

## El Rodadero (Santa Marta), centro turístico o colonia de vacaciones?<sup>1)</sup>

Por

GÜNTER MERTINS

Con un mapa

### Zusammenfassung

Der Rodadero, 5—6 km SW von Santa Marta, entwickelte sich von einem einsamen Sandstrand mit dispers liegenden Fischerhütten ab 1960, in verstärktem Maße ab 1965, zu dem jahreszeitlich bevorzugten Badeort Kolumbiens am Karibischen Meer.

In der kolumbianischen Presse wie nach der öffentlichen Meinung gilt der Rodadero als „centro turístico de Colombia“ oder „la perla del Caribe“; er wird den internationalen Luxusbadeorten im zirkumcaribischen Raum (Acapulco, Miami etc.) gleichgestellt. — Da dem aber gravierende Argumente entgegenstehen, wurde 1969/70 eine sozio-ökonomische Studie über den Rodadero durchgeführt.

Danach ist folgende Charakterisierung möglich: ein baulich unorganischer, periodisch genutzter Bade-(Ferien-)ort (maximal drei Monate/Jahr: Mitte Dezember — Ende Januar, die Osterwoche, 4—5 Wochen im Juni/Juli analog den Hauptschulferien) von nationaler Bedeutung sowie von gewissem Wert für den Naherholungsverkehr aus dem Raum Barranquilla. Apartmenthäuser mit den Ferienwohnungen reicher Kolumbianer dominieren eindeutig gegenüber den Hotels, Motels etc. Die Infrastruktur ist insgesamt nicht ausreichend, besonders die öffentliche Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom etc.).

<sup>1)</sup> Por la iniciativa y bajo la permanente dirección del autor, surgió en 1969/70 en la Universidad Tecnológica del Magdalena (Santa Marta) la tesis: “El Rodadero, estudio socio-económico de un centro turístico” de Alvaro CEVALLOS A., Nelson CORTINA T., Alvaro MEJIA F. y Hernando SARMIENTO C., a los cuales se les agradece su constante empeño e interés. Este trabajo tiene como base un análisis detallado de la estructura y función de los edificios como su representación en un mapa; también abarcó entrevistas tanto en el Rodadero como en las instituciones concernientes.

En el presente artículo los resultados de la investigación hecha deben ser precisados y acentuados hacia la verdadera problemática (...“o colonia de vacaciones”).

A la Srta. Susana GUHL N. le agradezco su colaboración en la traducción del texto al español.

## Resumen

A partir de 1960 y con mayor intensidad a partir de 1965 se convirtió el Rodadero en el balneario preferido por los colombianos durante ciertas épocas del año en el Mar Caribe. — Anteriormente solo era una playa desolada, donde se encontraban dispersas algunas chozas de pescadores.

El Rodadero ha sido clasificado por la prensa colombiana y por la opinión pública como el “centro turístico de Colombia” o “la perla del Caribe”. Más aún, se lo ha colocado entre la categoría de los balnearios lujosos internacionales, que existen en la región del Caribe (como Acapulco, Miami etc.). — En 1969/70 se realizó una investigación socio-económico en el Rodadero, debido a que se presentan fuertes argumentos en contra de lo arriba mencionado.

De acuerdo con las investigaciones hechas, el Rodadero se puede caracterizar en la forma siguiente: se trata de un lugar de vacaciones (o balneario) de cierta importancia nacional, utilizado periódicamente (un período máximo de tres meses al año: de mediados de Diciembre hasta finales de Enero, durante la Semana Santa y 4 o 5 semanas en Junio/Julio, que coinciden con las vacaciones principales de los colegios). También es el sitio de recreo preferido por los barranquilleros, para pasar allí cortos períodos de tiempo (fines de semana exc.), ya que solo queda a una hora en carro de Barranquilla. — En primer lugar predominan en el Rodadero los edificios de propiedad horizontal con apartamentos pertenecientes a colombianos acomodados, y no hoteles, moteles etc. — Un problema muy grave lo constituye la infraestructura, la cual es inadecuada y deficiente, especialmente en lo que respecta a los servicios públicos (como agua, alcantarillado, electricidad etc.).

