

Análisis de viabilidad de creación de un Centro de Estilo de Vida en el marco de Turismo y Salud en la ciudad de Tandil en el año 2021



- Por Julieta Etcheverry
- Médica por la Universidad Nacional de La Plata. Especialista en Nefrología por el Colegio de Médicos de la Provincia de Buenos Aires. Magíster en Sistemas de Salud y Seguridad Social por la Universidad ISALUD. Magíster en Economía y Gestión de la Salud por la Universidad ISALUD. Directora del Centro Privado de Diálisis Tandil y es Presidente de la Fundación Proyecto Tandilia.
- **Director:** Mg. Arturo Schweiger
- **Co-Director:** Ing. Lionel Bosich
- **Jurados:** Dra. Josefa Rodriguez, Mg. Beatriz Romero y Mg. Claudia Cuomo

Introducción

En las últimas décadas del siglo XX y comienzos del siglo XXI, a nivel global la salud de las poblaciones se ha visto amenazada debido a los cambios drásticos en el estilo de vida y la aparición de múltiples factores de riesgo. El sedentarismo, estrés, mala alimentación, tabaquismo, alcoholismo y obesidad entre otros, han contribuido al surgimiento de las llamadas Enfermedades Crónicas No Transmisibles (ECNT), que se constituyen en una verdadera epidemia y son la causa de mayor mortalidad, morbilidad y discapacidad actualmente. Dentro de las ECNT se incluyen, entre otras, las enfermedades cardiovasculares, cáncer, diabetes tipo II, cerebrovasculares, insuficiencia renal crónica, enfermedad pulmonar obstructiva crónica, hipertensión arterial, artropatías crónicas, autoinmunes y ciertas patologías psiquiátricas.

Los estilos de vida no saludables están relacionados, asimismo, con una peor evolución y mayor letalidad

de enfermedades agudas transmisibles como las producidas por el virus COVID SARS 2.

Los Centros de Estilo de Vida (CEV) son espacios que permiten trabajar corrigiendo los hábitos no saludables a través de educación para la salud y la aplicación de la medicina de estilo de vida. A su vez son una alternativa turística para aquellos que quieren aprovechar sus tiempos vacacionales y desean o necesitan realizar cambios en su estilo de vida para prevenir y/o tratar las ECNT.

El presente trabajo consiste en el análisis de viabilidad de un proyecto de inversión y desarrollo de un centro de estilo de vida turístico en la ciudad de Tandil, en el año 2021.

Problema que motiva la investigación

El deterioro de la calidad de vida de la población y la existencia de múltiples factores de riesgo que conforman un estilo de vida no saludable (estrés, sedentaris-

mo, alimentación no saludable, escasa accesibilidad a los espacios verdes, alto nivel de competitividad en el trabajo, etc.) llevan a que la carga de enfermedades crónicas dependientes del estilo de vida crezca notablemente, aumentando el gasto para los gobiernos y llevando al colapso los sistemas de salud (Buck, 1996).

El enfoque actual de la salud está orientado fundamentalmente al abordaje de las enfermedades a través de la medicina asistencial.

Habida cuenta de esta problemática, existe la necesidad urgente de actuar en el nivel de la prevención y el cambio del estilo de vida de la población mediante iniciativas innovadoras.

Frente a este panorama, se propone un proyecto sustentable para fortalecer la prevención y la educación de la población afectada por y en riesgo de padecer ECNT, mediante el cambio de estilo de vida, en un Centro de Estilo de Vida Turístico en la ciudad de Tandil.

Objetivo General

- Analizar la viabilidad de creación de un Centro de Estilo de Vida en la ciudad de Tandil en el marco de Turismo y Salud en el año 2021.

Objetivos Específicos:

- Diseñar el proyecto de inversión y desarrollo de un Centro de Estilo de vida que contemple un Programa de Estilo de Vida.
- Analizar el mercado de Turismo y Salud (TS) en Tandil.
- Realizar los análisis de viabilidad económico-financiera, jurídica-legal, institucional - organizativa, técnica - operativa, social y política del proyecto de creación del Centro de Estilo de Vida (CEV).

Metodología

En este trabajo se analizan las cuatro dimensiones propuestas por Sobrero (2009) para el análisis de viabilidad de un proyecto en el ambiente que se interviene: Económica-financiera, Jurídica-legal, Institucional-organizativa, Técnica-operativa y Social-Política.

Se utilizaron fuentes de información de tipo directo e indirecto.

Como fuentes de información directas se realizaron visitas de campo a distintos CEV en el país y en el exterior, con participación en los programas ofrecidos y

como observador profesional: Weimar de California en Estados Unidos, Centro de Vida Sana en Villa Libertador San Martín Entre Ríos y Centro de Vida Saludable en Los Pámpanos, San Rafael Mendoza, en Argentina. La información recolectada en campo fue adoptada posteriormente como modelo para elaborar el diseño del proyecto del programa, su organización y el cronograma de actividades de la propuesta del PEV en Tandil.

Las fuentes de información indirectas, se dividen en primarias y secundarias.

Primarias: Cuestionario semiestructurado y Encuesta autoadministrada on line de elaboración propia.

