

PROYECTO DE "COMPAÑÍA DE PARCELACION Y TURISMO DE LA SIERRA NEVADA"

Por: RAFAEL CONVERS PINZÓN.
Ingeniero

*Artículo del Boletín de la
Sociedad Geográfica de Colombia
Número 68, Volumen XVIII
Cuarto Trimestre de 1960*

Dentro de las múltiples iniciativas sobre las cuales se puede especular, para el progreso futuro de Santa Marta, hay una a la cual quiero referirme y es la de la creación de la Compañía que titula este escrito, basada no sólo en la movilización de 36.000 hectáreas a ambos lados de la carretera al Nevado, por medio de una parcelación con fines agropecuarios incluido el fomento lanar, sino complementada como fuente de riqueza y de ingreso de divisas extranjeras, con unos hoteles escalonados a diferentes alturas, para atraer el turismo, presentando a los visitantes un sitio ideal de veraneo y temperancia "al clima que se quiera".

Lo dicho hasta ahora en tan breves líneas, veremos que puede convertirse en un "Potosí" o "Dorado", y que la empresa no sólo puede financiarse con la venta de terrenos aledaños a la carretera proyectada, sino convertirse en un eje motor, productor de riqueza en diversas formas.

En síntesis, el proyecto consiste en lo siguiente: construcción de la carretera del nivel del mar, en Santa Marta, hasta la cota 5.000 metros, en la zona glacial, donde se pondrían deportes de sky, alpinismo y otras atracciones, alrededor de una hospedería u hotel apropiado con todo el confort y adelantos de la arquitectura moderna. Instalación de un restaurante en el kilómetro 75 (páramo). Más abajo, en la cota 2.600 metros aproximadamente (altura de Bogotá), levantar un gran hotel para "temperar", donde sin ser tan riguroso el clima, se podría hacer estación, tanto a la subida como a la bajada del Nevado y también servir de estación final, para aquellos veraneantes o turistas a quienes

la altura del Nevado no les conviene fisiológicamente. Luego, entre Minca, El Campano y Cincinati, en clima medio, a unos 1.500 metros de altura, sería necesario construir otro hotel de mediana capacidad, para aquellas personas que en la subida o bajada de los otros hoteles quieran hacer una estación de horas o de días, según lo requiera su organismo. En resumen: la cadena hotelera, estaría compuesta por dos hoteles medianos en las cotas 1.500 y 5.000 metros, uno mayor hacia los 2.600 metros, alrededor del cual se prevé la fundación de una aldea, de la cual saldrán algunas vías radiales y la carretera de circunvalación, para la segunda etapa de la parcelación, de lo cual se tratará más adelante, y un restaurante en el kilómetro 75 a unos 3.800 metros de altura. Estos hoteles comprenderán, junto con los de Santa Marta, los climas glacial, de páramo, frío, templado y cálido.

La carretera para subir a los 5.000 metros, necesitará un desarrollo de 100 kilómetros, con una pendiente promedio del 5%, pero se podrá utilizar la existente hasta El Campano, con pequeñas variantes, ensanchándola y pavimentándola en su totalidad.

La parcelación de los terrenos aledaños, del kilómetro 35 en adelante, pues los primeros 35 kilómetros ya están ocupados, requeriría unos carretables perpendiculares a la troncal, aproximadamente a nivel, a cada 5 kilómetros y de una longitud a cada lado de 2,5 kilómetros, aproximadamente, en profundidad, lo cual equivale a 5 kilómetros para cada transversal. Estas transversales se harían pues, a cada 5 kilómetros desde la abcisa K. 40, hasta la K. 75 inclusive, pues se supone que del kilómetro 80 (cota 4.000 m.) en adelante, las vidas vegetal y animal son improductivas comercialmente y prácticamente desérticas. Son pues un total de 8 transversales que con 5 kilómetros en promedio cada una, da un total de 40 kilómetros de carreteras de 3er orden (vías de penetración), en la zona parcelada.

