



¿Por qué los destinos  
turísticos fracasan?



Why touristic  
destinations fail ?



# ¿Por qué los destinos turísticos fracasan?

# Why touristic destinations fail ?

## **Cómo los estudios de madurez de los destinos turísticos de Stanley Plog se pueden utilizar en la zona de Punta de Lobos.**

## **How Stanley Plog's maturity studies of touristic destinations can be used in Punta de Lobos' area.**

Ningún destino tiene necesariamente una connotación turística desde su inicio, pero sí un potencial para serlo. Su evolución y estado de madurez, tiene una relación directa al perfil psicológico del viajero que lo visita. Stanley Plog - destacado psicólogo, investigador y consultor turístico - dedicó su vida a estudiar esta correlación escribiendo numerosas publicaciones sobre el tema. En esta oportunidad, a través de distintos planteamientos y ejemplos, se presentará esta relación para el caso de un destino que ha crecido mucho en los últimos años y vive su propio punto de inflexión: Punta de Lobos, Pichilemu, Chile.

No destination has necessarily a tourist connotation since its inception, but most have a potential to turn into one. Its evolution and maturity stage, have a direct relationship with the psychological profile of the traveler that visits. Stanley Plog - outstanding psychologist, researcher and touristic consultant - dedicated his life to study this correlation by writing numerous papers on the subject. In this opportunity, this relationship will be presented through different approaches and examples, for the case of a destination that has grown exponentially in the past years and now faces its own inflection point: Punta de Lobos, Pichilemu, Chile.

¿Cómo se deben haber sentido los primeros turistas que llegaron al sector de la Riviera Maya? Playas hermosas y prístinas para ellos solos, locales amables, naturaleza indómita y comida local auténtica. Hoy la visión que se llevarían sería radicalmente distinta. Si alguien recorre las calles de Cancún, parecieran no acabar las tiendas, los hard rock cafés, los restaurantes de comida rápida, y hoteles gigantes con formato all-inclusive construidos sobre todo el borde costero. Las artesanías locales parecen ser inexistentes ante la abundancia de réplicas e imitaciones creadas en el exterior. Ante esto surge la pregunta ¿habrá querido siempre la comunidad local, oficiales de gobierno y otros stakeholders que el desarrollo turístico de este lugar haya tomado esa dirección? ¿Se puede considerar este caso como un destino turístico exitoso?

How must the first visitors of the Riviera Maya have felt when they first arrived in the early 60s? Beautiful and pristine beaches to be alone, friendly locals, untamed nature and authentic local food. Today, the picture for those same visitors would be radically different. If someone walks through the streets of Cancun, there seems to be no end to shops, hard rock cafes, fast food restaurants, and giant all-inclusive hotels built on the entire coastline. Local artisans seem to be non-existent due to the abundance of replicas and imitations created abroad. This situation raises the following question: did the local community, government officials, and other stakeholders, want that the touristic development of this place had followed that direction? Can this case be considered as a successful touristic destination?

Stanley Plog, especialista en el tema, trabajó con la pregunta: ¿qué hace que un destino turístico falle o tenga éxito? Aparentemente la pregunta parecía tener un ciclo predecible.

Stanley Plog, specialist in the subject, worked with the following question: What makes a tourist destination fail or succeed? Apparently, the question seemed to have a predictable cycle.

Para poder explicar este ciclo, el autor trabajó con resultados de un estudio psicográfico que él mismo realizó en los años 70's, en los cuales dividía a los clientes del turismo en 2 extremos<sup>1</sup>: Dependientes y Aventureros (Dependents and Adventurers). Los dependientes los definió como el grupo que eran más conservadores en su forma de ser: más conscientes de su ingreso y gastos, prefieren marcas y lugares populares, poca confianza en sus decisiones y se apoyan en otros, o la publicidad como guía. Este arquetipo viaja por menos tiempo, generalmente lo hace con más carga porque le gusta sentirse como en casa. Gasta menos, ya que generalmente se mueve con reservas previas y de preferencia con descuentos.

In order to explain this cycle, the author worked with the results of a psychographic study that he himself carried out in the 70's, in which he divided tourism clients into 2 extremes<sup>1</sup>: Dependents and Adventurers. He defined dependents as the more conservative group in their way of being: more aware of their income and expenses, preferring brands and popular places, with little confidence in their decision making, relying on others, or in advertising as a guide. This archetype travels for less time, usually with a heavier load because they like to feel at home. They spend less, since they usually move with previous reservations and preferably with discounts.

El perfil aventurero tiene niveles más altos de actividad y mayor confianza en sí mismo. Por lo tanto, está más dispuesto a asumir riesgos, probar cosas distintas, tomar productos nuevos en el mercado y prefiere lugares menos visitados. Este perfil de persona está dispuesta a gastar más, se queda más tiempo en los lugares, tiene un gusto por artesanías y experiencias auténticas, y está dispuesto a pagar por ellas.

The adventurer profile has higher levels of activity and greater self-confidence. Therefore, they are more willing to take risks, to try different things, taking new products in the market and preferring less frequently visited places. This sort of person is willing to spend more, stays longer in places, has a taste for crafts and authentic experiences, and is willing to pay for them.