El cuestionario semiestructurado, previsto para ser administrado de forma presencial, no pudo ser implementado debido a la Pandemia de SARS COVID 2, por las restricciones impuestas para la actividad turística durante el período en que se realizó este análisis.

La encuesta autoadministrada on line fue realizada durante el mes de noviembre del año 2020. Analiza la intención de realizar turismo y salud entre una población de diversa localización de turistas que conocen o desean conocer Tandil y/o manifiestan interés de vacacionar de modo saludable en la ciudad. La muestra no se considera como representativa de la población total a nivel nacional y solo se realiza a fin de identificar una tendencia de aceptación e interés de las personas en participar de una experiencia de turismo saludable.

Secundarias: Encuesta de Turismo 2017-2019 publicada por la Dirección de Turismo de Tandil en Internet. Esta encuesta aportó datos del turismo en general, que sirvieron para cotejar con la encuesta on line de TyS.

Conceptos en los que se basa la propuesta

La Medicina de Estilo de Vida (MEV) es el uso de una intervención terapéutica de estilo de vida basada en la evidencia, que incluye un patrón de alimentación de alimentos integrales con predominio de vegetales, actividad física regular, sueño reparador, manejo del estrés, evitación de sustancias de riesgo y conexión social positiva, como modalidad primaria. Administrada por médicos capacitados y certificados en esta especialidad, se basa en programas para prevenir, tratar y a menudo revertir las enfermedades crónicas.

Un Centro de Estilo de Vida (CEV) es un centro clínico donde se realizan intervenciones sobre el estilo de vida en el tratamiento de pacientes con ciertas enfermedades crónicas. Los CEV desarrollan sus planes de acción mediante educación para la salud, dieta saludable y un programa de ejercicios físicos. Otros incluyen hidroterapia, descanso, control del estrés, remedios naturales, desintoxicación de tabaco, alcohol y de otras sustancias que causan adicción. Son supervisados por médicos e incluyen personal de salud como: enfermeras, terapeutas físicos, especialistas en cuidados preventivos, consejeros psicológicos y espirituales, y profesores de educación física, entre otros. No es un centro de diagnóstico ni una clínica de tratamiento como generalmente se comprende el término, sino que se enseña a los huéspedes la causa de su enfermedad y qué pueden hacer para eliminarla o reducirla.

Descripción de las instalaciones del CEV

Basado en el programa de necesidades y a modo de reseña, la creación de un CEV en Tandil se realizó un diseño arquitectónico que consiste en una planta central con recepción, administración, consultorios, área de alojamiento (22 habitaciones estándar, 22 habitaciones ejecutivas, 8 habitaciones destinadas a tratamientos intensivos), comedor, cocina y salón de usos múltiples, sector de kinesiología, hidroterapia, masajes, parque y pileta.

Se prevé alojar hasta 52 pacientes en habitaciones dobles y simples de las cuales 8 habitaciones serán utilizadas para tratamientos intensivos.

Organización funcional y jerárquica del CEV

Dado que el CEV comprende un área de salud y un área turística de hotelería requiere de un manejo independiente pero, a su vez, coordinado de estas dos áreas, conformando una dirección general. Ésta está a cargo del Director Médico y del Gerente General. De estos dependerá la estructura organizacional y técnica operativa de los recursos humanos siguiendo un orden jerárquico funcional.

En el área de salud, del director médico dependen otros profesionales como el cardiólogo, endocrinólogo,

psicólogo, coaching, kinesiólogo, nutricionista y el jefe de enfermería, todos ellos trabajando coordinadamente de acuerdo con el cronograma propuesto de actividades. De estos profesionales dependen los equipos de trabajo de cocina, hidroterapia, masajes y educación física.

Análisis de viabilidad económica financiera

El proyecto de inversión se basa en la oferta de un servicio- al que se denomina Programa de estilo de vida- para una población que desea mejorar su condición de salud. Esta población de pacientes /turistas son considerados los clientes y objetivo del marketing.

El PEV es considerado un servicio, producto de la actividad económica del CEV y una unidad de venta para realizar los cálculos de rentabilidad.

El PEV es un servicio ofrecido a una población determinada que inicia una rutina en función de distintos objetivos y dentro de un ámbito adecuado, y que tiene como finalidad mejorar sus hábitos y estilo de vida no saludables. En ese ámbito, el CEV trabajará sobre las necesidades que trae el turista/paciente para generar los cambios de hábitos que constituyen factores de riesgo para las enfermedades crónicas no transmisibles.

Los programas ofrecidos se diferencian de acuerdo con su modalidad:

Modalidad Interna o INN, ofrece una estadía con hotelería durante 3,7, 10 o 15 días. En este lapso los participantes reciben los beneficios del programa en forma grupal, con atención personalizada de acorde a la necesidad individual.

Modalidad Externa o OUT, dirigida a participantes que requieren mayor acompañamiento en el tiempo y que, siendo ambulatorios, continúan en el seguimiento bajo el control de los profesionales del CEV. La atención de estos es personalizada, si bien comparten actividades grupales con los internados.