## Summary

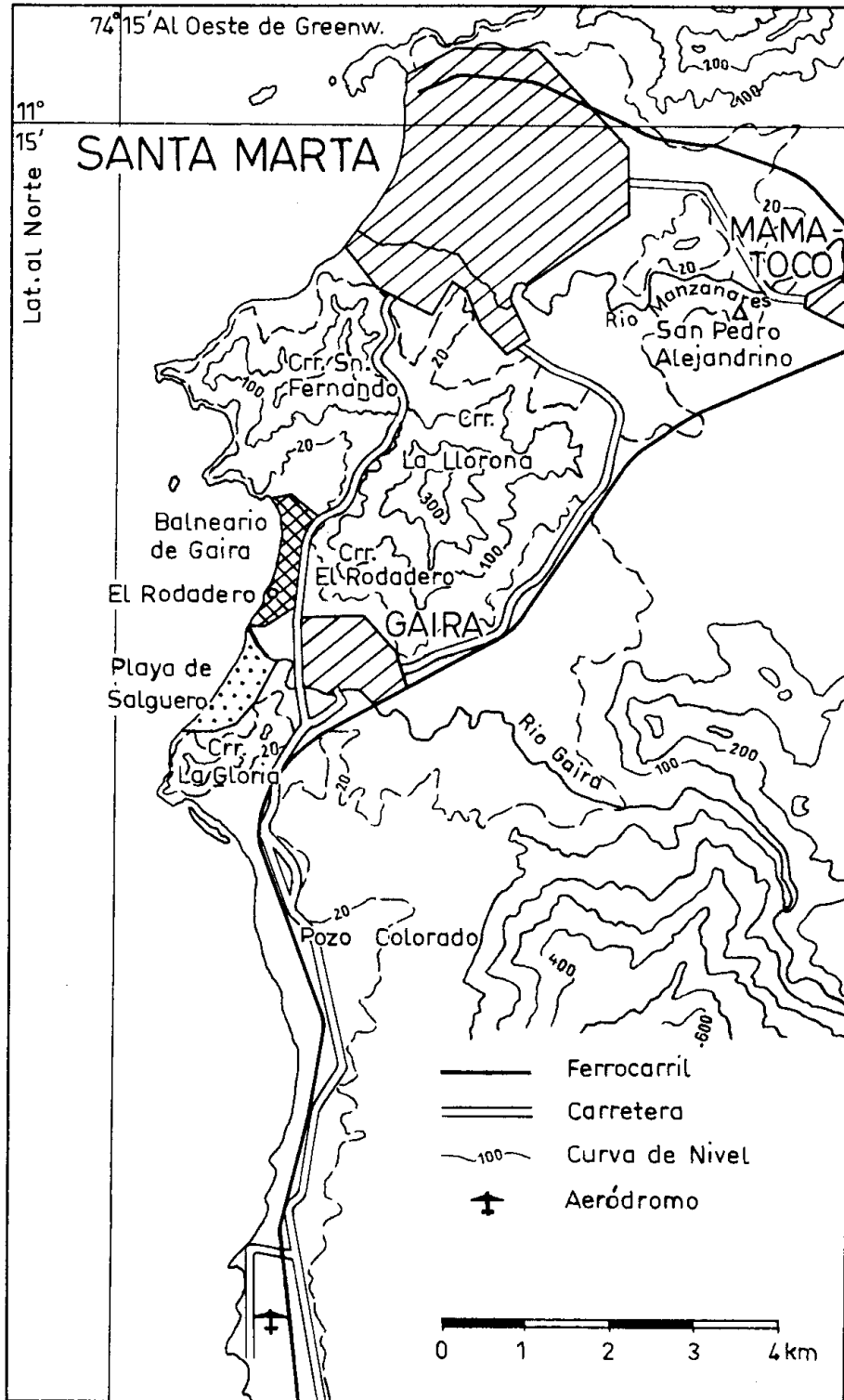
The El Rodadero, 5—6 km southwest of Santa Marta, was a lonely sand beach up to 1960 with dispersed fishing huts. From 1965 it developed more and more to the seasonally preferred bathing place of Colombia on the Caribbean Sea.

Both, the Colombian press and the public opinion regard the Rodadero as “centro turístico de Colombia” or “la perla del Caribe”; it is compared with the international luxury beach towns in the circum-caribbean region (Acapulco, Miami etc.). — As there exist however strict arguments against this statement, a socio-economic study was carried out about the Rodadero in 1969/70.

As a result the following characterization is possible: a constructionally unorganic, periodically frequented bathing-(vacation-)place (max. 3 months/year: middle of December up to the end of January, the Easter week, 4 to 5 weeks in June/July according to the main school holidays) of national importance as well as of a certain value to the weekend holidays-traffic coming from the region of Barranquilla. Apartment houses with vacation flats belonging to rich Colombians are clearly dominating compared with hotels, motels etc. On the whole the infrastructure is not sufficient, especially the public supply (drinking-water, sewage, electricity etc.).

### 1.

El balneario de El Rodadero está situado aproximadamente a 11° 12' latitud N y 74° 14' longitud OE en el corregimiento de Gaira, 5—6 kms al suroeste de Santa Marta, la capital del departamento del Magdalena. Desde 1960 y con mayor intensidad a partir de 1965 se ha convertido el Rodadero en el balneario preferido durante ciertas épocas del año por los colombianos en el Mar Caribe.



Esto se manifiesta, especialmente a partir de 1965, en el gran aumento de edificios de propiedad horizontal, de colonias de bungalows, de hoteles, moteles etc.

Este rápido desarrollo tuvo que ser planeado armónicamente, para haber convertido esta playa desolada en un "centro turístico internacional", según la propaganda turística, la prensa colombiana y la opinión pública que han denominado a El Rodadero "el centro turístico de Colombia" o "la perla del Caribe" y no temen compararlo internacionalmente: . . . "otra maravilla . . ., que nada tiene que envidiar a Miami y Acapulco, ni a los mejores balnearios del mundo, al decir de los entendidos en la materia. El balneario de El Rodadero . . . es hoy el más asombroso milagro operado en el país en cuanto se refiere al turismo; es el verdadero paraíso de Colombia y el lugar de reposo y alegría" . . . (El Espectador, Sept. 14, 1969).

A pesar de que en una corta estadía allí se puede constatar, que el desarrollo de la construcción ha sucedido en una forma muy rápida, se nota al mismo tiempo que no se cumplieron ciertos principios de planeación. También llama la atención de una manera especial, el hecho de que la infraestructura total se encuentra en total desacuerdo con la propaganda hecha. — Por este motivo la primera impresión visual se troca muy rápidamente en una opinión contraria.

Partiendo de estos hechos surgió la meta de la investigación: por un lado en base de un análisis completo presentar a fondo la estructura del Rodadero y luego con estos datos determinar su función actual como también indicar ciertas tendencias en su desarrollo.

## 2.

Bajo el Rodadero se entenderá el lugar comprendido entre el Cerro La Gloria en el Sur y el Cerro San Fernando en el Norte. Hacia el Este, la carretera Santa Marta — Ciénaga — Barranquilla será apenas sobrepasada (ver mapa). — Se trata de una playa llana entre las mencionadas estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta las cuales caen abruptamente al mar. La bahía de poca profundidad, inclinada en forma cóncava suavemente hacia el Este, tiene casi todo el año aguas tranquilas hasta un poco movidas. Aun en el verano los vientos alisios del Noroeste no producen un oleaje más fuerte. — Sedimentos fluviales (gravillas, areniscas, arcillas) como sedimentos marinos (gravillas, areniscas) conforman en posiciones alternas la estructura del suelo.

El promedio de lluvias medido en Santa Marta durante varios años es casi de 500 mms/año (MERTINS 1967: 30). Este podría ser en el Rodadero hasta un 10 % mayor, según algunos datos aún no publicados. Las lluvias principales caen de principios de Septiembre hasta mediados de Noviembre y — en menor cantidad — en Mayo y Junio. Carente de

lluvia o extremadamente pobre en lluvias es el tiempo comprendido entre principios de Diciembre hasta mediados de Abril. La temperatura promedio anual para Santa Marta en 1966 fué de 27,6° C. Esta cifra también es representativa para el Rodadero (ver también SCHNETTER 1970: 51).