Como puede verse en el presupuesto preliminar, fuera de las partidas para las vías de comunicación, se incluyeron otras para estudios de electrificación, aguas y para la demarcación y amojonamiento de las parcelas. Se prevé además en el presupuesto citado una suma para caminos complementarios a la red vial, Con los cuales se beneficiarán enormemente los parceleros y algunos de estos (los que sigan en prolongación de las carreteras transversales a la troncal) prestarán servicio como vías de penetración a zonas adicionales de La Sierra, hacia donde se podrán extender en una 2ª etapa las parcelaciones.

Viene luego en el presupuesto una serie de partidas, para garantizar el éxito de una cooperativa agropecuaria de producción, transporte y distribución, que comprende este proyecto y que será un

factor preponderante de ayuda mutua y permitirá disponer a quienes compren parcelas y se cooperen voluntariamente, de servicios comunales y de todas las prerrogativas que conlleva la cooperación.

Mientras el Estado puede tomar una parte más activa en el desarrollo de la región, se incluyó desde ahora en el presupuesto, una partida para el local de una escuela primaria.

Los tres últimos items del presupuesto, se refieren, fuera de una suma para imprevistos, a dos partidas, con el fin de poder dar crédito ganadero y para el desarrollo ovino que seguramente contará además con el apoyo oficial, ya que estamos importando lana por una suma de dollars considerable. La otra partida está destinada para impulsar la reforestación con maderables que tendrán un mercado seguro en Barranquilla y Santa Marta, lo mismo que con frutales.

Se previó además, la construcción de una pequeña aldea en la costa 2.600 metros (sector del Hotel), donde se podrán vender lotes urbanos para quienes deseen poseer solamente una casa y a quienes no les interese tener la parcela. La proximidad al mayor hotel, será mutuamente benéfica, pues así podrán disponer allí de Iglesia, Corregidor, Puesto de Salud, Escuela, Marconi, etc., y más tarde será un núcleo importante, pues de allí está previsto que salgan algunas vías radiales y la carretera de circunvalación o cinturón de La Sierra que está indicada como la segunda etapa de esta empresa.

FINANCIACION:

A continuación del presupuesto de gastos, figuran las partidas para la financiación de este proyecto. Se presume que la Nación contratará con esta Compañía o con un contratista particular u oficial, como pueden serlo el Departamento o el Municipio de Santa Marta, por administración delegada, la Construcción de la carretera y por ello figura como ingreso.

Es lógico suponer además, que el Departamento y el Municipio colaboren con una cuota parte que hemos fijado en el 50% del valor de la construcción de las carreteras transversales para el desarrollo de la parcelación.

La venta de lotes en la urbanización de la aldea, se estimó muy por debajo de las posibilidades de la demanda, pues apenas computamos 6 manzanas de una hectárea cada una o sean 60 lotes de 1.000 metros cuadrados cada uno y creo que la demanda de lotes, de colombianos y extranjeros residentes en el país, unos con el fin de construir inmediatamente y otros como inversión para negocio, harán una inscripción con demanda por varios cientos de lotes.

La mayor entrada aparece por la movilización de las tierras baldías. En efecto: la zona de 45 kilómetros de longitud por 8 kilómetros de ancho, 4 kilómetros a cada lado de la troncal, de los cuales 2.5 kilómetros son de carretera y 1.5 kilómetros son de prolongación de la anterior en camino de herradura, con trazado de carretera, dan una superficie de 36.000 hectáreas de baldíos, que la Empresa o Compañía (si se permite que este plan lo desarrolle la iniciativa privada) o la Corporación semioficial, con intervención directa del Departamento del Magdalena o la Caja Agraria, si quiere tomar la Dirección de esta Empresa, harán adjudicar a los distintos aspirantes a parcelas, en globos aproximados de 500 metros de frente por 2.500 metros de fondo, con frente sobre la carretera troncal o sobre las transversales o en el extremo de estas, tal como puede verse en el esquema adjunto. Estos globos de terreno tendrían 125 hectáreas aproximadamente, pero sin que esto quiera decir que no se prevean lotes más pequeños o de mayor superficie a la indicada, según la capacidad de pago de cada cual y las condiciones físicas del terreno.

