del proyecto contempla en este aspecto al desempeño que tendrá el guía el cual recibirá \$2.500 por guiado, además se requiere de un jardinero el que será encargado del mantenimiento del sendero, para él se asignarán honorarios correspondientes a \$30.000 mensuales, por los meses de diciembre a marzo, ya que durante el período escolar esta tarea será asignada a los alumnos del Instituto. Cabe destacar que además del personal antes mencionado trabajarán en proyecto, profesores en conjunto a los alumnos, el desarrollo de éste será tomado como parte de los estudios que allí se imparten.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

➤ **Agentes asociados.**

Para efectos del desarrollo de este proyecto, será necesaria la participación e integración de distintos agentes colaboradores en la gestión de éste, los que se detallan a continuación:

Grupo de docentes encargados de la administración del sendero y mantenimiento de los recursos que en el lugar existen. Junto con la anterior labor, deberá velar por el cumplimiento de los objetivos que dicho proyecto pretende alcanzar.

Universidad Austral de Chile, se cuenta con la ayuda del Instituto de Turismo para el desarrollo del proyecto, su apoyo consistirá especialmente en brindar charlas, realizar talleres con el objetivo de concienciar el desarrollo del turismo en el lugar, además realizarán una capacitación para los alumnos que actuarán como guías del sendero, éste último hasta que empiece a impartir la carrera de turismo en el Instituto como se tiene pensado hasta ahora.

6.2.7 ESTUDIO ECONÓMICO.

6.2.7.1 Determinación de Inversión

Tabla N° 32: Inversión proyecto senderismo

ITEM	UNIDADES	VALOR
Madera	-	\$ 300.000
Clavos	-	\$ 7.500
Barniz	5	\$ 17.500
Señalética	15	\$ 75.000
Bancas	5	\$ 175.000
Basureros	3	\$ 120.000
Panel informativo	1	\$ 25.950
Folletos	100	\$ 150.000
Mano de Obra	2 Trabajadores	\$ 400.000
Diseño Pág. Web		\$ 200.000
	TOTAL	\$ 1.470.950

Fuente y elaboración propia.



6.2.7.2 Determinación de Ingresos por cobro de entrada.

Para determinar los ingresos por entrada, se considerarán los tres escenarios antes evaluados, esto para tener una visión amplia de lo que puede suceder al presentarse cualquiera de estas alternativas.

Considerando la llegada de turistas potenciales desde el año 2006 al 2015, se presenta lo siguiente:

Escenario Pesimista

Tabla N° 33: Ingresos

AÑO	TOTAL \$
2006	\$115.000
2007	\$122.000
2008	\$128.000
2009	\$135.000
2010	\$143.000
2011	\$151.000
2012	\$159.000
2013	\$168.000
2014	\$177.000
2015	\$187.000

Fuente y Elaboración propia

Escenario Realista

Tabla N° 34: Ingresos

AÑO	TOTAL \$
2006	\$867.000
2007	\$915.000
2008	\$965.000
2009	\$1.018.000
2010	\$1.074.000
2011	\$1.133.000
2012	\$1.195.000
2013	\$1.261.000
2014	\$1.330.000
2015	\$1.404.000

Fuente y Elaboración propia

Escenario Optimista

Tabla N° 35: Ingresos

AÑO	TOTAL \$
2006	\$2.892.000
2007	\$3.051.000
2008	\$3.218.000
2009	\$3.395.000
2010	\$3.582.000
2011	\$3.779.000
2012	\$3.986.000
2013	\$4.205.000
2014	\$4.436.000
2015	\$4.680.000

Fuente y Elaboración propia.



6.2.7.3 Depreciación de Activos Fijos.

Tabla N° 36: Depreciación

Ítem	Valor Compra	Valor Rescate (10%)	Vida Útil	Depreciación
Bancos	175.000	17.500	5	31.500
Basureros	120.000	12.000	5	21.600
Mirador – señalética	775.000	77.500	10	69.750
Panel informativo	25.950	2.595	10	2.336

Fuente y elaboración propia.