Durante el verano se encuentra el Rodadero bajo la influencia de la “brisa”, un viento semejante al “Foehn” (viento cálido de la montaña) que puede alcanzar velocidades de huracán (ver HERRMANN 1970: 88 hasta 94). Debido a esto, la permanencia en la playa aún durante las horas tempranas de la tarde se hace poco deseable sino imposible. Las velocidades máximas (a veces sobre 30 ms/seg) alcanzadas en las noches, son aumentadas por el viento tierra — mar. El alto porcentaje de arena y polvo comprendido en el aire, hace necesario dormir con las ventanas cerradas, lo cual implica y supone la presencia de aire acondicionado.

Las pocas lluvias, la fuerte insolación, la vegetación casi destruida y la estructura capilar del suelo originalmente buena, han ocasionado en los horizontes superiores del suelo una alta concentración de sal. Al mismo tiempo fué destruida la estructura capilar original, así que en los suelos que ahora son casi impermeables se forman después de las lluvias extensas inundaciones, las que son acentuadas por los pequeños diques de las carreteras. Estas superficies de aguas salobres son excelentes para la encubación de mosquitos. Una campaña en contra no se llevó a cabo a su debido tiempo, así que durante el invierno la plaga de mosquitos fué grande.

### 3.1

El Rodadero fué hasta fines de los años 50 un lugar de pesca para los pescadores de Gaira, semejante, aunque de mayor tamaño que el sitio actual localizado al Norte de la desembocadura del Río Gaira. Aquí estacionaban sus canoas y habían construido sus ranchos en forma dispersa. Estos les servían más a modo de abrigo que de vivienda permanente. Desde comienzos de los años 50 y a partir de esta fecha cada vez con mayor intensidad, se convirtió el Rodadero durante los fines de semana y días feriados en el balneario preferido por los habitantes de Santa Marta. Se encontraban allí además algunas “casitas” utilizadas como desvestideros, donde también se vendía comida y bebidas.

### 3.2

La premisa para la imposición del cambio de estructura de El Rodadero fué la construcción de la carretera asfaltada hacia Santa Marta a mediados de los años 50, la que al mismo tiempo tiene conexión hacia el Norte con la carretera Santa Marta — Ciénaga — Barranquilla. Otro estímulo debió ser el hotel Tamacá, con su balneario adyacente, el cual

fué construido durante la misma época por del departamento del Magdalena. Ambos estuvieron terminados en 1957. Pero solo a partir de 1959 fueron puestos por primera vez en servicio, debido a que con anterioridad no eran lo suficientemente frecuentados. Esto indica cuan lentamente fué descubierto el Rodadero como balneario; como se dudó en los comienzos en invertir dinero para realizar más construcciones. — Sin embargo también deben ser consideradas aquí las relaciones en lo que respecta a la política interna de entonces.

Fuera del hotel ya mencionado, solo se construyeron algunas casas privadas, lo cual indica que en la etapa inicial (hasta 1960) no se puede hablar de turismo.

### 3.3

En la segunda etapa (inclusive hasta 1964) se construyeron la tercera parte de los hoteles actuales, la tercera parte de las casas privadas y 16 % de los edificios de propiedad horizontal. Así, se deja preveer una cierta concentración de casas privadas en la parte Sur, al pie y en la subida al “El Rodadero”, el pequeño cerro que le dió el nombre a toda la región de la playa. — Los hoteles y los edificios de propiedad horizontal se encuentran preferencialmente en la parte media, al lado del mar.

### 3.4

En la tercera etapa (inclusive hasta 1969, fin de la encuesta) se llevaron a cabo las principales construcciones: 55 % de los hoteles y moteles, 84 % (!) de los edificios de propiedad horizontal, todas las colonias de bungalows y sobre 50 % de casas privadas. Este período se caracteriza por dos hechos:

a) Frente al mar se ha sido construido totalmente. En buena parte, se trata de edificios de propiedad horizontal de 15 y más pisos, lo que tiene como consecuencia que para los edificios que están situados detrás de estos, la vista al mar es casi imposible. Además, por no cumplir o por falta de un adecuado planeamiento, surgió un conglomerado de edificios, de casas privadas, de largas filas de edificios de propiedad horizontal etc., que producen el efecto de un cuadro inarmónico. A primera vista predominan frente al mar los edificios de propiedad horizontal, los cuales disminuyen el valor de los edificios que se encuentran situados detrás de estos.

b) Estructural- y funcionalmente predominan los edificios de propiedad horizontal. Existen 12 hoteles en relación a 30 (1969: 26) edificios de propiedad horizontal. Estos dominan el “horizonte” y no los hoteles, como sería deseable en primer lugar para el turismo. — Entre las próxi-

mas construcciones predominarán los edificios de propiedad horizontal juntamente con las colonias de bungalows, que funcionalmente se pueden colocar en el mismo plano que aquellos edificios, así que la relación numérica será cada vez más desventajosa para los hoteles, moteles etc.

La causa principal para la rápida edificación del Rodadero se encuentra en la relativa estabilidad y tranquilidad política de Colombia durante los últimos 12 años. Debido a la cual, una mayor cantidad de personas fueron estimuladas a invertir dinero, como una inversión segura de capital, en edificios de propiedad horizontal destinados para viviendas de vacaciones, las cuales al ser arrendadas les proporcionan dinero adicional. — También son importantes de considerar las conexiones aéreas de Santa Marta con el interior que fueron mejoradas, y el Ferrocarril del Atlántico que fué puesto en servicio en 1961 hacia Bogotá, con conexión sobre Puerto Berrío hacia Medellín.

Por otro lado y su significado no debe ser pasado por alto, el Rodadero como balneario no tiene hasta ahora competencia en Colombia, con excepción de la Isla San Andrés, donde hay que considerar sin embargo otros factores. Cartagena es como ciudad sin duda más atractiva que Santa Marta, pero tiene una playa menos buena con peligro temporal de tiburones.