Una vez identificados estos perfiles, el autor plantea la hipótesis de que la madurez ideal para el desarrollo de un destino que tiene potencial turístico, es la adultez joven (no se confunda esta con la edad del viajero), y que esta fase está dirigida mayoritariamente al grupo aventurero.

Once these profiles are identified, the author proposes the hypothesis that the ideal maturity for the development of a destination that has tourism potential, is young adulthood (do not confuse this with the traveler's age), and that this phase is mainly directed to the adventurers group.

1.- Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 14 No 4. (Febrero 1974).





Para poder fundamentar la hipótesis descrita anteriormente, el autor crea un ciclo cronológico<sup>2</sup> que termina en el deterioro de un destino. Este se desarrolla de la siguiente manera:

In order to support the hypothesis described above, the author creates a chronological<sup>2</sup> cycle that ends in the deterioration of a destination. This is developed as follows:

1. Inicialmente, llegan visitantes de perfiles más aventureros a un lugar remoto. Quedan impresionados, y corren la voz entre sus amigos. Comienzan entonces a llegar sus conocidos menos aventureros que ellos, pues ahora pueden ir al destino gracias a sus consejos, y cada vez en mayor cantidad. Lo anterior produce que comiencen las primeras etapas del desarrollo turístico orientadas a cubrir las primeras demandas de estos viajeros: hospedaje, restaurantes y otras comodidades; pues prefieren un grado mayor de comodidad que sus amigos aventureros.
2. Se sigue corriendo la voz, ahora entre personas de perfil menos aventurero. Comienza entonces a tomar participación la publicidad y prensa: revistas de viaje, notas especiales, reportajes, etc. Sumado a esto, los Less Adventurers (menos aventureros) corren la voz a sus conocidos y amigos que a su vez son menos aventureros que ellos (Mid-Centric). En este punto el turismo empieza a ser reconocido como el fuerte de la comunidad local y la infraestructura ya está en un nivel suficiente para los mid-centrics descritos anteriormente. El crecimiento de la infraestructura turística continúa de manera acelerada por lo que no se ve la necesidad de regularla, ya que el dinero, los recursos y oportunidades entran sin parar. En este punto encontramos muchos más turistas centrales que aventureros.
3. Los precios del destino han subido. El valor inmobiliario ha aumentado, a tal punto que los sectores más preciados sólo son accesibles a través de proyectos de gran escala: torres, hoteles de mayor tamaño y grandes cadenas. Con este proceso comienza una erosión sigilosa (stealthy erosion) al dañar la esencia original del lugar: las construcciones tapan vistas, se levantan por sobre la línea de los árboles y se cierran los accesos. La regulación se mantiene siendo mayormente floja, y cuando llega al punto de ser necesaria, los oficiales políticos están sumamente sub-capacitados y con poca infraestructura para esta regulación.

En este punto el destino se ha adaptado casi totalmente al turista dependiente, haciendo incluso que se parezca al lugar de donde los mismos provienen. Los turistas aventureros y menos aventureros (adventurers y less adventurers) ya no les parece atractivo el lugar y migran a otros destinos. (Plog, 2001).

1. Initially, visitors with more adventurous profiles arrive to a remote place. They are impressed, and they spread the word among their friends. Then, all their less adventurous acquaintances begin to arrive; because now, they can reach the destination thanks to their advice, and increasingly in greater quantity. This produces the first stages of touristic development to start, oriented to cover the first needs of these travelers: lodging, restaurants and other amenities; because they prefer a higher degree of comfort than their adventurous friends.
2. The word gets out, now among people of less adventurous profile. Then, publicity and press starts to play their role: travel magazines, special notes, reports, etc. In addition, Less Adventurous spread the word to their acquaintances and friends, who in turn are less adventurous than them (Mid-Centric). At this point, tourism begins to be recognized as the strength of the local community and the infrastructure is already at a sufficient level for the mid-centric described above. Growth of the touristic infrastructure continues in an accelerated manner, so there seems to be no need for regulation; since money, resources, and opportunities, go on and on. At this point we find many more centric than adventurous tourists.
3. The prices of the destination have gone up. Real estate value has increased, to the extent that the most valuable areas are only accessible through large-scale projects: towers, larger hotels, and large networks. Through this process, stealthy erosion begins damaging the original essence of the place: constructions block views, they rise above the tree line, and the accesses are closed. Regulation remains largely loose, and when it reaches the point of being necessary, political officials are highly under-trained and have little infrastructure for this regulation.

At this point, destination has adapted almost totally to the dependent tourist, making it even similar to the place where they come from. Adventurous and less adventurous tourists no longer find the place appealing and migrate to other destinations. (Plog, 2001)

The following graphic shows the cycle, classifying different destinations according to the profile of the traveler that visits it.

La siguiente figura refleja el ciclo, clasificando distintos destinos según el perfil del viajero que lo visita.

