



**Informe por Solicitud  
Declaración  
ZOIT SAN JOSÉ DE  
MAIPO**

**2023**

## INFORME SOLICITUD DE DECLARACION

### ZOIT SAN JOSÉ DE MAIPO


La gestión de la Dirección Nacional de Turismo en relación con la postulación y declaración de ZOIT, está señalada en el Reglamento Decreto N°30/2016 y se refiere al Informe que debe emitir este Servicio, señalado en el Art. 3 y Art N°6 letra f) de dicho Reglamento, al momento de solicitarse o iniciarse la postulación por parte de la Dirección Regional de Turismo, informe que deberá describir la importancia del territorio propuesto para la región.

Esta Dirección Nacional está encargada de revisar los contenidos del expediente de postulación y confirmar que éstos se ajusten y justifiquen la solicitud de ZOIT para un territorio y exista coherencia entre la propuesta de ZOIT y los planes y estrategias regionales y nacionales.

La propuesta de declaración de la ZOIT San José de Maipo, que se realiza bajo la Ley N°20.423, se enmarca en un polígono que abarca territorios de la comuna de San José de Maipo, y es coherente tanto territorial como estratégicamente, con las áreas y sectores de desarrollo de turismo en dicha Comuna.

La delimitación de la ZOIT San José de Maipo, tiene su fundamento en los atractivos turísticos que están presentes en el polígono, así como la red de servicios e infraestructura turística de apoyo al turismo comunal. San José de Maipo cuenta con un importante recurso social, patrimonial, natural y cultural. Posee los atractivos turísticos de mayor relevancia en la RM, tanto por su envergadura en superficie, como por la riqueza de su paisaje, lo que debido a su cercanía y accesibilidad la convierte en la zona de recreación por excelencia de esta.

San José de Maipo posee un destacado conjunto de atractivos que presentan gran aptitud para el turismo de aventura y las actividades recreativas al aire libre tanto para turistas expertos como para un amplio abanico de público. San José de Maipo es uno de los cajones cordilleranos más importantes de Chile, esto principalmente por las cualidades geográficas únicas de su cordillera, que contiene una gran biodiversidad de especies nativas, un conglomerado de valles de alta montaña con impresionantes atractivos turísticos naturales y una actividad social fuertemente arraigada en sus habitantes. La proximidad a los centros urbanos de las comunas de Santiago ha permitido, desde sus primeros asentamientos, constituir una red de servicios que han estado siempre presentes, y que se ha ido adecuando - en calidad y diversidad - a la fuerte demanda generada por los flujos de visitantes nacionales y extranjeros procedentes de distintos puntos geográficos.



Los atractivos presentes en la ZOIT lo convierten en un lugar ideal para actividades como trekking y escalada en la zona de Lo Valdés, rafting en el Río Maipo, mountain bike, y cabalgatas en los cajones cordilleranos, cuenta con áreas de preservación como el Monumento Natural El Morado y los Santuarios de la Naturaleza Cascada de las Ánimas y Lagunillas, cuyo valor de conservación reside en las particularidades geomorfológicas y la biodiversidad de quebradas y humedales de montaña.

El trabajo participativo permitió obtener una delimitación en bases a Unidades Territoriales.


La primera de ellas, la Unidad Territorial “VALLE DEL MAIPO”, concentra las localidades de La Obra, Las Vertientes, El Canelo, El Manzano, Guayacán, Lagunillas, San José de Maipo, El Toyo, El Melocotón, San Alfonso, El Ingenio, San Gabriel. Constituye la puerta de entrada a San José de Maipo concentrando la mayor cantidad de localidades acorde a esta división territorial, población y oferta de servicios turísticos. La mayor parte de las actividades que aquí se realizan, están en torno al camino principal (Camino al Volcán) la ruta G-25, el cual va paralelo al Río Maipo. Al ser una unidad en precordillera, se han desarrollado históricamente algunas actividades agrícolas y es pionera en turismo de montaña, considerando que dentro de esta unidad se encuentra el centro de ski Lagunillas, además de alternativas de expediciones y excursiones de montaña tanto en invierno y verano.

La segunda Unidad Territorial “VALLE DEL COLORADO”, abarca localidades de Los Maitenes, El Alfalfal, Olivares y Colorado. Este lugar se ha ido posicionando más por actividades de trekking y cabalgata que por actividades y turismo de alta montaña, presencia de 2 volcanes, Tupungato y Tupungatito, principalmente por la dificultad de las rutas y los accesos a las mismas. Destacan la Ruta Patrimonial Río Olivares y Mirador de Cóndores, y comunidades para adentrarse a la alta cordillera, con arrieros como apoyo para expediciones de montaña y oferta que brinda servicios de alojamiento y turismo aventura.

La tercera Unidad Territorial “VALLE DEL YESO”, contempla las localidades de Las Cáscaras, Embalse el Yeso y Termas El Plomo. Destaca su valor paisajístico, con el Embalse el Yeso y sus cumbres aledañas nevadas. Destaca, la reserva artificial de agua como el embalse y reservas naturales de agua dulce a través de humedales y glaciares. Posee escasa población, y su oferta turística está ligada a turismo aventura, desarrollo de trekking y tours panorámicos para apreciar el lugar.