#### 4.

Ya se indicó que existe una diferencia muy marcada en lo referente al número de hoteles, moteles, a la altura de los pisos, y por lo tanto a la capacidad de estos en relación con los edificios de propiedad horizontal y las colonias de bungalows. Estas diferencias estructurales y especialmente funcionales, deben ser precisadas.

##### 4.1

A fines de 1969 había 12 hoteles con una capacidad total de cerca de 1.000 camas. — De los cuales el más antiguo, el hotel Tamacá, construido en 1957, seguía siendo el más grande con 170 camas. Esto puede ser un índice que muestra que el verdadero turismo — visto en promedio anual — no es todavía suficiente para promover la construcción de uno o dos hoteles más grandes y modernos. Por otro lado para los propietarios en el Rodadero es más fácil y lucrativo construir o dejar construir edificios de propiedad horizontal en vez de hoteles, aprovechando así las ventajas financieras como las que se presentan en relación a los impuestos. — Todos los hoteles corresponden a la clase media, talvez con excepción del Tamacá que fué modernizado en 1970. Para la futura construcción de hoteles solo queda el lugar menos atractivo al occidente que no tiene acceso directo al mar, ya que el sitio enfrente al mar y la línea directamente atrás ya están construidos.

## 4.2

Al contrario del caso de los hoteles, moteles etc. que cuentan con 1.000 camas, había a fines de 1969 26 edificios de propiedad horizontal (1970: 30) con 665 apartamentos y una capacidad posible de 6.650 camas. — Como se puede explicar esta tendencia hacia los edificios de propiedad horizontal?

El propietario o una sociedad encargada diseñan el plan de construcción y anuncian la venta de apartamentos en todas las grandes ciudades de Colombia. Cuando cerca de la mitad de los apartamentos han sido vendidos, comienza la construcción; la cantidad restante será financiada mientras tanto a través de un banco. El comprador tiene la posibilidad de pagar una cuota inicial (por lo general 20—30 %) y el resto en distintas cuotas anuales. Por lo general los apartamentos constan de uno o más dormitorios, sala, una pequeña cocina, uno o dos baños completos, en parte, algunos también tienen un balcón. Hoy en día se ofrece en promedio para cada edificio de propiedad horizontal dos o tres tipos de apartamentos de tamaños diferentes.

La administración de los edificios y el cuidado de los apartamentos se encarga al propietario o a una sociedad encargada de la administración de edificios. Los costos de administración, como también los de algunas aseadoras, jardineros y celadores se reparten por cuotas iguales entre los dueños de los apartamentos. En la mayoría de los casos estos tratan (o encargan para esto a la administración) de alquilar sus residencias de vacaciones durante el tiempo en que ellos mismos no las usan. Muchos evitan justamente pasar las temporadas en el Rodadero, para así obtener durante este tiempo mayores ganancias. — El arriendo de un apartamento con dos alcobas alcanzó por ejemplo en las temporadas de 1969 un promedio de 360—400 pesos por día (la diferencia de precios se explica por la situación de los edificios, el aire acondicionado etc.), fuera de la temporada de 210—250 pesos. Durante el mismo tiempo los precios promedios por un cuarto de hotel eran por regla general de 85—110 pesos (sin alimentación, pero con aire acondicionado). Los precios indicados para los hoteles son para cuartos individuales, mientras que en un apartamento con dos alcobas, sala etc. puede vivir durante la temporada una familia de 8 a 10 personas.

Los edificios de propiedad horizontal tienen la función de semi-hoteles, es decir ofrecen alojamiento a precios fijos, sin embargo son más baratos que los hoteles, aunque el residir en estos es menos agradable por el número de las personas. — De todas maneras la compra de apartamentos se ha convertido en una de las mejores inversiones en Colombia. Esto lo comprueba la predominancia de los edificios de propiedad horizontal en el Rodadero.

El siguiente ejemplo debe ilustrar lo dicho: un apartamento con dos alcobas, sala etc. puede ser arrendado un promedio de dos meses (60



días) durante la temporada (otras posibilidades de arriendo no serán consideradas aquí). Esto produjo en 1969 con un promedio mínimo de 360 pesos por día un producto bruto de 21 600 pesos al año. De los cuales hay que descontar un 10 % que son para la administración etc., también un 25 % para gastos de electricidad, agua, reparaciones etc. Si los dueños pasan una parte de la temporada en el Rodadero hay que descontar de acuerdo con el tamaño de la familia la cantidad correspondiente. Con todo y esto les quedan de 5.000 a 8.000 pesos que constituyen una parte no insignificante de la cuota anual. — Y para continuar con el ejemplo: en 1969 el precio de compra de un apartamento con dos alcobas era en el edificio “Iroka” de 136.000 pesos. Con una cuota inicial de 34.000 pesos (25 %) quedan por pagar 102.000 pesos en cuotas anuales de 10.000 pesos, más los intereses correspondientes. Si meramente la mitad del valor de la cuota anual se puede pagar del arriendo, entonces se puede afirmar sin lugar a dudas que se trata de una buena ganancia. — Para estos semihoteles existen además algunas ventajas: no necesitan pagar el impuesto de turismo de un 5 %, obligatorio para los hoteles. No existe la obligación de inscribirse en las tarjetas del DAS, por lo que tampoco se puede efectuar el control oficial sobre la frecuencia con que son alquilados, que a la vez podría servir en parte para la gravación de impuestos. Más aún, cierto porcentaje del precio de compra de los apartamentos o de las cuotas anuales respectivas pueden estar en parte exentas de impuestos.

Existen distintos motivos de diferente valor, que han llevado a la dominancia estructural de los edificios de propiedad horizontal en el Rodadero: la posibilidad de tener un apartamento propio de vacaciones en el Mar Caribe y fuera de eso obtener ganancias arrendándolo durante algún tiempo; la ventajosa inversión de capital junto con la lenta pero ascendente devaluación de la moneda, y por último la carencia de planeación estatal o departamental como la falta de supervisar la idea originalmente concebida de que el Rodadero fuera un balneario tanto de orden nacional como internacional.