2.- Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No 3. (June 2001)

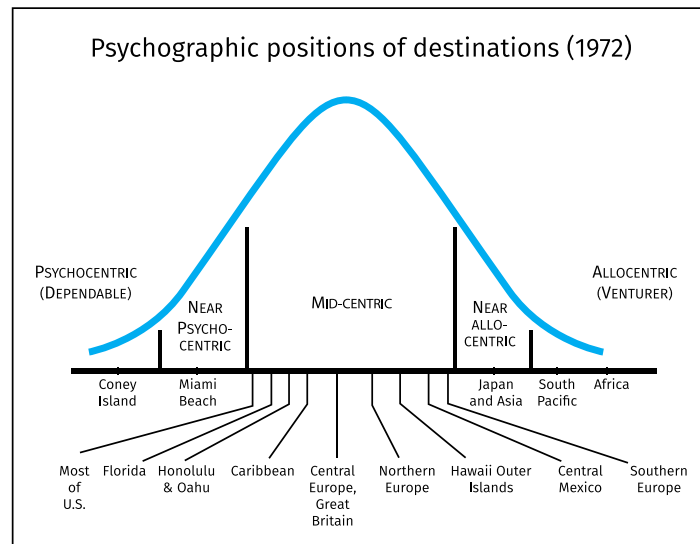


Gráfico 1: Posiciones Psicograficas de los Destinos  
Graphic 1: Psychographic positions of the Destinations

### Resultado

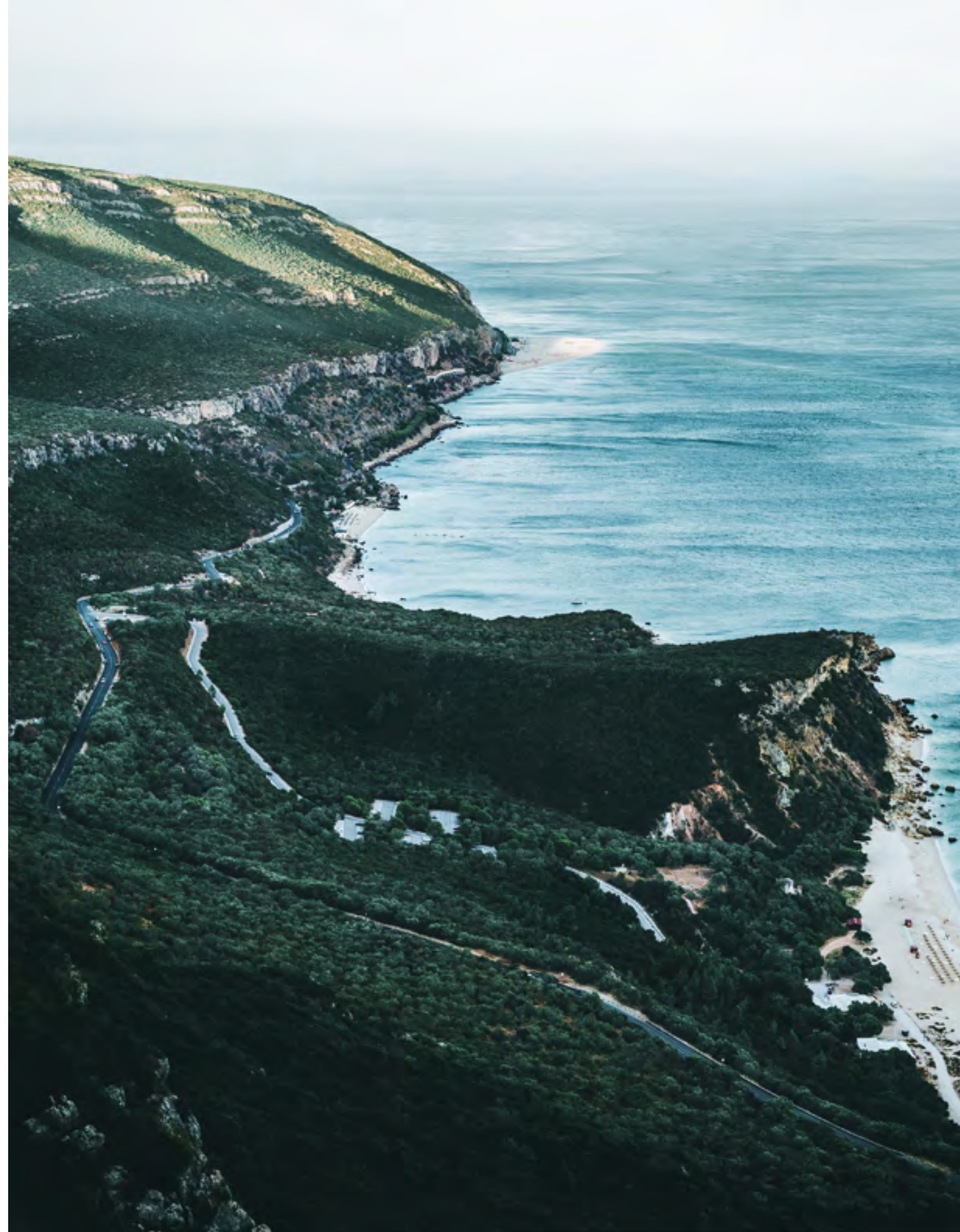
Una vez que el destino se adaptó al turista dependiente, este pierde una parte importante de su ingreso por turismo.