La cuarta Unidad Territorial, “VALLE DEL VOLCÁN”, abarca las localidades de Romeral, El Volcán, Baños Morales, Lo Valdés, Baños Colina, Queltehues, Las Melosas.

El Volcán San José, domina gran parte de la unidad territorial y atrae a turistas tanto en invierno como en verano. Destaca acá la presencia y existencia de termas. Cuenta con residentes todo el año y éstos también se concentran en torno a Baños Morales, poblado más próximo al Monumento Natural el Morado, que es parte del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado. Por sus condiciones de altitud y acumulación de nieve, esta unidad territorial se ha ido posicionando como un sector idóneo para deportes de nieve, desde caminata con raquetas a ski y snowboard fuera de pista. Posee oferta turística asociada al turismo aventura, alojamiento y gastronomía.



Todas estas características, y unidades presentes en el polígono de la ZOIT San José de Maipo, lo han convertido en un destino de relevancia mundial que exhibe un aumento exponencial del Turismo alcanzando los 15.000 visitantes anuales, solo según consultas registradas por la Oficina de Información Turística (OIGT) de San José de Maipo. A ello deben sumarse las miles de visitas a los diferentes sectores turísticos de la comuna.

La visión construida para la ZOIT SAN JOSÉ DE MAIPO es: “SJM en su condición de destino turístico, aspira a convertirse en un referente turístico fundamental de la Región Metropolitana, reconocido a nivel nacional e internacional, por su condición cordillerana privilegiada, con una amplia y consolidada oferta de actividades y servicios turísticos, de carácter sustentable, donde sus habitantes tengan impronta de agentes turísticos”.

Es preciso señalar que el polígono asociado a esta ZOIT se definió en común acuerdo con los principales actores territoriales para llegar al polígono definitivo que se presenta.

En relación con la oferta de servicios turísticos, según el Registro Nacional de Prestadores de Servicios Turísticos del SERNATUR, existe en total 267 servicios turísticos registrados, de los cuales un 30% corresponde a establecimientos de alojamiento, 45% a operadores, guías de turismo, agencias y turismo aventura en general, un 16% a servicios de gastronomía y restaurantes, y el restante a otros servicios turísticos.


Si bien este territorio presenta una interesante proyección en el desarrollo de variadas iniciativas que permitirán un mayor fortalecimiento del turismo, deberá considerar una serie de aspectos con el fin de generar instancias para un desarrollo turístico sustentable con la aplicación de directrices que permitan fortalecer la vocación turística del destino, promoviendo un espacio organizado, capaz de acoger a turistas y usuarios, prestando servicios turísticos, sin perder las características que le proveen autenticidad a dicho territorio.

Respecto de la coherencia entre la declaración de Zona de Interés Turístico y las estrategias e instrumentos de planificación territorial (IPT) vigentes o proyectados, debe buscar y promover la sinergia e integración de éstos con los instrumentos específicos para la gestión de la inversión pública regional y comunal en forma sustentable.

En este sentido, esta declaración de ZOIT se vincula a las definiciones de la Estrategia Nacional de Turismo y la Política Regional de Turismo entre otros.

Respecto de la Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad en la Región Metropolitana de Santiago (2015-2025), se indica que, entre los sitios prioritarios de conservación de la Biodiversidad en la Región Metropolitana, se encuentran: Altos Río Maipo, El Morado, Río Olivares, Río Colorado, Tupungato y se establece la categoría de Áreas de Protección Ecológica con desarrollo controlado ubicándose estas áreas principalmente en San José de Maipo y Pirque.

El PLADECO, Plan de Desarrollo Comunal, el cual es un instrumento de planificación y gestión comunal sienta las bases y directrices de los distintos objetivos que plantea la comunidad de San José de Maipo. La visión propuesta es que se proyectan de manera respetuosa al patrimonio material e inmaterial de la comuna, su entorno natural, y con un desarrollo innovador y sustentable



del turismo, preocupándose, resguardando y protegiendo los recursos naturales y patrimoniales disponibles y del medio ambiente. En este contexto el PLADECO cuenta con un eje de turismo en el área de desarrollo, el cual detalla la oferta de turismo a nivel comunal, las fortalezas y brechas para enfrentar el desarrollo del turismo en forma sustentable. Así como el PLADETUR, de San José de Maipo (2011) identifica un número bastante mayor de atractivos naturales y alternativas para el desarrollo turístico.

La Comuna ha desarrollado una serie de Ordenanzas Municipales las cuales sobre aspectos relevantes para el desarrollo sustentable del turismo. Entre éstas se cuenta la “ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y LA OBTENCIÓN DE PATENTES EN LA COMUNA DE SAN JOSÉ DE MAIPO”, el “REGLAMENTO PARA IMPLEMENTACIÓN DE ORDENANZA DE TURISMO”, la “ORDENANZA DE MEDIO AMBIENTE Y VISITA RESPONSABLE DE LA COMUNA DE SAN JOSÉ DE MAIPO” y la “ORDENANZA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS FORESTALES” entre otras.