### 4.3

La predominancia de los edificios de propiedad horizontal va a ser aumentada por las colonias de bungalows (o cabañas) que en el sentido funcional desempeñan el mismo papel de los apartamentos. — De estas colonias existían cuatro a fines del 1969; todas están situadas en el Sur y otras dos habían sido planeadas en el mismo sector. Los bungalows, 126 en total, tienen una capacidad de cerca de 700 camas. La relación: capacidad hotel — capacidad apartamento empeoró cerca de 1:7,5, lo que significa que en 1969 había en los hoteles cerca de 1.000 camas en comparación con 7.350 camas que había en los apartamentos y en los bungalows. A fines de 1970 podría ser esta relación de 1:8,5.

Los bungalows que en parte son de dos pisos están situados en pequeñas colonias compactas (25—35 bungalows por colonia), entremezclados con zonas verdes. Existen suficientes parqueaderos; la mayoría de las veces un campo de juegos para niños y una pequeña piscina. Para cada colonia se han empleado igualmente un administrador, como también jardineros, celadores etc., a menudo también existe una pequeña tienda. Al igual que los edificios de propiedad horizontal las colonias de bungalows son diseñadas por una sociedad, anunciadas para la venta y construidas cuando existe el suficiente interés. La administración se hace cargo del arriendo de los bungalows a voluntad de los dueños como también de las “cabañas”, que no han sido vendidas todavía. El porcentaje de estas era a fines de 1969 de 34 %, el cual es bastante alto. Esto se puede explicar en parte por la situación de los bungalows en un lugar tranquilo pero apartado del centro del Rodadero y por lo tanto de la playa principal. Los precios por reparaciones son más altos para los bungalows que para los apartamentos; también aquí el peligro de robo es mayor.

Por este motivo son también los arriendos más bajos que en el propio centro del Rodadero: por una cabaña con dos alcobas — suponiendo que esta sea ocupada por cuatro adultos y tres niños — el arriendo promedio era en 1969 de 320—340 pesos por día durante las temporadas y de 235—250 pesos durante el tiempo restante. También aquí la posibilidad de arriendo se limita a las verdaderas temporadas, es decir no excede un promedio de 5 a 7 semanas.

Los dueños de los bungalows proceden en un 24 % de Barranquilla, lo que es de importancia para la estadía durante los fines de semana (ver p. 166), 14 % de Bogotá y 13 % de la misma Santa Marta. Solamente un 4 % de las cabañas están habitadas permanentemente.

#### 4.4

La mayoría de las “residencias” (casas para una familia), que son cerca de 70 en total, están construidas en estilo moderno y lujoso. Se concentran tanto al Sur de El Rodadero como en la subida sur. Fuera de esto, se concentran diseminadas en pequeñas cantidades por todo el Rodadero. Solamente cerca de 50 % de estas se encuentran permanentemente habitadas. Los propietarios de las otras casas tienen su sitio de residencia principal en Bogotá (25 %), Santa Marta, Barranquilla y Medellín. De todas maneras se trata de arrendar las residencias durante las temporadas. Los precios varían según el sitio, el tamaño y el acondicionamiento de estas entre 300 y 500 pesos por día. — Es sorprendente que aquí a pesar de la cercanía a Santa Marta, no se haya desarrollado un barrio para las clases sociales altas de la misma ciudad.

#### 4.5

Como terrenos potenciales para la construcción se pueden señalar las urbanizaciones planeadas en el Norte, Sur y Este de la carretera principal. En el Sur y en el Este ya han sido parceladas en parte. La urbanización "tamacá" tiene calles de concreto, luz y agua, así se encuentra totalmente urbanizada con excepción del alcantarillado. — Cada uno de los lotes es ofrecido para la venta.

El tamaño mínimo de los lotes es por ejemplo en la urbanización "El Rodadero" de 600 ms<sup>2</sup>, en la urbanización "La Gloria" de 1.000 ms<sup>2</sup>. El frente mínimo es de 15 ms o de 25 ms respectivamente. Para lotes ya urbanizados — como es el caso de la urbanización "tamacá" — el metro cuadrado se encuentra alrededor de los 160 pesos. Esto supondría un valor de 96.000 a 100.000 pesos para los lotes de tamaño mínimo en las urbanizaciones de "El Rodadero" y "La Gloria", suponiendo que los precios por metro cuadrado sean los arriba mencionados. — Los altos precios son el motivo principal, por el cual solo pocos lotes hayan sido vendidos. Por otro lado esperan ver los compradores — después de haber hecho esta gran inversión — como será el próximo desarrollo antes de construir. Hasta fines de 1970 no se había construido ninguna casa en las urbanizaciones.

Para cada urbanización existe un decreto del municipio de Santa Marta, "por el cual se hace la reglamentación para la modificación de la misma". Por medio de este se permite por ejemplo para la urbanización "La Gloria" (Decreto No. 029 de Marzo 25, 1969) la construcción de edificios de uno hasta veinte pisos. Aun cuando estos últimos deben limitarse a la zona norte de la urbanización, también pierden en valor los lotes destinados para la construcción de cabañas, que se encuentran aledaños a los edificios de propiedad horizontal.

Los dueños de las urbanizaciones, como también los de los lotes pequeños permiten la construcción de chozas durante un período limitado de tiempo, cuando en estos lotes todavía no se ha edificado. Los habitantes provisionales asumen la función de vigilantes a cambio de una cantidad mínima de dinero. En esta forma se evita la tan indeseada ocupación de los lotes por parte de los colonos y al mismo tiempo se documenta así publicamente el título de propiedad.

#### 4.6

Un último tipo de casas desde el punto de vista estructural y funcional se encuentra concentrado en el lado Norte y Este del cerro de "El Rodadero". Se trata de ranchos utilizados como desvestideros, donde al mismo tiempo se venden alimentos y bebidas. Estos son frecuentados especialmente durante los fines de semana y días feriados, pues es allí

la estación final de los buses, que hacen excursiones procedentes de Barranquilla.