Este turista, al quedarse por menos tiempo y gastar menos en el lugar, provoca un descontento por parte de la comunidad local; adicionalmente que el lugar ha perdido su esencia original, hoy ganan menos, tienen menor ocupación de sus servicios, su pueblo o ciudad que antes tenía pocos habitantes, se ha llenado de gente externa calificada para trabajar sin estar preparados, disminuyendo la calidad de vida, aumentando competitividad laboral, pero muchas veces empeorando las condiciones.

### Result

Once the destination is adapted to the dependent tourist, it loses an important part of its income for tourism.

The dependent tourist, by staying for a shorter time and spending less in the place, creates dissatisfaction to the local community. In addition, the place has lost its original essence; today their wages are lower, they have less occupation of their services, their town or city that before had few inhabitants, has been filled with qualified external people to work without being prepared to receive them, diminishing the quality of life, increasing labor competitiveness, but often making conditions worse.



## Caso de las Islas Baleares

## Case of the Balearic Islands

Durante la década de los 50 el boom turístico post Segunda Guerra Mundial llevó a turistas de todo Europa a las Islas Baleares de Mallorca, España. El crecimiento acelerado del sector turístico en esta zona sin la regulación requerida, terminó en un desastre ecológico, inmobiliario y de urbanismo sin planificación. "La palabra "balearización" es en toda Europa, sinónimo de urbanización salvaje, desarrollada sobre la misma orilla del mar" (Monchado, 2000).

During the decade of the 50's the tourist boom post World War II took tourists from all Europe to the Balearic Islands at Mallorca, Spain. The accelerated growth of the tourism industry in this area without the required regulation, ended in an ecological, real estate and urbanism disaster without planning. "The word "Balearization" is throughout Europe, synonymous with wild urbanization, developed on the very shore of the sea" (Monchado, 2000).

Esta urbanización violenta fue seguida solamente por proyectos más violentos aún, deteriorando el litoral agresivamente. Fue tan sólo para el proyecto de la Isla Sa Dragonera que hubo intervención ecologista y se logró detener. Esta victoria es seguida por la protección del arenal de Des Trenc, el cual se logra detener en un nivel de avance de proyecto considerable:

This violent urbanization was only followed by even more violent projects, aggressively deteriorating the coastline. It was only for the Sa Dragonera Island project that there was environmental intervention, and it was stopped. This victory was followed by the protection of the Des Trenc sandy area, which could be stopped at a considerable level of project progress:

"Fue la segunda gran victoria del movimiento ecologista en Baleares y dio ánimos a todos, ya que se demostraba que cualquier proyecto se podía detener sin importar que el proceso urbanizador estuviese muy avanzado."<sup>3</sup>

"It was the second great victory of the environmental movement in the Balearic Islands and it encouraged everyone, since it showed that any project could be stopped regardless of whether the development process was very advanced."<sup>3</sup>

Este hito fue seguido por las leyes "apagafuegos", las cuales apuntaban a revertir estos proyectos turísticos sin importar qué tan avanzados estuvieran, fallando los tribunales frecuentemente a favor de la ciudadanía bajo la misma tesis: "Si la sociedad es la que les dio la posibilidad de poder ganar miles de millones con una simple reclasificación del terreno, es la misma sociedad la que puede retirar esta posibilidad sin tener que pagar por eso" (Monchado, 2000)

This milestone was followed by the "firefighting" laws, which aimed to reverse these touristic projects no matter how advanced they were, the courts frequently ruling in favor of the people under the same thesis: "If society is the one that gave them the possibility of being able to earn billions with a simple reclassification of the land, it is the society itself that can withdraw this possibility without having to pay for it" (Monchado, 2000).



Foto: Ejemplos de destinos con distinta planificación territorial en su borde costero  
Photo: Examples of destinations with different territorial planning on the coastline

3.- Monchado, José (2000). The protection of the coastline in the Balearic Islands. *Métode*. Vol 26

3.- Monchado, José (2000). La protección del litoral en las Islas Baleares. *Métode*. Vol 26



## Aplicación al contexto de Punta de Lobos

Punta de Lobos es un lugar hermoso y naturalmente bello, de propiedades biológicas, medioambientales y deportivas únicas en el mundo. Es un destino turístico destacado para la comuna de Pichilemu y para el país completo, Chile. En estos tiempos, se encuentra en un punto de inflexión. Todavía logra mantener la mística de los primeros que llegaron, de perfil cien por ciento aventureros, quienes no hace tanto tiempo, en los años 1980-90, solo llegaban al lugar a caballo, en carreta o caminando. Originalmente llegaban aventureros surfistas y pescadores, sin embargo, Punta de Lobos ha tenido un crecimiento considerable de visitantes en los últimos años. Hoy parece dirigirse cada vez más a lo que el autor Stanley Plog describe como un turismo de viajeros dependientes.