Los PEV se pueden clasificar de acuerdo a la duración de la estadía: 3 días, 5 días, 7 días, 10 días o más.

Finalmente, también se diferencian según los objetivos propuestos: Programa de vida saludable, que favorece la salud física, mental, social y espiritual y está diseñado para brindar las herramientas necesari-

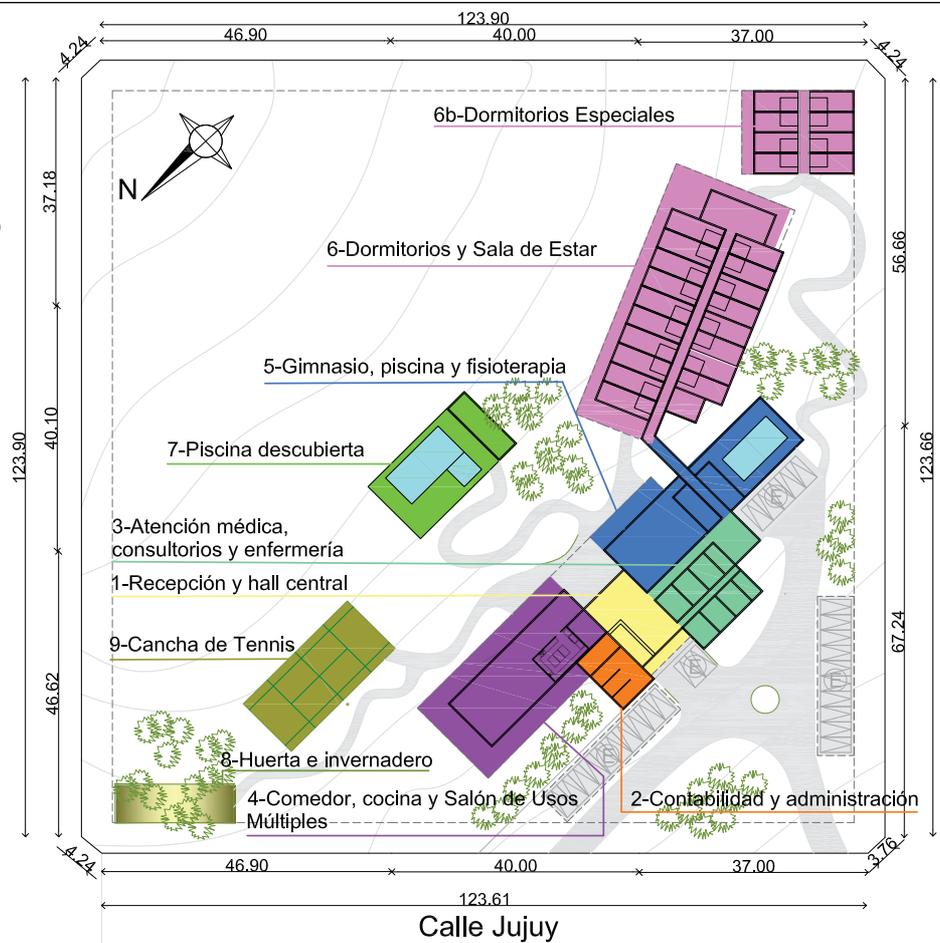
rias para el cuidado integral ante el estrés y la ansiedad, estrés crónico, obesidad y sobrepeso; Programa de Desintoxicación, pensado para ayudar a las personas con conductas adictivas químicas: tabaquismo, alcoholismo, consumo problemático de sustancias tóxicas, y con criterios de comunidad terapéutica: cada acción está consensuada con el equipo de profesionales para brindar contención y las herramientas para sostener el cambio de conducta; y Programa de Restauración, diseñado para los que buscan romper con la rutina de la vida cotidiana y recuperar la energía perdida.

A las actividades específicas de cada programa se suman las comunes a todas las modalidades: caminatas, charlas médicas, actividades lúdicas, masajes, hidroterapia, gimnasia acuática, educación para la alimentación saludable (cocina y huerta), curso para dejar de fumar, curso para control del estrés, espar-

cimiento grupal en espacios turísticos de la ciudad con fines turísticos, lúdicos y de trabajo en grupo (Lago del Fuerte, Aerosilla, etc.)

La dinámica comienza con un Programa Básico General para todas las personas que ingresan, y luego va adaptándose con variaciones de acuerdo con las necesidades detectadas en el ingreso. El programa básico general se basa en la aplicación de principios naturales que permiten regular y ordenar los hábitos de vida de una forma saludable, considerando las áreas física, psíquica y espiritual como un todo en la salud del ser humano (visión holística de la medicina). El enfoque es de tipo preventivo y utiliza los medios naturales como recursos para recuperar la salud y obtener energía. Entre los recursos mencionados tenemos, el ejercicio, el descanso, la luz solar, el oxígeno del aire, la nutrición adecuada, el agua, el ejercicio de la voluntad (autocontrol) y la confianza

Figura N°1
Zonificación
y funciones
del proyecto
arquitectónico



(Fuente: Arquitecta Luciana Buczek. Grupo Ábaco. La Plata. 2021)

en el poder de curación. Estos remedios naturales están presentes en forma constante en las rutinas del programa y son indicados para ser adoptados luego en la vida diaria de los pacientes.

