

PLAN DIVISADERO AYSÉN • PATAGONIA

Plan Maestro de Desarrollo Turístico



RESUMEN EJECUTIVO

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO TURÍSTICO CENTRO DE MONTAÑA CORDÓN DIVISADERO AYSÉN PATAGONIA, 14PEDR-35778-5

ejecuta:



contratante:



septiembre 2020

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al **resumen ejecutivo del informe del proceso de formulación del Plan Maestro de Desarrollo Turístico Centro de Montaña Cordón Divisadero Aysén Patagonia, 14PEDR-35778-5, de CODESSER, PER Turismo, Región de Aysén.**

En lo específico, el informe corresponde a los resultados de la implementación del proyecto y la totalidad de sus etapas.

Este instrumento debe permitir planificar el desarrollo de diversas actividades e infraestructura asociada a dichas actividades, con el propósito de fortalecer la oferta de productos turísticos vinculados al centro de esquí, haciendo uso de estas instalaciones durante todo el año y vinculando dicho desarrollo a un eventual teleférico desde la ciudad de Coyhaique.

De esta manera, se espera atraer y hacer permanecer por un tiempo prolongado a los turistas que visitan la Región de Aysén, relacionando además a las comunidades aledañas al Centro de Montaña con los beneficios que eso implica para la comunidad local.

A su vez, la formulación del **Plan Maestro de Desarrollo Turístico responde a la necesidad de armonizar los usos existentes**, como lo son los de un centro de esquí y otros usos, más bien potenciales, que se puedan desarrollar con el fin de potenciar dicho terreno orientando un futuro equilibrado para el turismo y la recreación.

Por consiguiente, el Plan Maestro se enfoca en promover el desarrollo turístico sustentable a través de un centro de montaña y su aprovechamiento por parte de las comunidades locales, mejorando oferta turística en temporada baja y alta, aportando a la protección del medio ambiente y la creación de experiencias turísticas y recreativas, con estándares de calidad y sustentabilidad.

OBJETIVO GENERAL

*Desarrollar un **Plan Maestro** que entregue una propuesta de uso del terreno fiscal con diversos productos y atractivos turísticos, a través de una visión integral del desarrollo turístico del Cordón Cerro Divisadero, contemplando el área de influencia del sector Centro de Montaña El Fraile, el anteproyecto teleférico y el desarrollo del Parque Urbano Coyhaique, junto con la incorporación de terrenos aledaños y las comunidades del entorno.*



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. *Poner en valor los recursos naturales y culturales presentes en el Cordón Divisadero de forma sustentable, basándose en estudios que avalen las intervenciones.*
2. *Fortalecer la experiencia turística de los visitantes del centro de montaña, a través de una oferta diferenciada de productos y experiencias, educativas, recreativas y de entretención que rescaten y den a conocer las particularidades de los ecosistemas y la cultura del lugar.*
3. *Establecer requerimientos de infraestructura, servicios y productos turísticos, proponiendo la generación de oferta por medio de unidades de negocio a concesionar.*
4. *Apoyar a la conservación de la biodiversidad y los recursos culturales.*
5. *Generar una oferta de actividades que responda a las necesidades recreativas y deportivas a lo largo del año, para que el centro de montaña pueda ser visitado constantemente.*
6. *Integrar a las comunidades aledañas, a través de un proceso de participación y colaboración con actores relevantes, que incluya a la comunidad local como beneficiarios del desarrollo de un Centro de Montaña.*
7. *Proponer áreas de interés para un futuro desarrollo inmobiliario, que permita generar beneficios económicos para el entorno.*
8. *Realizar un análisis de factibilidad técnica económica de los productos y unidades a concesionar.*
9. *Diagnosticar el equipamiento e infraestructura del centro de esquí, proponiendo las especificaciones técnicas de conservación, necesarias para su funcionamiento en la temporada invernal 2020.*



PLAN DEL PLAN

El Plan del Plan aporta en el proceso desde la metodología propia en la ayuda de la difusión y seguimiento de los procesos y que conllevó a la creación de un concepto y marca gráfica que acompañe el proyecto, su formación e implementación, Plan DIVISADERO Aysén Patagonia.

En ese aspecto, se han creado dos redes sociales y su vinculación. Estas son, las redes de Instagram y de Facebook, @plandivisadero.

Se ha recomendado la implementación de las redes desde el mes de marzo, a fin de sintetizar los avances y anuncios, además de poder propiciar las actividades con otros actores locales relacionados con la implementación del plan.

La fecha de puesta pública ha sido anunciada para el 15 de marzo, no obstante, ante la pandemia, se ha mantenido la generación de contenidos sin interacción con actores. Con la definición abordada en la reunión de seguimiento de 8 de abril, las redes comenzarán a vincularse entre diferentes actores y difundirse a propósito de incentivar la participación de actores y comunicación de los avances.

Se señala que las redes creadas son puestas a disposición al finalizar la formulación a la estructura recomendada del PER Turismo para la gestión de la implementación del proyecto.

Se precisa que el Plan del Plan considera la difusión de al menos 2 y máximo 5 contenidos semanales a través de las redes sociales, donde es esencial la dinamización de los actores relacionados a la Mesa de Seguimiento para su difusión mediante las cuentas propias institucionales y/o particulares.

Se señala que se presentaron alternativas de marca y la definida es la que está utilizando para fines de la difusión del presente documento como parte de su implementación.

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan de Participación Ciudadana está vinculado y complementa los mismos propósitos del Plan del Plan, hacia la mayor generación de conciencia respecto al proyecto y poder, de esta manera, realizar levantamientos y sensibilización de los actores teniendo en consideración, por sobre todo, la importancia de la apropiación de los resultados entre los involucrados en su realización y en los beneficios que provengan del mismo.

El Plan de Participación Ciudadana considera la ejecución de: taller de inicio, levantamiento de encuestas, taller de levantamiento de imagen objetivo, taller de difusión de resultados y taller de presentación ante el plenario del Consejo Regional.

Inicialmente, se ha sido realizado el taller a 27 de enero 2020, con actores de la Mesa de Seguimiento, donde se han levantado parte de las encuestas asociadas al proceso con participación de representantes del Gobierno Regional, Gobernación de Coyhaique, SEREMla Bienes Nacionales, CORFO, SERNATUR, IND, Municipalidad de Coyhaique, Federación de Gremios de Turismo, Asociación de Profesionales de Turismo y PER Turismo.

Asimismo, como parte de los levantamientos se han obtenido opiniones de SEREMla MOP Arquitectura, Asociación de Profesionales de Turismo, Club Andino Escolar (CAE), IND y prestadores de actividades outdoor como el caso de Villaclea y Patagonia Bikers.

En cuanto al Consejo Regional, se ha tomado contacto con profesionales de la Secretaría Ejecutiva y obtenido los datos de Consejeros de la Comisión de Fomento Productivo para la comunicación directa ante necesidades de la formulación.

Sumado a ello, a 12 de marzo 2020, el equipo de PER Turismo ha presentado los avances del proyecto a la Comisión del Consejo Regional.

Entre el 9 y el 28 de abril se realizó un proceso de levantamiento de opinión a través de soporte telefónico, con lo cual se relevaron los comentarios de 57 personas de entidades públicas, privadas y de la sociedad civil.

Esta acción del Plan de Participación se vincula a la obtención de opiniones para la construcción de la imagen objetivo para el Centro de Montaña Cordón Divisadero.

Como parte de la participación ciudadana, para la puesta en conocimiento y relevamiento de opiniones sobre la zonificación y la idea de proyecto para el Cordón Cerro Divisadero, se desarrolló un **proceso participativo entre el 6 y 12 de mayo 2020**.

Para ello, se **habilitó la página web www.plandivisadero.cl**, donde se colocaron los antecedentes en formato digital descargable y de video para dar a conocer la propuesta de zonificación e idea de proyecto. Se realizó la difusión a través de las redes sociales de **@plandivisadero** en Instagram y Facebook, así como también con apoyo de las redes de PER Turismo.

En paralelo, se realizó una **convocatoria a base de datos de 101 actores del área pública, privada y de la comunidad**, remitiendo correo y con soporte telefónico, en particular para los actores territoriales de la comunidad. En la siguiente página se indican los actores contactados para esta participación, como también se muestra a continuación el formato web y síntesis de contenidos para la difusión del proceso.

La realización de la exposición de resultados ha sido efectuada en reunión de la **Mesa de Seguimiento de 10 de junio 2020**.

La exposición ante los **Consejeros Regional ha sido realizada a fecha 7 de julio 2020**. La sesión se realizó de manera remota y en la ocasión, además, se compartieron los antecedentes de la iniciativa vía electrónica con la disposición de atender toda consulta que podría surgir.

A fecha **17 de julio se organizó una presentación para los operadores de actividades de trekking, mountainbiking y cabalgatas** del sector, además de profesionales de desarrollo de senderos. En la ocasión se recogieron comentarios y se expusieron las definiciones en torno al Plan DIVISADERO.

A **7 de agosto se realizó reunión con el Club Andino Escolar (CAE)**, para la presentación del proyecto y, específicamente, de las propuestas para la ampliación de las actividades en torno al período invernal. Se recogieron los comentarios con tal de contribuir en la propuesta de desarrollo en el área de estudio.

El proceso de participación se señala, ha sido de amplias instancias de interacción con diferentes actores tanto públicos como privados y de la comunidad, en línea con la propuesta presentada y el modelo validado para su realización. La disposición de la plataforma web que se traspasa como entregable, también será de utilidad para poder mantener la difusión respecto al proyecto y poner a disposición los antecedentes sobre las propuestas de desarrollo establecidas.

2. ZONIFICACIÓN Y ÁREAS DE DESARROLLO

Este capítulo se relaciona con la **definición de Propuestas de Zonificación y Áreas de Desarrollo, como también recoge el planteamiento estratégico.**

A continuación, se presentan los resultados de las actividades desarrolladas que permiten estructurar los contenidos en:

- una contextualización general asociada al centro de montaña;
- la imagen objetivo;
- la presentación del plan de sitio; y,
- la presentación del plan de la puesta en valor.



2.1. Contexto general del centro

De acuerdo a lo planteado desde las bases del proceso, el plan propone establecer un uso de las zonas fiscales a fin de **convertir, potenciar y transformar el actual área del Cordón Cerro Divisadero en un Centro de Actividades de Montaña.**

Esto implica, no solo potenciar actividades relacionadas al uso y disfrute de la nieve, sino también generar e integrar actividades a realizarse durante el periodo estival, algunas de las cuales se desarrollan de manera incipiente.

El objetivo del Plan Maestro Cordón Cerro Divisadero es configurar a lo terrenos de administración fiscal como un verdadero parque de actividades de montaña que proponga el uso y disfrute sustentable, responsable y accesible del área.

En sí, el territorio en estudio se sitúa en la Región de Aysén que se conforma por espacios naturales protegidos y bosque nativos, con una configuración ecológico-regional donde las áreas de reserva y espacios de la ruralidad, actúan como un entorno que potencia la preservación de un extenso espacio geográfico como atractivos turísticos.

En ese contexto de naturaleza preservada y baja acción antrópica, **Aysén completa su configuración, con un entramado de conectividades viales y suma a sus singularidades, un proceso de urbanización de poca intensidad con sola una ciudad intermedia, Coyhaique, y diversos núcleos urbanos, poblados, dispersos con una muy baja densidad.**

Aysén en consecuencia, es un espacio regional que expresa la Patagonia chilena, por la ventaja comparativa que constituyen sus patrimonios paisajísticos enmarcados en una alta calidad socio-ambiental, con perspectivas para el desarrollo turístico regional.

Coyhaique, como capital regional es la puerta de entrada a los territorios del norte y sur de la Patagonia a través de la Carretera Austral.

La ciudad es surcada dos ríos (Coyhaique y Simpson) y la rodean tres cerros (Divisadero, Mackay y Cinchao). En ese entorno, Coyhaique combina sus propias características urbanas con la presencia de áreas naturales, protegidas y rurales. En tal contexto, **el tejido urbano aparece en el territorio como un núcleo de un sistema socioambiental, rodeado de parques, que siendo administrativamente cerrados e indivisos, operan ecológicamente de manera integral en el territorio regional.**

A su vez, **Cordón Cerro Divisadero, dado que se sitúa en Coyhaique, por ende, se ubica en un nodo gravitatorio, articulador de flujos viales, centro de servicios y base de despliegue de actividades turísticas.**



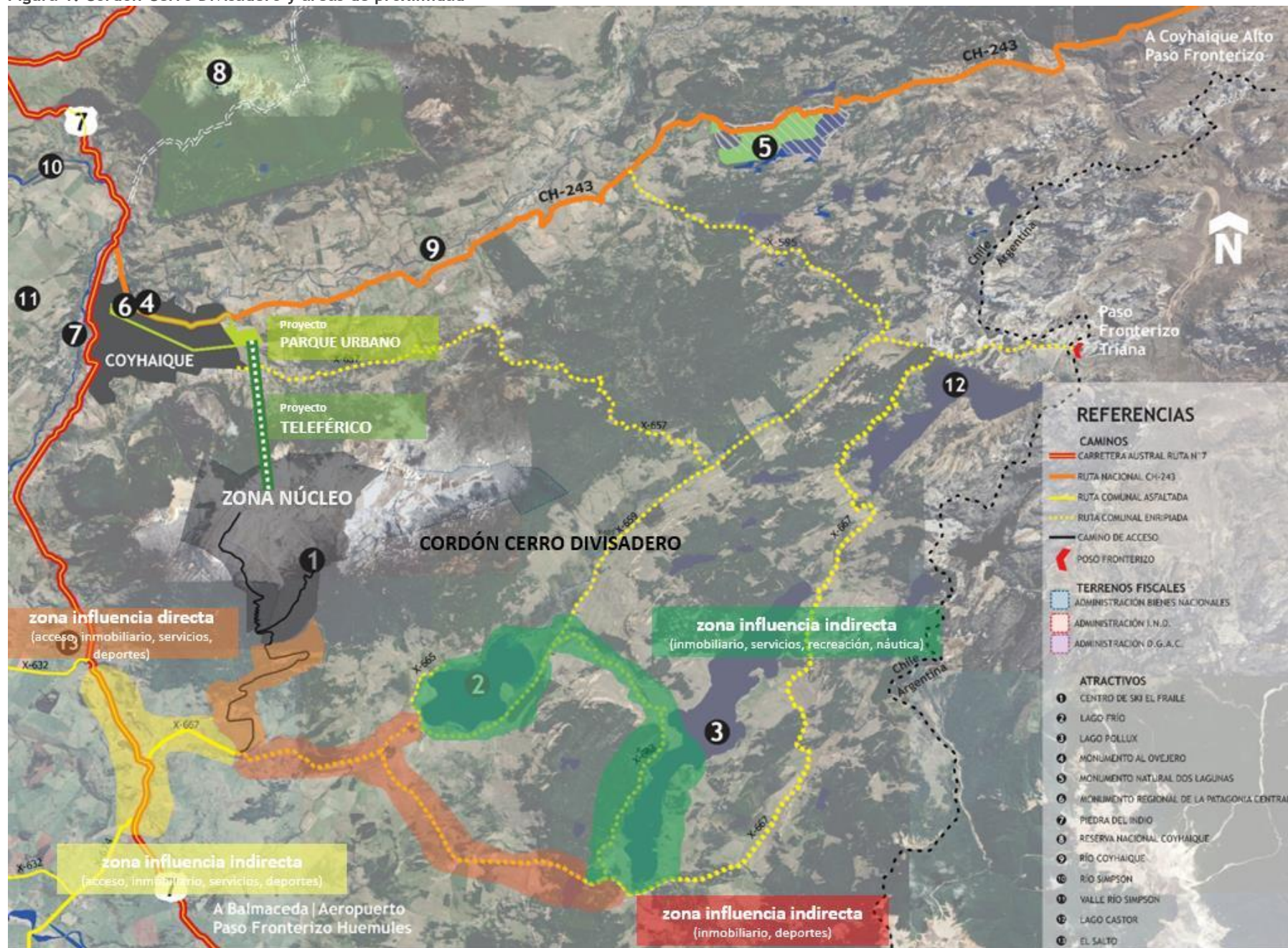
El plan para el Cordón Cerro Divisadero se funda en una valoración del territorio del cual forma parte, es por esto que se nutre y articula serie de atractivos en la proximidad del área logrando un aprovechamiento de las cualidades contextuales que ofrece el cerro, por un lado potenciándolas y reforzando las vocaciones territoriales.

En el marco de una visión de integración a un sistema territorial se promueven tres líneas estratégicas para desplegar acciones directas sobre el territorio y establecer sinergias positivas que potencien el desarrollo del plan a la vez que estimulen el desarrollo de áreas proximidad. De esta manera, es posible articular y permitir que las inversiones y el desarrollo en torno al Cordón Cerro Divisadero promuevan el desarrollo de áreas cercanas.

Así, se plantean tres estrategias de acción territorial:

- Promover la relación ciudad-cerro, en una primera instancia articulando la vinculación existente mediante la Carretera Austral, a través de una estrategia de transporte privado y público. Pero en un futuro, el plan reconoce y propone generar sinergias con proyectos estructurantes a nivel regional, como el proyecto del teleférico, integrando las acciones del plan a las líneas de desarrollo urbano de Coyhaique. Se plantea tomar como referencia este proyecto, alineado al objetivo de integrar al Cordón Cerro Divisadero al sistema de espacios públicos urbanos de Coyhaique, por medio de la vinculación que establece el teleférico, entre la zona de cumbres y el futuro Parque Urbano de Coyhaique. Se genera así accesibilidad, integración y vinculación, tanto física como funcional, para integrar al cerro al sistema de espacios públicos urbanos. Finalmente, se propiciará la articulación público-privada para fomentar acuerdos y proyectos que beneficien la conectividad (Coyhaique-Divisadero) y, por tanto, la accesibilidad al cerro desde la ciudad de Coyhaique.
- Instalar y consolidar el Cerro Cordón Divisadero, como un atractivo turístico en el corredor que constituye la Carretera Austral. Corredor constituido en ruta escénica que articula una serie de atractivos turísticos de valor natural reconocidos internacionalmente.
- Articular los caminos locales preexistentes, vinculando comunidades locales y atractivos de proximidad a través de circuitos y recorridos, con la opción de ser aprovechados mediante distintos tipos modales de desplazamientos (trekking-mountainbike-cabalgatas-ebike-automóviles). La propuesta integral para los caminos pone en valor, no solo el área de acción directa, sino que también promueve procesos de desarrollos asociados, en toda una amplia zona próxima, reconociendo vocaciones y potencialidades.