Intentos de desarrollo de proyectos de gran escala sobre el borde costero de Punta de Lobos han podido ser detenidos por la comunidad local. Si estos proyectos hubieran sido exitosos, necesariamente habría ocurrido un cambio considerable en la configuración del destino, comprometiendo la belleza, los accesos al público, el patrimonio medioambiental y cultural. Todos esos factores fueron los que provocaron tanto la llegada de esos primeros aventureros, y del turismo que se ha generado a partir de ellos. ¿Vale la pena comprometer todo eso? ¿Qué costos asociados vienen de esa toma de decisiones? ¿Es reversible tomar un camino incorrecto?

Como lo menciona Sernatur, la tercera razón más común por la que viajan los turistas nacionales es "por sus paisajes naturales". Sin embargo, si observamos la tabla, vemos que esta razón es antecedida por "la cercanía del lugar" y "que ahí viven familiares/amigos".

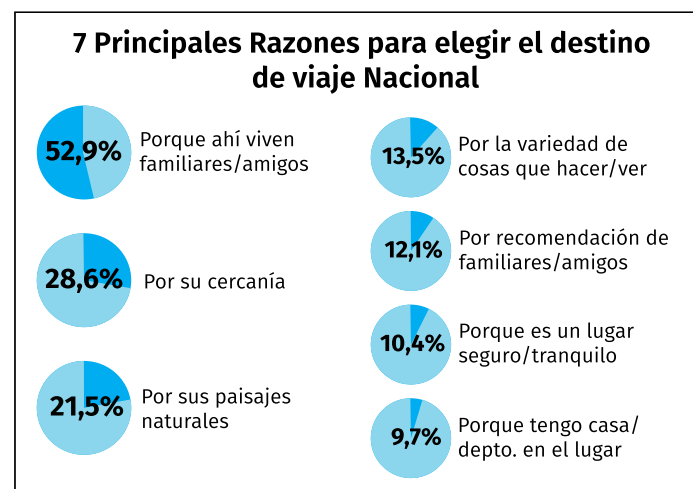


Tabla 1: Razones para elegir el destino nacional. Fuente: Plan de Marketing Turístico Nacional, Sernatur 2017<sup>4</sup>  
Table 1: Reasons to choose national destination Source: National Tourist Marketing Plan, Sernatur 2017<sup>4</sup>

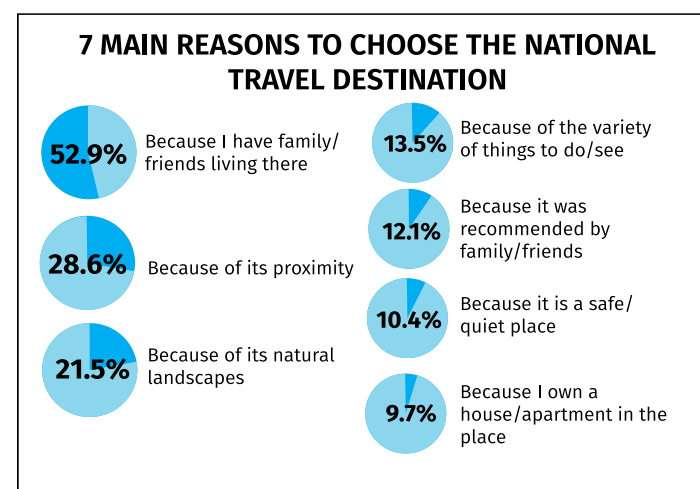
4.- Servicio Nacional de Turismo, "Plan de Marketing Turístico Nacional 2016-2018" (Diciembre 2015)

## Application to Punta de Lobos' context

Punta de Lobos is a beautiful and natural place, with unique biological, environmental, and sports conditions in the world. It's a prominent touristic destination for the community of Pichilemu, and for the entire country; Chile. Nowadays, it's facing a very important inflection point. It still manages to maintain the mystique of the first ones who arrived, with one hundred percent adventurers profile, who not so long ago, in the years 1980-90, only could get there on horseback, cart or walking. Originally, only adventurous surfers and fishermen arrived to this place; however, Punta de Lobos has had a considerable visitor's growth in recent years. Today, it seems to be directed more and more to what the author Stanley Plog describes as a destination of dependent travelers.

Attempts to develop large-scale projects on the coastline of Punta de Lobos have been stopped by the local community. If these projects had been successful, there would have been a considerable change in the configuration of the destination, compromising beauty, public access, environment and cultural heritage. All attributes that caused both the arrival of these first adventurers, and the tourism that has been generated from them. Is it worth to compromise all those natural features? What are the costs associated from those decision making? Is it reversible to take the wrong path?

As Sernatur mentions, the third most common reason why national Chilean tourists travel is "because of its natural landscapes". However, if we look at the chart, we see that this reason is preceded by "the proximity of the place" and by "that family / friends living there".