Veamos ahora la forma de pago de una hectárea al precio promedio de \$ 800, cada una, para quienes no pueden pagar de contado ni a mediano plazo, sino que tengan que hacer uso de los servicios de la Caja Agraria: Con esta Institución se conseguirían créditos individuales hasta de \$ 50.000, per cápita, los cuales alcanzarían a cubrir el valor de 62,5 hectáreas, que sería muy buena superficie para una finca. El pago de cada hectárea en 10 años que es el máximo que da la Caja Agraria, son 120 cuotas de $800 + 120 = \$ 6.67$, a lo cual habría que agregar los intereses. Esto quiere decir que seríamos muchos los colombianos que podríamos vincularnos con poca o con mucha tierra a la Sierra Nevada de Santa Marta, que nos ofrecería todos los climas y por consiguiente todos los productos, no sólo para abastecer las necesidades del Litoral Atlántico, sino para exportar, dada su situación privilegiada, al borde del mar y a 50 kilómetros del puerto de Santa Marta.

La corriente de dollars que dejaría el turismo, se podría hacer superior al que deja en La Habana, rodeando los hoteles y el restaurante de las mayores comodidades y diversiones.

El desarrollo de esta idea y su posterior ampliación por medio de la carretera de circunvalación y mil cosas más que no se citan para no alargar esta breve y sumaria exposición, dejan entrever el porvenir más halagüeño para la región y para quienes tomen parte en la realización de este proyecto.

ANEXO:

Presupuesto preliminar de inversiones del proyecto:

Hotel cota 1.500 metros.....	\$ 4.000.000.00
Hotel cota 2.600 metros.....	15.000.000.00
Aldea cota 2.600 metros para obras de urbanización.....	1.500.000.00
Hotel cota 4.000 metros.....	4.000.000.00
100 kilómetros de carretera, a \$ 120.000.00 kilómetro.....	12.000.000.00
40 kilómetros de carretera de 3er. orden (vías de penetración a la zona parcelable) , a razón de \$ 50.000.00 Km.....	2.000.000.00
Para caminos complementarios.....	300.000.00
Para trabajos de demarcación y amojonamiento.....	150.000.00
Para acueducto y planta eléctrica de la Aldea.....	700.000.00
Subvención para gastos iniciales Admón. Cooperativa.....	20.000.00
Subvención para construcción del local de la Cooperativa....	100.000.00
Subvención para vehículo y maquinaria de la Cooperativa....	150.000.00
Subvención para incrementar el capital de la Cooperativa....	100.000.00
Para la construcción de la escuela en la Aldea.....	100.000.00
Para crédito forestal y frutal.....	1.000.000.00
Para crédito ganadero y ovino.....	730.000.00
Para imprevistos.....	1.000.000.00
Total.....	\$ 43.000.000.00

Financiación:

Venta de 36.000 hectáreas, a \$ 800.00, promedio cada una.....	\$ 28.800.000.00
Venta de lotes Aldea: 6 hectáreas en alrededores hotel cota 2.600 metros o sea 60.000 metros cuadrados, a \$ 20.00 cada uno.....	1.200.000.00
Reintegro de la Nación por construcción de la carretera.....	12.000.000.00
Subvención del Departamento y del Municipio, 50% del valor invertido en las carreteras transversales de penetración.....	1.000.000.00
Total.....	\$ 43.000.000.00

II
ESTATUTOS DE LA EMPRESA ECOSIERRA, S. A.

En Bogotá, con la colaboración del doctor José Giordanelli Carrasquilla y del doctor Alfonso Lobo Guerrero, elaboramos un proyecto de estatutos para la Empresa propuesta, que denominamos: Empresa Ecosierra, S. A., para el desarrollo económico de la Sierra Nevada de Santa Marta. Su objeto principal: el fomento y desarrollo económico y turístico de la Sierra Nevada.

En dichos estatutos se prevé que entre las distintas clases de operaciones que puede realizar la Empresa están las siguientes:

e) Construir hoteles, restaurantes, posadas, albergues, balnearios y demás obras útiles para el desarrollo del turismo.

f) Hacer parcelaciones de terrenos y adjudicar baldíos de común acuerdo con la Gobernación del Departamento del Magdalena, y

g) Suscribir acciones y fomentar las cooperativas de la región y formar parte de otras empresas agroecuarías, lanares, madereras y en general, de explotación de los recursos naturales de la Sierra Nevada de Santa Marta.