Los pacientes externos (OUT) son incluidos en sesiones semanales donde participan de charlas y actividades que comparten con los pacientes de modalidad INN que se encuentran realizando la estadía.

Análisis de la demanda

Para investigar las características de la demanda se utilizaron como fuentes la Encuesta on line de Turismo y Salud, de elaboración propia, y los resultados de la Encuesta de la Dirección de Turismo Municipal 2017-2019.

La encuesta online es un estudio exploratorio, transversal, de carácter cualitativo y cuantitativo, realizado en forma virtual mediante un formulario autoadministrado, sin asistencia, que fue distribuido por mensajes telefónicos (WhatsApp y Messenger). La muestra contó con un total de 468 encuestas recogidas en forma no aleatoria.

Mediante 10 preguntas se analizan aspectos generales y específicos de los encuestados, tales como edad, sexo, lugar de residencia o procedencia, y educación y ocupación/ situación económica, estilo de vida, factores de riesgo y enfermedades crónicas referidas, duración de la estadía elegida, actividades preferidas en el programa de estilo de vida.

A partir de los datos aportados por ambas se realizó una segmentación del mercado según criterios generales y específicos, objetivos y subjetivos:

Criterios generales y objetivos. La edad de la población se estableció entre 40 y 80 años, con preponderancia del género femenino (67%). Se identificó un grupo mayoritario de parejas jóvenes que prefieren una estancia corta de fin de semana largo, y otro grupo de personas mayores, parejas o no que estarían en condiciones de disponer de mayor cantidad de días para realizar un PEV de 7 días. La presencia de parejas jóvenes (ambos sexos) aparece también en la encuesta de la Dirección de Turismo Municipal y es un dato que debe tenerse en cuenta para la disponibilidad de las plazas.

En cuanto al nivel económico, están presentes sujetos económicamente activos y pasivos, para los que se deben realizar ofertas de diferentes tipos en cuanto a nivel, tipo y duración de la estadía. Debido a que la de-

manda tiene un poder adquisitivo variado, las propuestas de confort ofrecidas en cuanto a la hotelería tienen dos tipos: estándar y ejecutivo.

Se encuentra variedad de niveles y tipos de ocupación, como profesionales, empleados, comerciantes independientes, con educación en distintos niveles, pero no con diferencias marcadas en lo que respecta a las preferencias ni a las necesidades. Se podría considerar personas de educación media secundaria y terciaria/ universitaria como más probable objetivo.

La amplia mayoría de los encuestados proviene de CABA, AMBA y la Provincia de Buenos Aires, lo que se atribuye a la cercanía a los centros de mayor población del país.

Criterios generales subjetivos, que refieren a la personalidad del consumidor (estilo de vida, preferencias, búsquedas, intereses). Los encuestados manifiestan una necesidad de cambio de estilo de vida, preferentemente con respecto al sedentarismo, la mala alimentación y el estrés. En la Encuesta de la Dirección de Turismo se reconoce en las preferencias un turismo con finalidades de relax-descanso en Tandil, búsqueda de lugares naturales y recreación al aire libre. Vemos en ambas encuestas una tendencia marcada hacia el autocuidado, la recreación y rehabilitación que concuerda con lo descrito para las actuales tendencias del turismo a nivel global post pandemia, donde se describe un cambio en el perfil del turista, con elección de lugares más tranquilos de recreación, con tendencias saludables.

Criterios específicos objetivos. El tipo de consumidor es de poder adquisitivo medio, de variada ocupación y nivel de educación. Fidelización y ventajas buscadas: Vuelve a visitar la ciudad 2 o tres veces por lo menos, buscando en primer lugar un lugar de descanso/ relax.

Criterios específicos subjetivos. La duración de la estadía preferida es variable, la población de menor edad y que manifiesta actividad laboral prefiere programas cortos tipo fin de semana largo, de tres o de cinco días, mientras que los mayores de 60 prefieren estadías más largas, relacionadas seguramente a la mayor disponibilidad de tiempo libre, entre 7 a 10 días. La estadía también está relacionada con la problemática particular que presenta cada participante.

En cuanto a las actividades preferidas, el ejercicio físico guiado, la hidroterapia/ aquagym, las clases de

cocina saludable y las charlas con profesionales son las actividades más frecuentemente elegidas, en ese orden. Estas preferencias serán de utilidad para armar los programas de EDV y dirigir las acciones de marketing acorde a estos gustos y tendencias.

Los factores de riesgo y ECNT referidos en la encuesta muestran prevalencia de sedentarismo, dieta no saludable y estrés, que aparecen asociados a las ECNT como hipertensión y obesidad, diabetes y dislipemias o lípidos elevados en sangre.

Las necesidades de recuperación de dependencia de hábitos tóxicos como el tabaquismo, el alcoholismo o el consumo de otras sustancias tóxicas no aparecen reflejados en forma relevante en la encuesta, lo que no concuerda con los datos publicados en otras fuentes estadísticas respecto a su prevalencia, pero podría interpretarse que este dato responde a la existencia de un sesgo de resistencia al reconocimiento de hábitos tóxicos rechazados socialmente.