4.- National Tourism Service, "National Tourism Marketing Plan 2016-2018" (December 2015)

Cruzando esta información con lo descrito por Stanley Plog, se podría establecer que naturalmente la dirección apunta a que los destinos turísticos terminan basándose en recomendaciones, viajar cerca y mantenerse cerca de sus familiares y amigos. Sin duda, más direccionado al viajero dependiente que aventurero, pero no olvidemos que, en el tercer lugar, los "paisajes naturales", siguen teniendo un ponderador altísimo dentro de la tabla.

Por lo tanto, surge la pregunta, ¿qué se debe hacer en este punto de inflexión, para mantenerse en un estado de maduración turística que no comprometa el paisaje natural, el que Stanley Plog describe como el indicado para seguir atrayendo el turista aventurero, sin perder la esencia de los lugares y que permita ese sustento a lo largo del tiempo?

Plog, establece que para prevenir este deterioro y asegurar el éxito de un destino, se debe velar por mantener "1) las cualidades originales de un destino (Lo que este ofrece naturalmente) y 2) Su percepción a los ojos del público"<sup>5</sup>

Llevando este ejercicio al caso de Punta de Lobos, se pueden identificar los siguientes atributos:

- Ola de calidad mundial, altamente reconocida por organismos internacionales.
- Paisaje único, siendo una mezcla perfecta entre "campo y mar".
- Especies de flora y fauna endémicas, corredor biológico de especies y un alto valor de biodiversidad.
- Accesos libres a miles de turistas al día, representando actualmente el único pulmón verde entre Pichilemu y Cauil.
- Geografía rocosa única, con los característicos Morros que representan una portada que todos quieren fotografiar.
- Borde costero caminable, con acantilados llenos de cactus, albergando lugares de contemplación y bienestar familiar para miles de personas.

¿Qué hubiera ocurrido si sobre este preciado borde costero se hubieran construido grandes edificios de 7 pisos con lagunas artificiales? Probablemente muchos de los atributos de Punta de Lobos recién mencionados se hubieran visto altamente comprometidos de manera irreversible.

Para el resto de la comuna, si se continúa con la forma de desarrollar que se lleva en estos momentos, no solamente se ponen en riesgo estos paisajes y cualidades físicas, sino que se puede perder este atractivo original. La idea de Pichilemu y el sector de Punta de Lobos que hizo que los primeros aventureros visiten el lugar, y que hace que hoy los más dependientes lleguen en cantidades.

5.- Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No 3. (Junio 2001)

Crossing this information with that described by Stanley Plog, it could be established that the natural direction to tourist destinations, end up based on recommendations, traveling nearby and staying close to family and friends. Undoubtedly, oriented to the dependent traveler over the adventurous. However, "natural landscapes" remain in the third place, so it still retains a very high weight within the chart.

Therefore, the question arises: what could be done at this point of inflection, to remain in the matureness state that does not compromise the natural landscape, which Stanley Plog describes as the right one to continue attracting the adventurous tourist, without losing the essence of places and allowing sustainability over time?

Plog, states that to prevent this deterioration and ensure the success of a destination, we must ensure to maintain "1) the original qualities of a destination (what it offers naturally) and 2) Their perception in public eyes"<sup>5</sup>

Taking this exercise to Punta de Lobos' case, the following attributes can be identified:

- World-class wave, highly recognized by international organizations.
- Unique landscape, being a perfect mix between "countryside and sea".
- Endemic species of flora and fauna, biological corridor of species and a high value of biodiversity.
- Free access to thousands of tourists a day, currently representing the only green lung between Pichilemu and Cauil.
- Unique rocky geography, with the characteristic Morros that represent a portrait that everyone wants to photograph.
- Walkable coastal edge, with cliffs full of endemic cactus, places of contemplation and family well being, for thousands of people daily.

What would have happened if large 7-story buildings with artificial lagoons had been built over this coastline? Probably many of the just mentioned attributes of Punta de Lobos would have been highly compromised or sacrificed in an irreversible way.

For the rest of the area, if the way of developing continues as is going, not only these landscapes and physical qualities are at risk, but also the original attraction can be lost. The idea of Pichilemu and the area of Punta de Lobos that made the first adventurers visit the place, and that today makes the most dependent arrive in quantities.



## El Punto de Equilibrio

## *The Point of Balance*

Para mantenerse en este punto al que se refiere el autor como madurez joven, se debe velar por que todo el desarrollo turístico e inmobiliario sea en línea con los puntos 1 y 2 del destino turístico – no perder las cualidades originales y que la percepción a ojos del público se mantenga. De este modo se logra proteger el valor intrínseco y la idiosincrasia del lugar. Inevitablemente, al haber menos proyectos de gran envergadura las capacidades de hospedaje y restaurant serán más reducidas. Sin embargo, esto atraerá y continuará atrayendo al turista de alto valor, el cual gastará más dinero contrarrestando esta brecha y protegiendo a la comunidad local.