Con el fin de hacer accesible la participación en esta empresa al mayor número posible de colombianos y de hacer lo más atractivas las acciones, se resolvió, que tuvieran un respaldo en finca raíz, que produjeran un interés mejor a cualquier caja de ahorros y que se pudieran pagar en varios instalamentos o cuotas mensuales, y entonces a continuación de las acciones de clase A-oficiales, se estipuló lo siguiente:

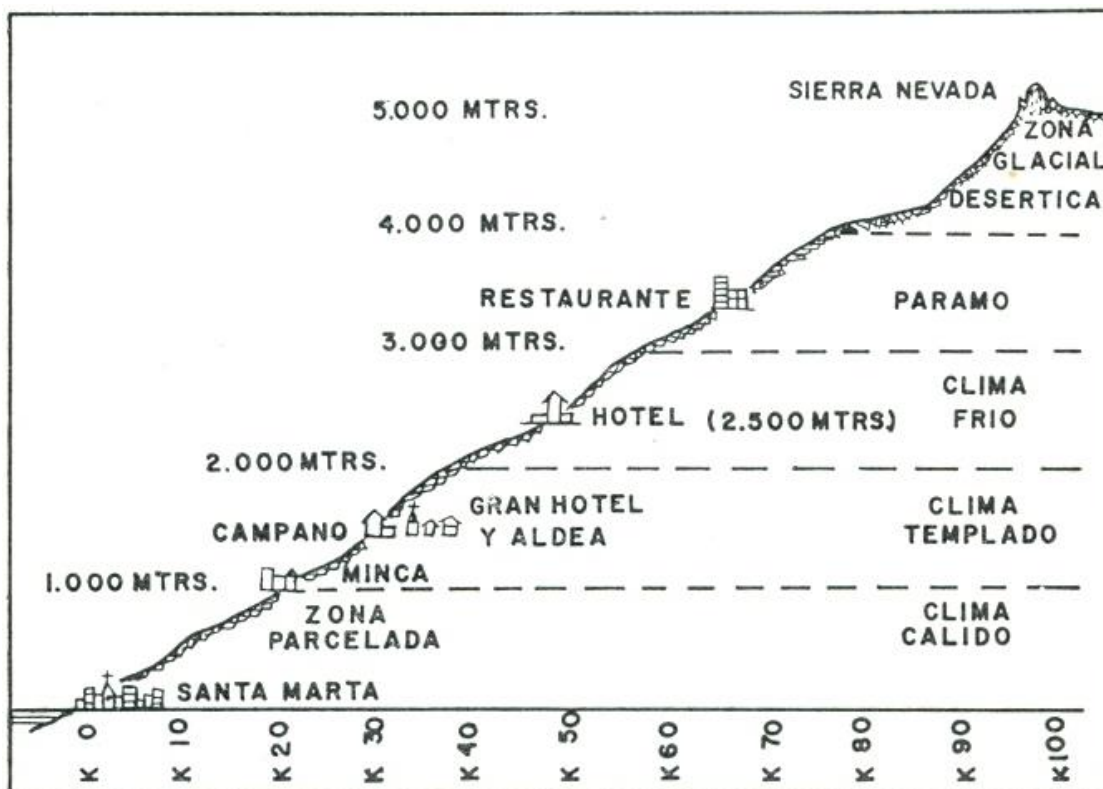
Las acciones de particulares de la clase B de fundadores, tendrán los siguientes privilegios:

- ✓ Devengarán el 1% de interés mensual.
- ✓ Devengarán utilidades, parte en acciones y parte en dinero efectivo.
- ✓ Cada acción dará a su poseedor el derecho a escoger parcelas y a obtener por conducto de la empresa, su adjudicación, en extensiones de una hectárea por acción, sin sobrepasar de 120 hectáreas. La prelación para escoger los terrenos, la dará el número de orden de las acciones. No se otorgarán parcelas de más de 120 hectáreas a los socios particulares, salvo autorización especial de la Asamblea General de Accionistas, concedida por mayoría absoluta, para aquellos casos en que se trate de cultivos, criaderos o negocios que vayan a beneficiar un número grande de socios.
- ✓ Cada acción dará derecho a una rebaja del 1% en las tarifas de los hoteles y de los demás servicios que organice la empresa, sin pasar del 30%.
- ✓ Pago de acciones: Se darán facilidades para su adquisición así: Sin cuota inicial, se pagarán en 20 cuotas de \$ 20.00 mensuales cada una.