Análisis de la oferta

Para conocer los competidores del CEV se llevó a cabo una estrategia de investigación directa e indirecta.

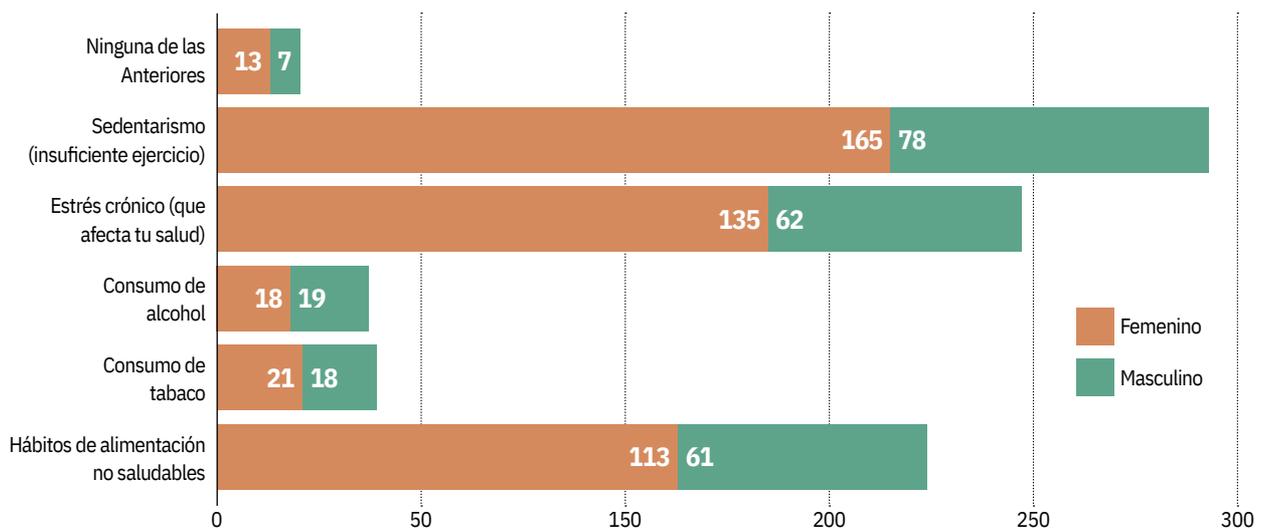
Se encontraron, en el nivel local, un hotel spa categoría 5 estrellas cuyo servicio se asemeja al del presente proyecto, además de 5 hoteles spa cuyo servicio no se enmarca dentro de las características de la propuesta de

CEV. En el nivel provincial se encontró un CEV con una propuesta equivalente a la del presente proyecto, con capacidad de 40 plazas. En el nivel nacional son 3 los centros que funcionan brindando servicios de este tipo.

Entre las fortalezas que posicionan favorablemente al proyecto frente a la competencia, cabe mencionar:

- La carencia de otras ofertas de turismo y salud que contemplen tratamientos de salud con perspectiva de estilo de vida dentro de un programa organizado de actividades supervisado por profesionales de la salud.
- El perfil del turismo de Tandil es acorde a las tendencias post pandemia: vacaciones de tiempos breves, turismo local, slow tourism en entornos naturales, turismo de familia y/o parejas.
- La existencia de altas cifras de ocupación hotelera antes y después de la pandemia en Tandil. La ocupación habitual de las plazas en prepandemia, según los datos de la Dirección Municipal de Turismo era del 49%. Postpandemia, al abrirse nuevamente la actividad en 2021 se pudo observar una ocupación completa de 90%.
- Datos sobre la intencionalidad de realizar turismo saludable en Tandil, de acuerdo a los resultados arrojados por la encuesta online el 80 % demuestra interés en realizar turismo saludable.
- Datos de la encuesta de la Dirección Municipal de Turismo 2017-2019 en los que se evidencia como

Gráfico N° 2. Estilo de vida/Autopercepción de Factores de Riesgo



(Fuente: Elaboración propia. Encuesta de Turismo y Salud on line 2020)

motivo principal de la visita a Tandil (90%) el descanso y relax.

– Análisis de prefactibilidad económico-financiera

El análisis de prefactibilidad se posiciona temporalmente en 2021 y se proyecta un ciclo de vida de diez años, dado que el proyecto se considera de largo alcance. Contempla la determinación del monto de inversión total para la instalación del CEV y el tiempo en que será realizada, el análisis de la demanda y la oferta, el cálculo del presupuesto de ingresos y egresos mediante el cálculo de precios y costos, la síntesis de la información económico-financiera a través de los flujos netos de efectivo, determinando la rentabilidad y el punto de equilibrio del proyecto. Se calcularon inversión inicial, ingresos y egresos (gastos fijos y variables), flujo de caja o Cash Flow, indicadores de rentabilidad Valor actualizado Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Tasa

de descuento, tiempo de recupero de inversión y punto de equilibrio (PE). El valor de cambio del USD utilizado al momento de realizar el cálculo fue de USD oficial 100.71 y USD MEP 159,84.