To stay at this point to which the author refers as young adulthood, we must ensure that all tourism and Real Estate development are aligned with points 1 and 2 of the touristic destination – don't lose the original qualities of the place, and ensure that the perception in public eyes is maintained. Hence, it is possible to protect the intrinsic value and the idiosyncrasy of the place. Inevitably, having fewer large projects, the lodging and restaurant capacities will be smaller. However, this will attract and continue to attract high-valued tourists, who will spend more money offsetting this gap and protecting the local community.

Un ejemplo de un destino que llegó a ese punto de equilibrio sería Nueva Zelanda o Australia. Ambos mantienen como principio de diseño el equilibrio entre el acceso universal y servicios para todo perfil socioeconómico de un turista, y la atracción de visitantes e inversionistas de alto valor. Esto lo aplican no sólo a hotspots en temporadas altas, sino que a un rango de regiones y temporadas". Hoy en día el gobierno neozelandés invierte \$178 millones de dólares en infraestructura de turismo, ninguno de los cuales son gastados en grandes obras hidráulicas o megaproyectos turísticos/inmobiliarios, sino que todo es en función al respeto del patrimonio natural, la biodiversidad presente, y el acceso universal.<sup>6</sup>

Examples of destinations that reached that balance point would be New Zealand, or Australia. They both maintain as a design principle, the balance between universal access and services for all socioeconomic profile, and the attraction of high valued visitors and investors. This applies not only to hotspots in high seasons, but also to a range of regions and seasons. Nowadays, New Zealand's government invest \$178 million dollars yearly in tourism infrastructure, none of which are spent on large hydraulic works or tourist/real estate megaprojects, but rather everything is based on respect for the natural heritage, the present biodiversity, and universal access.<sup>6</sup>

<sup>6</sup>.- New Zealand Tourism. Markets And Stats: Challenges. Recuperado el 26 de Dic de 2017 De:<http://www.tourismnewzealand.com/markets-stats/tourism-today/challenges/>

## Conclusiones

A modo de conclusión, se puede establecer que Pichilemu, el sector de Punta de Lobos, y por qué no decir, todo el borde costero de la VI Región de O'Higgins, se encuentra en uno de los puntos de inflexión más relevantes de su historia. Dada la velocidad con la que avanza el crecimiento, los oficiales de gobierno deben identificar cuanto antes las cualidades originales del lugar, y utilizar regulaciones que velen por mantener que el destino no pierda los atributos que lo caracterizan. Entiéndase por esto, proteger el paisaje natural, el medioambiente, las actividades tradicionales, manteniendo la autenticidad velando por la ecología presente.

Los destinos deben perdurar con esa originalidad en el tiempo y no deslizarse a la parte de debajo de la curva una vez llegado a esta madurez. Los cambios existen y siempre van a existir el crecimiento es natural, es un derecho, y lleva cambios asociados. En el camino, se deben definir las anclas para que el destino finalmente no pierda de valor, se debe establecer dónde se encuentra el bienestar de la población y la felicidad de las personas. En un borde costero, está altamente demostrado que ese bienestar y felicidad de las personas se encuentra en la posibilidad de disfrutar los elementos naturales que caracterizan al destino.

Son muchos los casos en los que la ciudadanía ha manifestado los esfuerzos de protección de los elementos naturales del lugar. Sin embargo, es claro que esto no necesariamente es compartido por todos. La conservación de un territorio no tiene necesariamente el apoyo de la población completa. El motivo es que se contraponen con otros intereses, legítimos, pero distintos al objetivo de conservar. Por eso, se debe establecer el argumento por parte de públicos y privados, y preguntarse con miras de largo plazo: ¿Cuál es la visión final para nuestro destino?

Posterior a esa pregunta, todas las partes deben sentarse en la mesa para llegar a consenso. Los derechos de privados para desarrollar intensamente según la normativa vigente existen, y para buscar usos distintos sobre tierras emblemáticas debe haber una cooperación pública y privada que permita llegar a acuerdos. Lo importante es que ocurran cuanto antes, y no avancen más lento que la tasa de crecimiento y población de lo que va quedando en el borde costero.

Se refuerza el punto: atender con el valor intrínseco y original de un determinado lugar o destino, sin considerar los elementos naturales que lo caracterizan donde la población encuentra el bienestar y la felicidad; tiene efectos que ya están claramente comprobados, y que son irreversibles. Chile tiene la oportunidad de decidir que camino elegir, observando ejemplos exitosos y otros de evidente fracaso. Por lo tanto la pregunta a resolver es, ¿que camino tomaremos? ¿Cómo veremos nuestra costa desarrollarse en los próximos años?

## Conclusions

In conclusion, it can be established that Pichilemu, the area of Punta de Lobos, and the entire coastal border of the VI O'Higgins Region of Chile, faces one of the most important inflection points of its history. Given the rapid pace with which growth progresses, government officials should identify the original qualities of the place as soon as possible, and use regulations that ensure that attributes that characterize the place are not lost. These includes, protecting the natural landscape, the environment, the traditional activities, and maintaining authenticity by ensuring the present ecology.