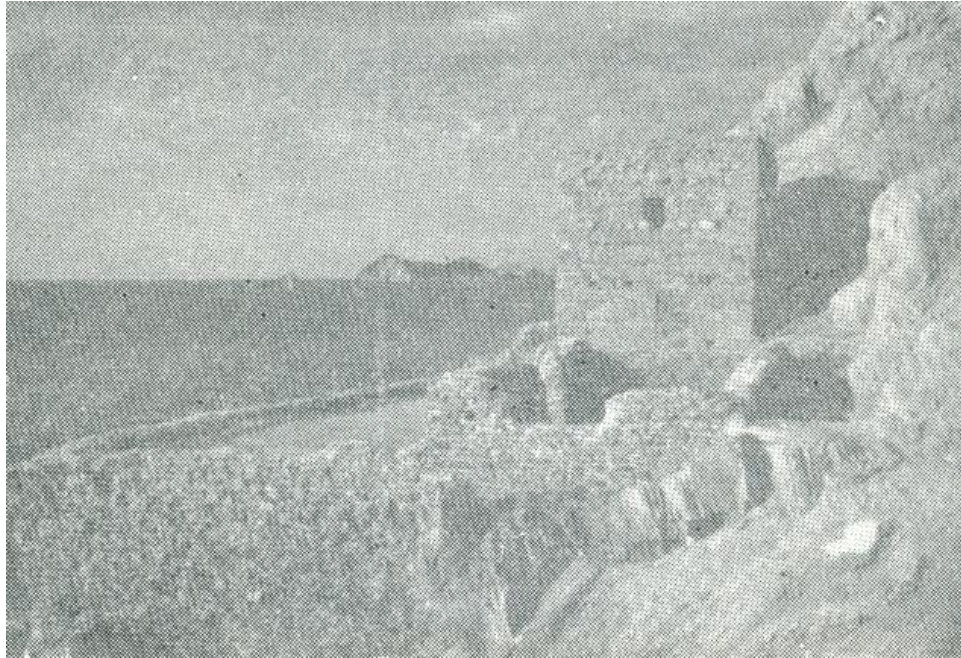
Como puede verse, las acciones tienen además otro incentivo que es hasta el 30% de rebaja en los servicios de hoteles, transportes y demás negocios que funde Ecosierra, para sus afiliados o para la región, en proporción de un 1% por cada acción pagada.

La Junta Directiva está compuesta por el Gobernador del Departamento, el Gerente de la Empresa Colombiana de Turismo, un delegado de la Caja Agraria y 2 representantes de los accionistas, elegidos por la Asamblea anual de Socios. Da pues a los inversionistas todas las garantías del caso.

Por último, para terminar este comentario, hacemos énfasis en que los Estatutos prevén aumentos de capital sucesivos y permanentes para la empresa, con el fin de que esta se encuentre en permanente progreso y en ningún caso se vaya a estacionar. La parte pertinente dice así: "Parágrafo 3º Artículo 43, Capítulo XI: Una vez hechas las reservas anteriores e incluida la partida para el pago de intereses del capital acción a razón del 1% mensual, se destinará el 50% de las utilidades de la empresa en cada ejercicio, para aumento de capital, el cual se entregará en acciones a los socios. Estos aumentos de capital se destinarán a financiar obras reproductivas conexas con el turismo, con la explotación industrial y agropecuaria y, en general, con el desarrollo económico de la Sierra Nevada".



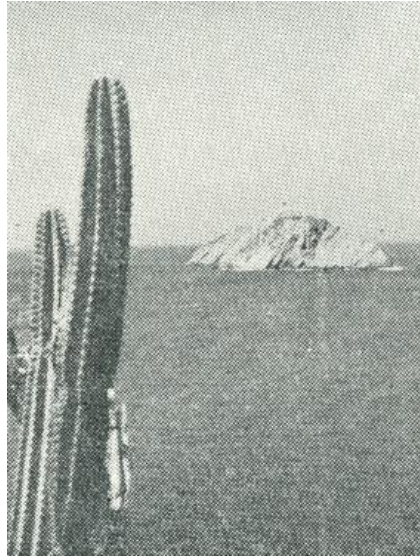
Este croquis interesa para comprender la iniciativa de que se habla en estas líneas.