Se consideran dentro de la inversión inicial los costos de compra del terreno para el proyecto arquitectónico, construcción, equipamiento y gastos diferidos (honorarios profesionales de los arquitectos, gastos de escrituración, impuestos, sellados, etc), siendo el monto total requerido para la inversión inicial de USD 1.440.104.

La Fase operacional comprende la etapa de puesta en marcha del proyecto, cálculo de los gastos que requiere su funcionamiento y las ganancias que produce la venta de su servicio, el PEV. En esta fase se calculan los ingresos, egresos, el flujo de caja, y, a partir de estos, se aplican los indicadores financieros.

El ciclo de vida del proyecto se considera en 10 años dado que se considera un proyecto de largo alcance con

Figura N° 3. Flujo de Fondos Projectado (año 0 – año 4)

Concepto	Año				
	0	1	2	3	4
Ingresos		\$325.910	\$651.821	\$977.731	\$1.303.641
Impuesto		\$1.947	\$3.895	\$5.842	\$7.789
Gasto Variable		\$15.902	\$31.804	\$47.707	\$63.609
Gasto Operativos		-\$160.454	-\$160.454	-\$160.454	-\$160.454
Amortizaciones		\$44.625	\$44.625	\$44.625	\$44.625
Resultado antes de Impuestos		\$102.982	\$411.042	\$719.103	\$1.027.164
Impuesto	35%	\$36.044	-\$143.865	-\$251.686	-\$359.507
Resultado Neto		\$66.938	\$267.178	\$467.417	\$667.657
-Amortizaciones		\$44.625	\$44.625	\$44.625	\$44.625
-Inversiones + Recupero	-\$1.440.104				
Flujo de fondos	-\$1.440.104	\$111.563	\$311.802	\$512.042	\$712.281

Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 4. Flujo de Fondos Projectado (año 5 – año 10)

Concepto	Año					
	5	6	7	8	9	10
Ingresos	\$1.303.641	\$1.303.641	\$1.303.641	\$1.303.641	\$1.303.641	\$1.303.641
Impuesto	\$ 7.789	\$ 7.789	\$ 7.789	\$ 7.789	\$ 7.789	\$ 7.789
Gasto Variable	-\$ 63.609	\$ 63.609	\$ 63.609	\$ 63.609	\$ 63.609	\$ 63.609
Gasto Operativos	-\$160.454	\$160.454	\$160.454	\$160.454	\$160.454	\$160.454
Amortizaciones	-\$44.625	\$22.959	\$22.959	\$22.959	\$22.959	\$22.959
Resultado antes de Impuestos	\$1.027.164	\$1.094.747	\$1.094.747	\$1.094.747	\$1.094.747	\$1.094.747
Impuesto	-\$359.507	\$383.161	\$383.161	\$383.161	\$383.161	\$383.161
Resultado Neto	\$667.657	\$711.586	\$711.586	\$711.586	\$711.586	\$711.586
-Amortizaciones	\$44.625	\$22.959	\$22.959	\$22.959	\$22.959	\$22.959
-Inversiones + Recupero						
Flujo de fondos	\$712.281	\$688.627	\$688.627	\$688.627	\$688.627	\$688.627

Fuente: Elaboración propia.

una inversión elevada en edificación especialmente adaptada a su funcionalidad y el tiempo requerido para su consolidación como actividad comercial frente a la competencia.

Con la información económica financiera se realizó la evaluación de rentabilidad con las siguientes conclusiones:

- La Tasa de Descuento considerada es de 15,34%, lo que resulta un Valor Actualizado Neto (VAN) de \$1.124.115.
- La Tasa Interna de Retorno, que expresa la rentabilidad en valores relativos, es de 29,14 % y es mayor que la Tasa de Descuento.
- El período de recuperación de la inversión estimados es de 3,7 años.
- El punto de equilibrio estimado es de 6,4 %.
- Al ser el VAN es mayor que 0 y la TIR mayor que la Tasa de Descuento, la inversión es aceptable.

Viabilidad jurídico-legal

El proyecto de creación de un CEV se considera parte de las actividades de una fundación con personería jurídica la cual genera estas actividades de autofinanciamiento a los efectos de llevar adelante sus objetivos.

La fundación en consideración debe contar en su estatuto constitucional con el objeto general de trabajar en promoción de la salud y promoción y protección de ambientes saludables con especial énfasis en educación para la salud y estilos de vida saludables, trabajando en la prevención de las ECNT dependientes del estilo de vida de la población, trabajando en la educación para la

salud específicamente sobre los estilos de vida asociados a dichas enfermedades crónicas.

La forma de abordar esta problemática es a través de acciones a nivel de políticas públicas saludables, acciones en la comunidad, individuales y grupales por medio de la práctica de la promoción de la salud en un ambiente saludable.