Las principales brechas para alcanzar la visión propuesta son que su capital social aún carece de formación en atención de clientes, guías de turismo especializados y capacitación en diversos idiomas. Falta generar diversas rutas turísticas y ponerlas en valor; falta de centros de información turística especializada entre otras.


Las acciones que se pretenden implementar son Promover instancias de participación comunitaria asociada a protocolos de conciencia turística, de sustentabilidad ambiental, para el rescate y puesta en valor de identidad y patrimonio local. Profesionalizar los servicios turísticos de la ZOIT Diseñar e implementar nuevos productos turísticos, fortalecer las redes de colaboración entre otras.

Mediante el trabajo participativo de los actores claves del territorio, se detectaron, entre otras, brechas, las cuales permitieron proponer acciones específicas:

1. Saturación de la comuna y de algunos atractivos turísticos, ya sea por personas y/o vehículos.
2. Gestión de Riesgo de Desastres, abordar Cambio Climático y Desastres de origen socio natural y Escasez Hídrica
3. Falta de instrumentos comunales sólidos en materia de turismo y afines
4. Turismo informal e irregular y turistas y visitantes irresponsables
5. Infraestructura habilitante en materia de turismo
6. Visión comunal de lo que es turismo, Lenguaje técnico e idiomas, Fiscalización y Control Municipal, Existencia de marca, Eventos y actividades, Acceso a la montaña y Acceso a atractivos turísticos.
7. Residuos

Entre las acciones propuestas, destacan por ejemplo las siguientes:

- Fortalecimiento y diversificación de la oferta y atractivos turísticos y desarrollo de nuevos productos turísticos (asociados a atractivos naturales, culturales y deportivos del territorio), ampliando e integrando la oferta comunal. Habilitación de infraestructura turística. Habilitación de rutas de senderismo, de servicios como paraderos, oficina de turismo, entre otras.
- Creación de estrategia de trabajo, asociatividad y trabajo en red, para el resguardo del desarrollo sostenible, sustentable e integral del territorio como destino, a través de la creación de planes de



manejo para zonas o atractivos con alta demanda, estudio de capacidad de carga, infraestructura, conectividad, etc.

- Creación e implementación de planes de emergencia que permitan protocolizar la respuesta y el manejo de situaciones críticas y amenazas de origen socio natural y Desarrollo de estudios de gestión de riesgo de desastres en el turismo (rutas de alto riesgo, amenazas frecuentes, etc.) y Capacitación al área turística en materia de primera respuesta y amenazas de origen socio natural. Incorporación de la perspectiva de cambio climático en materia turística (escasez hídrica, aumento de T°, isoterma 0, etc.).

- Promoción de un destino sustentable, responsable y respetuoso con el territorio. Plan de manejo para residuos en atractivos turísticos críticos (Plaza San José de Maipo, Estero El Manzano, Embalse El Yeso, etc.).

- Desarrollo de una marca/sello del destino comunal, para la transversalización del crecimiento y desarrollo turístico comunal. Generación de actividades que valoricen y potencien la identidad y territorialidad local, hacia los residentes, trabajadores del turismo, visitantes y turistas.

- Desarrollo de planes de turismo social, que permita a la comunidad conocer su territorio. Educación turística y ambiental. Desarrollo de capacitación en idiomas y lenguaje técnico de turismo e incentivo a la formalización.

- Facilitar, difundir y coordinar todas las acciones entre el sector público-privado, fortaleciendo e instaurando un modelo de gobernanza y/o territorial, tendiente a generar un desarrollo integral, sustentable y sostenible de la comuna. Colaboración y apoyo entre distintos actores (ciudadanía, OO.CC., Carabineros y Seguridad Pública) en materia de seguridad. Mayor fiscalización al turismo irregular e informal.

#### **Síntesis:**

Por los antecedentes señalados anteriormente, esta Dirección Nacional de Turismo apoya la postulación de la ZOIT San José de Maipo, siendo ésta, coherente tanto territorial como estratégicamente con la definición y visión de destino turístico propuesto por la Dirección Regional de Turismo y por los actores que participaron en su conformación. Entendiendo que el objetivo es poder integrar dos territorios para el desarrollo de la actividad turística que cuente con una oferta diversificada, sustentable y de calidad.

Esta declaración permitiría fortalecer el crecimiento actual y posicionar turísticamente este territorio a nivel nacional e internacional, generando las instancias y acciones concretas para fortalecer iniciativas tanto de Sernatur como de las autoridades comunales y regionales, permitiendo atraer mayores inversiones con el fin de gestionar de manera sustentable el destino turístico.

#### **Informe 1/ 2023**

**Gestión Territorial y Medio Ambiente -Subdirección de Desarrollo**

**Servicio Nacional de Turismo**

**Santiago, marzo 2023**