Existe un plan: el de trasladarse estos ranchos a la playa de Pozos Colorados, cerca de 4—5 kms al Sur y allí interceptar los buses de excursiones procedentes de Barranquilla. — El plan es recomendable para así conservar la uniformidad de El Rodadero y con esta la atracción del balneario, aun cuando quizás puedan surgir conflictos sociales, ya que la mayoría de las veces se trata de grupos de gente de clase social baja.

## 5.

Ya se expuso, que el Rodadero es un lugar de vacaciones joven y de rápido crecimiento. Aun cuando la estructura predominante es la de los edificios de propiedad horizontal y por lo mismo se ponga de principio en duda la función tan aspirada de que este sea un centro turístico internacional, por lo menos sería de esperar por parte de las entidades públicas — ya que se trata de un balneario joven y con construcciones modernas — una dotación suficiente en cuanto a los servicios públicos, una infraestructura buena y una cierta oferta en lo concerniente a las diversiones típicas de un balneario.

### 5.1

A Santa Marta y asimismo a El Rodadero se puede llegar fácilmente por vía aérea desde los principales centros del interior (Bogotá — Medellín — Cali, y menormente de Bucaramanga). Durante las temporadas hay vuelos adicionales. Al lado de esto también existe la conexión por medio del Ferrocarril del Atlántico con Bogotá y Medellín (sobre Puerto Berrío), que en el último tiempo se ha vuelto más rápida y puntual. — La conexión interna de El Rodadero con Santa Marta se puede clasificar igualmente de buena: los buses salen cada 15 minutos en ambas direcciones y además siempre hay taxis disponibles en grandes cantidades.

Las conexiones y excursiones ofrecidas a puntos o lugares de interés en los alrededores deberían ser mejoradas. Sin duda son ofrecidos viajes hacia Santa Marta, San Pedro Alejandrino, Villa Concha, Cañaveral, San Lorenzo etc. Pero faltan algunos otros — bajo la dirección de un buen guía — a los pueblos construidos sobre pilotes en la Ciénaga Grande (Nueva Venecia, Buenavista), a los pueblos pesqueros de la Isla de Salamanca, a la zona bananera, que se encuentra actualmente en reestructuración, a San Pedro de la Sierra o a Pueblito. A estos viajes están unidos muchas caminatas un tanto difíciles debido al estado actual de los caminos. Aquí se encuentra un gran potencial, hasta ahora casi inexplorado, que bajo una buena organización puede constituir una gran atracción.

## 5.2

En el Rodadero, con excepción de los restaurantes de los hoteles solo hay muy pocos restaurantes. Además existen algunas cafeterías. Esto indica que la mayoría de las veces un gran número de los habitantes de los apartamentos se proveen así mismos, comprando lo indispensable en Santa Marta o en el Rodadero. Sin embargo aquí el precio de los alimentos básicos es hasta un 25 % más alto que en Santa Marta. — Sitios para bailar y griles casi no existen, haciendo excepción del Casino Internacional, el que solo es accesible a una cierta clase social. — Muchos almacenes y restaurantes cierran fuera de las temporadas, debido a que no obtienen una ganancia suficiente.

Al lado de esto faltan muchos de los servicios públicos indispensables para un balneario de este tamaño: como médico, dentista, farmacia, droguería, peluquería etc. La ganancia necesaria solo es factible durante las épocas de temporada que abarcan cerca de tres meses, es decir no se ofrecen las bases suficientes para una existencia mínima permanente, ya que el Rodadero en un promedio anual es frecuentado demasiado poco.

Las diversiones típicas de un balneario como viajes en lanchas de motor fuera de bordo a las bahías vecinas, pesca, buseo o el ski acuatico, que tanto se practica, son ofrecidos y utilizados en gran medida.

## 5.3

Las carencias hasta ahora mencionadas (como falta de servicio médico, oferta insuficiente de excursiones) no serían tan graves, si se lograran prolongar las temporadas en el Rodadero y así aumentar el número de los veraneantes; en esta forma crecería automáticamente la demanda de tales servicios, los que poco a poco se irían acomodando de acuerdo a las necesidades. — Una premisa indispensable desde el principio es sin embargo la dotación suficiente de electricidad y agua como la de un alcantarillado apropiado.

El servicio de electricidad se han mejorado desde 1969. Los “apagones” — que eran especialmente frecuentes durante las temporadas — han cesado casi totalmente. Sin embargo la mala calidad de los materiales y las instalaciones insuficientes causan a menudo defectos en toda la red. El solo precio de la luz  $\frac{1}{3}$  más alto que en Santa Marta justificaría por sí solo una conducción mejor y una dotación continua.

El suministro de agua potable es muy malo y da motivo para las mayores reclamaciones. El agua potable para el Rodadero es obtenida del Río Gaira, de la parte superior del pueblo del mismo nombre. Los filtros están directamente en el río. Un tratamiento posterior del agua no es llevado a cabo. Después de fuertes lluvias en el curso superior del Río Gaira, los filtros se tapan más rápidamente que de costumbre y luego

no son limpiados en la forma debida, o inclusive se da el caso de que simplemente son retirados y a menudo no se ponen a funcionar de nuevo, así que por las tuberías corre un agua turbia rica en sedimento. — Para documentar la calidad totalmente deficiente del agua se tomaron de la tubería muestras de agua en cuatro fechas diferentes (Mayo 2 y 22, y Junio 2 y 22 de 1969) en cinco lugares distintos y fueron examinadas en un laboratorio bacteriológico.

De las 20 muestras, 18 fueron clasificadas como “turbias”, 11 contenían una gran cantidad de sedimento, que desgraciadamente no fué determinado. En 7 muestras se logró confirmar una gran cantidad de “amibas histolíticas”. Las colibacterias se hallaban presentes en 4 muestras. Otras bacterias se encontraron ocho veces en altas concentraciones, fuera de esto hongos, larvas etc. — Así — desde el punto de vista higiénico — el agua potable es en alto grado peligrosa para la salud y como tal totalmente inadecuada. Faltan las condiciones más primitivas para la purificación y desinfección del agua potable como por ejemplo suficientes pozos de filtración, agregación de cloro etc. La creciente necesidad de agua en el Rodadero solo se puede solucionar haciendo una nueva planta con instalaciones totalmente modernas en el curso superior del Río Gaira, y así obtener la cantidad suficiente de agua durante el verano que coincide con una temporada principal.