Figura 1: Cordón Cerro Divisadero y áreas de proximidad



fuelle: elaboración propia

A su vez, el equipo consultor destaca las necesidades de generar recomendaciones para las intervenciones en el entorno del núcleo del área de estudio.

Para ello, se consideran los siguientes aspectos de relevancia a ser analizados para su implementación y potenciación:

- priorizar la integración paisajística con el entorno;
- reducir el uso del suelo integrando los espacios de conectividad a cada emprendimiento;
- fomentar las agrupaciones de baja densidad y escasa dispersión;
- adoptar criterios bioclimáticos para las urbanizaciones y la edificación: accesibilidad, movilidad, asoleamiento, vientos, otros;
- fomentar la proximidad a los equipamientos y dotaciones de servicios urbanos; y,
- promover el uso de energías limpias y sostenibles en cada una de áreas residenciales.



2.2. Imagen objetivo

La imagen objetivo responde a la definición de una visión para el territorio en estudio, para el territorio del Cordón Cerro Divisadero que tiene como fin poder orientar los objetivos e inversiones teniendo en referencia de lo que queremos y de lo que no queremos que sea el área en los próximos años.

Para ello, mediante las actividades participativas, de consultas a los actores públicos y privados, y los ajustes revisados con los miembros de la Mesa de Seguimiento se ha propuesto la siguiente imagen objetivo para el Cordón Cerro Divisadero.

Figura 2: Imagen objetivo

DIVISADERO Aysén Patagonia, es un área de recreación y turismo en la montaña.

Es reconocido por sus actividades de naturaleza, aventura y servicios desarrollados con seguridad y sustentabilidad.

Es un lugar para deportes, relajación y aprendizaje. Apto para todo público y para todo el año.

Es un imperdible de los coyhaiquinos, para la región y para todos los visitantes de Aysén Patagonia.

2.3. Plan de sitio

Este acápite en particular se refiere a la zonificación específica y a los componentes del plan para el Cordón Cerro Divisadero.

En sí, se tratarán los siguientes aspectos:

- **zonas:** áreas que proponen el reconocimiento de las condiciones del espacio natural, poniendo en valor sus principales características, explotando las bondades de su paisaje y articulando las actividades turísticas, recreativas y deportivas que ellas ofrecen.
- **actividades:** una serie de actividades programadas que intentan nutrir al proyecto de una variada oferta de usos y actividades para el disfrute de la experiencia DIVISADERO Aysén Patagonia, en toda su magnitud y durante las distintas estaciones del año, como también, para una diversidad de públicos objetivo.
- **infraestructuras y servicios:** son una serie de infraestructuras que brinda apoyo al desarrollo del programa del plan, siempre desde una visión de sostenibilidad ambiental y mínima intervención, respetando los valores del sitio natural.
- **caminos:** que tienen que ver con la posibilidad de vincular conectar y articular cada una de estas zonas con sus respectivas infraestructuras, generando un desarrollo sistémico e integral de las experiencias turística, recreativa y de esparcimiento que programa el plan. Este sistema de conectividades, senderos y caminos, define y articula el modo de desplazamiento más apropiado para cada experiencia, proponiendo una distribución de los modos de desplazamiento de acuerdo a la naturaleza de cada zona y el sentido de cada experiencia.
- **sitios de visita para concesiones:** La estrategia que se propone para la selección de áreas de concesión y/o explotación privada, se relaciona con la generación de estímulos en puntos estratégicos de cada una de las áreas definidas en la zonificación.

ÁREAS DE DESARROLLO

La zonificación propuesta se basa en el reconocimiento de las distintas zonas de que se reconocen en el entorno natural definidas por sus condiciones geográficas, para a partir de este reconocimiento poner en valor las experiencias que cada una propone a la vez de proponer nuevas actividades. Las áreas de desarrollo se centran en la definición de un área de uso público, en base a los territorios actualmente visitables, mientras que las demás áreas fiscales se configuran para la preservación.

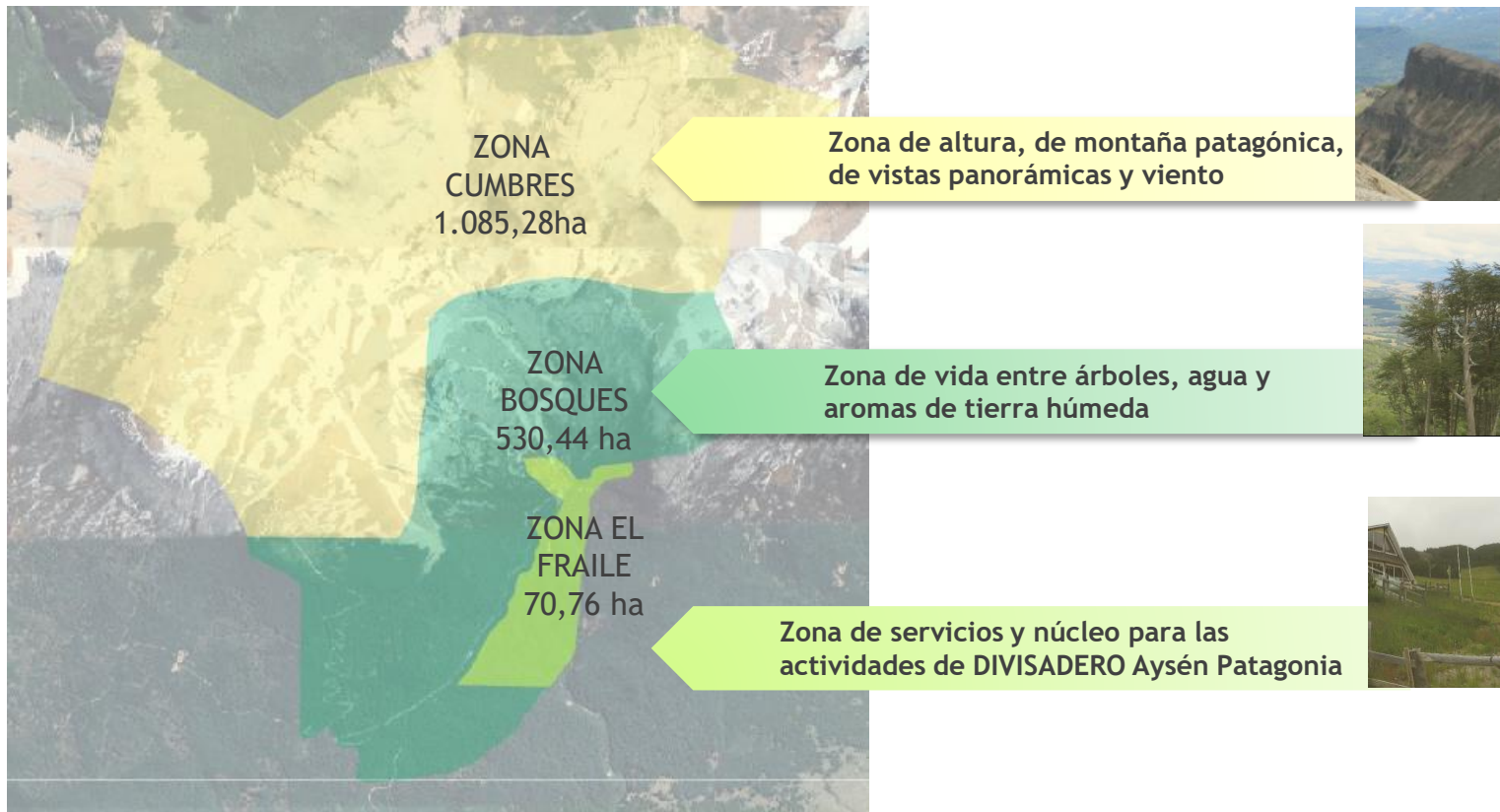
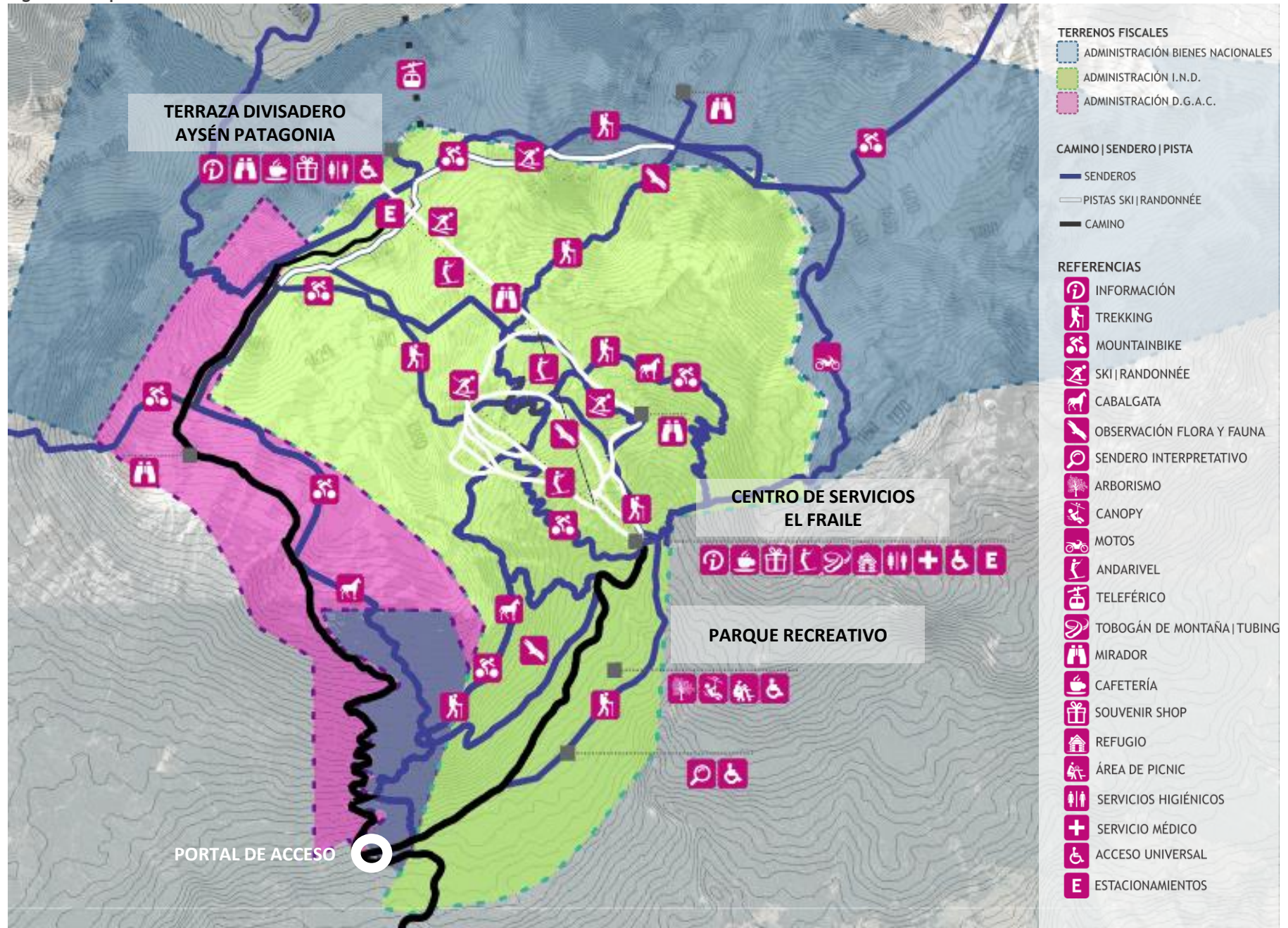


Figura 3: Propuesta de desarrollo en base a administración fiscal



fuelle: elaboración propia

Figura 5: Actividades y servicios propuestos



fuelle: elaboración propia

Cabe señalar que la propuesta de actividades potenciales ha sido puesta en análisis a nivel de los miembros de la Mesa de Seguimiento, habiéndose ajustado para la presentación del plan. Asimismo, **en el marco del levantamiento de la participación ciudadana se ha identificado una valorización menor a la pertinencia de las actividades relacionadas con motos y cabalgatas en el área del Cordón Cerro Divisadero.**

Por ello, será comentado con los actores de la Mesa de Seguimiento para las determinaciones específicas. En sí, el equipo técnico genera la presenta propuesta con la integración de estas actividades, no obstante, siendo delimitadas en su actuación en el terreno:

- en el caso de las motos: exclusivamente en las zonas de caminos existentes, esto es, desde el ingreso al área Cordón Cerro Divisadero, hasta la zona de estacionamientos en sector de El Fraile o, en su defecto, en el sector de cumbres, mirador Divisadero y en sendero habilitado.
- por su parte, respecto a las cabalgatas: solamente en la zona de caminos existentes, para garantizar ciertos accesos, y en senderos habilitados.

En cuanto a la infraestructura propuesta se define **como un conjunto de instalaciones que constituyen la base material y organizacional para el desarrollo de las actividades recreativas, educacionales y turísticas específicas proyectadas.** Estas infraestructuras cumplen la función de integrar la experiencia de los visitantes generando apoyatura entre las actividades recreativas, y deportivas propuestas, mediante una visión de sustentabilidad que plantea la conservación del ambiente mediante los elementos básicos desde su diseño y criterios de mínima intervención.

Estos espacios son vitales para satisfacer las necesidades mínimas del visitante y para establecer una estrategia de inversión y concesión pública, a través de proyectos nodales, tanto de estancia, como de servicios y de circulaciones, que den como resultado una apertura suficiente para un aprovechamiento turístico accesible y para la conservación ambiental del área de intervención.

Así, el objetivo de estas instalaciones es mejorar la experiencia del visitante, y las vocaciones recreativas, educacionales y turísticas del territorio, tanto relevadas como proyectadas, para organizar y potenciar el desarrollo del plan, bajo una visión de adecuada accesibilidad, de sustentabilidad y preservación de los recursos ambientales.

Asimismo, las instalaciones están planificadas para asegurar el desarrollo de diversas experiencias para los distintos tipos de visitantes y configurar una experiencia integral para el disfrute del sitio natural.

Además, se desarrollan dentro de estas infraestructuras, a los mobiliarios, a los puestos de información y la señalética, todos elementos constitutivos de la estrategia de orientación, información y lectura de las opciones y temáticas que promueve el plan maestro.

El grupo de infraestructuras propuestas, cumplen además la función de establecer un lenguaje común a la experiencia, unificando el modelo de intervención que propone enfatizar la integralidad de las acciones que promueve para cada una de las zonas, en función de los sectores posibles a concesionar, los atractivos naturales y las actividades programadas por el plan.

Las infraestructuras proyectadas se refieren a:

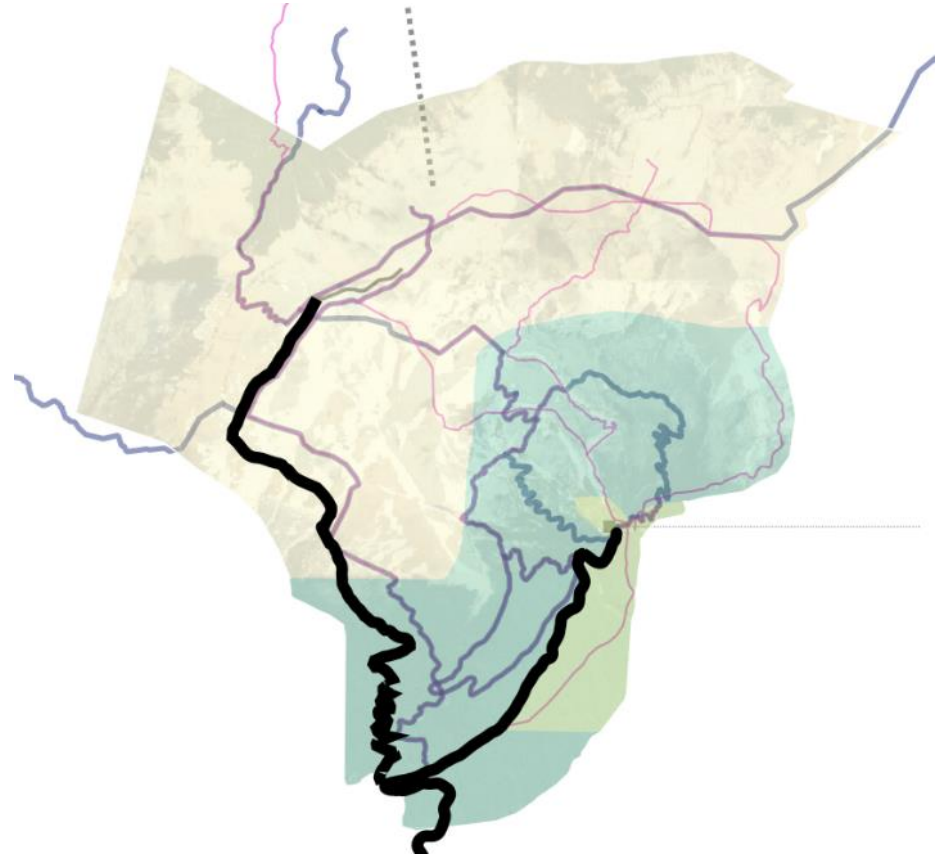
- información;
- observación de flora y fauna;
- sendero interpretativo;
- arborismo;
- canopy;
- tobogán de montaña/tubing;
- cafetería;
- souvenir shop;
- refugio;
- área de picnic;
- servicios higiénicos;
- servicios médicos;
- acceso universal; y,
- estacionamientos.

En las siguientes páginas se presentan las orientaciones específicas para las respectivas infraestructuras para el área de desarrollo del DIVISADERO Aysén Patagonia.

CAMINOS DE ACCESO

El sistema de caminos del plan propone una estrategia integral y sistémica con el fin de articular cada una de las zonas del plan de la forma más eficiente. Se configura a partir de dos caminos troncales que son preexistentes:

- 1. acceso a El Fraile:** este camino es el que brinda acceso al área y es para el que propone el más intenso uso público. Se potenciará su diseño a partir de incluir en su desarrollo distintas modalidades de desplazamientos (autos, transporte publico, pero también peatones, bicicletas y cabalgatas). Este camino se propone como una zona de baja velocidad y se caracteriza por la multimodalidad de desplazamientos que integra. Asimismo posee una optima transitabilidad durante todo el año, y posee un abaja dificultad en su trazado.
- 2. acceso a el Radar (zona Cumbres):** este camino enripiado se constituye como el acceso vehicular a la zona de cumbres y con ello a los servicios que estas áreas disponen. Es un camino que mantiene la DGAC, por lo que para promover su uso público, se sugiere su inclusión en el sistema vial nacional. Asimismo, se propone el mejoramiento de sus condiciones, incluyendo las tareas de compactación, rolado y reposición de medidas de protección, a fin de mejorar las condiciones de seguridad. Este camino, posee un grado de dificultad medio, a partir de las intervenciones del plan integrará el desarrollo de diferentes tipos de movilidad, garantizando la seguridad de todos los usuarios de este camino.