6.2.7.4 Costos de operación del Proyecto

Los costos del proyecto incluyen los siguientes ítems:

- Honorarios Jardinero: Se estableció un pago de 30.000 pesos mensuales (durante 4 meses, temporada alta) por labores de mantenimiento del sendero, es decir, una limpieza diaria después de cada recorrido, mantener la huella limpia, quitar maleza, etc.
- Guía: Éste contará con un pago de 2.500 pesos por guiado, considerando que para cada recorrido se contará con un mínimo de 5 personas y un máximo de 20 como se estableció en el cálculo de la capacidad de carga funcional del lugar.
- Publicidad: Corresponde al costo de los folletos que serán entregados al turistas al momento de iniciar el recorrido, éste costo variará de acuerdo al numero de turistas presentados en cada escenario.

6.2.8 SISTEMA DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Con el fin de controlar adecuadamente el cumplimiento de los objetivos del presente proyecto, se sugiere la realización de encuestas periódicas de satisfacción del cliente, reuniones entre el personal docente del Instituto y los guías para determinar y dar soluciones a las falencias detectadas en el servicio, junto con lo



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

anterior, se propone llevar un registro de los turistas que hagan uso del sendero para posteriores evaluaciones, además los profesores junto a alumnos deberán llevar a cabo una inspección mensual para determinar el estado de la flora existente en el lugar y así detectar y evitar posibles daños a ésta, incluida la supervisión al jardinero.

6.2.9 VAN Y TIR

Al realizar una inversión en el año 0 de un monto de \$1.470.950.- con 10 años como período de evaluación el VAN arroja un monto de \$ - 766.447, para el escenario pesimista, \$ 632.304 para el escenario realista y \$9.124.001 para el optimista, por lo cual podemos concluir que el proyecto es viable de ser ejecutado si se presentaran las condiciones de los escenarios realista y optimista.

La TIR Indica que el porcentaje obtenido es mayor que el esperado por el proyecto en los escenarios realista 15% y optimista 57%.

Con la presente TIR y VAN da a relucir que la propuesta del proyecto de Senderismo es viable si se presentan los escenarios realista y optimista, ya que este proyecto “crea valor”.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL

Tabla N° 37: ESCENARIO PESIMISTA

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		115.000	122.000	128.000	135.000	143.000	151.000	159.000	168.000	177.000	187.000
Costos:											
Jardinero		-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000
Guía		-35.000	-37.500	-40.000	-42.500	-45.000	-47.500	-50.000	-52.500	-55.000	-57.500
Publicidad		-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000
Depreciación		-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186
Total Costos		-422.186	-424.686	-427.186	-429.686	-432.186	-434.686	-437.186	-439.686	-442.186	-444.686
UAI		-307.186	-302.686	-299.186	-294.686	-289.186	-283.686	-278.186	-271.686	-265.186	-257.686
t(x)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UDI		-307.186	-302.686	-299.186	-294.686	-289.186	-283.686	-278.186	-271.686	-265.186	-257.686
Depreciación		125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186
Inversión inicial	-1.470.950										
K trabajo	-307.000										307.000
Reinversión						-295.000					
Valor residual						29.500					109.595
FNO	-1.777.950	-182.000	-177.500	-174.000	-169.500	-429.500	-158.500	-153.000	-146.500	-140.000	284.095