Para ello podrá: organizar programas de capacitación para fortalecer las habilidades personales para la promoción de la salud; utilizar la información, la educación y la comunicación social para crear conciencia sobre los problemas ambientales así como sobre los estilos de vida saludables (comportamientos, consumos, hábitos) que se relacionan con la salud y la enfermedad; creación de áreas saludables como espacios de recreación, espacios verdes, clubes barriales; impulsar la formación de redes de contención social y de solidaridad en las comunidades; impulsar propuestas culturales y artísticas que generan pertenencia e identidad; implementar proyectos de carácter intersectorial en estilos de vida como las Escuelas Saludables. Dentro de esta línea de acción de estilo de vida y ambientes saludables descritos se llevarán a cabo las siguientes actividades: asesoramiento, asistencia técnica y desarrollo de capacidades, investigación, desarrollo de estudios demográficos y vigilancia epidemiológica, entre otras.

La legalidad de las actividades previstas y de las formas organizativas diseñadas para ejecutarlas exige el análisis pormenorizado de varios aspectos.

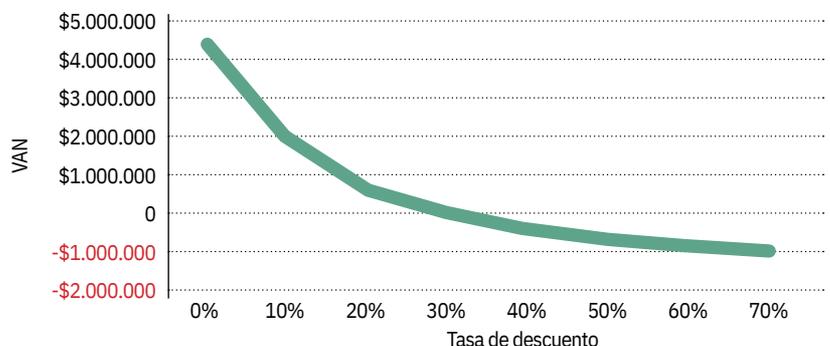
En cuanto a la capacidad legal jurisdiccional del ente propuesto para la ejecución, se identifica con la figura

Figura N° 5. Tabla para determinación de la TIR

Tasa de descuento	VAN
0%	\$4.363.001
10%	\$1.853.354
20%	\$623.098
30%	-\$43.778
40%	-\$436.298
50%	-\$683.455
60%	-\$847.939
70%	-\$962.514

Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 6: Análisis gráfico de VAN y de Tasa de Descuento



Fuente: Elaboración propia.

legal de una fundación que se establece con el objeto de trabajar por la promoción de la salud y de un entorno y un estilo de vida saludables. Desde este lugar rigen las reglas generales de la ley para las ONG, personas jurídicas que trabajan sin fines de lucro, a fin de lograr sus objetivos fundacionales. Este aspecto no impide que, como persona jurídica, la fundación esté capacitada para desarrollar actividades comerciales de donde obtener los recursos necesarios para sustentar sus acciones.

En cuanto a la aptitud de la zona seleccionada para el emplazamiento de instalaciones, se establece la construcción de la planta edilicia en una zona considerada apta para el desarrollo de las actividades del PEV, sin contaminación ambiental, dentro del radio suburbano de la ciudad de Tandil. El proyecto edilicio se encuadra dentro de la reglamentación establecida por la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la planificación de área protegida, para la construcción y accionar comercial en la zona prevista para su emplazamiento.

Dado que en la ciudad se pretende preservar el paisaje en altura existen decretos que determinan el tipo y tamaño de construcción en determinadas zonas sobre los 220m y 200m, que se consideran en riesgo de ser afectadas por el crecimiento poblacional descontrolado y sobre las que se comprueba el *rápido avance del desarrollo edilicio* (Del Fresno, 2018). En cuanto a las características de los productos/servicios, de acuerdo a los estándares regulatorios, las actividades que constituyen la propuesta del servicio ofrecido son compatibles con las regulaciones establecidas en el área donde se decide establecer el CEV. Es una actividad no contaminante y puede realizarse en el predio preparado para tal efecto sin perturbar la tranquilidad del entorno ni de sus habitantes.

En lo relativo a la situación de dominio de los inmuebles que se requiere disponer, el CEV se propone como propiedad de la fundación en consideración que, como

organización con personería jurídica, se halla capacitada como propietaria de bienes inmuebles.

En cuanto a la legislación regulatoria, el CEV atiende a las normas propias de las instituciones de salud y a distintos marcos de regulación de la actividad turística comercial. Como institución de salud quedará sujeto al marco regulatorio del Decreto-Ley N° 7314/67 y su Decreto Reglamentario N° 3280/90 y modificatorios, que regulan la habilitación y funcionamiento de los establecimientos privados asistenciales o de recreación radicados o que se radiquen en el territorio de la Provincia de Buenos Aires. El Decreto N° 3280/90 previó la clasificación de dichos establecimientos, su conceptualización y la determinación de los requisitos generales y particulares para su habilitación.

En la Argentina las leyes que regulan al turismo son:

1. Ley Nacional de Turismo 25997/04
2. Ley Provincial de Turismo 14209/10
3. En el nivel local la actividad está regulada a partir de las ordenanzas municipales 15810 de habilitación de actividades económicas comerciales, 15456 de regularización de actividades de alojamientos turísticos y 17078 de tipos de actividades comerciales.