SENDEROS

A nivel programático el plan propone la articulación entre los distintos atractivos que comprende el plan a través de una red de senderos de trekking y mountainbike los cuales garantizan la articulación y la conectividad de cada una de las zonas y actividades desarrolladas por el plan. Clasificándose por su uso en:

- sendero de trekking: de uso preferentemente peatonal, en los trayectos que así se demarquen pueden ser usado también por bicicletas. Se configuran como aperturas en terreno natural de entre 0,80 y 1,20 de ancho. Serán construidos con criterio de bajo impacto.
- sendero de mountainbike: ubicados generalmente en terrenos con pendientes de distinta dificultad de acuerdo al tipo de actividad.
- sendero mixto: la red que configuran los senderos prevén que en determinados sectores puedan transitar tanto bicicletas como peatones, en estos sectores se ensanchará el sendero de manera tal de poder contener ambas modalidades y solamente en situaciones de actividad de ascenso.

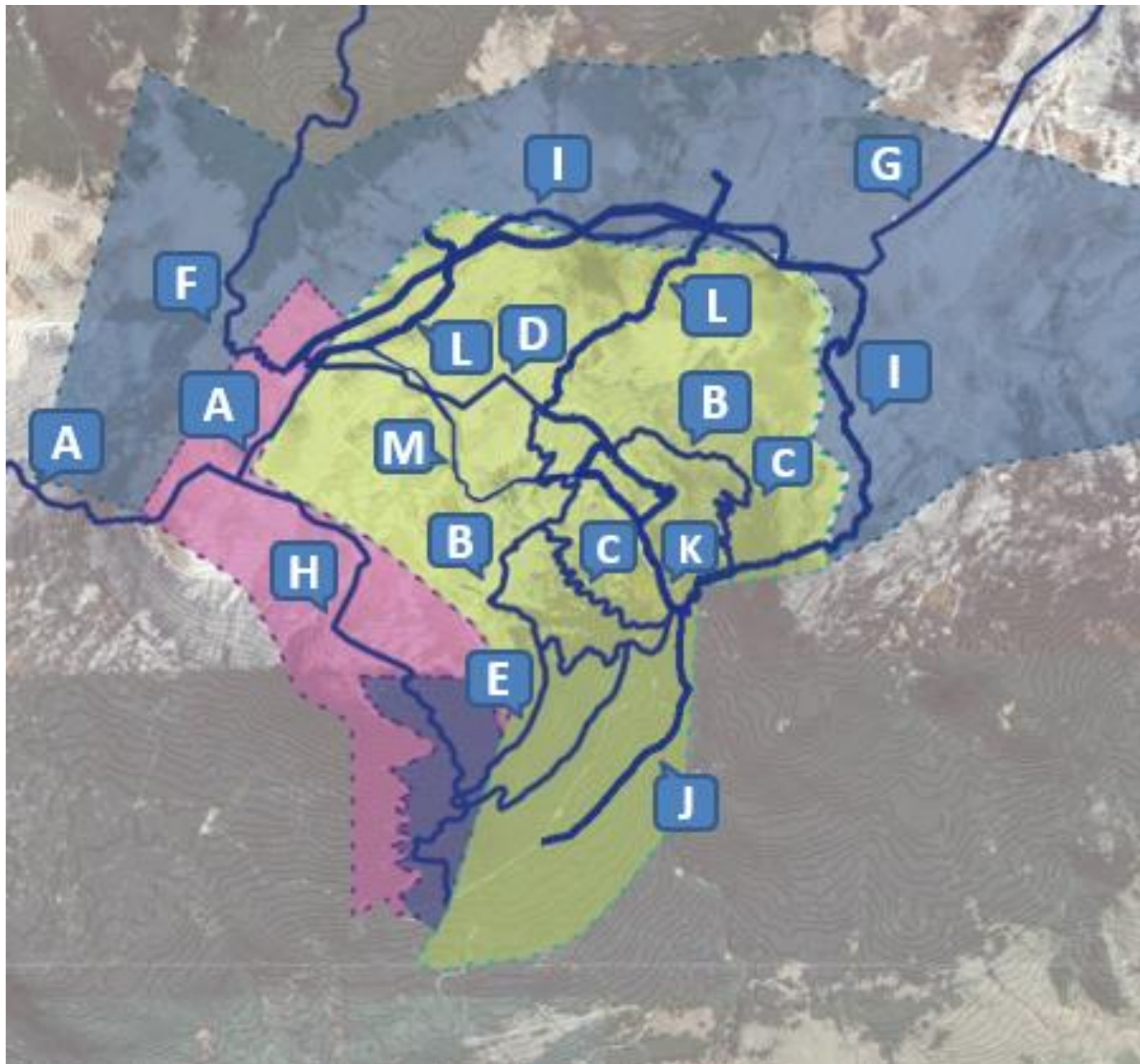
Adicionalmente, se considera la habilitación de senderos para cabalgatas y motos-enduro.

Estos senderos, en estos casos, los senderos se deben desarrollar considerando los impactos que la actividad pueda ejercer sobre el ambiente, no obstante, son de importancia en la inclusión como parte del reconocimiento de las actividades que se realizan y que son de interés para los usuarios.

A continuación, se presentan apreciaciones y condiciones a tener en cuenta sobre los senderos.



Figura 6: Senderos y usos por actividad



SENDEROS

- A: CHICKEN LINE 
- B: EL FRAILE LOOP   
- C: EL FRAILE EXPERTO 
- D: CONEXIÓN RADAR – EL FRAILE 
- E: EXTENSIÓN LOOP  
- F: MUNILLA 
- G: RADAR – CERRO NEGRO 
- H: OCCIDENTAL  
- I: VUELTA LARGA 
- J: PARQUE RECREATIVO 
- K: PISTA 
- L: CUMBRES – EL FRAILE 
- M: TREKK RADAR – EL FRAILE 

Figura 7: Síntesis información senderos y usos

A. CHICKEN LINE

Actividades: Mountain Bike

Nivel técnico: Medio/experto

Nivel Físico: Medio/alto

Distancia: 8,18 kilómetros aprox.

Nota: un tramo recorre propiedad privada

B. EL FRAILE LOOP

Actividades: Mountain Bike, Cabalgata y Trekking

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 6,55 kilómetros aprox.

C. EL FRAILE EXPERTO

Actividades: Mountain Bike

Nivel técnico: Medio/experto

Nivel Físico: Medio/alto

Distancia: 1,50 kilómetros aprox.

D. CONEXIÓN RADAR - EL FRAILE

Actividades: Mountain Bike

Nivel técnico: Medio/experto

Nivel Físico: Medio/alto

Distancia: 1,50 kilómetros aprox.

E. EXTENSIÓN LOOP

Actividades: Trekking y Cabalgata

Nivel técnico: Fácil

Nivel Físico: Fácil

Distancia: 2,00 kilómetros aprox.

F. MUNILLA

Actividades: Mountain Bike

Nivel técnico: Medio/experto

Nivel Físico: Medio/alto

Distancia: 4,50 kilómetros aprox.

Nota: un tramo recorre propiedad privada

G. RADAR - CERRO NEGRO

Actividades: Mountain Bike

Nivel técnico: Medio/experto

Nivel Físico: Medio/alto

Distancia: 12,00 kilómetros aprox.

Nota: un tramo recorre propiedad privada

H. OCCIDENTAL

Actividades: Mountain Bike y Cabalgata

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 2,50 kilómetros aprox.

I. VUELTA LARGA

Actividades: Enduro

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 6,65 kilómetros aprox.

J. PARQUE RECREATIVO

Actividades: Trekking

Nivel técnico: Fácil

Nivel Físico: Fácil

Distancia: 1,80 kilómetros aprox.

K. PISTA

Actividades: Trekking

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 2,80 kilómetros aprox.

L. CUMBRES - EL FRAILE

Actividades: Trekking

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 4,00 kilómetros aprox.

M. TREKK RADAR - EL FRAILE

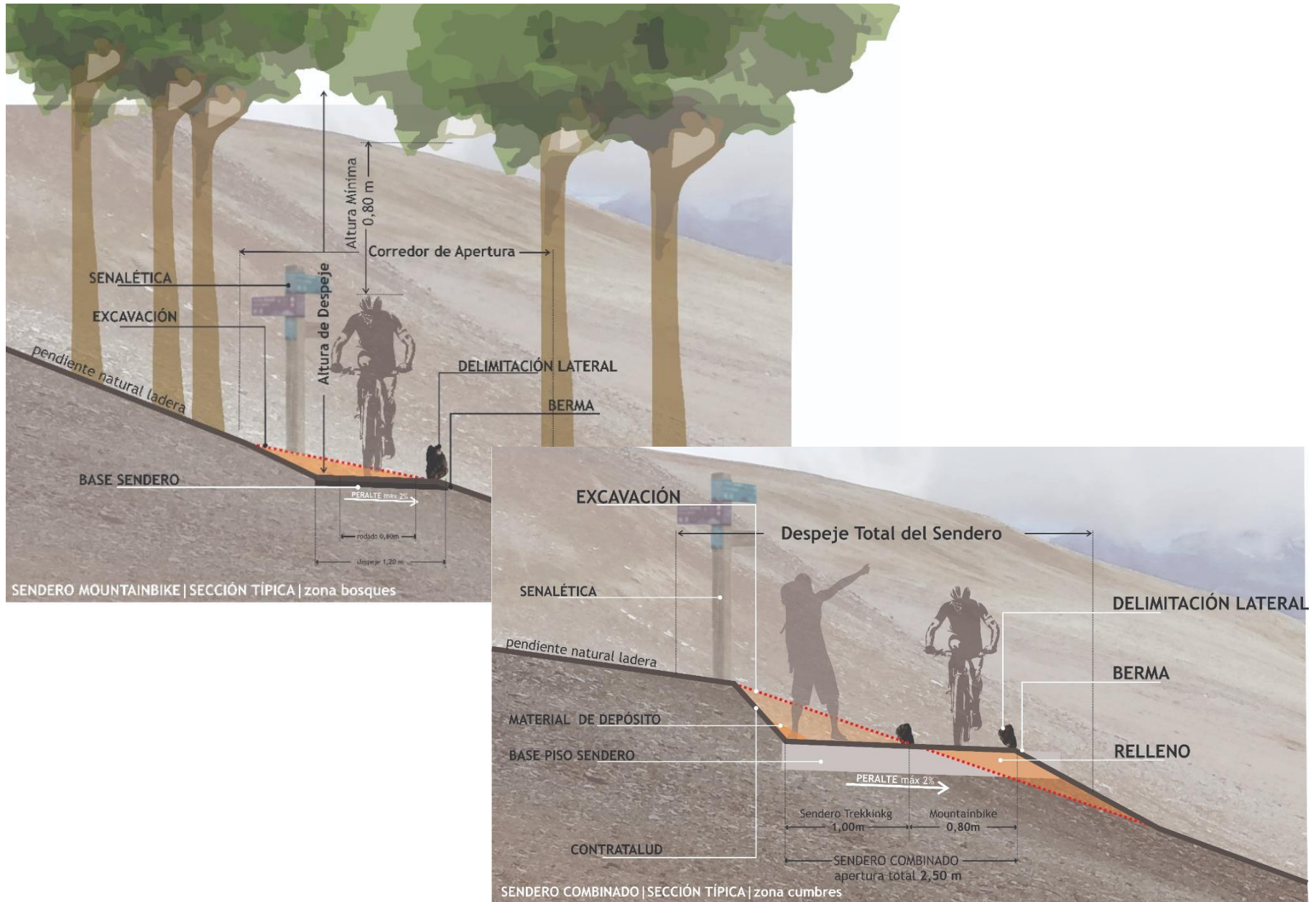
Actividades: Trekking

Nivel técnico: Medio

Nivel Físico: Medio

Distancia: 2,80 kilómetros aprox.

Figura 8: Referencias perfilamiento de senderos



POTENCIALES SITIOS PARA CONCESIONES

La estrategia que se propone para la selección de áreas de concesión y/o explotación privada, se relaciona con la generación de estímulos en puntos estratégicos de cada una de las áreas definidas en la zonificación, para de esta manera, completar la experiencia de visita al Cordón Cerro Divisadero, facilitando y/o fomentando las actividades programadas con el desarrollo de la apoyatura y servicios que cada una de estas experiencias demandan.

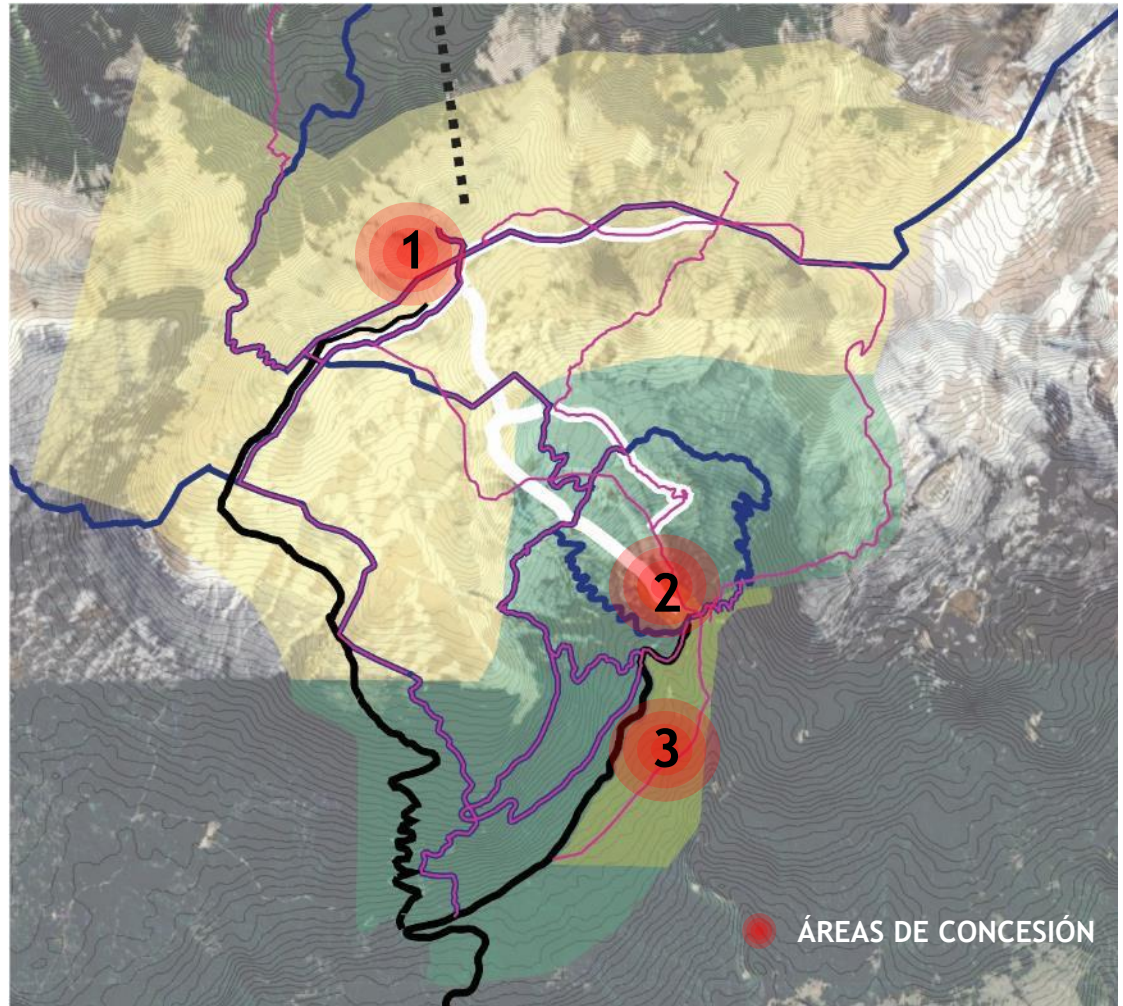
La propuesta es la posibilidad de concesionar dos áreas específicas:

CONCESIÓN TERRAZA DIVISADERO (1); y,

CONCESIÓN EL FRAILE (2) Y PARQUE RECREATIVO (3).

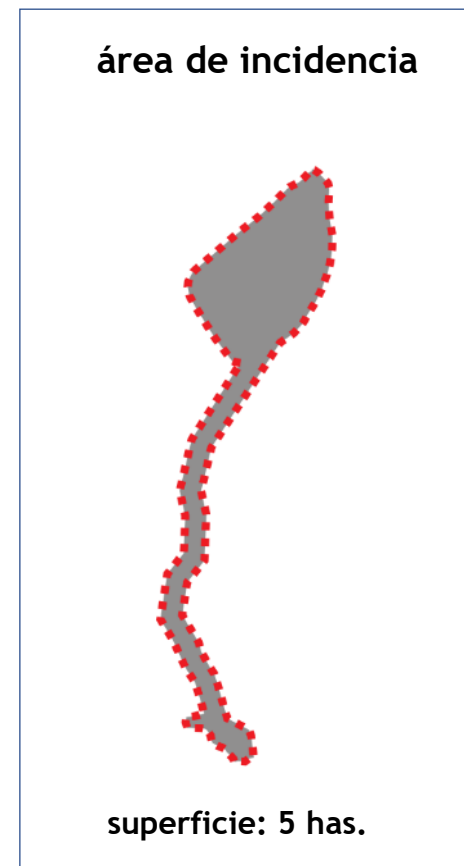
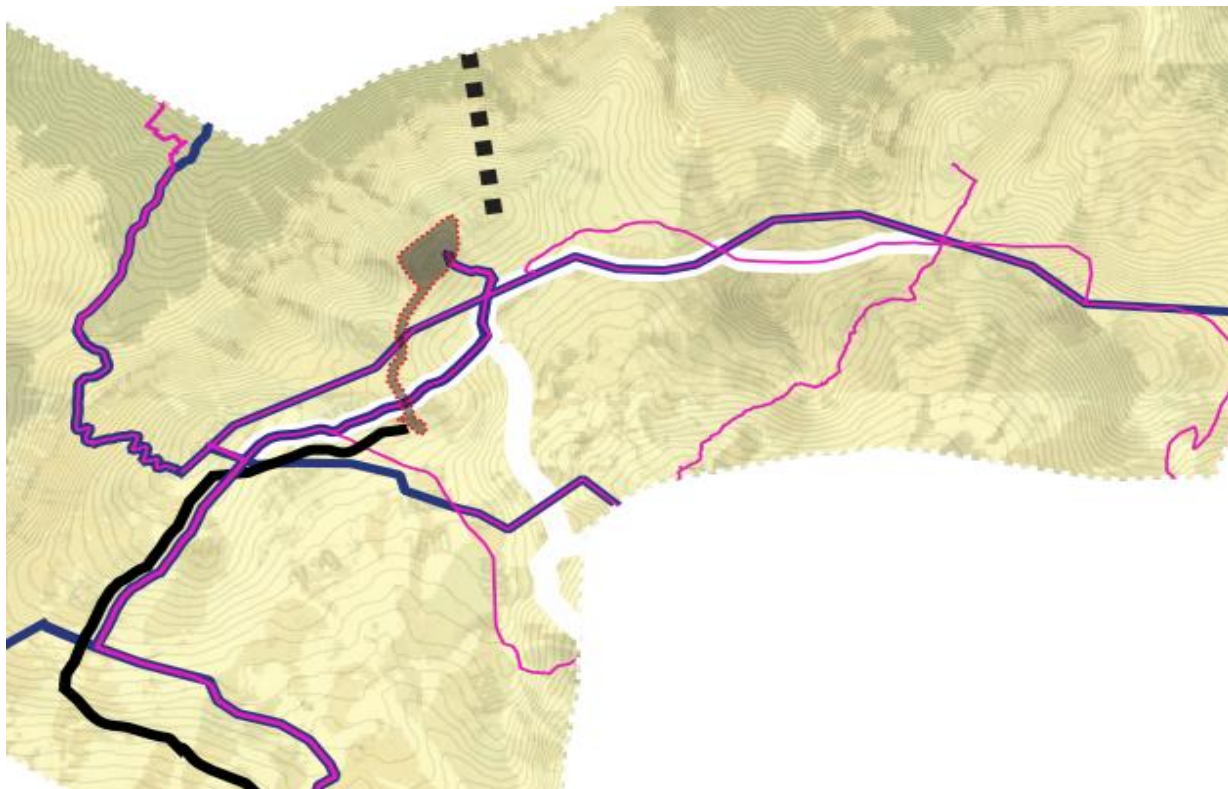
Estas concesiones pueden ser programadas para su gestión por uno o por varios administradores específicos a determinar.