Con la calidad actual del agua potable no se puede recomendar una estadía en el Rodadero, este debería ser incluso cerrado por motivos higiénicos. — Una dotación adecuada de agua tanto en cuanto a la calidad como a la cantidad es requisito indispensable para un centro nacional de vacaciones y con mayor razón para un centro de orden internacional. — El autor conoce varios casos, en las cuales turistas extranjeros tuvieron que abandonar antes de tiempo y en forma muy rápida el Rodadero debido a la mala calidad de agua.

El problema concerniente al alcantarillado tampoco ha sido suficientemente solucionado hasta el momento. Todos los edificios disponen de uno o más pozos sépticos, los cuales tienen que ser desocupados varias veces al año por vehículos especiales. En los edificios grandes los pozos sépticos no alcanzan durante las temporadas y por lo tanto a veces se revasan. — A mediados de 1970 se comenzó con las instalaciones para hacer una red de alcantarillado, que conducirá la mayor parte de las aguas negras al Río Gaira; así habrá pronto una mejora. La falta de purificar las aguas negras que con el Río Gaira corren al mar, podrá acarrear algunos problemas ya que la desembocadura del río se encuentra en la parte Sur del Rodadero.

## 6.

Algunos puntos claves para establecer la función del Rodadero como lugar de vacaciones pueden ser proporcionados por medio de datos

exactos sobre la cantidad, procedencia y permanencia de los veraneantes, como también eventualmente sobre la clase social de estos.

Las preguntas hechas al respecto no se contestaron muchas veces durante la encuesta en parte por ignorancia o fueron rechazadas conscientemente. Lamentablemente solo proporcionó un éxito parcial la revisión de las tarjetas de inscripción de hoteles, moteles etc., que se encontraban en el DAS de Santa Marta, para el período del 1° de Mayo de 1968 hasta el 30 de Abril de 1969. Para algunos hoteles y en diversos períodos de tiempo, faltaban las tarjetas de inscripción. Datos sobre la permanencia no existían. Los datos así calculados, tienen solamente un valor representativo relativo, para por medio de estos establecer una cierta tendencia. — Para los edificios de propiedad horizontal, para las colonias de bungalows etc. no existe ninguna obligación de inscripción (ver p. 159).

## 6.1

Como temporadas se entiende el tiempo comprendido entre mediados de Diciembre y finales de Enero, la Semana Santa, y cuatro hasta cinco semanas en Junio/Julio que corresponden con las vacaciones principales de los colegios.

Se puede afirmar, que especialmente durante navidad y año nuevo, durante la Semana Santa y cerca de tres semanas durante las vacaciones principales, el Rodadero está ocupado. En el resto de las temporadas la capacidad es aprovechada en un 70 a 75 %. — En los períodos cortos mayormente frecuentados hay en el Rodadero de acuerdo con nuestra investigación cerca de 8.500 a 9.000 veraneantes. A finales de la temporada larga, como también a fines de Enero todavía quedan de 4.000 hasta 5.000. En total podría ascender el número de veraneantes durante la temporada larga de Junio y Julio hasta 13.000, ya que la permanencia promedio de estos asciende a tres semanas y los apartamentos en parte pueden ser alquilados dos veces.

Si se observa el Rodadero durante un período de tiempo más largo, llama la atención, que después de cada temporada el Rodadero queda totalmente desocupado. Este fenómeno de naturaleza única caracteriza a el Rodadero como un lugar de vacaciones que durante cortos períodos de tiempo es altamente frecuentado y que presenta en contraste un período muy largo de total inactividad, el cual dura casi nueve meses. “La soledad de El Rodadero es una negación del turismo. — . . ., que solo lo visita tres meses al año” (El Espectador, Enero 14, 1970).

Sobre la procedencia de los veraneantes solo se pueden suministrar datos relativos, ya que los absolutos son defectuosos. Pero aquellos reflejan otra vez claramente la tendencia general.

En las temporadas		Fuera de las temporadas
45 %	de Bogotá	31 %
15 %	de Barranquilla	21 %
13 %	de Medellín	10 %
10 %	de Cali	10 %
6 %	de Cartagena	6 %
3 %	de Bucaramanga	2 %
8 %	de otros lugares	12 %
	de Colombia	

De este resulta claramente, que Santa Marta y en especial El Rodadero es en primera instancia el sitio de vacaciones para los Bogotanos. Allí se encuentran mayormente representadas las clases, que dentro del contexto colombiano pueden hacer vacaciones relativamente costosas para el promedio general de los colombianos. — El alto porcentaje procedente de Barranquilla se explica por la cercanía de esta ciudad (cerca de una hora en carro); pues en el Norte o Noroeste de Barranquilla falta una playa agradable, es decir existe la de Puerto Colombia, pero esta no puede concurrir con la de el Rodadero. Una gran parte de los Barranquilleros vive en el Rodadero en apartamentos propios, estos no fueron incluidos en las cifras arriba mencionadas. — Ciertamente datos muy detallados sobre la posición social de los veraneantes no se pudieron obtener de las tarjetas de inscripción y tampoco se obtuvieron por medio de encuestas.

La frecuencia de asistencia fuera de las temporadas no asciende a menudo a  $\frac{1}{20}$  en relación con la de las temporadas. Las encuestas realizadas para ejemplificar lo dicho (el Mayo 26 y el Septiembre 30 1969) dieron como resultado para todo el Rodadero la cantidad de 360 respectivamente de 385 veraneantes. Esto significa que el Rodadero — midiendo su capacidad total — está desocupado. En la distribución de los veraneantes según lugar de procedencia no se presenta ninguna modificación considerable (ver tabla).