Destinations must endure with that originality in time and not slip to the part below the curve once it has reached its maturity. Changes exist and will always do. Growth is natural, and has given right, but involves changes. The anchors must be defined so that the destiny finally does not lose value, the welfare and happiness of the population are located, must be a condition for development. In a coastal border, it is highly demonstrated that this well-being and happiness of the people, relies in the possibility of enjoying the natural elements that characterize the destination.

There are many cases in which people have manifested the efforts to protect natural elements of a destination. However, it is clear that this is not necessarily shared by all. Conservation of a territory does not have the support of the entire population. The reason is that it is opposed to other interests, legitimate, but different from the Conservation objective. Therefore, the argument must be established by public and private sectors, and ask themselves the question, for long-term: What is the final vision for our destiny?

After that question, all parties should sit at the table to reach consensus. The rights of private individuals to develop intensely according to the current regulations exists, and to seek different uses on emblematic lands has to be done through public and private cooperation that can allow to reach agreements. The important is that these agreements happen as soon as possible, and do not move forward slower than the growth rate, and population of what is left on the coastal edge.

To reinforce the point: to attack the intrinsic and original value of a certain place or destination, without considering the natural elements that characterize it, where happiness and well-being of a population settled in the coastline relies on, has effects which are clearly proven to be irreversible. Chile has a unique chance to decide which road to go, observing success cases throughout the world, and others that failed. There fore, which road will we take? How do we foresee our coastlines develop in the coming years?

## Bibliografía

1. Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 14 No 4. (Febrero 1974)
2. Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No 3. (Junio 2001)
3. Monchado, José (2000). La protección del litoral en las Islas Baleares. Métopde. Vol 26
4. Servicio Nacional de Turismo, "Plan de Marketing Turístico Nacional 2016-2018" (Diciembre 2015)

## Anexos

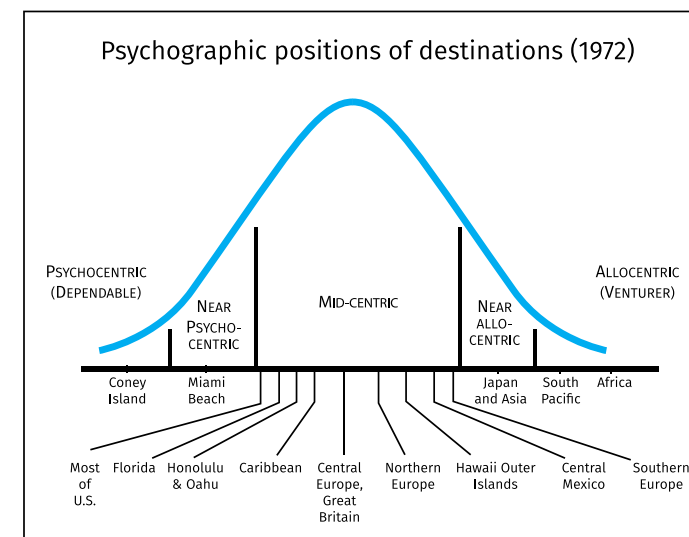


Gráfico 2: Tipos psicograficos de destinos Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No 3. (Junio 2001)  
Graphic 2 Psychographic types of destinations Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No. 3. (June 2001)

## Bibliography

1. Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 14 No 4. (February 1974)
2. Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update on a Cornell Quarterly Classic", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 42 No 3. (June 2001)
3. Monchado, José (2000). The protection of the coastline in the Balearic Islands. Métopde. Vol 26
4. National Tourism Service, "National Tourism Marketing Plan 2016-2018" (December 2015)

## Annexes

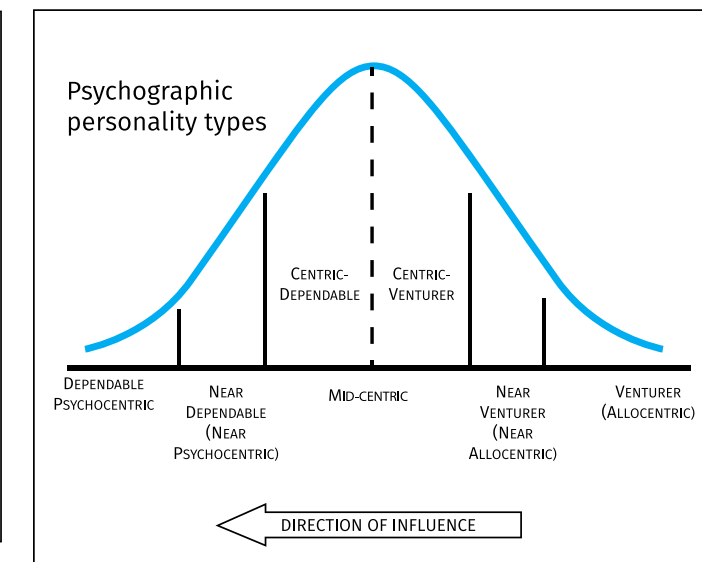


Gráfico 3: Tipos de personalidades de Turista: Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 14 No 4. (Febrero 1974)  
Graphic 3: Personality types of Tourist: Stanley C Plog, "Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity", Cornell restaurant and Hotel Administration Quarterly Vol 14 No 4. (February 1974)