Asimismo, para fines de las concesiones se debe considerar en poder ajustar el terreno en administración de Bienes Nacionales y de uso de DGAC.



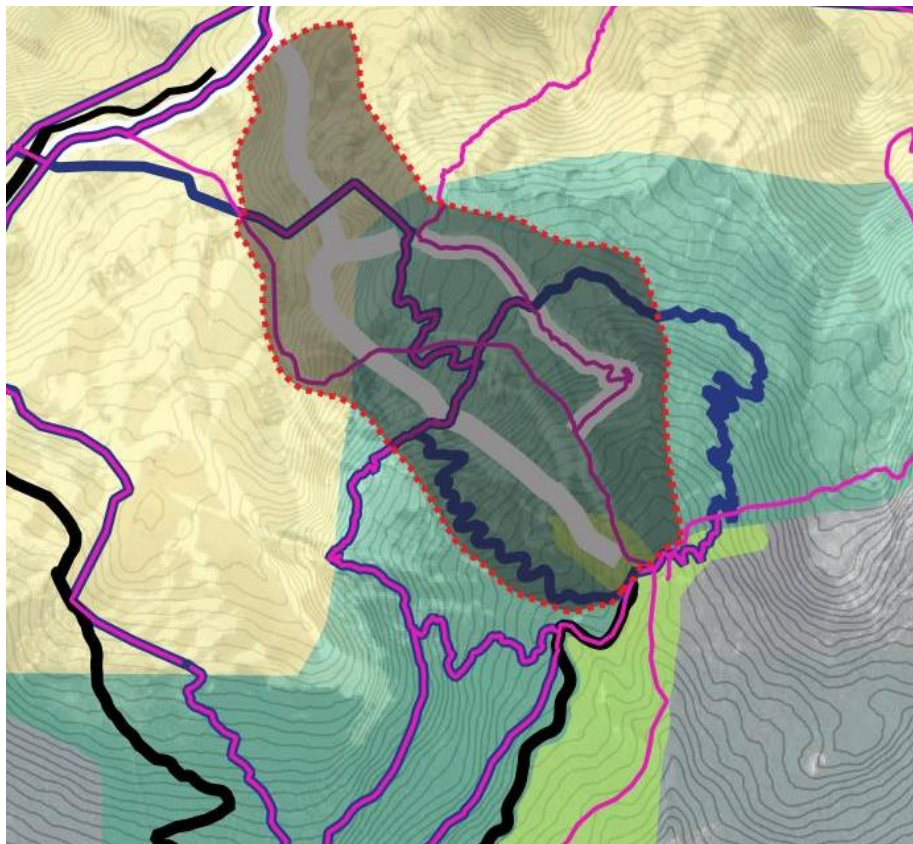
TERRAZA DIVISADERO

Situada en la zona de Cumbres, materializada a partir de un proyecto ancla, mirador|cafetería. Asimismo, se posiciona como un nodo que articula e integra los servicios básicos necesario para el desarrollo de la experiencia en el DIVISADERO Aysén Patagonia, constituyéndose como punto obligado en el trayecto de los senderos. El proyecto ancla se sitúa en terrenos de Bienes Nacionales y el acceso se establece a través de áreas de administración de IND.



EL FRAILE

Situado en la base de operaciones del centro de ski, esta concesión se configura como centro neurálgico de la propuesta del Centro de Montaña, conteniendo servicios e infraestructuras y actividades necesarias para el desarrollo del Divisadero. Se propone poner en valor el actual nodo de actividades invernales, complementándolo con aquellos servicios y actividades necesarios para la explotación de la propuesta durante todo el año en la totalidad de la administración de IND.



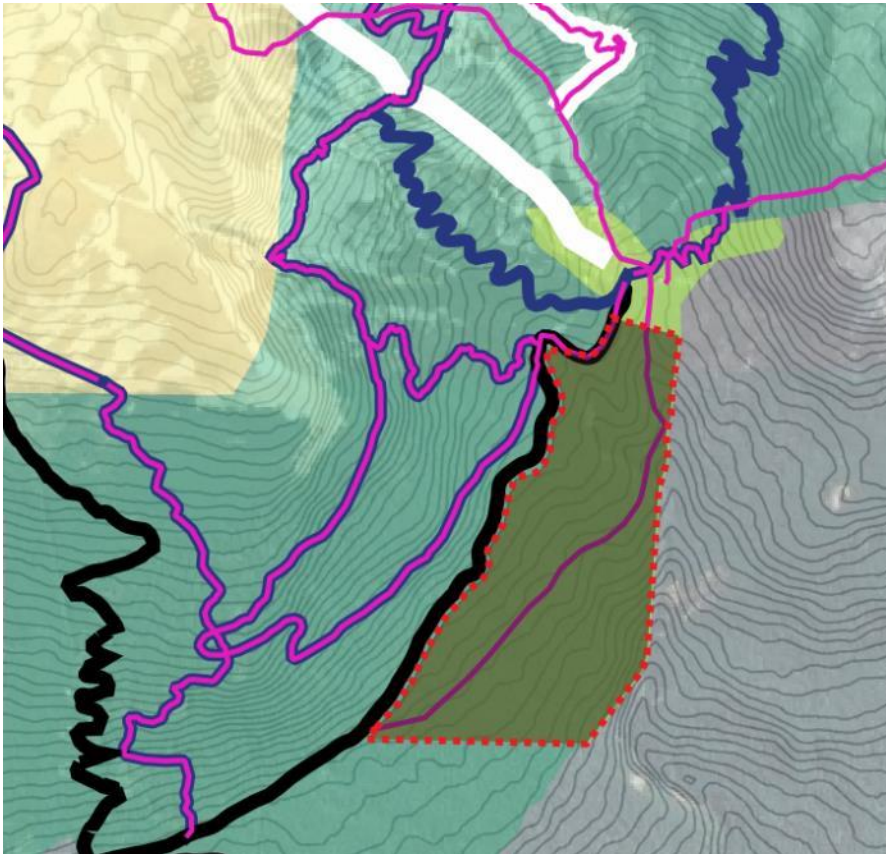
área de incidencia inmediata



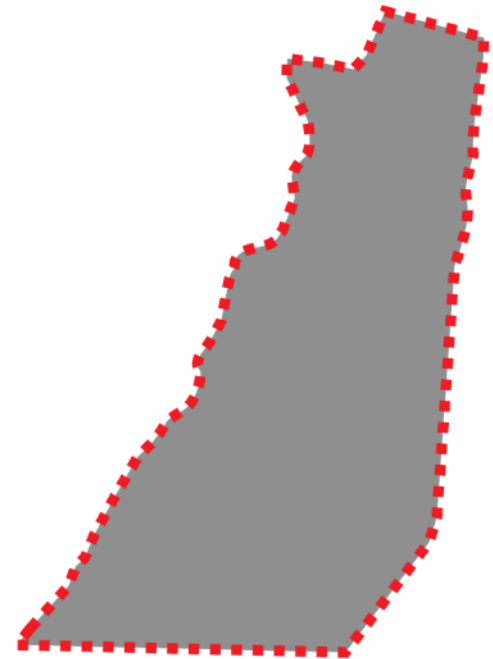
superficie general 168 has.

PARQUE RECREATIVO

Esta área se configura como parte de la concesión en administración de IND, en conjunto con el área anterior de El Fraile, como una porción de bosque, dotado con todas las actividades propias de actividades de montaña de verano, además de configurarse como punto de partida y llegada de actividades como cabalgata, paseos en bicicleta y rutas de trekking, considerando sendero interpretativo y de educación.

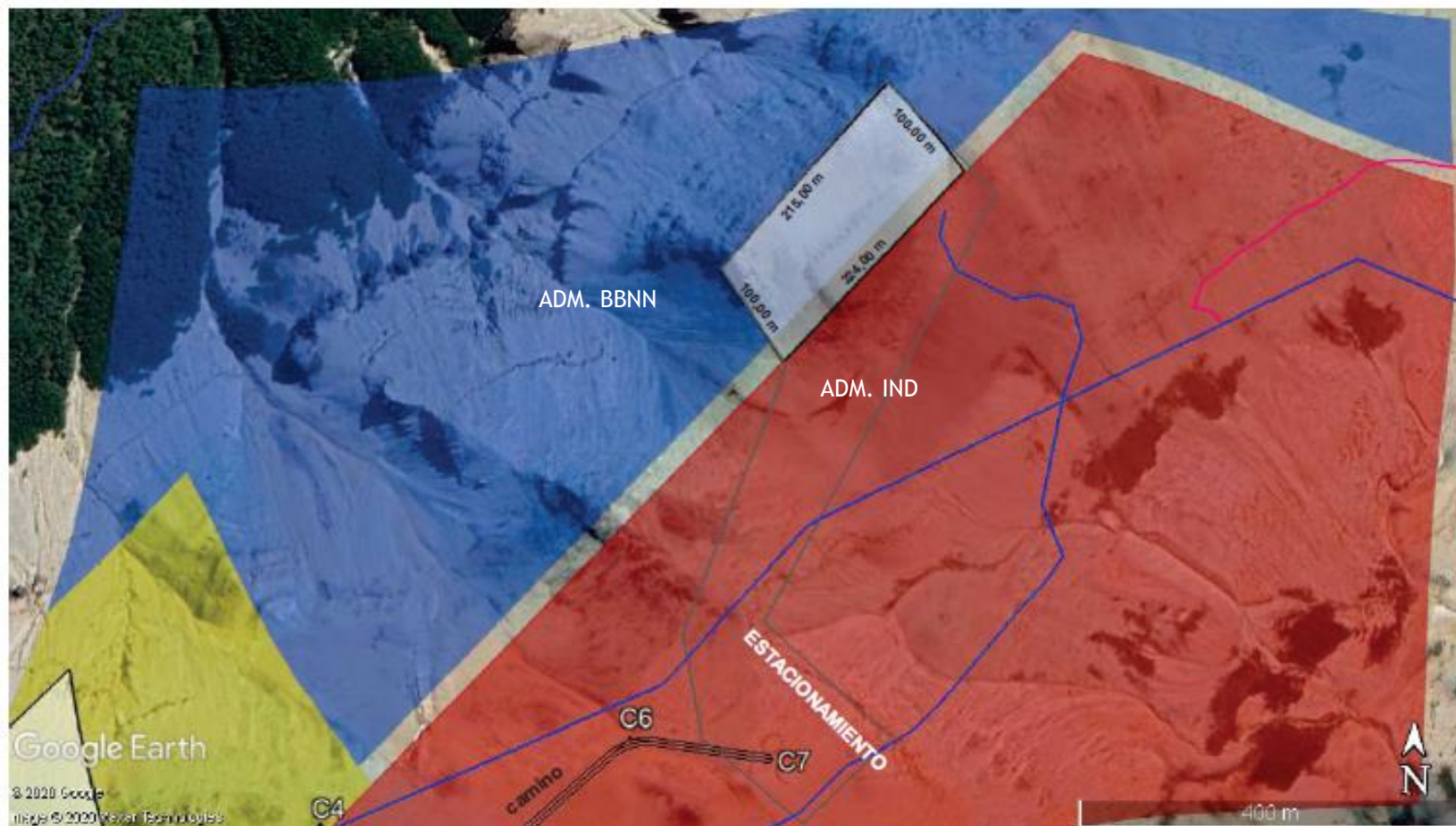


área de incidencia inmediata



superficie: 59 has.

ADMINISTRACIÓN ZONA INTERVENCIÓN TERRAZA DIVISADERO



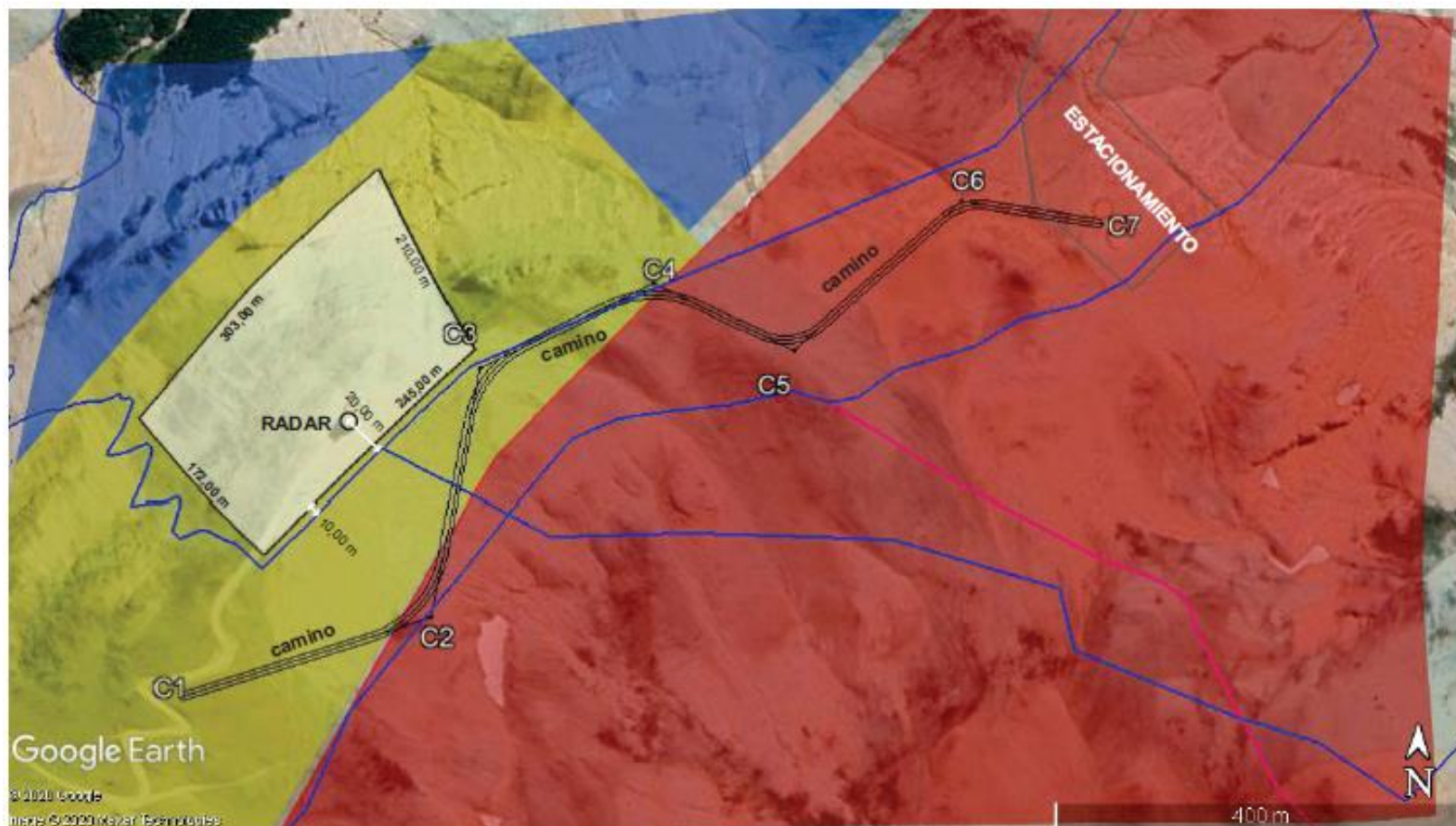
POLÍGONO MIRADOR-CAFETERÍA

las zonas de acceso se sitúan en área IND y el proyecto mirador-cafetería en BBNN, por lo cual debiese evaluar en ajustarse en base a una concesión onerosa a IND para su concesión

REFERENCIAS

- SENDERO MOUNTAINBIKE
- SENDERO TREKKING
- CAMINO DE ACCESO

PROPUESTA AJUSTE POLÍGONO SEGURIDAD DGAC Y PROYECCIÓN CAMINO Y SENDEROS



POLÍGONO RADAR

REFERENCIAS

- SENDERO MOUNTAINBIKE
- SENDERO TREKKING
- CAMINO DE ACCESO

2.4. Plan de puesta en valor

El plan de puesta en valor está configurando por los siguientes componentes que permiten dar a conocer los atributos del entorno y facilitar la interpretación del DIVISADERO Aysén Patagonia.

Para ello, el equipo consultor propone la implementación de:

- sistema de señalética;
- manual de interpretación; y,
- habilitación de plataforma web.

Se toman estos tres componentes debido a que de manera integrada pueden aportar en una manera sistémica en la transmisión de los atributos del entorno para el desarrollo de actividades tanto recreativas como aquellas de disfrute, más bien, relación y reconocimiento del territorio.