## 6.2

Para turistas extranjeras existen cifras más seguras, si se parte del hecho, que ellos generalmente frecuentan los hoteles. En los períodos de tiempo escogidos durante 1968—69 había 1.750 personas. La mayor cantidad estaba constituida por norteamericanos o sea el 45 %; seguían los venezolanos con 21 % y los alemanes con 12 %. En cuanto a los alemanes, se trata exclusivamente a aquellos que viven y trabajan en Colombia. Lo mismo se puede afirmar de un número reducido de norteamericanos. La mayor cantidad de estos y de los venezolanos son sin embargo “auténticos turistas”, que llegan más que todo al Rodadero debido a los precios favorables. De todos modos esta cifra es muy



reducida como para justificar la pretensión de “centro internacional de turismo”.

### 6.3

Un factor no menos importante lo constituye la afluencia de gente que por un corto tiempo viene de Barranquilla, es decir durante los fines de semana y días feriados. Estos se pueden repartir en dos grupos:

a) Las personas que en buses especiales son traídos de Barranquilla solamente por algunas horas, que pertenecen a la clase media y baja, y que a menudo ven en esta excursión el “acontecimiento del año”. Un recuento llevado a cabo en 1969 en 10 domingos o días feriados de Marzo hasta Septiembre, dió los siguientes resultados: en cada fecha un promedio de 20 buses transportaban en promedio 885 personas. La “invasión” de Barranquilla comienza entre las 9 y 9<sup>30</sup> A.M. y termina cerca de las 4 P.M. Los ranchos especialmente al Norte de El Rodadero están orientados hacia esta afluencia de visitantes, ya que estos les proporcionan la fuente principal de entradas. — Para la playa del Rodadero se presentan los problemas ya discutidos (ver p. 154).

b) Durante un fin de semana prolongado o cuando hay un “puente” vienen muchos de los Barranquilleros, que poseen un apartamento o una cabaña. A menudo  $\frac{1}{6}$  de estas se encuentran ocupadas solamente durante corto tiempo. Sin embargo las personas que visitan el Rodadero no aportan ventajas económicas, ya que para este corto tiempo traen de Barranquilla los viveres principales.

### 7.

Las ventajas y desventajas de El Rodadero ya han sido puestas de manifiesto, por lo tanto no deben ser repetidas aquí suméricamente.

Si se toma la definición que ha sido dada por la organización internacional del turismo (AIEST) para el turismo o para lugares especialmente destinados a este y en un sentido más amplio para un balneario tanto de rango nacional como internacional, deberían estar presentes las siguientes condiciones: para climas tropicales y subtropicales debe haber una temporada durante casi todo el año, con dos otros períodos de máxima afluencia, los cuales varían de acuerdo con el lugar; una oferta suficiente y predominante de hoteles, moteles, pensiones etc.; una infraestructura adecuada, la cual debe garantizar siempre como requisito indispensable un buen suministro de electricidad y agua como también debe ofrecer centros de atracción en general (como discotecas, posibilidad de hacer excursiones etc.) y también los que corresponden a cada lugar específico (en el caso del Rodadero: una playa cuidada, parques etc.).

Partiendo de estos hechos y documentados por las investigaciones llevadas a cabo, El Rodadero se puede caracterizar en la forma siguiente:

Se trata de un lugar de vacaciones (un balneario) de importancia nacional, utilizado solo periódicamente. De configuración inorgánica con una predominancia de los edificios de propiedad horizontal, es decir se trata de una colonia de vacaciones o para vacaciones. Un problema grave lo constituye la infraestructura total, la cual es completamente inadecuada y deficiente, especialmente en lo que respecta a los servicios públicos.

Esta caracterización se refleja de nuevo en la crítica proveniente de la opinión pública:

“El resto del terreno (fuera del hotel Tamacá y alrededores) está planeado como cualquier urbanización de ciudad, procedimiento que aunque ayuda a vender rápidamente pequeños lotes, no conduce a crear un núcleo turístico atractivo. No hay previsión para una futura expansión hotelera y no existen ni parques ni arborizaciones de ninguna especie, defecto que le da una apariencia desolada y caliente y le resta mucho atractivo a lo que pudiera ser una de nuestras mejores playas” (Programa de la Oficina Nacional de Turismo para la Costa Atlántica, 1969, p. 6).

De lo dicho se deduce, que el estado presenta poco interés en fomentar al Rodadero. Este ejemplo del Rodadero es sin embargo vital para evitar errores en la futura planeación de lugares destinados para vacaciones en la costa del Caribe.

El Rodadero puede lograr la posición de centro nacional de vacaciones, si se llevan a cabo tan rápido como sea posible, algunas mejoras en lo que refiere a los servicios públicos, a la infraestructura total, además de crear una organización central (para el arriendo de los apartamentos etc.). — Los centros mejores y de mayor atraktividad estarán localizados dentro de algunos años al oriente de El Rodadero.

### Bibliografía

- GILBERT, J. P. y otros: Estudio sobre el turismo en la República de Colombia. — 1—50, Bogotá (Empresa Colombiana de Turismo) 1963, manuscrito mimeografiado.
- HERRMANN, R.: Deutungsversuch der Entstehung der „Brisa“, eines föhnartigen Fallwindes der nordwestlichen Sierra Nevada de Santa Marta, Kolumbien. — Mitt. Inst. Colombo-Alemán Invest. Cient., 4, 83—95, Santa Marta 1970.
- MERTINS, G.: Anotaciones sobre un programa para la protección del paisaje en la vertiente noroeste de la Sierra Nevada de Santa Marta. — Mitt. Inst. Colombo-Alemán Invest. Cient., 1, 19—30, Santa Marta 1967.
- SCHNETTER, R.: Untersuchungen zum Standortsklima im Trockengebiet von Santa Marta, Kolumbien. — Mitt. Inst. Colombo-Alemán Invest. Cient., 4, 45—75, Santa Marta 1970.

Dirección del autor:

Dr. GÜNTER MERTINS, Geographisches Institut der Justus Liebig-Universität, 63 Gießen, Landgraf-Philipp-Platz 2, Neues Schloß.