VAN	\$ -766.447
------------	--------------------



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL

Tabla Nº 38: ESCENARIO REALISTA

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		867.000	915.000	965.000	1.018.000	1.074.000	1.133.000	1.195.000	1.261.000	1.330.000	1.404.000
Costos:											
Jardinero		-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000
Guía		-270.000	-285.000	-302.500	-317.500	-335.000	-355.000	-372.500	-395.000	-415.000	-437.500
Publicidad		-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000
Depreciación		-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186
Total Costos		-657.186	-672.186	-689.686	-704.686	-722.186	-742.186	-759.686	-782.186	-802.186	-824.686
UAI		209.814	242.814	275.314	313.314	351.814	390.814	435.314	478.814	527.814	579.314
t(x)		-31472	-36422	-41297	-46997	-52772	-58622	-65297	-71822	-79172	-86897
UDI		178.342	206.392	234.017	266.317	299.042	332.192	370.017	406.992	448.642	492.417
Depreciación		125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186
Inversión inicial	-1.470.950										
K trabajo	-597.000										597.000
Reinversión						-295.000					
Valor residual						29.500					109.595
FNO	-2.067.950	303.528	331.578	359.203	391.503	158.728	457.378	495.203	532.178	573.828	1.324.198

VAN	\$ 632.304
TIR	15%



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

FLUJO NETO OPERACIONAL

Tabla N° 39: ESCENARIO OPTIMISTA

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		2.892.000	3.051.000	3.218.000	3.395.000	3.582.000	3.779.000	3.986.000	4.205.000	4.436.000	4.680.000
Costos:											
Jardinero		-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000
Guía		-905.000	-952.500	-1.005.000	-1.060.000	-1.120.000	-1.180.000	-1.245.000	-1.315.000	-1.387.500	-1.462.500
Publicidad		-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000
Depreciación		-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186	-125.186
Total Costos		-1.292.186	-1.339.686	-1.392.186	-1.447.186	-1.507.186	-1.567.186	-1.632.186	-1.702.186	-1.774.686	-1.849.686
UAI		1.599.814	1.711.314	1.825.814	1.947.814	2.074.814	2.211.814	2.353.814	2.502.814	2.661.314	2.830.314
t(x)		-239972	-256697	-273872	-292172	-311222	-331772	-353072	-375422	-399197	-424547
UDI		1.359.842	1.454.617	1.551.942	1.655.642	1.763.592	1.880.042	2.000.742	2.127.392	2.262.117	2.405.767
Depreciación		125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186	125.186
Inversión inicial	-1.470.950										
K trabajo	-1.382.000										1.382.000
Reinversión						-295.000					
Valor residual						29.500					109.595
FNO	-2.852.950	1.485.028	1.579.803	1.677.128	1.780.828	1.623.278	2.005.228	2.125.928	2.252.578	2.387.303	4.022.548

VAN	9.124.001
TIR	57%



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

CONCLUSIONES

- ✓ La existencia de recursos naturales y culturales identificados en el Fundo Lipingue, permite justificar la planificación del predio. Es importante considerar la fragilidad de los recursos al momento de planificar el uso intensivo ya que son éstos la base de la actividad turística.
- ✓ Considerando los objetivos planteados en éste estudio, se concluye que Lipingue presenta potencial para el desarrollo del agroturismo, cuyo resultado depende de una correcta planificación y decisiones futuras que se tomen.
- ✓ Existe un alto interés, motivación y disposición de la comunidad y en especial de los docentes del Instituto de Educación Rural en desarrollar la actividad turística a una escala acorde a la realidad socioeconómica de Lipingue.
- ✓ Aún cuando, el Instituto de Educación Rural se encuentra motivado en involucrarse en la actividad turística, se ven limitados principalmente por la falta de equipamiento, infraestructura y personal capacitado para recibir a los turistas.
- ✓ Se concluye que Lipingue posee evidentes potencialidades para desarrollar agroturismo y tomando en consideración las debilidades y falencias que se observan, es importante fortalecer vínculos con organizaciones públicas y privadas para fortalecer la imagen de destino que se desea proyectar.



Universidad Austral de Chile
Escuela Administración Empresas de Turismo

- ✓ Respecto a las propuestas de proyectos presentadas, su puesta en marcha podría eventualmente beneficiar a los residentes locales en mejorar su calidad de vida y a los alumnos, por su parte, contribuir a ampliar sus conocimientos académicos.

- ✓ La decisión de proyectos turísticos a realizar debe obedecer al potencial con que cuenta el Fundo, todo esto para crear y ofrecer actividades turísticas vinculadas al sector agrícola.