Sobre la **plataforma web se indica que se considera como solución más idónea y de practicidad en cuanto al uso y alcance hacia los públicos**. Por ello, desde el punto de vista de la implementación de soluciones tipo app, el aprovechamiento de tecnologías y la versatilidad de la creación de una página, sumada a la posibilidad de integración e incorporación de DIVISADERO Aysén Patagonia en las plataformas de difusión tanto regionales como internacionales permitiría un mayor alcance y visibilidad.

Con la base de la web inicial generada para el plan, www.plandivisadero.cl, se sugiere su profundización sobre el territorio para su uso, en formato, más bien de www.divisaderoaysenpatagonia.cl, con información sobre las actividades posibles de desarrollar - actualmente, en la zona.

Sobre el manual de interpretación, debe considerar la siguiente estructura y cuyos contenidos se adjuntan como anexo en el proceso con las referencias sobre:

- sobre el territorio: clima, flora y fauna; y,
- sitios de interés: Cumbres, Bosques, El Fraile.

Además, los contenidos del manual, se recomienda, puedan ser adicionalmente trabajados para su grabación en formato audio y facilitados a través de los puntos de información para aquellas personas con necesidades diferentes.

En cuanto a la señalética. Se ha trabajado en el desarrollo de un sistema de señalética sustentado en las recomendaciones de la Subsecretaría de Turismo y CONAF para las Áreas Silvestres Protegidas y donde se ha presentado ante la Mesa de Seguimiento la orientación específica de su diseño. A continuación, se presentan los modelos a ser utilizados, como también la ubicación de la señalética misma mientras en los anexos se incorpora el sistema general propuesto que se sugiera se oriente como base en idioma español (nombres claves) y mensajes generales en inglés.

Figura 9: Modelo de señalética referencial

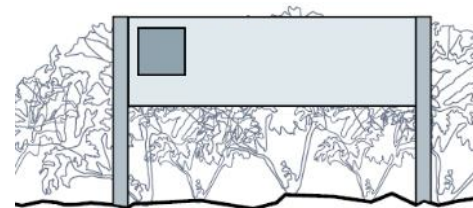


Figura 10: Ejemplos de señalética, modelo A, para DIVISADERO Aysén Patagonia

modelo A (80x60cms)

uso en miradores, en formato panel/mesa, 45°



Figura 11: Ejemplos de señalética, modelo B, para DIVISADERO Aysén Patagonia

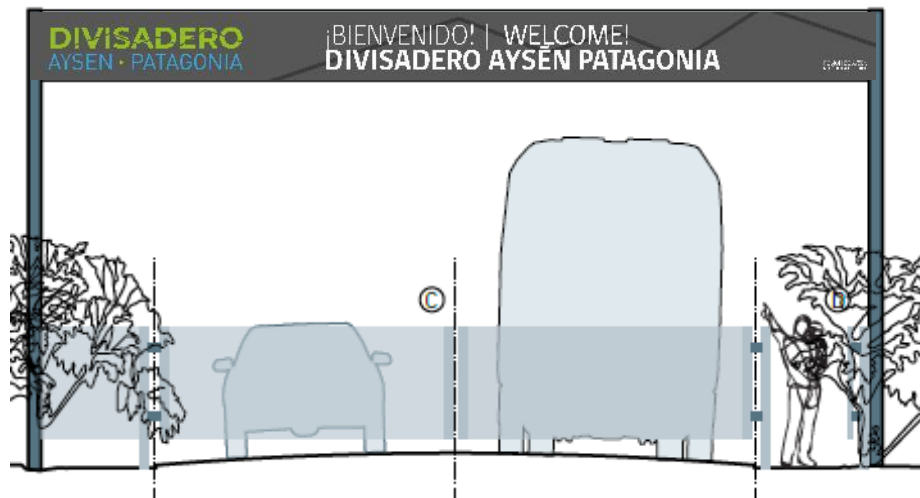
modelo B (15/40x15cms)
 uso en senderos



modelo B (15/20x120cms)
 uso en senderos



Figura 12: Ejemplos de señalética, modelo C, para DIVISADERO Aysén Patagonia



modelo C (950x75cms)
uso en ingreso a DIVISADERO Aysén Patagonia

modelo C (150x50cms)
uso en ingreso a zonas



Figura 13: Ejemplo de posicionamiento de modelos de señalética en DIVISADERO Aysén Patagonia



A1-6



B2,7,
12-14,
16



B1,
3-6,
8-11,
15



C2-3



C1

fuerce: elaboración propia

3. PROPUESTAS DE DESARROLLO

El presente acápite dice relación con la presentación de propuestas de desarrollo integrando las orientaciones sobre:

- el modelo de administración y gestión;
- la cartera de inversión privada;
- la propuesta para el desarrollo local de comunidades aledañas; y,
- áreas de interés de desarrollo inmobiliario.



3.1. Modelo de administración y gestión

En cuanto al modelo de administración y gestión, en primer punto se debe señalar que para fines de la implementación de las propuestas del Plan DIVISADERO, ha de considerarse inicialmente el establecimiento de un Comité de Seguimiento.

En sí, se recomienda que **este Comité del Plan DIVISADERO, deba considerar a los actores vinculantes desde su formulación, esto es, a miembros del Comité Ejecutivo PER Turismo Aysén.**

Asimismo, se requiere **la consideración especial en poder incorporar a la Seremi-a de Bienes Nacionales, Seremi-a del Deporte, al Instituto Nacional de Deporte (IND),** debido a los usos de los terrenos y la gestión sobre los mismos.

Además, es indispensable la vinculación con los diferentes clubes de deportes, especialmente con el Club Andino Escolar (CAE), debido a su experiencia en la administración del centro de esquí.

Sumado a estos actores, la relación con la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) y la Seremi-a MOP, son cruciales por temas de la accesibilidad hacia la zona de cumbres, especialmente.

Se deja presente, según lo establecido en las reuniones de coordinación, sobre **la gestión necesaria ante la DGAC y el MOP, para el enrolamiento del camino de acceso hacia la zona de cumbres y la consecuente mantención.**

Este camino es crucial tanto para el desarrollo de actividades en esta parte del Cordón Cerro Divisadero, como también por el proyecto de mirador cafetería y del proyecto asociado de teleférico.

Se agrega que parte de las alternativas a prospectar está también en la relación entre DGAC y el Ministerio de Bienes Nacionales, relacionado a los terrenos en administración de la Dirección de Aeronáutica a fin de poder delimitarlo acorde a los requerimientos de seguridad aérea y el establecimiento de resguardos específicos a nivel de la zona del radar para la protección de la operación de los sistemas.

Para fines de la gestión del Plan DIVISADERO, se recomienda la **realización mensual de sesiones, más bien a incluir como parte de tabla del Comité PER Turismo** el avance sobre la implementación.

Ello se considera de relevancia debido a las **mejoras necesarias a nivel de la zona de El Fraile, en cuanto a la mejora en los sistemas de andariveles y de la infraestructura de cafetería.**

Asimismo, a fin de poder mantener el avance para la **implementación de los procesos para la mejora de los caminos, senderos, infraestructura de mirador y cafetería en zona de cumbres, como también la implementación de mejoras en senderos y la señalética.**

Junto con ello, se establece la **necesidad para el seguimiento hacia el proceso de concesión de la o las áreas propuestas**, por lo cual, se hace indispensable poder mantener una coordinación y cuenta permanente de avances.

En cuanto a las oportunidades de concesión. Se presentan 2 alternativas que generan la posibilidad de optimizar la gestión sobre el área y permitir la atracción de inversión privada. En detalle, serán analizadas en el siguiente acápite:

- **concesión integral, zona cafetería mirador Divisadero y zona Fraile-Parque Recreativo; y,**
- **concesión zona cafetería mirador Divisadero, y, como concesión independiente, zona Fraile-Parque Recreativo.**

La forma articulada presentada para la administración y gestión del Plan DIVISADERO, más que la entrega de la responsabilidad para su implementación hacia una sola entidad permitiría en este momento poder, efectivamente, potenciar las oportunidades de mejora para la preparación recreativa y turística del área, como también de afianzar su vinculación a los quehaceres de las entidades y organizaciones vinculadas.

No obstante, se considera de interés poder prospectar, en un horizonte no mayor de 3 años, **al 2023, poder evaluar la viabilidad para la conformación de una entidad con el objeto del resguardo y desarrollo del DIVISADERO Aysén Patagonia.**

Para ello, se propone la figura de una **corporación público-privada, como figura articulable entre organismos regionales y locales que permitirán el impulso del área.**

Para estos efectos, la gobernanza para el resguardo y desarrollo del área debiera considerar en su **Directorio**, a lo menos, al **Gobierno Regional de Aysén, I. Municipalidad de Coyhaique, Seremi-a BBNN, Seremi-a del Deporte, IND, Corfo (o a través de su programa PER Turismo), Servicio Nacional de Turismo, Cámara de Comercio y Turismo de Coyhaique.**

Se sugiere que entre estos actores pueda ser seleccionada anualmente la entidad que presidiría la gobernanza, como también la que tendría la calidad de vicepresidencia y de secretaría técnica.

Para el seguimiento de avances y situaciones asociadas al resguardo y desarrollo del área, se sugiere la realización de al menos 1 reunión trimestral.

Asimismo, la **participación del/los concesionario/s y clubes deportivos presentes en DIVISADERO Aysén Patagonia** es esencial en la gobernanza desde la perspectiva de la articulación con quienes desempeñan actividades y son responsables de la gestión de ciertos espacios.

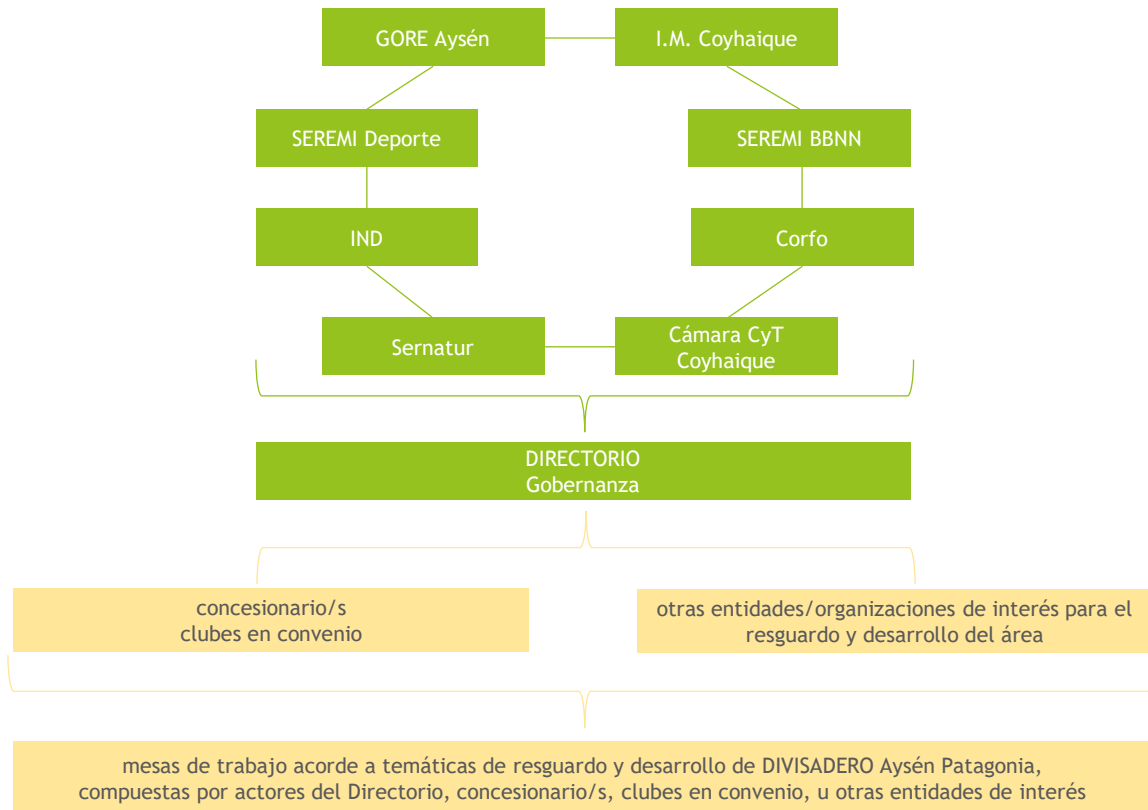
Por ello, pueden ser convocados a sesiones del Directorio, no obstante, la vinculación de estos actores se regula, además, a través de los contratos/convenios con los administradores de los terrenos, en este caso, IND, Seremi-a BBNN.

Otras de las entidades mencionadas, tales como DGAC o MOP, vinculadas por la presencia del radar, situaciones asociadas al camino, pero también Carabineros de Chile, relacionados con la accesibilidad y seguridad, como también toda otra entidad pública o privada que el Directorio pueda determinar, **pueden ser convocadas a las sesiones y con estas organizaciones generadas mesas de trabajo para dar resoluciones a acciones que velen por el resguardo y desarrollo de DIVISADERO Aysén Patagonia.**



A continuación, se muestra una propuesta de modelo de gobernanza que pueda ser, como indicado, implementado en un plazo no superior recomendable a 3 años y ello tras la puesta en marcha inicial del plan mediante el Comité.

Figura 14: Propuesta de modelo de gobernanza DIVISADERO Aysén Patagonia



3.2. Cartera de inversión privada

En el modelo de negocios que se presenta a continuación, se analiza de manera integral las distintas unidades presentadas en el Plan DIVISADERO.

En este sentido, la propuesta integra la zona El Fraile y la zona Parque Recreativo, referentes a la base del centro, con la zona de Terraza Divisadero, de la zona cumbres.

La integración de estas unidades articula un modelo de negocios conjunto, en donde las diversas unidades permiten la atracción de diversos turistas, preferentemente relacionados a las actividades de naturaleza y los deportes de aventura.

Dicho modelo prevé que la gestión y administración de las actividades mencionadas en el plan quedará en manos del sector privado, en particular del concesionario que se adjudique la licitación.

Asimismo, se estima que el adjudicatario de la concesión pueda concesionar a un tercero diversas actividades, con el objetivo de articular el proyecto con la comunidad local.

El **plazo de concesión estipulado para el análisis es de 35 años**, a fin de garantizar previsibilidad a todas las partes intervinientes.

El modelo de negocios se presenta de la siguiente manera:

- a) proyección de la demanda
- b) plan de inversiones
- c) estimación de costos e ingresos
- d) evaluación financiera
- e) impacto socioeconómico

PROYECCIÓN DE DEMANDA

Para la evaluación se toma un horizonte a 35 años, donde el año 2021 se toma como año 0 y el año 2022 para el inicio de operaciones. La finalización del contrato de concesión se estima en el año 2056.

Para las estimaciones, se tomaron las variaciones en el flujo futuro de turistas aportadas en el Plan regional, las cuales se resumen en la siguiente tabla:

Figura 15: Variaciones interanuales estimadas en el flujo de turistas para el período de concesión

Año de concesión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Variación en el flujo de turistas	10%	9%	8%	8%	8%	8%	12%
Año de concesión	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13 a 35	
	2029	2030	2031	2032	2033	2034 a 2056	
Variación en el flujo de turistas	10%	8%	8%	4%	4%	1,5%	

fuerite: elaboración propia

Estas estimaciones, se realizaron en concordancia con una normal evolución del flujo de turistas. Sin embargo, mejoras en infraestructuras previstas en el modelo, generarían aumentos en las tasas de crecimiento previstas. En este sentido, en el año 7 se espera una mayor tasa de crecimiento a partir del desarrollo y puesta en marcha de la telesilla, la cual permitirá un mayor flujo de turistas principalmente en temporada de verano.

En relación a esto, también es de esperar que de concretarse el proyecto de teleférico y una avanzada del turismo de cruceros, la demanda puede aumentar considerablemente en los años de concesión.

La estimación en la cantidad de turistas se realizó en base a los datos aportados en el Informe 3 del presente plan. Ahí se detalló la demanda potencial de turistas para la localidad de Coyhaique, para lo que se realizó el supuesto de que el 30% de los mismos asistirán al Centro de Montaña Divisadero. El porcentaje asegura que la demanda estimada no sobrepase la capacidad instalada prevista. Además, según datos de CAE la demanda actual del Centro de Ski es de 2.500 turistas. A continuación, se presenta una tabla resumen de la demanda potencial del Centro, según actividad a realizar.