Vetusta fisonomía española delante del mar.



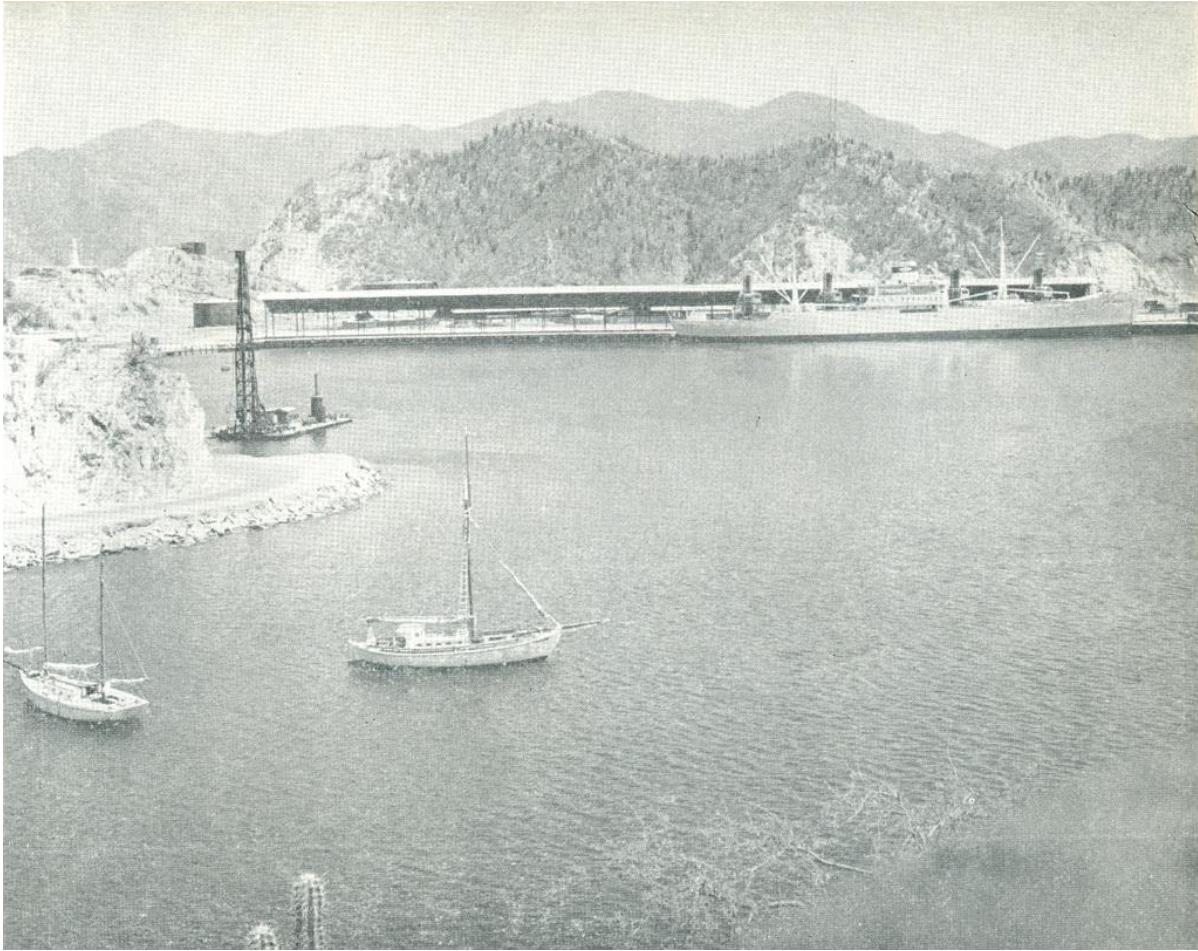
Maravilloso aspecto de las alturas nevadas



Síntesis de un vasto paisaje



Santa Marta 1. Vista del Paseo Bastidas, de la capital del Magdalena.



Santa Marta 2. Aspectos de los Muelles. Estas obras estarían dentro del centro turístico de la capital del Magdalena y constituyen ya una hermosa atracción.