En lo que refiere a la responsabilidad civil y profesional frente a situaciones que se presten a la ocurrencia de complicaciones durante el PEV, las cuales pueden suceder en pacientes que están padeciendo distinto tipo de enfermedades crónicas y que puedan asociarse a un cambio de actividad en los días de la estadía, los hechos que pueden atribuirse a responsabilidad civil y /o profesional deberán quedar contemplados en la constitución de un documento de consentimiento informado al ingreso del participante al Programa de estilo de vida.

Viabilidad política y social

Es relevante señalar como un factor central en este análisis la adherencia del gobierno de la ciudad a proyectos relacionados con la promoción de la salud, dada la importancia de contar con el acompañamiento político local para que este proyecto se instale como parte del plan de acción de la ciudad.

El municipio de Tandil ha tenido intención de generar Promoción de la Salud y se considera una “ciudad sa-

Figura N° 7. Resultados de Proyecto de Inversión

Inversión	\$1.440.104
Beneficio 3 primeros años	\$935.407
Beneficio año 4	\$712.281
Plazo de recupero	3,7

Fuente: Elaboración propia.

ludable” desde 2004, año en el que ingresó a la red de Municipios y Ciudades saludables desde.

Algunos datos que manifiestan la intención política con respecto a la promoción de la salud y el turismo son:

- 2004: Tandil adhiere al Programa Nacional Municipios Saludables del Ministerio de Salud de la Nación.
- 2008: Tandil Miembro Titular de la Red Argentina de Municipios Saludables y es elegido representante de la Provincia de Buenos Aires y de la Región Centro del país.
- 2018: Dentro de la elaboración de consensos de políticas públicas, se realizó el Acuerdo del Bicentenario, entre la Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires y el Gobierno municipal, firmado el 4 de abril de 2018, con la participación de ochenta ONGs de la ciudad, con miras al desarrollo de proyectos que incluyen un Eje Tandil Saludable en común acuerdo y colaboración.
- 2020 Tandil preside la Red Internacional de Mercociudades, con el interés de pensar proyectos de acción con una lógica de gestión asociada entre los gobiernos locales, las cámaras de turismo, los empresarios, los trabajadores y todos aquellos que participan del sector turístico regional.

Conclusiones

De acuerdo con estos aspectos analizados, se determinó que la creación de un CEV como estrategia de prevención de las ECNT es una alternativa viable dentro del mercado de Turismo y Salud.

Desde el punto de vista económico financiero, y mediante los indicadores de rentabilidad como el VAN y la TIR la inversión en el CEV es rentable.

Existe un margen considerable para absorber reducciones en la demanda respecto al valor promedio de 49% vigente para el municipio de Tandil, dado por el análisis del Punto de Equilibrio.

Acorde a lo planificado para el ciclo de vida del proyecto, el plazo de recupero de la inversión se logra en 3,7 años, siendo de largo alcance por la naturaleza del proyecto.

Se espera que la oferta de servicios resulte una opción innovadora dado que a nivel local no existe una propuesta de estas características. Adicionalmente, a nivel nacional las alternativas equivalentes son muy pocas y nin-

guna está localizada cerca de la zona seleccionada para el emplazamiento del CEV.

En cuanto a la demanda del servicio ofrecido, parece ser de aceptación por la población según la encuesta de Turismo y Salud on line 2020 que determinó un interés en el 80% de los casos.

En cuanto a la disponibilidad de personal especializado en salud, siendo que el proyecto demanda un uso intensivo de recursos humanos, el municipio de Tandil resulta adecuado porque cuenta con instituciones como la Universidad Nacional del Centro y otras instituciones privadas que permiten una amplia oferta de profesionales capacitados.

Desde las dimensiones social, política y jurídica y geográfica, dado que el municipio de Tandil adhiere a políticas de promoción y prevención de la salud, y la población ha desarrollado interés en todo lo saludable, resulta un entorno social adecuado para la creación de un Centro de Estilo de Vida que apoya la filosofía de promoción de la salud.

Desde el aspecto jurídico el análisis de la creación del CEV se concibe desde la figura de una fundación cuyos objetivos son promoción de la salud, estilos de vida y entornos saludables. Ésta le brinda el marco legal necesario, alineado con las acciones previstas y encuadrado dentro de sus estatutos fundacionales.

Desde el lugar de emplazamiento, se considera en ventajosas condiciones por su ubicación dentro del circuito turístico, con acceso asfaltado, en una de las *vías de acceso fácil a la ciudad* y muy cerca al casco urbano. El proyecto está encuadrado dentro de las normativas de la Ley de Protección al Paisaje, por altura de cota, y no interfiere con las normativas de protección ecológica del suelo.

La selección del municipio de Tandil para desarrollar el proyecto tiene un aspecto muy positivo relacionado con su ubicación geográfica en el centro de la provincia de Buenos Aires y, por ende, con la proximidad de la demanda. Adicionalmente, es un punto de destino reconocido en el turismo nacional y puede complementarse con destinos próximos muy demandados, como la costa atlántica. 



La versión completa de este artículo está disponible en la Biblioteca de la Universidad o escaneando este código QR