Figura 16: Demanda potencial estimada del Centro de Montaña Divisadero

	ene-feb	mar-dic	Anual
Actividades de naturaleza	7.853	7.710	15.563
Deporte y aventura	6.011	2.843	8.854
Demanda potencial	13.865	10.553	24.417

fuerite: elaboración propia

Figura 17: Cantidad de turistas estimados. Por tipo de actividad

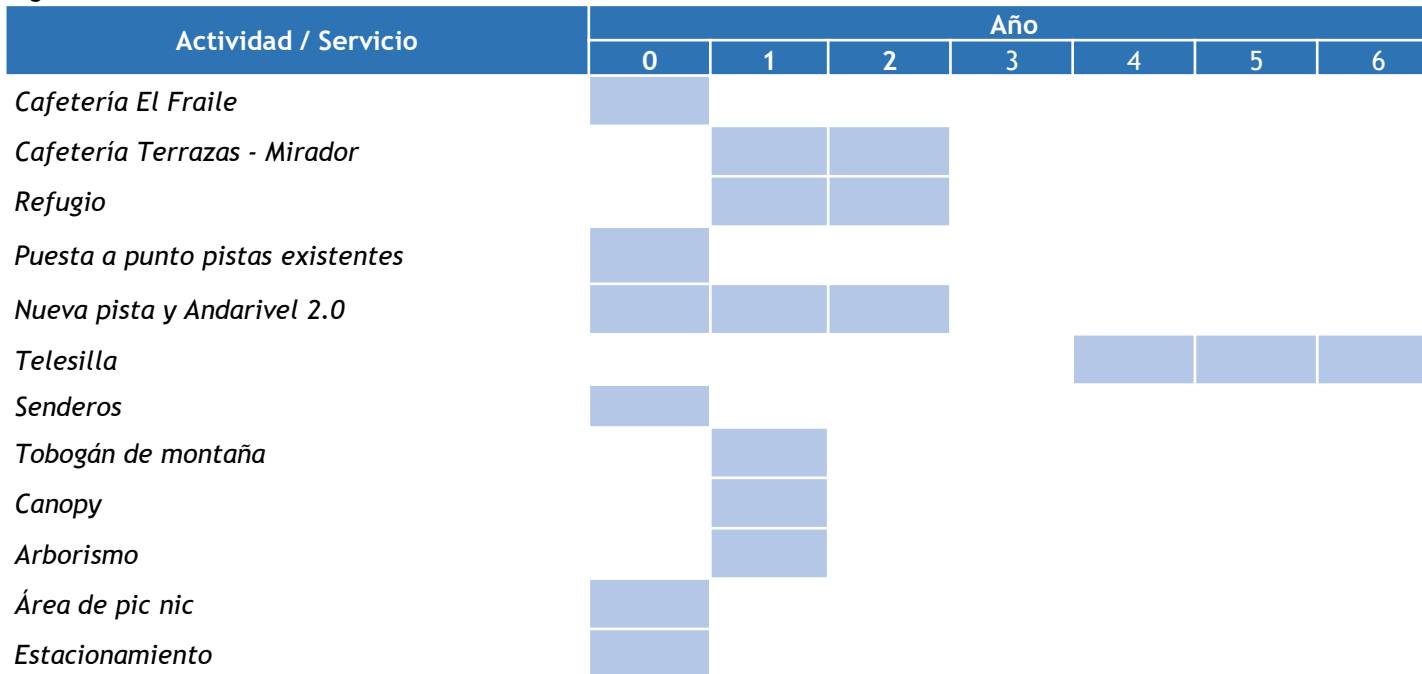
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 15	Año 20	Año 30	Año 35
Cafeteria - El Fraile		15.000	16.340	17.665	19.120	20.671	22.325	25.004	27.504	29.770	32.224	36.445	39.262	45.565	49.086
Cafeteria - Terrazas				5.000	5.447	5.888	6.373	6.890	7.442	8.335	9.168	11.792	12.703	14.743	15.882
Refugio				224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
Tobogán de montaña			2.179	2.356	2.550	2.757	2.977	3.334	3.668	3.970	4.297	4.860	5.236	6.076	6.546
Andarivel - Temporada invierno	2.500	2.500	2.723	3.723	4.030	4.357	4.705	5.270	5.797	6.275	6.792	7.682	8.275	9.604	10.346
Andarivel - Temporada verano								4.000	4.400	4.763	5.155	5.830	6.281	7.289	7.853
Arriendo de equipos		1.250	1.362	1.862	2.015	2.178	2.353	2.635	2.899	3.137	3.396	3.841	4.138	4.802	5.173
Canopy			1.089	1.177	1.274	1.378	1.488	1.666	1.833	1.984	2.148	2.429	2.617	3.037	3.271
Arborismo			1.089	1.177	1.274	1.378	1.488	1.666	1.833	1.984	2.148	2.429	2.617	3.037	3.271
Escuela de esquí		50	54	59	64	69	74	83	92	99	107	121	131	152	164
Transporte de bicicleta y equipos		750	817	883	956	1.034	1.116	1.250	1.375	1.489	1.611	1.822	1.963	2.278	2.454

fuerite: elaboración propia

PLAN DE INVERSIONES

El presente plan contempla la realización, por parte del concesionario, de una amplia cantidad de inversiones en infraestructura, a fin de mejorar las instalaciones actuales del Centro, como así también la de ampliar las mismas a partir de la prestación de nuevos servicios y actividades. Las diversas inversiones, se prevé que se realicen a partir del año cero de concesión, finalizando en el año seis. En la Carta Gantt que se muestra a continuación, se detalla el plan de inversiones estimado para las principales actividades y servicios:

Figura 18: Plan de inversiones estimado



fuerite: elaboración propia

ESTIMACIÓN DE COSTOS E INGRESOS

En este apartado se detallarán los principales indicadores económicos estimados en el modelo de negocios, los cuales se dividen en:

Costos de inversión:

Comprende las diversas erogaciones destinadas a obras de infraestructura, refacciones y otros servicios necesarios para el funcionamiento operativo.

Costos corrientes:

Comprende los diferentes gastos anuales destinados a mantener la operatividad, los cuales incluyen sueldos, renta de concesión, mantenimiento, servicios en general, entre otros.

Ingresos:

A partir de las estimaciones de demanda referidas en el punto anterior, y las estimaciones de precios a cobrar por la prestación de los servicios, se detallarán los ingresos anuales diferenciados por actividad y servicio.

Estructura tarifaria:

Se presenta una propuesta en relación a la estructura tarifaria de los diversos servicios ofrecidos y de las diferentes actividades, como así también se propone una estructura tarifaria particular para el Centro de Ski El Fraile.

a) Costos de inversión

Se detallan los principales gastos asociados a las inversiones en infraestructura y distintas erogaciones necesarias para el funcionamiento del Centro, en relación a plan de inversiones.

El valor total de las inversiones se estimó en 86.247 UF. Dicho plan, se estima que finalice en el sexto año de concesión, concentrándose la mayor parte del gasto en el año cero de concesión.

Figura 19: Costos de inversión. En UF.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
Categoría	Tipo de inversión	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Total en UF	
Infraestructura	EL FRAILE	23.565,7	12.779,8	12.634,2		9.243,9	9.243,9	9.243,9	76.711,3	
	CAFETERIA	5.823,6							5.823,6	
	REFUGIO		3.639,8	3.639,8					7.279,5	
	SERVICIO MÉDICO	291							291,2	
	TUBING	31							31,2	
	TOBOGÁN DE MONTAÑA		146						145,6	
	MIRADOR	166							166,4	
	PUESTA A PUNTO PISTAS SKI EXISTENTES	971							970,6	
	NUEVA PISTA Y NUEVO ANDARIVEL 2.0	8.994	8.994	8.994					26.983,3	
	NUEVO ANDARIVEL TELESILLA					9.243,9	9.243,9	9.243,9	27.731,6	
	ESTACIONAMIENTO	7.133,9							7.133,9	
	SEÑALETICA	154							154,3	
	PARQUE RECREATIVO	868,7	139,8						1.008,5	
	ÁREA DE PICNIC	139							138,7	
	ARBORISMO		125						124,8	
	CANOPY		15						15,0	
	SERVICIOS HIGIENICOS	283							282,9	
	PAISAJISMO	374							374,4	
	SENDERO INTERPRETATIVO	73							72,8	
	TERRAZA DIVISADERO			2.349,6	2.320,2					4.669,9
	CAFETERÍA			1.913,5	1.913,5					3.827,0
	MIRADOR			263,4	263,4					526,9
SENDERO DE ACCESO			26,8	26,8					53,7	
MOBILIARIO			116,5	116,5					232,9	
Señalética			29,4						29,4	
SENDEROS	1.941,0								1.941,0	
Otros	Camioneta 4x4	1.249,1							1249,1	
	Accesorios	212,6							212,6	
	Seguro de responsabilidad civil	2.000							2.000	
	Equipos esquí	155,5							155,5	
	Marketing	300							300	
Total		30.292,5	15.269,2	14.954,4		9.243,9	9.243,9	9.243,9	88.247,7	

fuentes: elaboración propia en base a Cámara Chile de la Construcción para la región de Coyhaique, Informe CAE - 2018, y relevamientos de mercado.

A continuación, se detalla el desgajado para cada **gasto en infraestructura en relación a su precio unitario y la dimensión/capacidad**:

Figura 20: Inversión en infraestructura, desagregada según precio y cantidad

		Dimensión/capacidad	Precio unitario	Valor en dólares	En UF	
EL FRAILE						
	CAFETERIA	200,0	m2	1.050,0	210.000,0	5.823,6
	REFUGIO	250,0	m2	1.050,0	262.500,0	7.279,5
	SERVICIO MÉDICO	10,0	m2	1.050,0	10.500,0	291,2
	TUBING	450,0	m2	2,5	1.125,0	31,2
	TOBOGÁN DE MONTAÑA	700,0	ml	7,5	5.250,0	145,6
	MIRADOR	15,0	m2	400,0	6.000,0	166,4
	PUESTA A PUNTO PISTAS SKI EXISTENTES	1,0	GL	35.000,0	35.000,0	970,6
	NUEVA PISTA Y NUEVO ANDARIVEL 2.0	1,0	GL	973.018,2	973.018,2	26.983,3
	NUEVO ANDARIVEL TELESILLA	1,0	GL	1.000.000,0	1.000.000,0	27.731,6
	ESTACIONAMIENTO (120 autos + 3 buses) aprox.	2.450,0	m2	105,0	257.250,0	7.133,9
	SEÑALETICA	21,0	GL	265,0	5.565,0	154,3
PARQUE RECREATIVO						
	ÁREA DE PICNIC	400,0	m2	12,5	5.000,0	138,7
	ARBORISMO	6.000,0	m2	0,8	4.500,0	124,8
	CANOPY	40,0	ml	13,5	540,0	15,0
	SERVICIOS HIGIENICOS	12,0	m2	850,0	10.200,0	282,9
	PARQUIZACIÓN EXTERIOR	30.000,0	m2	0,5	13.500,0	374,4
	SENDERO INTERPRETATIVO	1.750,0	ml	1,5	2.625,0	72,8
TERRAZAS DIVISADERO						
	CAFETERÍA	120,0	m2	1.150,0	138.000,0	3.827,0
	MIRADOR	20,0	m2	950,0	19.000,0	526,9
	SENDERO DE ACCESO	900,0	ml	2,2	1.935,0	53,7
	MOBILIARIO	1,0	gl	8.400,0	8.400,0	232,9
	SEÑALÉTICA	4,0	gl	265,0	1.060,0	29,4

fuentes: elaboración propia en base a Cámara Chile de la Construcción para la región de Coyhaique, Informe CAE - 2018, y relevamientos de mercado.

Las diversas actividades ofrecidas, requieren de la puesta a punto de los múltiples senderos que ofrecen a los turistas distintas formas de recorrer el Centro. Los tipos de senderos se clasifican de la siguiente manera:

- Trekking
- Mountain Bike
- Cabalgata
- Enduro

Aquí se detalla el **desagregado de cada uno de los senderos en relación a los costos asociados en su puesta a punto.**

Figura 21: Desagregado senderos. Según distancia y costo por ml.

SENDEROS					
Nombre	Actividades	Distancia (en ml)	Precio unitario	Valor en dólares	En UF
EL FRAILE LOOP	Mountain Bike, Cabalgata y Trekking	6.550	2,25	14.738	409
EL FRAILE EXPERTO	Mountain Bike	1.500	2,25	3.375	94
CONEXIÓN RADAR EL FRAILE	Mountain Bike	1.500	2,25	3.375	94
EXTENSION LOOP	Trekking y Cabalgata	2.000	2,25	4.500	125
OCCIDENTAL	Mountain Bike y Cabalgata	2.500	2,25	5.625	156
VUELTA LARGA	Enduro	6.650	2,25	14.963	415
PARQUE RECREATIVO	Trekking	1.800	1,50	2.700	75
PISTA	Trekking	7.000	1,50	10.500	291
CUMBRES DEL FRAILE	Trekking	4.000	1,50	6.000	166
TREKK RADAR - EL FRAILE	Trekking	2.800	1,50	4.200	116
TOTAL		36.300		69.975	1.941

fuerite: elaboración propia en base a estimaciones de mercado

b) Costos corrientes

En este apartado, se destacan los **gastos corrientes estimados** a efectuar por el concesionario. Estos gastos se componen de:

Sueldos

Los mismos corresponden a una plantilla de **un total de 12,5 empleados en el año 1, 19 empleados en el año 2 y 22,5 empleados desde el tercer año en adelante**. El salario mensual promedio utilizado para la estimación es de **18 UF**. Los valores con decimales corresponden a empleados de media jornada.

Figura 22: Cantidad de empleados, según actividad. Modelo global

	Año 1	Año 2	Año 3
Servicio de cafetería (Fraile)	3	3	3
Andarivel	3	3	5
Instructores escuela	2	2	2
Arriendo equipos	1,5	1,5	1,5
Servicio médico	1,5	1,5	1,5
Transporte bici y personas	1,5	1,5	1,5
Arborismo		2,5	2,5
Canopy		2,5	2,5
Tobogán de montaña		1,5	1,5
Servicio de refugio			1,5
Servicio de cafetería (Terrazas)			2
TOTAL	12,5	19	22,5

fuentes: elaboración propia

Marketing

La inversión en promoción y publicidad, **se estimaron como montos fijos anuales, equivalentes al 2,5% de los ingresos**. Además, durante el año 0, previo al comienzo de actividades, se estimó una mayor erogación con el objetivo de visibilizar y promocionar la nueva propuesta turística.

Seguros

Erogaciones anuales destinadas a seguros contra terceros, seguro de máquina “pisa nieve”, contra incendio y catástrofe.

Mantenimiento de infraestructura y senderos

Durante todo el período que dure la concesión el concesionario tiene la obligación de mantener en buen estado tanto la infraestructura en general, como los senderos por donde circulan los turistas. En base a esto, **se estimó una erogación anual correspondiente al 1,5% del gasto en inversión destinado para cada caso.** La mayor parte de este gasto, será destinada al mantenimiento y operatividad de los andariveles.

Renta de concesión

La renta de concesión **se estima en base al 2% de los ingresos corrientes durante los primeros 10 años de concesión, porcentaje que aumenta al 4% desde el año 11 en adelante.**

Costo de insumos de cafeterías

Para el costo de los insumos utilizados en las cafeterías, **se estima en proporción de los ingresos que las mismas se prevé que generen.** Dentro de este cálculo, se debe tener en cuenta que la unidad en general sea rentable, teniendo en cuenta otros costos asociados al funcionamiento de las mismas.

Servicio de agua y combustible

La provisión de agua y combustible (el cual es un insumo tanto para los vehículos como para la generación de energía eléctrica), **se estiman en relación a las necesidades para el funcionamiento óptimo, asociado a la demanda esperada de turistas.**

Costo de reposición de accesorios, vehículos y equipos de ski

Se estiman costos de reposición de diversos bienes que deben ser repuestos ante su uso intensivo.

En sí, los costos corrientes analizados, se detallan en la siguiente tabla según los diferentes rubros, para el total de años de la concesión.

Figura 23: Costos corrientes estimados. En UF

Rubro	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 15	Año 20	Año 30	Año 35
Sueldos empleados	2.223	3.627	4.815	4.815	4.815	4.815	4.815	4.815	4.815	4.815	4.815,0	4.815,0	4.815,0	4.815,0
Marketing	231	267	374	403	433	466	576	630	682	737	841,3	904,2	1.044,8	1.123,4
Seguros	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Mantenimiento de infraestructura	396	625	849	849	988	1.126	1.265	1.265	1.265	1.265	1.265	1.265	1.265	1.265
Renta de concesión	186	219	306	329	354	380	470	513	556	600	1.370	1.473	1.702	1.830
Combustible	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576
Agua	300	326	511	547	585	627	689	748	808	871	998	1.070	1.230	1.319
Insumos cafeteria El Fraile	1.800	1.961	2.120	2.294	2.481	2.679	3.000	3.300	3.572	3.867	4.373	4.711	5.467	5.890
Insumos cafeteria Terrazas			600	654	707	765	827	893	1.000	1.100	1.415	1.524	1.769	1.905
Vehículos							1.249							
Accesorios	176	50	213	176	50	213	176	50	213	176	212		212,6	50
Equipos ski			155			155			155		155,5		155,	
Total	6.390	8.157	11.026	11.151	11.498	12.311	14.154	13.303	14.154	14.521	16.583	16.905	18.756	19.295

fuelle: elaboración propia

c) Ingresos

Para la definición de ingresos se tomaron en consideración los diferentes servicios disponibles. Se detalla a continuación el total de servicios disponibles, según modalidad de gestión:

Figura 24: Total de servicios ofrecidos, según modalidad de gestión

Actividad / Servicio	Gestión propia	Gestión de 3ros
Cafetería - El Fraile	x	
Refugio	x	
Cafetería - Terrazas	x	
Arriendo equipos	x	
Andarivel	x	
Tobogán de montaña	x	
Arborismo	x	
Canopy	x	
Transporte de bicicletas, equipos y visitantes	x	
Cabalgata		x
Trekking		x
Mountainbike		x
Servicio de transporte		x

fuerce: elaboración propia

En este sentido, los servicios de cabalgata, trekking con guía, mountainbike y de transporte al lugar, se analizan como una concesión a terceros. Esta modalidad, tiene como objetivo la articulación de estos servicios con prestadores locales a fin de generar una integración con la comunidad. La gestión del resto de los servicios, estarán a cargo del concesionario.

El flujo anual de los ingresos estimados, para cada actividad del Centro se detallan en la siguiente tabla:

Figura 25: Ingresos estimados. En UF

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 15	Año 20	Año 30	Año 35
Cafeteria - El Fraile		5.250,0	5.718,9	6.182,7	6.692,2	7.234,9	7.813,7	8.751,3	9.626,4	10.419,7	11.278,2	12.755,8	13.741,6	15.947,6	17.180,1
Souvenir Shop		300,0	326,8	353,3	382,4	413,4	446,5	500,1	550,1	595,4	644,5	728,9	785,2	911,3	981,7
Servicio de refugio				156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8	156,8
Cafeteria - Terrazas				1.500,0	1.634,0	1.766,5	1.912,0	2.067,1	2.232,5	2.500,4	2.750,4	3.537,6	3.811,0	4.422,8	4.764,6
Souvenir Shop				100,0	108,9	117,8	127,5	137,8	148,8	166,7	183,4	235,8	254,1	294,9	317,6
Arriendo equipos		562,5	612,7	837,7	906,8	980,3	1.058,7	1.185,8	1.304,4	1.411,8	1.528,2	1.728,4	1.861,9	2.160,9	2.327,9
Andarivel - Temp Invierno	1.250,0	1.800,0	1.960,8	3.723,3	4.030,1	4.356,9	4.705,5	5.586,3	6.145,0	6.651,3	7.199,4	8.142,6	8.771,8	10.180,1	10.966,8
Andarivel - Temp Verano								2.080,0	2.288,0	2.476,5	2.680,6	3.031,8	3.266,1	3.790,4	4.083,4
Tobogán de montaña			435,8	471,1	510,0	551,3	595,4	666,9	733,6	794,0	859,4	972,0	1.047,2	1.215,3	1.309,2
Arborismo			217,8	235,5	254,9	275,5	297,6	333,3	366,6	396,8	429,5	485,8	523,3	607,4	654,3
Canopy			217,8	235,5	254,9	275,5	297,6	333,3	366,6	396,8	429,5	485,8	523,3	607,4	654,3
Escuela de esquí		35,0	38,1	41,2	44,6	48,2	52,1	58,3	64,2	69,5	75,2	85,0	91,6	106,3	114,5
Transporte de bicicleta y equipos		300,0	326,8	353,3	382,4	413,4	446,5	500,1	550,1	595,4	644,5	728,9	785,2	911,3	981,7
Cabalgata (concesión)		200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Trekking (concesión)		300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Mountainbike (concesión)		300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Servicio de transporte (concesión)		200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Total	1.250	9.248	10.681	14.968	16.120	17.337	18.638	23.057	25.206	27.280	29.482	33.653	36.167	41.793	44.936

fuentes: elaboración propia

d) Estructura tarifaria

En este acápite, se hace referencia a los **precios estimados para las diferentes actividades y servicios brindados en el Centro de Montaña**. Los mismos son reflejados en UF y el valor estimado para los **servicios de cafetería**, hace referencia al gasto promedio estimado por turista, en tanto que los **precios de las diferentes actividades**, hacen referencia al costo que afrontará cada turista para desarrollar cada actividad. Los precios por el uso de **andarivel**, se presentan de manera desagregada.

Figura 26: Precios estimados, según actividad

Precios	UF
<i>Servicio de cafetería - El Fraile</i>	0,35
<i>Servicio de cafetería - Terrazas</i>	0,3
<i>Tobogán de montaña</i>	0,2
<i>Arriendo de equipos</i>	0,45
<i>Servicio de refugio (por persona)</i>	0,7
<i>Canopy</i>	0,2
<i>Arborismo</i>	0,2
<i>Margen de ganancia por compra Shop</i>	0,1
<i>Transporte de bicicleta, equipos y personas</i>	0,4

fuentes: elaboración propia

Centro de Ski En Fraile - Andarivel

Las distintas tarifas se diferencian en **ticket diario**, el cual refleja la tarifa completa que permite el uso indefinido de andarivel durante el día, el **ticket único**, el cuál permite solo una utilización de los andariveles, y **una tarifa para la temporada completa**.

La incorporación de la telesilla como medio de elevación, que vincula el Andarivel Poma - Doopelmayer y El Fraile 2.0, generará un fuerte impulso a los turistas, atrayendo un mayor flujo de los mismo durante la temporada de verano, por lo que a partir del 7mo año de concesión se diferencian las tarifas de temporada invernal y estival.

Para la temporada invernal, se estima a partir del **3er año** de concesión, un aumento tarifario del **39%**, y a partir del **7mo año** de concesión un aumento del **5%**.

Se prevé la disponibilidad de **400 tickets anuales liberados para sectores estudiantiles o de la tercera edad en épocas específicas (temporada baja y días de semana)**, como así también a diferentes actores y deportistas vinculados al IND. Además, se detalla el **esquema tarifario estimado correspondiente a la escuela de instrucción de deporte de montaña** que tiene lugar en el predio.

Figura 27: Estructuras tarifarias - Centro de Ski El Fraile. En UF

CUADRO TARIFARIO en UF - Temporada invierno		
Tarifa completa - Fines de semana y días festivos		
	Pase diario	Pase único
Residentes		
Mayor	0,93	0,19
Menor / Senior	0,77	0,16
Descuento estudiantes	0,28	0,06
Deportista acreditado	0,28	0,06
No residentes		
Mayor	1,24	0,26
Menor / Senior	1,03	0,21
Tarifa promedio ponderada	0,72	

CUADRO TARIFARIO en UF - Temporada invierno completa	
Residentes	
Mayor	27,95
Menor / Senior	23,14
Descuento estudiantes	8,39
Deportista acreditado	8,39
No residentes	
Mayor	37,27
Menor / Senior	30,85

• Menor: de 6 a 11 años. Mayor entre 12 y 60 años. Senior más de 60 años. Menor de 6 años, ingresan libre

fuentes: elaboración propia

CUADRO TARIFARIO en UF - Primavera / Verano		
Tarifa completa - Fines de semana y días festivos		
DESDE AÑO 7	Pase diario	Pase único
Residentes		
Mayor	0,63	0,13
Menor / Senior	0,52	0,11
Descuento estudiantes	0,19	0,04
Deportista acreditado	0,19	0,04
No residentes		
Mayor	0,84	0,17
Menor / Senior	0,70	0,14
Tarifa promedio ponderada	0,52	

Escuela de esquí		
	Adulto	Niño
1 hora	0,6	0,4
2 horas	0,9	0,7

* Niño de 4 a 11 años. Mayor más de 11 años.

EVALUACIÓN FINANCIERA

En esta sección se presenta una tabla resumen referente de los **indicadores financieros** según la unidad de negocios y los plazos de concesión.

Los mismos hacen referencia al:

- VAN: Valor actual neto del flujo de fondos
- TIR: Tasa interna de retorno
- período de recupero

La tasa de descuento utilizada fue del 13,07%, a partir del método CAPM.

Figura 28: Indicadores financieros.

VAN (en UF)	4.331,9
TIR	13,7%
Período de recupero (en años)	10,5

IMPACTO SOCIOECONÓMICO

El impacto socioeconómico del proyecto implica no solo una mejora en términos monetarios para la región y la localidad, sino que además genera un vínculo con la sociedad a través de múltiples interrelaciones que se derivan en una externalidad positiva en términos sociales y culturales.

En este sentido, el concesionario a través de su proyecto debe generar un vínculo con la comunidad privilegiando la masificación de diversas actividades que estimulen la llegada de diversos actores sociales, a fin de promover su integración.

El proyecto debe generar un vínculo tanto con la comunidad en general, como con las instituciones deportivas que forman parte de ella. Dichos vínculos, se plantean a través de dos ejes:

- tarifas diferenciadas y libres
- eventos de promoción e incentivo

Como se analizó anteriormente, el presente proyecto estima un **esquema tarifario diferenciado**, el cual incentiva la llegada de sectores sociales específicos como estudiantes y/o deportistas.

Además, prevé la disponibilidad de **400 tickets anuales liberados para sectores estudiantiles o de la tercera edad en épocas específicas (temporada baja)**, como así también a diferentes actores y deportistas vinculados al IND.

El rol social que cumple el Centro de Ski El Fraile, para la comunidad de Coyhaique y para la región, debe ser abordado a partir de tarifas diferenciales que promuevan e incentiven a los habitantes a recurrir y ser parte del mismo.

Por otra parte, **se estipula la realización de diferentes eventos con el fin de promocionar la llegada de visitantes a la zona, como así también la de incentivar a diversos actores sociales a la realización deportivas de diversas prácticas de montaña.**

En este sentido se proponen los siguientes eventos:

- Actividades de competencias en deportes de montaña, nacionales e internacionales
- Clínicas de ski y mountainbike
- Talleres de deportes de montaña
- Visitas escolares y de la tercera edad
- Descuentos especiales
- Eventos de fomento y promoción de deportes de montaña para menores de edad
- Celebraciones en días festivo (día del niño, aniversarios locales, etc.)
- Campamentos
- Entrenamiento deportistas internacionales

Todos estos eventos, tienen como objetivo potenciar tanto el rol social del Centro, dentro de la comunidad y la región, como así también la de elevar a estándares internacionales la competencia deportiva de montaña dentro del mismo.

Los distintos eventos deportivos y la promoción como centro de entrenamiento para deportistas internacionales, ubica al Centro de Ski en el ámbito internacional, incentivando la llegada de turistas internacionales, principalmente europeos.

La realización del Andarivel 2.0 y la posterior construcción de la telesilla, serán clave en este sentido. Permitirán el certificado de pista internacional, algo que no ocurre con la infraestructura actual.

El derivado de este nuevo escenario, derramaría en diversas actividades turísticas. Un aumento en la demanda gastronómica como hotelera, generaría mayores niveles de gasto turístico y por consiguiente mayores ingresos para la comunidad.

En cuanto a la **relación económica con la comunidad**, el turismo es uno de los sectores más dinámicos de la economía y es, además, transversal a muchas otras actividades, lo que hace que nuevos proyectos y/o inversiones a realizarse, tengan un efecto multiplicador sobre el total de la economía.

El efecto más importante que se deriva de las inversiones turísticas es la **generación de empleo genuino a nivel local y regional**, no solo intrasectorial.

El aumento asociado a la demanda de turistas, deriva en un fuerte estímulo a otros sectores a ampliar su dotación de personal, como lo son el sector hotelero, el gastronómico, el de agencias de viajes y turismo, pertenecientes al propio sector, o en el sector de la construcción, a partir de las nuevas obras a realizarse.

La **articulación con la oferta turística local** del nuevo proyecto, es otra de las maneras en donde se presentar nuevas posibilidades de empleo.

En este caso, se plantea la posibilidad de que diferentes actividades (guía de trekking, mountainbike, cabalgata, servicio de transporte) sean gestionadas por pequeñas empresas locales que permitirán no solo aumentar su nivel de actividad y recursos, sino que además estimulan la demanda de nuevos puestos de trabajo.

Como se observa, la transversalidad de un sector tan dinámico como el turismo repercute de manera directa e indirecta en varios sectores económicos, estén o no ligados a la actividad.

En la generación de empleo genuino en la economía local, se deriva el mayor impacto social de este proyecto.

Además, se pueden destacar otros **efectos indirectos** derivados de una mayor actividad turística como lo son una mayor recaudación fiscal, o incentivos a nuevas obras de inversión ya sea privada, mediante aumentos o mejoras de la infraestructura local vigente, como también pública, a través de mejoras en caminos, mejoras en la comunicación, entre otros.

3.3. Desarrollo local de comunidades aledañas

El impacto de la implementación de acciones para el desarrollo del DIVISADERO Aysén Patagonia contribuirá en la generación de oportunidades para las comunidades aledañas entendiéndose, como tales, aquellas de áreas de mayor proximidad, por las rutas de acceso, pero también de aquellas, más bien, asociadas a Coyhaique y sus cercanías.

Se señala la importancia de esta visualización sobre los impactos del plan, puesto que forma parte de la imagen objetivo en sí a alcanzar - esto es, de una incorporación del área como una zona de recreación en la montaña para la comunidad y de la comunidad.

Por ello, se diferencian las siguientes relaciones del desarrollo del entorno para con la comunidad:

- **comunidad en general**, que visualiza el área como una zona de recreación y disfrute en la naturaleza, para lo cual el punto esencial está en la generación de conciencia de las propuestas de actividades que se puedan realizar en la zona del Divisadero, para los diferentes tipos de público;
- **comunidad educativa**, enfocado hacia la relación con los centros de educación y de estudio que pueden visualizar al área de DIVISADERO Aysén Patagonia como zona para el desarrollo de actividades recreativas y de aprendizaje;
- **comunidad deportiva**, con mira hacia el DIVISADERO Aysén Patagonia como área para la práctica de deportes de diferentes tipos, pero también como espacio para la práctica de competencias;
- **comunidad con predios colindantes**, que se verán favorecidos ante un desarrollo planificado del área, lo cual generará oportunidades para la mejora de los terrenos y eventuales oportunidades para la oferta de servicios de soporte para los usuarios del Divisadero.
- **comunidad de operación turística y recreativa**, tanto de Coyhaique como regional, que en el Divisadero pueden encontrar la posibilidad de ampliación de sus operaciones y un impacto positivo para sus empresas.

Además de las señaladas relaciones, como parte de oportunidades de inversión que se puedan generar, dada la implementación de iniciativas en torno a DIVISADERO Aysén Patagonia, y ello, por sobre todo en localidades aledañas, se centra en potenciales **servicios de abastecimiento o servicios de cafetería, gastronomía y de eventuales alojamientos**, para quienes son usuarios-visitantes del centro de montaña.

Asimismo, el punto de oportunidades está en torno a servicios de **arriendo de equipos de deportes y recreación**.

Se agrega también la posibilidad de mayor aparición de vivienda fuera del radio urbano inmediato de Coyhaique, o quizás de potencial segunda vivienda, más bien en torno a los sectores del propio Cordón Cerro Divisadero dada la valorización y mejora de las condiciones a través del plan.

Con ello, DIVISADERO Aysén Patagonia permite un incentivo a la dinamización socioeconómica de la zona, con una posibilidad de activación de flujos de usuarios a nivel anual, no concentrados en época invernal, como también en generar un potencial de desarrollo en torno a espacios naturales en esta parte de la comuna de Coyhaique.

Por lo tanto, la propuesta de desarrollo para las comunidades con una activación económica dada la implementación de las mejoras en torno al Cordón Cerro Divisadero, favorecerá la aparición de potenciales nuevos puestos de trabajo o incremento de ventas en negocios locales. Desde la perspectiva de fomento productivo, y con impacto mayor netamente a las comunidades inmediatas, se genera un beneficio a nivel comunal y con ello regional en la aparición de un **núcleo de prestadores que se sustentan y puedan especializarse en actividades orientadas a la montaña**.

Se considera de relevancia precisar la recomendación que las intervenciones en cuanto a negocios y servicios puedan mantener las líneas de cuidado del medio ambiente y de políticas de gestión sustentable de los negocios y sus procesos.

Finalmente, se señala que las áreas particulares de incidencia para oportunidades de inversión y desarrollo en comunidades aledañas se presentan en el siguiente acápite.

3.4. Áreas de interés de desarrollo inmobiliario

Las áreas de interés de desarrollo inmobiliario han sido identificadas como aquellas en las cuales actualmente ya se cuenta con una posibilidad de iniciación de nuevas inversiones, puntualmente tanto para eventuales **segundas viviendas o de planta turística como alojamientos o de servicios de cafetería, gastronomía, ventas de abastecimiento general, de arriendo de equipos para deportes y recreación en la montaña, entre otros.**

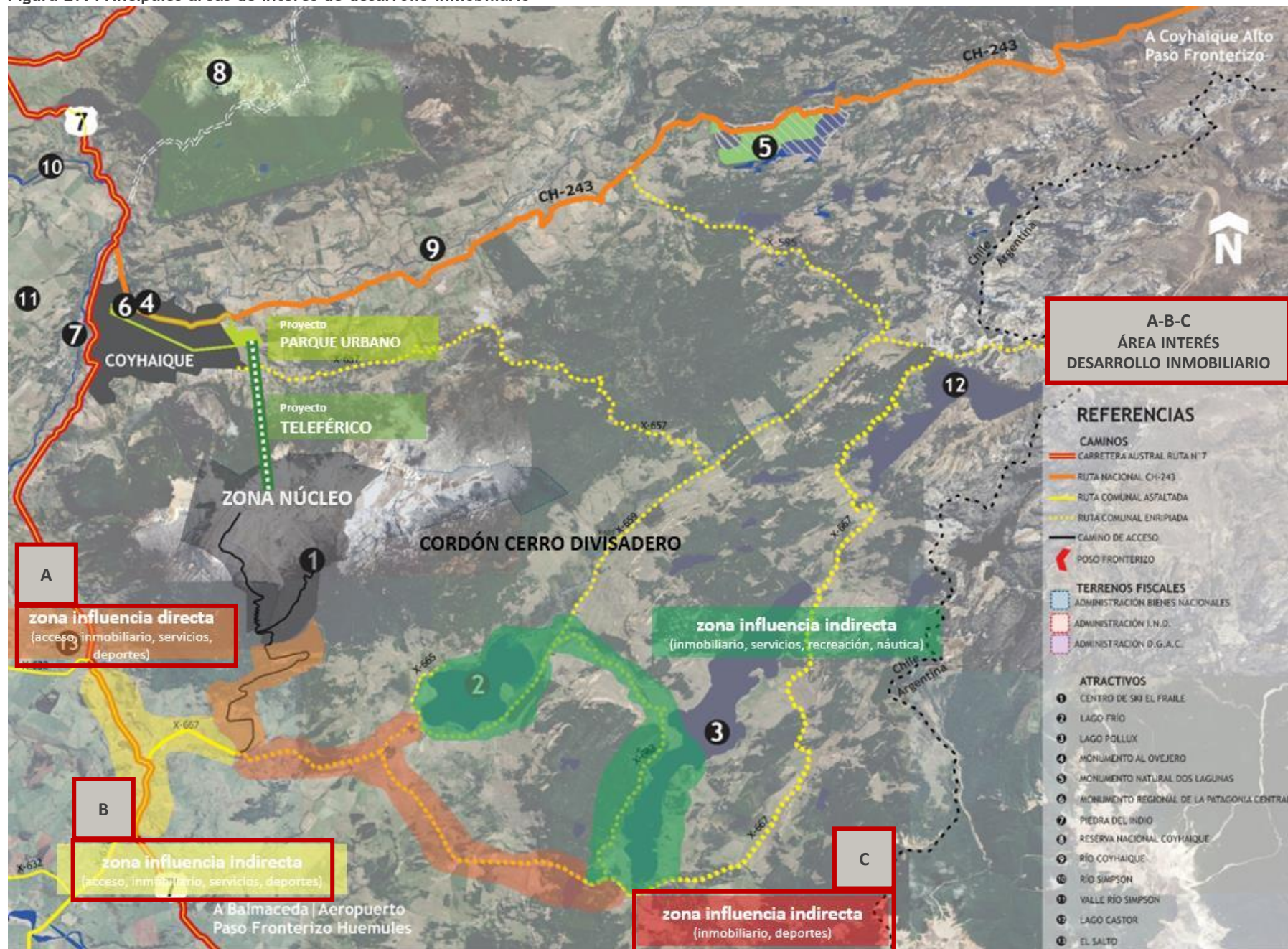
Como señalado en páginas anteriores, para estos espacios existe una necesidad de generar recomendaciones para las intervenciones en el entorno a la zona del DIVISADERO Aysén Patagonia para un desarrollo armónico asociado hacia lo que es el cuidado del entorno y la sustentabilidad del ambiente. Por ello, en este sentido, se proponía:

- priorizar la integración paisajística con el entorno;
- reducir el uso del suelo integrando los espacios de conectividad a cada emprendimiento;
- fomentar las agrupaciones de baja densidad y escasa dispersión;
- adoptar criterios bioclimáticos para las urbanizaciones y la edificación: accesibilidad, movilidad, asoleamiento, vientos, otros;
- fomentar la proximidad a los equipamientos y dotaciones de servicios urbanos; y,
- promover el uso de energías limpias y sostenibles en cada una de las áreas residenciales.

En la siguiente página se indican las zonas de mayor impacto para el desarrollo inmobiliario, en especial aquella en torno a las siguientes y para las cuales se puede **evaluar la definición de un plan seccional:**

- sector el El Salto;
- camino hacia Divisadero; y;
- la zona de vinculación y en torno a los lagos Frío y Pollux.

Figura 29: Principales áreas de interés de desarrollo inmobiliario



fuelle: elaboración propia

La recomendación sobre estas zonas se sustenta en el análisis y diagnóstico del territorio, teniendo en consideración la presencia de redes conectoras viales, de desarrollo inmobiliario incipiente tanto de viviendas permanentes como de segunda residencia. Asimismo, se consideran por el potencial del ambiente paisajístico de combinación de atributos territoriales entre zonas de montaña y de las lagunas de proximidad y las incidencias que el mayor dinamismo de flujos en torno a DIVISADERO Aysén Patagonia pueda ir orientando y previendo como mayor aparición de nuevas inversiones en su entorno.

En este sentido, se considera que las áreas de desarrollo inmobiliario puedan contener construcciones dimensionadas acordes a mantener bajos impactos y priorizar el contacto con el ambiente natural y, en sí, con el paisaje.

Para ello, las construcciones de tipo de servicios de alimentación, se sugiere presenten tanto espacios cerrados, como abiertos, tipo terraza, potenciando visuales sobre el territorio, y con unidades edificables no superiores a los 200 a 300 m² planos. Respecto a eventuales servicios de alojamiento, se sugieren aquellos de tipo cabaña, que puedan incentivar el contacto con la naturaleza, con unidades de entorno 50 a 60 m², cada una. No obstante, también es sugerible la disposición de recintos tipo refugio con lugares de acogida de 20 a 25 personas.

Asimismo, es de oportunidad para las zonas analizadas en poder prospectar un eventual recinto de características de hotel, todo ello a un plazo recomendable no antes de unos 7 a 10 años de implementación de mejoras en torno a DIVISADERO Aysén Patagonia y que pueda complementar la oferta de alojamientos a nivel comunal, en un entorno natural. El recinto, que se considera pudiese contar con al menos 25 a máximo 50 habitaciones, pudiera también comprender espacios para reuniones, servicios de gastronomía, entre otros.

Sobre los servicios de arriendo de equipos, se sugiere puedan localizarse en sitios de proximidad a la ruta de acceso hacia el Cordón Cerro Divisadero, para que puedan facilitarse su visualización. Importante considerar las determinaciones de que cuenten con espacios adecuados y suficientes de detención de vehículos, para no producir la circulación en la vía, como también para garantizar la seguridad de los usuarios.

4. PROYECTO DE MIRADOR Y CAFETERÍA

A continuación, se presentan los resultados en cuanto al proyecto de mirador y cafetería para un sector del Cordón Cerro Divisadero.



Implantación general

El proyecto pretende resignificar el paisaje natural resaltando las condiciones propias del sitio a modo de “experiencia.” Se plantea un **RECORRIDO** que da origen a los desplazamientos que permiten contemplar la naturaleza desde distintos puntos a través de distintas expresiones sensoriales. Cada elemento representa un punto único a lo largo del sendero que actúa como área de encuentro y tiene como finalidad enfatizar la terraza como mirador. La plataforma de observación y el elemento “marco” se proyectan sobre el borde del paisaje acentuando los cambios topográficos. Desde aquí se pueden disfrutar de las visuales a la ciudad de Coyhaique y, al estar volando sobre la terraza se genera la sensación de flotar sobre el terreno.

El proyecto intenta reforzar “el movimiento” en contraposición a lo estático, logrando un conjunto de elementos arquitectónicos articulados por un recorrido, donde la naturaleza es la protagonista y la arquitectura solamente un marco. Cada elemento, desde los bancos hasta la plataforma de observación, marcan un punto único a lo largo del sendero y, a su vez, destacan la terraza como mirador. Las sutiles intervenciones arquitectónicas se mezclan a la perfección en el paisaje, ofreciendo a los visitantes la oportunidad de experimentar las vistas del paisaje desde diferentes perspectivas.

Se trata de un planteo arquitectónico que busca en su enfoque una mínima intervención desde la concepción formal hasta la materialidad, revalorizando el entorno por su valor ecológico y paisajístico.



ELEMENTOS DEL RECORRIDO:

1. ESTACIONAMIENTO
2. PORTAL DE ACCESO
3. TÓTEM DE INFORMACIÓN
4. SENDERO
5. RAMPA - PASARELA
6. ESPACIOS DE INTERPRETACIÓN
7. ESTANCIA
8. MIRADOR
9. CAFETERÍA

MATERIALIDAD:

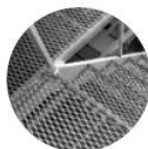
Los elementos del conjunto se piensan con materiales autóctonos: piedra extraída del entorno | acero corten y también combinados con contenedores marítimos. El proyecto sugiere materiales que denotan una alta sostenibilidad tanto económica como ambiental de Coyhaique.



COIGÜE



COBRE



ACERO GALVANIZADO



MADERAS IMPREGNADAS



1. ESTACIONAMIENTOS

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Espacio delimitado y señalizado, destinado para el aparcamiento de vehículos.

TIPOS / VARIACIONES.

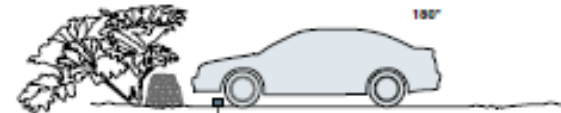
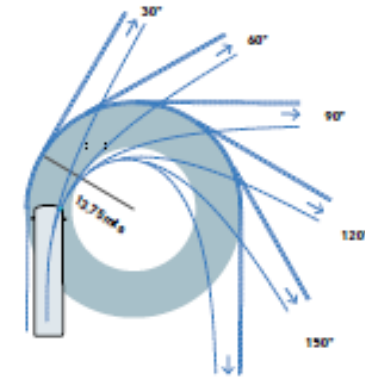
1. Bicicleta
2. Automóvil / Camioneta
3. Accesibilidad Universal
4. Buses / Minibuses

ACCESIBILIDAD:

El estacionamiento de accesibilidad universal debe considerar una superficie enripiada y conectada con la ruta de acceso al Cerro Divisadero.

Contemplar una dotación mínima de estacionamientos para accesibilidad universal, considerando al menos el 1% del total de estacionamientos. Debe incluir señalética.

DETALLE RADIOS DE GIRO
 Esquema de radios de giro para buses de 12mts. En caminos viales se recomienda calcular el radio de giro necesario para la accesibilidad de buses



AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS
 Dimensiones: 250cm x 500cm.



ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
 Dimensiones: 350cm x 500cm.



BICICLETAS
 Dimensiones: Entre 60cm y 100cm entre bicicletas.



BUSES Y MINIBUSES
 Dimensiones: 350cm x 1200cm.

fuentes: Guía de estándares para el diseño de instalaciones turísticas en Áreas Protegidas

2. PORTAL DE ACCESO “CUBO”

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Espacio asociado al acceso del sendero interpretativo, destinado a dar un marco de reconocimiento que enfatiza el inicio del recorrido que tiene como origen este portal de acceso y como remate el “mirador marco.”

Requerimientos:

En la planificación de esta Área de Bienvenida es recomendable efectuar el mínimo impacto, contemplando la reversibilidad de la infraestructura propuesta.

En el caso de basura, se debe entregar la información del cómo y dónde botarla o recomendación de retiro, llevarla con el visitante.



fuentes: elaboración propia

3. TÓTEM DE INFORMACIÓN

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Elemento que contiene información para el visitante como: nombre del sendero, distancia, tiempos de recorrido, pendiente, perfil, grado de dificultad, altitud, servicios con que cuenta, entre otros.

Se emplaza al comienzo y próximo al fin del sendero interpretativo.

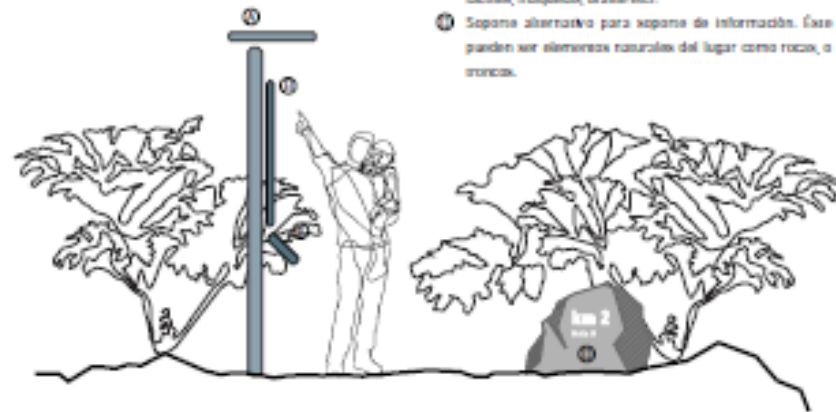
Se sitúa en lugares accesibles y visibles para los visitantes.

REQUERIMIENTOS:

En el diseño de este elemento de “Información” se considera prioritario efectuar el mínimo impacto ambiental contemplando la reversibilidad de la infraestructura propuesta.

LEYENDA

- ① Cobertor para protección de gráfica
- ② Panel vertical para gráfica
- ③ Información de carácter complementario (paneles visuales, maquetas, braille, etc.)
- ④ Señal alternativa para señalamiento de información. Ésta pueden ser elementos naturales del lugar como rocas o troncos.



DETALLE TIPO 01

Pilar incrustado. Se recomienda impermeabilizar la superficie superior y los primeros 30 cm sobre el nivel del piso natural. Se debe considerar el tipo de suelo para definir la profundidad de empotramiento.



DETALLE TIPO 02

Poyo de fundación con plectro de unión a pilar para evitar problemas de humedad.

4. SENDERO INTERPRETATIVO

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Vía de circulación peatonales, para bicicletas (desplazamientos no motorizados), que permiten recorrer y contemplar de forma íntima y respetuosa el territorio del Cerro Divisadero.

USO:

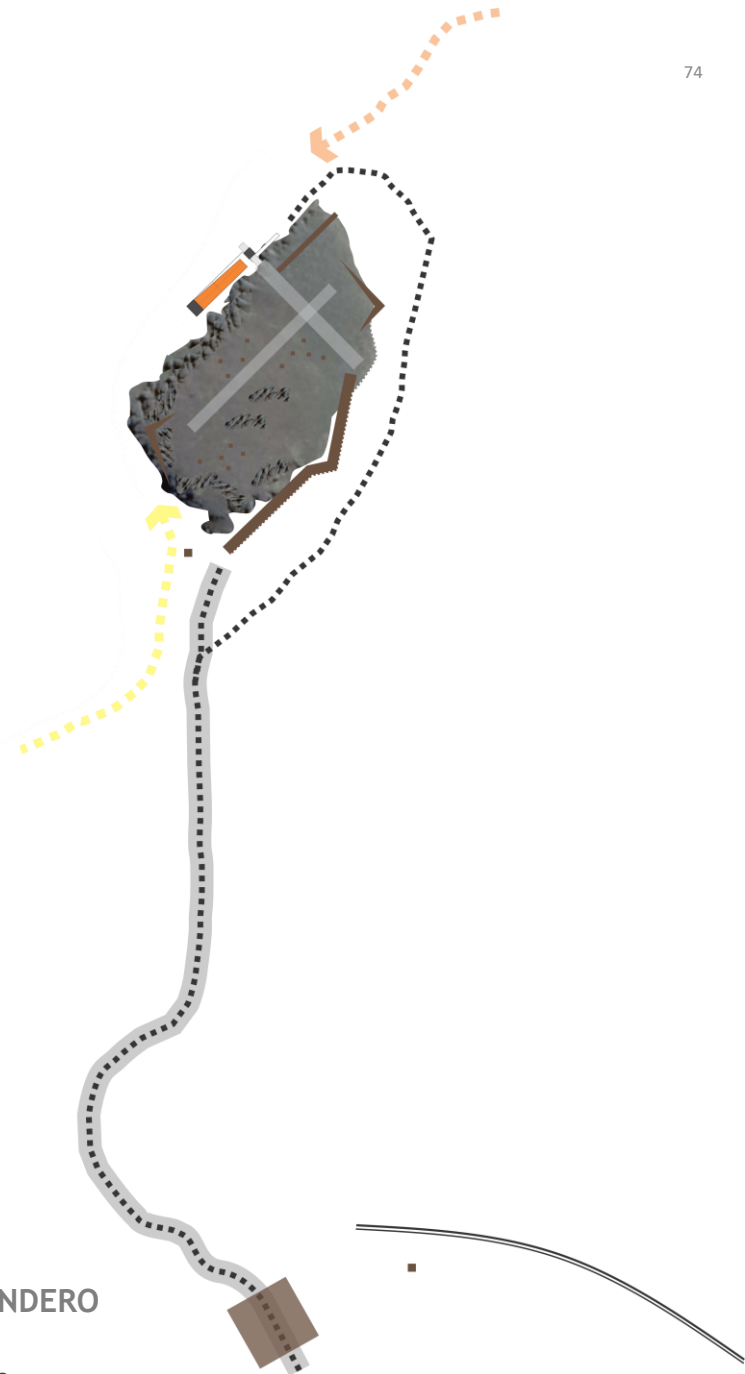
Bicicletas: Se permite la circulación de bicicletas.

Peatonal Autoguiado: Permite el recorrido autónomo del visitante, ya que el sendero contiene en sus tótem de información los datos necesarios.

Accesibilidad universal: Contempla la infraestructura necesaria en la cadena de accesibilidad, permitiendo el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida, niños y personas con capacidades diferentes.

GRADO DE DIFICULTAD:

Bajo: No requiere experiencia en senderismo.



**ESQUEMA DEL SENDERO
PLANTA**

fuente: elaboración propia

5. RAMPA - PASARELA

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Elemento que comunica puntos a diferentes alturas o niveles, permitiendo dar continuidad al recorrido del sendero interpretativo hacia la “Terraza.” Contiene en su extensión un espacio para la contemplación y descanso.

USO:

Bicicletas: No se permite la circulación de bicicletas.

Peatonal Autoguiado: Accesibilidad universal:

Contempla la infraestructura necesaria en la cadena de accesibilidad, permitiendo el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida, niños y personas con capacidades diferentes.

REQUERIMIENTOS:

La pasarela posee un ancho mínimo de 150cm, además deben considerar espacios de descanso y de giro.

Para un seguro tránsito de visitantes con problemas a la vista, se debe incluir una pieza que limite los costados de la pasarela y que sobresalga al menos 10 cm. sobre el nivel terminado de la pasarela.

Se utiliza pasamanos opacos permiten visuales a partir de los 80 cm

GRADO DE DIFICULTAD:

Bajo: No requiere experiencia en senderismo.



fuentes: elaboración propia

6. ESPACIOS DE INTERPRETACIÓN | 7. ESTANCIA

Tipo de Instalación Turística: EXTERIOR

Área destinada como lugar de reunión, pausa y contemplación del paisaje.

USO:

Contemplativo del paisaje natural.

Permite el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida, niños y personas con capacidades diferentes.

MATERIALIDAD:

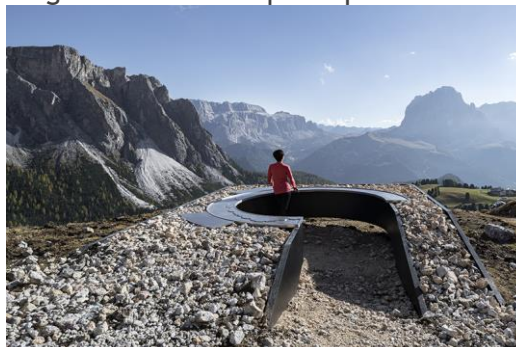
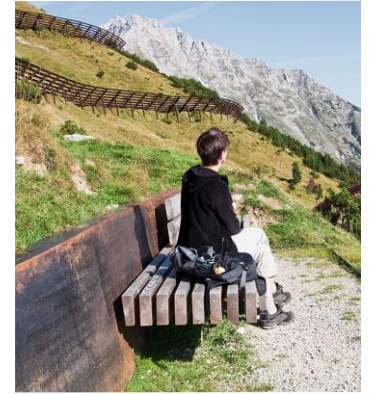
Se sugiere un diseño con piedras de montaña, recogidas a orillas de camino del mismo territorio para optimizar al máximo los recursos para enfatizar la congruencia con el entorno.

REQUERIMIENTOS:

Bancos: se recomienda utilizar madera nativa o en su defecto pino impregnado.

Basurero: se recomienda para el tambor usar elementos prefabricados de plástico o fibra. Para la estructura soportante se recomienda el uso de maderas nativas o en su defecto pino impregnado. También, se deja la posibilidad de en vez de su instalación de basureros se entregue información para que el visitante retire, lleve la basura.

ESTANCIA



INTERPRETACIÓN

8. MIRADOR

Tipo de instalación turística: Intermedio y Exterior.

Infraestructura destinada a la contemplación de la alta belleza escénica que ofrece el Cerro Divisadero. Se trata de un espacio privilegiado para la “observación” que nos proyecta hacia el entorno.

EMPLAZAMIENTO

Se sitúa el mirador para destacar el mayor aprovechamiento de las visuales que permiten alcanzar nuevos horizontes visuales y potenciar la contemplación. Por tal motivo, la plataforma de observación y el elemento “marco” se proyectan en el borde de la terraza, acentuando los cambios topográficos. Desde aquí se pueden disfrutar de las visuales a la ciudad de Coyhaique.

DISEÑO:

Responde a un diseño sostenible y de bajo impacto que subyace de una contemplación respetuosa del paisaje natural y cultural de la Región. Permite el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida, niños y personas en situación de discapacidad.

MATERIALIDAD:

Se considera el uso de contenedores marítimos como elementos estructurales de base revestidos en acero corten.



9. CAFETERÍA

Tipo de instalación turística: Interior.

Se trata de un espacio flexible donde funciona una cafetería y que a su vez, que cumple la función de refugio y protección de las adversidades climáticas.

EMPLAZAMIENTO:

Está articulado con el sendero interpretativo y se conforma por un espacio delimitado y definido.

REQUERIMIENTOS:

Se privilegia el confort térmico y la eficiencia energética.

Es un espacio FLEXIBLE que pueda ADAPTAR a distintos tipos de usos programáticos.

Se vincula con la cadena de espacios y recorridos de Accesibilidad Universal para los distintos recintos propuestos.

DISEÑO:

Responde a un diseño sostenible y de bajo impacto que subyace de una contemplación respetuosa del paisaje natural y cultural de la Región.

Permite el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida, niños y personas con capacidades diferentes

MATERIALIDAD:

Se considera el uso de contenedores marítimos como elementos estructurales de base revestidos en acero corten.



fuentes: elaboración propia

VER VIDEO PROYECTO: <https://youtu.be/ULsaBWjZTC4>



5. CONCLUSIÓN

El presente resumen consolida los resultados del proceso para la elaboración del **Plan Maestro de Desarrollo Turístico para el Cordón Cerro Divisadero, Plan DIVISADERO**, y las propuestas específicas que permiten el alcance de la imagen objetivo, poniendo en valor el entorno, los atributos y permitiendo una mayor vinculación de esta área natural con la comunidad de Coyhaique, de la Región de Aysén y para los visitantes nacionales y extranjeros.



PLAN DIVISADERO AYSEN • PATAGONIA

Plan Maestro de Desarrollo Turístico



ejecuta:



contratante:

