

COMPRA Y VENTA DE TIERRAS EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN GIRÓN,  
1917-1935

JAVIER ALBERTO SANABRIA PÉREZ

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE HISTORIA  
BUCARAMANGA  
2023

COMPRA Y VENTA DE TIERRAS EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN GIRÓN,  
1917-1935

JAVIER ALBERTO SANABRIA PÉREZ

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE HISTORIADOR Y ARCHIVISTA

DIRECTOR

DR. FABIO VLADIMIR SÁNCHEZ CALDERÓN

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE HISTORIA

BUCARAMANGA

2023

A mi amada sobrina Samantha Sanabria Pinto y  
a la Dra. Laura Andrea Rodríguez Villamizar.

## **AGRADECIMIENTOS**

A la doctora Laura Andrea Rodríguez y su Abuela María Herlinda Villamizar Cobos q.e.p.d., a mis padrinos José Palomino Rodríguez y Cecilia Villamizar Cobos, a mis hermanos Juan Carlos y Lindy Johanna Sanabria Pérez. A todos por su apoyo y fundamental motivación.

De igual manera, a todas y a cada una de las personas que estuvieron acompañándome en este proceso. En especial, le agradezco la confianza a mis amigos Santiago Mendieta, Sebastián Bonilla, Javier Conde Díaz, Medardo Navas, Fredich Saavedra R., Juan Manuel Ferrer, Rafael Núñez Corredor, Robinson Salazar, a las señoras Socorro Corredor Serrano, Amparo Corredor Serrano, Elsa Mantilla, Luz Helena González, Luz Marina Mantilla, Victoria Ramírez Peña, Cecilia Duarte Jurado y Lucila Flores.

Y de manera especial a mi profesor Fabio Vladimir Sánchez Calderón (a su grupo de investigación “Geohistoria”) por su confianza en mi formación académica y por ser guía a través de la escritura de este trabajo de grado. Finalmente, toda la gratitud a Leonardo Mauricio Ortiz por la colaboración otorgada en el Archivo Histórico Regional UIS.

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	1
1. SÍNTESIS DEL PAISAJE URBANO DE SAN JUAN GIRÓN EN LOS AÑOS DE 1917-1935 .....	21
2. MOVILIDAD DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN GIRÓN 1917-1935 .....	33
2.1 COMPRA Y VENTA DE PROPIEDADES EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN POR BARRIOS 1917-1935.....	36
2.2 Transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan 1917-1935 .....	39
2.3. Morfología de las propiedades en el casco urbano de San Juan por zona 1917- 1935 .....	50
2.4 CRECIMIENTO DEL CASCO URBANO DE SAN JUAN HACIA LA ZONA OCCIDENTAL. EL CASO DEL BARRIO EL LLANITO .....	61
3. PRINCIPALES ASPECTOS QUE AFECTARON EL DESARROLLO DE LAS COMPRA-VENTAS Y EL PRECIO DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935 .....	69
3.1 SALARIO DEL PEÓN COMO MANERA DE ACERCARNOS AL PRECIO DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN 1917-1935.....	74
3.2 PRINCIPALES HECHOS QUE AFECTARON EL DESARROLLO DEL MERCADO DE LA TIERRA EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN Y PRECIO DE LA PROPIEDAD EN LA FASE DE 1917 A 1921.....	78
3.3 FASE DE 1922 A 1928 AUMENTO EN EL PRECIO DE LA PROPIEDAD.....	83

3.4 LOS PRECIOS DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ANTES Y DESPUÉS DE 1926 .....	89
3.5 EL MERCADO DE LA TIERRA EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN DURANTE LA CRISIS DE 1929. FASE 1929-1935 .....	95
4. CARACTERIZACION DE LOS VENDEDORES Y COMPRADORES SOBRESALIENTES EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935 .....	101
4.1 VENDEDORES.....	101
4.2 COMPRADORES .....	110
4.3 PRINCIPALES VENDEDORES Y COMPRADORES DE PROPIEDADES EN EL CASCO URBANOS DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935.....	116
4.4 Los casos particulares de doña Gerónima, don Francisco y don Fermín. ....	118
5. CONCLUSIONES .....	129
BIBLIOGRAFÍA .....	136
ANEXOS .....	139

## LISTA DE FIGURAS

Figura N°1. San Juan Girón en 1926. -----	1
Figura N°2. Recta de la Vía Automoviliaria Bucaramanga a San Juan. ----	24
Figura N°3. Puente de hierro sobre el Río de Oro en 1926, denominado Francisco Mantilla de los Ríos -----	25
Figura N° 4. Sitio de lavandería en el Río de Oro de San Juan después de 1950. -----	27
Figura N° 5. Nuevo Palacio Municipal y cárcel ubicado en la Plaza Principal de San Juan en 1933 -----	28
Figura N°6. Plaza Principal de San Juan, 1930. -----	42
Figura N°7. Parque principal y edificios céntricos de San Juan Girón en 1940. -----	57
Figura N°8. Edificaciones aledañas al barrio Hoyo Caliente, destruidas por la corriente de la quebrada Las Nieves en la avalancha de 1931 -----	65
Figura N°9. Puente San Benito después de la avalancha -----	66
Figura N°10. Muestra de la destrucción ocasionada por la avalancha ocurrida en San Juan Girón, 1931. -----	99
Figura N°11. Murallas de la quebrada Las Nieves en San Juan Girón, 1931. -----	100
Figura N°12. Publicidad agente comisionista -----	121

## LISTA DE CUADROS

Cuadro N°1. Movimiento de transacciones en el casco urbano de San Juan por año 1917-1935 -----	33
Cuadro N°2. Comparación del número de transacciones en el casco urbano de San Juan en los períodos 1886-1905, 1917-1935 -----	35
Cuadro N° 3. Movimiento de compraventas por barrios y sitios en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	36
Cuadro N°4. Movimiento de transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan 1917-1935-----	38
Cuadro N°5. Tipología de la propiedad en el casco urbano de San Juan Girón, 1917-1935 -----	51
Cuadro N°6. Fisonomía de las propiedades en los barrios de San Juan 1917-1935 -----	54
Cuadro N°7. Propiedades subdivididas en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	59
Cuadro N°8. Censos realizados en San Juan Girón entre 1912 y 1938----	63
Cuadro N°9. Tipos de propiedad en el barrio El Llanito 1917-1935 -----	67
Cuadro N°10. Precio promedio de las propiedades en los barrios de San Juan 1917-1935-----	72
Cuadro N°11. Comparación del salario del peón y el alcalde en San Juan 1917-1935 -----	76
Cuadro N°12. Salario mensual del peón en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	77
Cuadro N°13. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1917-1921-----	78
Cuadro N°14. Desarrollo de las transacciones durante los años de la langosta 1915-1917 en el casco urbano de San Juan -----	81

Cuadro N°15. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1922-1928-----	83
Cuadro N°16. Comparación de los precios de la c.t.m.t. durante los años 1917-1925 y 1926-1935 en el casco urbano de San Juan-----	91
Cuadro N°17. Porcentaje en el aumento de la propiedad a partir de 1926 en el casco urbano de San Juan -----	92
Cuadro N°18. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1929-1935-----	95
Cuadro N°19. Foráneos en la compra-venta de tierras en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	102
Cuadro N°20. Principales vendedores en el casco urbano de San Juan en el periodo 1886-1905 -----	105
Cuadro N°21. Vendedores sobresalientes en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	106
Cuadro N°22. Ubicación por zona de las transacciones hechas por los vendedores sobresalientes en el casco urbano de San Juan, 1917-1935	108
Cuadro N°23. Ubicación por barrio de las propiedades tranzadas por los vendedores sobresalientes en San Juan 1917-1935-----	109
Cuadro N°24. Compradores sobresalientes en el casco urbano de San Juan 1917-1935.-----	111
Cuadro N°25. Ubicación por zona de las transacciones hechas por los compradores sobresalientes en el casco urbano de San Juan, 1917-1935 -----	114
Cuadro N°26. Ubicación por barrio de las propiedades tranzadas por los compradores sobresalientes en San Juan 1917-1935 -----	115
Cuadro N°27. Principales vendedores y compradores en el casco urbano de San Juan 1917-1935 -----	116
Cuadro N°28. Adquisición de don Francisco Ordóñez en el casco urbano de San Juan 1917-1935.-----	122

Cuadro N°29. Propiedades donadas por Fermín Gil en el casco urbano de San Juan-----	125
Cuadro N°30. Adquisición Fermín Gil en el casco urbano de San Juan, 1917-1935 -----	127
Cuadro N°31. Comparación de datos de los períodos 1886-1905 y 1917-1935-----	130

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfica N°1. Movimiento compra-ventas de propiedades por fases en el casco urbano de San Juan 1917-1935 .....	17
Gráfica N°2. Comparación del valor de las transacciones por año en el casco urbano de San Juan 1917-1935 .....	74
Gráfica N°3. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1917 a 1921 .....	78
Gráfica N°4. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1922 a 1928 .....	83
Gráfica N°5. Comparación del valor total de las transacciones entre primer y segundo período.....	85
Gráfica N°6. Valor de las transacciones de 1917 a 1925 y de 1926 a 1935 .....	89
Gráfica N°7. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1929 a 1935 .....	95

## LISTA DE PLANOS

Planos N° 1. Plano de los barrios del casco urbano de San Juan en 1917-1935 .....	32
Plano N° 2. Distribución de las transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan en 1917-1935 .....	39

## **ANEXOS**

Anexo N°1. Apellidos sobresalientes en la compra y venta de propiedades en el casco urbano de San Juan Girón, 1917 – 1935 .....	139
---	-----

## **RESUMEN**

**TITULO:** COMPRA Y VENTA DE TIERRAS EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN GIRÓN, 1917-1935.

**AUTOR:** JAVIER ALBERTO SANABRIA PÉREZ

**TRABAJO DE GRADO\***

**PALABRAS CLAVE:** PROCESO, CRECIMIENTO POR EXPANSIÓN, CRECIMIENTO HACIA EL INTERIOR O DENSIFICACIÓN URBANA, CONCENTRACIÓN DE LA TIERRA.

Por medio de esta investigación, daremos cuenta del desarrollo del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan entre los años de 1917 y 1935. Se expondrá el desenvolvimiento de las transacciones, el tipo de edificación y el uso que se le daba a la propiedad, en función de los barrios y por medio del plano del casco urbano. Así mismo, se ofrecen las principales razones para entender la distribución de este mercado inmobiliario. Por otro lado, se hace un ejercicio que compara el salario del peón con el precio de la propiedad. Esto con el fin de crearnos una aproximación a la percepción que los san juaneros pudieron haber tenido de la compra y venta del suelo en el casco urbano de San Juan en aquellos años. Finalmente, se muestra a los principales participantes dentro del mercado inmobiliario haciendo un esfuerzo por exhibir el lugar que ocupaban en la sociedad san juanera.

---

\* Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Historia. Director, Dr. Fabio Vladimir Sánchez calderón.

## **ABSTRACT**

**TITLE:** PURCHASE AND SALE OF LAND IN THE URBAN AREA OF SAN JUAN GIRÓN,  
1917-1935

**AUTHOR:** JAVIER ALBERTO SANABRIA PÉREZ

WORK DEGREE\*

**KEY WORDS:** PROCESS, GROWTH BY EXPANSION, INWARD GROWTH OR URBAN  
DENSIFICATION, LAND CONCENTRATION.

**DESCRIPTION:**

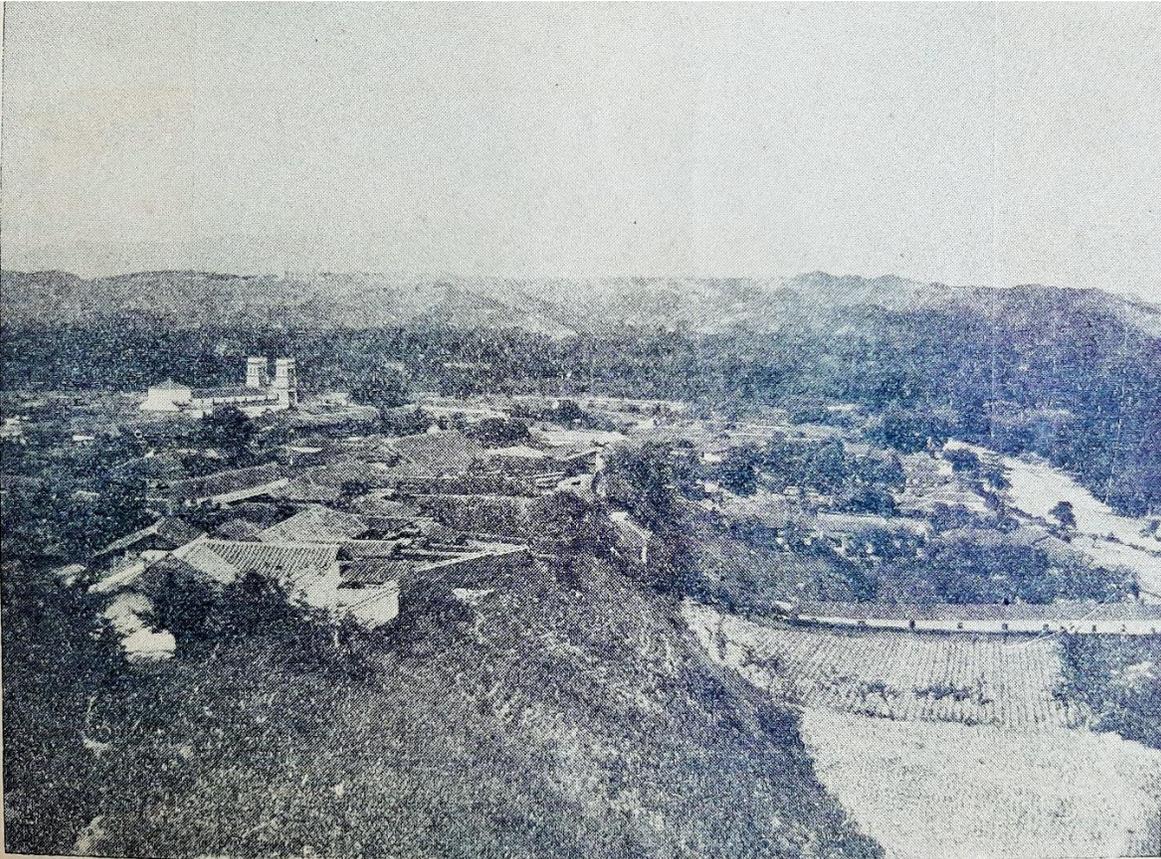
This investigation will provide details of the development of the land market in the urban area of San Juan between the years of 1917 to 1935. The development of the transactions, the type of building and the property use will be analyzed based on the property, depending on the neighborhoods and by means of the plan of the urban area. Likewise, the main reasons are offered to understand the distribution of this real estate market. On the other hand, an exercise is carried out that compares the laborer's salary with the price of the property. This to create an approximation to the perception that the people of San Juan may have had of the purchase and sale of land in the urban area of San Juan in those years. Finally, the main participants in the real estate market are shown making an effort to display the place they occupied in San Juan society.

---

\* Faculty of Human Science, School of History. Director, Dr. Fabio Vladimir Sánchez Calderón.

## INTRODUCCIÓN

Figura N°1. San Juan Girón en 1926.



Fuente:

DIAZ BRANTES, Humberto. Álbum gráfico de los dos santanderes 1926-1927. Bucaramanga: Editorial Marco A. Gómez. Sin paginar.

Esta investigación, que pretende ser un aporte a la historiografía local en Colombia y Santander, busca comprender el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan Girón en el periodo 1917-1935. Para indagar sobre este tema fue necesario aprender sobre el proceso urbanístico que se vivió en las ciudades colombianas por estos años. De esta manera, se pudieron hacer algunas comparaciones con los fenómenos que se

evidenciaron en San Juan y así describir de forma particular, cómo se desarrolló la movilidad de la tierra en las diferentes zonas de este municipio santandereano.

En esta investigación, San Juan será analizada como parte de un producto histórico inacabado, un espacio dentro del cual, como lo menciona Germán Mejía Pavony, a pesar de las continuidades que persisten a principios del siglo XX en las ciudades colombianas, es difícil creer que no existieron transformaciones y, por el contrario, es posible hallar a través de los años, situaciones o hechos que manifiestan el desarrollo del cambio.<sup>1</sup> Es decir, el mercado de la tierra que indagamos, hace parte de un proceso por medio del cual, se nos muestra la configuración urbana de una ciudad que nos permite observar signos para establecer continuidades y alteraciones en el periodo 1917-1935.

San Juan Girón se empezó a edificar hacia 1638 siendo ciudad de vecinos blancos venidos de España, expedicionarios en su mayoría soldados con la intención de dominar e imponerse en la región. Como resultado de aquellas costumbres militares europeas, el plano urbano de San Juan es en cuadrícula o en damero como también se le conoce, que buscó de este modo el control y aseguramiento de la ciudad. Este plano cuenta con un núcleo, Plaza Mayor o Plaza Principal, centro social, religioso, económico y político a partir del cual, se expande la ciudad y fundamenta la significación simbólica que es allí, donde reside lo más sobresaliente.<sup>2</sup>

San Juan, hecho punto de enclave de los españoles desde 1638, cobró importancia en sus primeros años por la calidad del oro de aluvión de su “Río de Oro”. Ya en el transcurso del siglo XVII, San Juan hizo parte de la más próspera ruta comercial de la región -la más avanzada del Reino de Granada en cuanto a obras de infraestructura inter-zonas-. Esta ruta retomaba el Camino Real de la provincia de Guane, y cobijó a ciudades como el Socorro, San Gil, Vélez, Tunja, Santa Fe (Capital colombiana) y sus productos llegaron hasta Europa. Hasta bien entrado el siglo XIX, San Juan formó parte junto con San Gil y

---

<sup>1</sup> MEJÍA PAVONY, Germán. «Los itinerarios de la transformación urbana Bogotá, 1820- 1910», Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura, No. 24 (1997): Pág. 102, <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/16545>.

<sup>2</sup> MARTINEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN Amado Antonio. La provincia de Soto: orígenes de sus poblamientos urbanos. Bucaramanga: UIS, 1995. p. 7, 25, 43.

el Socorro, de las tres ciudades que dominan el panorama regional y fueron los centros poblacionales de mayor crecimiento demográfico y dinamismo económico.<sup>3</sup>

A través de los siglos XVIII y XIX, además del tabaco que San Juan llevó hasta Bremen, los san juaneros sobresalían por la producción de mantas, bayetas, lienzos y el cultivo de cacao y algodón con el cual se confeccionaban telas de reconocimiento a nivel regional. La producción artesanal también fue importante en la economía san juanera predominando los sombreros de jipi-japa que también exportó a mediados del siglo XIX y que, según cifras de David Church Johnson, equivalió al 20% del nivel de vida de los san juaneros.<sup>4</sup>

Por otro lado, San Juan siempre ha tenido una fuerte relación con la actual capital departamental Bucaramanga. Como causa del crecimiento demográfico de los san juaneros, especialmente de la población mestiza y dada la extinción de las cuadrillas de esclavos en el pueblo de indios -Bucaramanga-, la administración, así como los vecinos de San Juan, empezaron una disputa por esa tierra. El primer gobernador, Francisco Mantilla de los Ríos, en el siglo XVII ya había otorgado, arrendado y vendido tierras, argumentando que, por haber quedado vaca\* aquellos terrenos y sobrando al pueblo de indios de Bucaramanga, pertenecían a San Juan.

Hacia el año de 1727, con este mismo argumento, el cabildo de San Juan a través de su procurador Domingo Gutiérrez, logró que fuera anexado a su dominio un cuarto de legua de tierra del pueblo de indios.<sup>5</sup> Tiempo después, la dirigencia de San Juan tendría a su cargo, en dos ocasiones, la administración del pueblo de indios. Así fue en 1756 cuando don Antonio de Salgar, procurador general del cabildo de San Juan, pidió al virrey Solís poner las tierras del pueblo de indios del sitio de Bucaramanga en la Real Hacienda para

---

<sup>3</sup> GUZMÁN, Ángela Inés. Poblamiento y urbanismo colonial en Santander. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 1987. p. 52, 79, 91, 102, 116.

<sup>4</sup> Ibid. Pág. 82; JOHNSON, Church David. Santander siglo XIX- Cambios socioeconómicos. Bogotá: Carlos Valencia editores, 1984. p. 150-151.

\* fue una expresión usada en aquellos años para referirse a terrenos o propiedades no ocupados.

<sup>5</sup> GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. Poder político local, cabildo de Girón siglo XVIII. Bucaramanga: editorial Sic, 2000. p. 205-217.

ponerlas en venta a favor de los san juaneros. También desde el primero de enero de 1779, cuando el pueblo de indios de Bucaramanga pasó a ser parroquia, aquella estuvo subordinada al gobierno de San Juan hasta el 31 de diciembre de 1810, imponiéndose desde allí su administración.<sup>6</sup>

Sin embargo, aquella relación entre San Juan y el sitio de Bucaramanga cambió al transcurrir la segunda mitad del siglo XIX. Durante el siglo decimonónico, la economía de San Juan tuvo duros golpes que influyeron en su pérdida de importancia a nivel regional. El primer golpe lo recibió la producción artesanal de algodón y textiles, que vieron cómo su mercancía fue relegada a partir de 1810 por la traída de tejidos extranjeros de mejor calidad. A mediados de siglo, en la década de 1850, los sombreros santandereanos perdieron su mercado en las Antillas por la competencia de precios más baratos de la producción de Curazao, sucumbiendo ante esta. La economía de San Juan se sostuvo entonces del tabaco desde mediados de siglo hasta 1875, cuando su comercialización declinó principalmente por la baja calidad de la hoja, y la falta de vías de comunicación que hacían muy costoso el transporte, quedando su producción a merced del consumo interno.<sup>7</sup> Según Fabio Zambrano, la construcción de estas vías, clave para la dinámica económica de las ciudades colombianas a finales del siglo XIX y principios del XX, se efectuaron primordialmente al occidente, sobresaliendo el ferrocarril del pacífico en 1915, que transportó la producción cafetera de Caldas y Valle del Cauca hacia Buenaventura impulsando el desarrollo de aquella región.<sup>8</sup>

Mientras tanto, sobre 1850 se encuentran radicados en Bucaramanga un grupo de comerciantes ligados a la importación y exportación que dinamizaron la economía aprovechando el auge del café. A partir de allí, con el paso de los años, se forja un nuevo sistema urbano regional con Bucaramanga a la cabeza.<sup>9</sup> A comienzos del siglo XX San

---

<sup>6</sup> MARTÍNEZ GARNICA, Armando. Historia básica de Bucaramanga. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 2022. p. 13-49.

<sup>7</sup> JOHNSON. Óp. Cit., p. 124-125, 147

<sup>8</sup> ZAMBRANO PANTOJA, Fabio Roberto. Desarrollo urbano en Colombia: una perspectiva histórica. Seminario políticas e instituciones para el desarrollo urbano futuro en Colombia. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación, 1994. p. 55-70.

<sup>9</sup> GUZMÁN. Óp. Cit., p. 139-165.

Juan irá muy ligada al desarrollo de la capital santandereana y aunque había perdido en el siglo anterior las oportunidades que brindaba el mercado extranjero, podemos afirmar que se mantenía durante las primeras décadas del siglo XX a partir del comercio del tabaco, así como también del cacao y el oro, llevándolos a Bucaramanga, ciudad que se había vuelto, el centro del control político y administrativo, así como el lugar estratégico de los capitales comerciales santandereanos desde 1886 cuando fue declarada capital del departamento.<sup>10</sup>

Ahora bien, a partir del antecedente investigativo redactado por la historiadora Ivonne Duque Estupiñán sabemos que, el mercado del suelo entre 1886 y 1905, fue muy sensible al contexto económico y a las crisis que traían los conflictos militares de esos años. Para nuestro periodo tenemos en cuenta que se hace presente la primera guerra mundial y las crisis económicas de 1921 y 1929. Con este texto, esperamos aportar a la comprensión del proceso urbano de San Juan durante las primeras décadas del siglo XX.

Por otra parte, investigaciones hechas teniendo en cuenta otras ciudades, nos dan a conocer sobre el proceso urbano durante estos años de principios del siglo XX en Colombia. En estas investigaciones se encuentran aquellas que hacen énfasis en el inicio o establecimiento de servicios públicos, los acueductos, el teléfono y la energía eléctrica. Sin embargo, este tipo de infraestructura no existía o era muy incipiente en San Juan durante 1917-1935. En el caso del acueducto, la sociedad san juanera y sus dirigentes no concebían la necesidad de que una empresa les suministrara el agua ya que, tenían varios afluentes que cruzaban la ciudad. En cuanto a la energía eléctrica y las líneas telefónicas, su uso durante 1917-1935 fue mínimo como se podrá observar en el primer capítulo.

Otras investigaciones nos enseñan a caracterizar el mercado de la tierra durante estas primeras décadas de 1900. A nivel latinoamericano, José Luis Romero hace referencia a las ciudades de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, nombrándolas y

---

<sup>10</sup> ALVAREZ FUENTES, Jaime; RUEDA GOMEZ, Néstor. Historia urbana de Bucaramanga 1900-1930. Bucaramanga: SIC editorial, 2001. p.16.

caracterizándolas como “Ciudades burguesas”. Romero describe a la ciudad latinoamericana de las últimas décadas del siglo XIX, rompiendo sus nexos con la ciudad colonial. De manera sintética, a partir de los últimos años decimonónicos, la ciudad latinoamericana diversificaba su población con europeos de diferentes países, que traían consigo y en su mentalidad, el anhelo de la revolución industrial. Esto hizo que en las ciudades latinoamericanas se acogieran algunas de esas ideas como símbolo de progreso. Surgió entonces el estímulo del trabajo con criterio empresarial moderno.<sup>11</sup>

Así las cosas, en estas ciudades latinoamericanas, se buscaba producir renta, cómo engendrar riqueza, y el suelo también fue visto como negocio.<sup>12</sup> De esta manera lo podemos inferir también de Silvia Arango Cardinal cuando menciona que fue durante las primeras décadas de 1900 cuando las personas dejan a un lado en el mercado de la tierra, las transacciones por unidades pequeñas y se da paso a transar con unidades mayores, “Las urbanizaciones” (Barrios, villas, repartos o fraccionamientos).<sup>13</sup>

En Colombia y específicamente en Santander, no podemos afirmar que el negocio de la finca raíz hubiera empezado de la mentalidad extranjera, como lo interpretamos de José Luis Romero, y queda expresado en los dos párrafos anteriores. Empero, si sabemos gracias a Jacques Aprile que desde poco antes de 1900, se presentó el negocio de la finca raíz. Aprile llamó a este fenómeno para Colombia, “especulación-tipo”. Este concepto consiste en que individuos (especuladores y rentistas urbanos) obtienen las tierras rurales que limitan con lo urbano y auspician el aumento de la demanda y su valor por medio de alguna obra, sea una vía, un parque, un acueducto, etc. y una vez reunidas estas condiciones empezar a fraccionar y a vender lotes.<sup>14</sup> En este texto veremos los alcances de este concepto en San Juan.

---

<sup>11</sup> ROMERO, José Luis. *Latinoamérica: las ciudades y las ideas*. Argentina: siglo XXI editores, 1976. p. 247-253.

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 247-153

<sup>13</sup> ARANGO, Silvia. *Ciudad y arquitectura: seis generaciones que construyeron América Latina*. Bogotá: Fondo de cultura económica, 2012. p. 132-133.

<sup>14</sup> APRILE GNISSET, Jacques. *La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX*. Bogotá: Talleres gráficos Banco Popular, 1991. p. 52.

Por otra parte, tenemos algunas variables con las cuales los autores otorgan explicación al desarrollo y dinámica del mercado de la tierra en cada una de las ciudades sobre las que indagan.

### **Explicación del mercado de la tierra teniendo en cuenta las variables, economía, demografía, vías de comunicación y centro-periferia**

- Variable Económica

Esta variable se refiere a que, una economía organizada de manera que genere prosperidad puede significar desde mayor dinamismo en el mercado de la tierra, hasta el crecimiento de la ciudad. Así ocurrió por estos primeros años del siglo XX en Río de Janeiro. Este puerto movía el 40% de las exportaciones e importaciones de Brasil y tenía una de las zonas industriales más productivas de este país, forjando el 22% de la producción industrial brasileña.<sup>15</sup> La prosperidad económica de Río de Janeiro, se traducía en oportunidades para una gran cantidad de gente, tanto para locales como para inmigrantes, que querían vivir allí y gozar de aquellas posibilidades. Esto produjo que, durante el transcurso de 34 años, de 1906 a 1940, en Río de Janeiro se tuviera que crear habitación para 1'396.716 personas más. Este hecho produjo no solo una gran dinámica en el mercado de la tierra, sino también, el crecimiento por expansión de la ciudad. Este desarrollo de la movilidad de la tierra, fue dirigido por los dueños de los medios de transporte en unión con los dueños de la tierra hacia los extramuros.<sup>16</sup>

Si Río de Janeiro fue el ejemplo latinoamericano de ciudad con economía fuerte en las primeras décadas del siglo pasado, las ciudades cafeteras occidentales son el prospecto colombiano en ese periodo. Poco antes de finalizar el siglo XIX, Medellín ya era el eje fundamental de la región occidental colombiana.<sup>17</sup> Desde 1880 empieza el auge cafetero para esta ciudad que, a partir de ese momento, se instituyó como el centro del comercio,

---

<sup>15</sup> FLAMARIÓN CARDOSO, Ciro; DA SILVA ARAUJO, Paulo Enrique. RÍO DE JANEIRO. Madrid: Editorial MAPFRE, 2012. p. 193.

<sup>16</sup> *Ibíd.*, p. 164.

<sup>17</sup> MELO, Jorge Orlando. Historia de Medellín. Bogotá: Compañía Suramericana de Seguros, 1996. p. 202.

donde dominaba el oro, las oficinas de los dueños de las trilladoras, las oficinas de los exportadores e importadores y los bancos.<sup>18</sup>

Esto causó, al igual que en Río, gran afluencia de gente en busca de mejores oportunidades económicas y junto a ello, necesidad de albergue para todos. Lo que diferencia a Río de Janeiro de Medellín, en cuanto al desarrollo del mercado de la tierra en estos años, es que, en la ciudad colombiana, hubo participación de las elites políticas en el mercado del suelo. Algunos políticos aprovecharon la coyuntura y su posición, para ingresar al negocio de la tierra y ser, así, beneficiados de la renta.<sup>19</sup>

En el caso de Santander, existe una investigación desarrollada por Jaime Álvarez y Néstor Rueda “Estructura Urbana de Bucaramanga 1901-1930” donde se relaciona también la dinámica económica con el mercado del suelo. Allí se expone el florecimiento de los negocios, el tabacalero, fábricas de chocolate, de cerveza, gaseosas, agua, hielo, jabones, boticas, de baldosines para la construcción, bancos, latonerías, zapaterías, entre otras, que convertía en referencia a Bucaramanga como foco de oportunidades.<sup>20</sup>

Esta dinámica económica en ascenso incluyó también el mercado de la tierra, que se convirtió en un lucrativo negocio. En Bucaramanga, al igual que en Medellín, fueron las elites de negociantes -algunos de ellos políticos- quienes se tomaron el mercado del suelo y dieron las directrices de la urbanización bumanguesa. Estas personas actuaron en Bucaramanga, en complicidad con la elite política, quienes sirvieron de gestores y facilitadores en los proyectos de compra y venta de predios.<sup>21</sup>

- Variable demográfica

Como segunda variable relevante dentro del mercado de la tierra tenemos la demografía. En resumen, estas primeras décadas de 1900 fueron de crecimiento demográfico en Colombia. Este aumento en la población se relaciona con la economía ya que, allí donde

---

<sup>18</sup> *Ibíd.*, p. 77, 202-205

<sup>19</sup> *Ibíd.*, p. 210.

<sup>20</sup> ÁLVAREZ FUENTES; RUEDA GÓMEZ. *Op. Cit.*, p. 69-76, 97-98.

<sup>21</sup> *Ibíd.*, p. 171-172.

se situaba una ciudad con oportunidades económicas, ese centro urbano se convertía en núcleo de atracción para la población en búsqueda de mejor suerte. A su vez, de esta afluencia de personas en búsqueda de mejores posibilidades, resultó un incremento de la demanda de habitación y por ende mayor dinamismo en el mercado de la tierra.

En el ámbito demográfico, si hacemos una comparación entre San Juan con la capital de departamento Bucaramanga, podemos observar que, en ambas ciudades, se produjo un aumento poblacional durante las primeras décadas del siglo XX. Bucaramanga empezó la centuria con 13.000 habitantes, para el año de 1912 incrementa su población a 20.000 habitantes, para 1918 a 24.000 y en 1928 su población era de 44.083 habitantes, fenómeno que sin duda alguna jalónó el mercado de la tierra como lo demuestran Néstor Rueda y Jaime Álvarez en su texto.<sup>22</sup> Mientras tanto, en 1918 San Juan tuvo una población de 7881 personas y veinte años después, en 1938, allí se contaban 10744.<sup>23</sup> Estos aspectos -económicos y demográficos- influyeron para la creación de la configuración espacial de San Juan 1917-1935 como se verá en el transcurso de esta investigación.

- Variable vías de comunicación

Otra variable que sobresale en el problema urbano y el mercado de la tierra a principios del siglo XX en Colombia es, la construcción de obras públicas. Especialmente las vías de comunicación que se venían adelantando desde finales del siglo pasado y que se intensificaron a partir de 1914, pasando de 1163 kilómetros de línea férrea para ese año, a un total de 3262 kilómetros para el año de 1934.

La construcción de estas vías creó el escenario de demanda de vivienda para los trabajadores que se hacían cargo de las obras. A su vez, estas vías hacían el comercio más fructífero al ser más eficiente el transporte de las mercancías tanto de venida como de ida, lo que resultó favoreciendo también a la dinámica económica de la ciudad

---

<sup>22</sup> *Ibíd.*, p., 22.

<sup>23</sup> BUENDIA ACEVEDO, William. Compendio de estadísticas históricas de los Santanderes. Bucaramanga A.H.R. UIS: Colciencias, 1994. p. 881.

colombiana, su urbanización y por ende la transacción del suelo.<sup>24</sup> Según Jesús Antonio Bejarano, la inversión en carreteras y ferrocarriles se hizo lejos de Santander, lo que motivó que la fuerza de trabajo se trasladara a aquellos centros occidentales del país en los que se desarrollaron las obras en busca de empleo. Esto nos genera mayor interés por saber acerca del desarrollo del mercado del suelo en San Juan y en esta región.<sup>25</sup>

- Variable centro-periferia

Finalmente, queremos mencionar la variación del mercado de la tierra a través del plano de la ciudad, entendida esta, como centro de poder. El poder político, económico y religioso se encuentran ubicados en el interior de la ciudad y alrededor de la plaza principal. Por lo tanto, ese núcleo se convierte en zona de exclusividad y sector en donde residen los grupos dirigentes. De manera sintética, Jacques Aprile en quien nos basamos, expone que el centro de la ciudad por sus características -ubicación, materiales, etc.-, posee los precios más altos, así como también, una valoración por parte de la sociedad que hace de esta fracción de la ciudad, una zona aspirada, deseada. Paralelo a esto, los precios y la valoración social disminuyen a medida que se alejan de ese núcleo o eje central.<sup>26</sup>

### **Investigaciones sobre el mercado del suelo desde la Escuela de Historia de la Universidad Industrial de Santander**

Desde la Escuela de Historia de la Universidad Industrial de Santander también se han adelantado varios trabajos sobre el mercado de la tierra. De aquellos podemos decir, que se observan dos tendencias: una que estudia el mercado desde la compra y ventas de tierra en una ciudad ya consolidada con anterioridad, y la segunda, cuyos estudios se concentran en hallar la explicación del surgimiento de barrios en ciudades determinadas. Respecto a los últimos, es necesario advertir que, no obstante su importancia, no los

---

<sup>24</sup> ZAMBRANO PANTOJA. Óp. cit., pp. 64-69.

<sup>25</sup> BEJARANO ÁVILA, Jesús Antonio. La economía de Colombia entre 1922 y 1929. Nueva Historia de Colombia. Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989. Tomo V p. 51-76

<sup>26</sup> APRILE GNISSET, Jacques. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Bogotá: Talleres Gráficos Banco Popular, 1991. p. 376-377.

mencionaremos debido a que nuestro objetivo no es la búsqueda de responder a la pregunta de cómo nació San Juan o uno de sus barrios, sino el desenvolvimiento del mercado de la tierra en una ciudad, que por esa época acogía sus trescientos años de fundación.<sup>27</sup> Hay que resaltar que para nosotros fue de especial importancia la investigación que antecedió nuestro periodo teniendo en cuenta a San Juan durante los años 1886-1905, y realizada por Ivonne Marcela Duque.

Hay que decir además que, todas estas investigaciones UIS, tienen como objetivo a ciudades o municipios de Santander. El análisis de estos trabajos nos permitió observar que sobresalen aspectos particulares y similares entre sí. Entre las similitudes hallamos el aspecto de los participantes en el mercado de la tierra, compradores y vendedores, donde podemos apreciar que siempre estuvieron sobresaliendo las elites de las diferentes ciudades.

Fue así en el caso del Socorro durante los años 1780 a 1810, en esa época los principales vendedores y compradores de suelo fueron miembros de la clase política, comerciantes y clérigos.<sup>28</sup> También en Lebrija durante los años 1950-1970 los más destacados fueron los comerciantes.<sup>29</sup> En el caso de Bucaramanga, que es la ciudad más estudiada con

---

<sup>27</sup> Con respecto al estudio del surgimiento de barrios y ciudades en la Escuela de Historia de la Universidad Industrial de Santander, observamos los siguientes trabajos: FUENTES ZAMBRANO, José Antonio. Proceso de formación del barrio san miguel en Bucaramanga, en sus etapas de parcelación, urbanización y edificación. (trabajo para optar al título de Historiador), Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2011; URIBE PÉREZ, Carlos Eduardo. Bucaramanga y sus barrios: reconstruyendo la historia del barrio san expedito. 1958-1985 (trabajo para optar al título de Historiador), Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2013; ROMERO SANDOVAL, Fernando José. El barrio villa mercedes un caso de expansión urbana en el norte de la ciudad de Bucaramanga 1978-2002. (trabajo para optar al título de Historiador), Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2014; MORENO RANGEL Omar Camilo. “Los Patiamarillos”: la concepción de ciudad desde los sectores populares vista en la conformación del barrio la cumbre (trabajo para optar al título de Historiador), Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2014; MANRIQUE SANCHEZ, Andrés Rosendo. Desarrollo histórico de la urbanización Villabel en el municipio de Floridablanca entre 1950 a 1992 (trabajo para optar al título de Historiador), Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2014; MARTINEZ BOTERO, Sebastián. Conformación Política y Espacial de Pereira: 1857-1877. Tesis para optar al título de historiador) Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2007; LEON, Daniel Alfonso. San Vicente de Chucuri: Gobierno local y proceso de colonización 1886-1925 (trabajo para optar al título de Magister en Historia) Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, 2013.

<sup>28</sup> CASTELLÓN VALDÉZ, Luz Mary. Mercado de la tierra, Socorro 1780 a 1810. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga. 2009. p. 19, 27-28.

<sup>29</sup> GARCIA PÉREZ, Diana. Aspectos cuantitativos y cualitativos de la compra-venta de tierras urbanas y rurales en Lebrija 1950-1970”. Tesis UIS, Bucaramanga, 2015. p. 285-332.

respecto al mercado de tierras, tenemos que, durante los años 1850-1900, los principales vendedores y compradores son comerciantes.<sup>30</sup> A partir de 1900, con el crecimiento económico y demográfico de la ciudad, comerciantes actuando en conjunto con parte de la elite política de la ciudad, empezaron a lotear fincas aledañas a la ciudad y por medio de la construcción de vías de acceso y de sitios como parques, valorizaron dichos terrenos, obteniendo más renta.<sup>31</sup> A partir de finales de la década de 1920 aparece en Bucaramanga el fenómeno de entidades jurídicas dedicadas al negocio del suelo que compiten con las personas naturales.<sup>32</sup> Por otra parte, en el caso específico de San Juan, durante el periodo 1886-1905, en el mercado del suelo sobresalen los comerciantes y políticos.<sup>33</sup>

En el caso de las propiedades con mayor valor, se aprecia que influyen dos aspectos de manera general: la ubicación y el material de construcción. Para el caso de las investigaciones hechas en el Socorro y San Juan, prevalece la idea que a medida que los predios se alejan de la plaza principal, proporcionalmente su costo disminuye.<sup>34</sup> Los materiales que acompañan los precios más altos son la tapia y la teja. Para el caso de Bucaramanga, sobresalen los altos precios en el centro de la ciudad. Esto se debe a que es allí donde está ubicada la zona comercial, así como los servicios de electricidad y teléfono. Para el caso de Lebrija en 1950, llama la atención la utilización del cemento, ladrillo, dos plantas y la pavimentación de las vías que valorizan las propiedades.<sup>35</sup>

Con respecto al tema de las vías de comunicación entre ciudades, se vislumbra su importancia en los trabajos de Bucaramanga y Lebrija. Bucaramanga logró consolidarse económicamente gracias a la mercancía que entraba por Puerto Santos y que luego

---

<sup>30</sup> ESPINOSA SUAREZ, Carlos Humberto. Crecimiento urbanístico de Bucaramanga 1850-1900. Tesis UIS, Bucaramanga, 2015. p. 168-174.

<sup>31</sup> ÁLVAREZ FUENTES; RUEDA GÓMEZ. Óp. cit., p. 95-150

<sup>32</sup> OVIEDO CASTRO, Andrea Paola. Compra y venta de tierras urbanas en Bucaramanga entre 1930-1940. Tesis pregrado UIS, Bucaramanga, 2017. p. 37.

<sup>33</sup> DUQUE ESTUPIÑAN, Ivonne Marcela. Compra - ventas de tierra rural y urbana, Girón 1886-1905. Tesis UIS, Bucaramanga, 2009. p. 101-114.

<sup>34</sup> CASTELLÓN VALDÉZ, Óp. Cit., p. 23-31; DUQUE ESTUPIÑAN, Óp. Cit., p. 16.

<sup>35</sup> GARCIA PÉREZ, Óp. Cit., p. 279-180.

distribuía en los municipios de Lebrija, Floridablanca y San Juan.<sup>36</sup> En el caso de Lebrija, el ferrocarril de Puerto Wilches, la pavimentación de la vía nacional de Bucaramanga a Barrancabermeja, así como de otras arterias viales, influyó en los precios valorizando los terrenos adyacentes.<sup>37</sup>

### **Objetivos de la presente investigación**

Teniendo en cuenta las anteriores investigaciones fue posible para nosotros dilucidar y formular nuestro objetivo. En esta investigación se hará énfasis en analizar la dinámica de la compra-venta de predios en el casco urbano de San Juan Girón 1917-1935. Este objetivo responderá a la cuestión central de: ¿Cuáles fueron los factores y actores más importantes en el mercado de tierras? De lo cual se desprenden otras cuestiones secundarias como: ¿Cuál era la morfología de la propiedad tranzada en San Juan durante el periodo 1917-1935? ¿Cuáles eran los barrios en donde se hacían las transacciones del mercado de la tierra en San Juan? ¿Cuál era la intensidad de esas compras y ventas en dichos barrios? ¿Qué personas sobresalieron en el mercado de la tierra en San Juan?

Por otra parte, existieron varias razones que nos inclinaron hacia la realización de esta investigación. Quisiera empezar por expresar mi gran afecto para con San Juan que, a fin de cuentas, hizo que lo eligiera sitio de análisis. Así mismo, esta investigación pretende hacer un aporte para la observación del proceso de configuración urbana de San Juan durante los años 1917 a 1935, por lo cual y a su vez, también lo será para el entendimiento de la configuración urbana posterior hasta el presente.

En cuanto al aspecto propio del mercado de la tierra, esta investigación será un aporte para la comprensión económica de San Juan en las primeras décadas del siglo XX. Esto lo obtendremos mediante el análisis del desarrollo de las compra-ventas durante 1917-1935 y teniendo en cuenta algunos indicadores como: la dinámica de las transacciones, la comparación del número de transacciones hechas durante cada año, al observar los

---

<sup>36</sup> ÁLVAREZ FUENTES; RUEDA GÓMEZ, Óp. cit., pp. 14-25.

<sup>37</sup> GARCIA PEREZ, Óp. cit., p 256.

precios de la propiedad, el uso de la propiedad y los materiales utilizados para la construcción de las edificaciones. Finalmente, estos indicadores podrán ser tenidos en cuenta como un reflejo del dinamismo económico.

De la misma manera, el estudio del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan entre 1917 y 1935, es un estudio de historia local, que pretende no solo ser una continuación a la investigación que realizó la historiadora Ivonne Duque para los años de 1886 hasta 1905, sino que pretende ahondar y enriquecer el conocimiento sobre el proceso social que se estaba llevando a cabo a principios del siglo XX. Esto es importante porque permitirá fundamentar una historia más amplia a nivel local y regional.

Además, por medio de esta investigación, dado lo reducido de la escala de observación, nos fue factible echar un vistazo al tejido social y a la población. De esta manera, obtuvimos con nombre propio la caracterización de las personas que sobresalen en el mercado de la tierra y los fenómenos que de allí se desprendieron, como, el acaparamiento de una parte significativa del mercado del suelo por medio de la acumulación de la propiedad y la especulación de la tierra.<sup>38</sup>

En términos generales, este estudio nos ofrece un reflejo de qué tan consolidada pudo estar la ciudad de San Juan urbanísticamente para la época. Para finales del siglo XIX y principios del XX, Sabemos por medio de la investigación hecha por Ivonne Duque, que la ciudad poseía elementos urbanísticos básicos como cementerio, cárcel, escuelas públicas, carnicería y hospital. Por medio de esta investigación se podrá observar dichos elementos urbanísticos en los años 1917-1935 y si hubo o no, un desarrollo en este aspecto.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> SABIO ALCUTEN, Jorge. Los mercados informales del crédito y tierra en una comunidad aragonesa (1850-1930) S.I: Imprenta Banco de España. 1996. Introducción.

<sup>39</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 20.

## El período de estudio

Nos hubiera gustado haber iniciado esta investigación, a partir del año 1906 y así lograr una continuación al periodo indagado por Ivonne Duque (1886-1905) desde el año inmediatamente posterior al que ella finalizó su trabajo. Sin embargo, hallamos que la documentación producida por la Notaria Única de San Juan durante los años de 1906 hasta 1915 no existe y es recurrente una versión que indica que, al parecer, los documentos en donde se registraban las transacciones de propiedades en aquellos años, fue víctima de un incendio. Además de esto, es justo también decir que, el año 1917 fue decidido como fecha de inicio para esta investigación porque a partir de ese año encontramos en las compras y ventas de tierras el precio de la propiedad tranzada en una sola denominación de la moneda, “el peso oro”. Hasta el año anterior de 1916, se observan otras denominaciones como el “papel moneda” y el “oro inglés”. Este fenómeno de la moneda o las monedas en San Juan a principios del siglo XX está pendiente por resolver y desde este texto, se hace un llamado para que sea tenido en cuenta en futuras investigaciones.

Este detalle de la moneda nos resulta útil en lo práctico debido a que, a la hora de tocar el tema de los precios de la propiedad, aquellos están en solo una denominación, evitando confusiones que se pudieran desprender al manipular y comparar distintas monedas. Con respecto al año de 1935 fue tomado como fecha de conclusión porque, es el año en donde se empieza a notar la recuperación económica proveniente de la crisis mundial de 1929 que afectó el mercado de la tierra.<sup>40</sup>

Vale la pena también recordar que, adicional a aquella crisis económica de 1929, durante 1917 y 1935 se presentaron otros hechos trascendentes que influyeron en el desarrollo económico del país durante estos años. Estos hechos son: la primera guerra mundial (1914-1918), la crisis económica de 1921 y el fenómeno conocido como “la danza de los

---

<sup>40</sup> OCAMPO, José Antonio. Historia económica de Colombia. México: siglo XXI editores 1987. Pág. 213.; KALMANOVITZ, Salomón. ECONOMIA Y NACIÓN una breve historia de Colombia. Bogotá: tercer mundo editores, 1994. Pág. 301.; POSADA, Carlos Esteban. La gran crisis en Colombia: El periodo 1928-1933. Nueva Historia de Colombia. Tomo V Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989. p. 84.

millones” -años en los cuales ocurre la llegada de la indemnización de parte de los Estados Unidos por la pérdida de Panamá-

Acorde con los hechos mencionados, la presente investigación está dividida en tres fases. Estas fases fueron elegidas a partir de tener en cuenta estas coyunturas económicas que tuvieron cabida durante la época de estudio. La primera fase va desde 1917 hasta el año de 1921, cinco años en donde se experimentaron los efectos de la primera guerra mundial y la crisis económica internacional de 1920-1921 en el país. El resultado de la crisis en estos años generó en Colombia la caída en las exportaciones, así como también la baja en los ingresos de aduanas producto de las importaciones, que terminó creando una grave recesión que golpeo a la sociedad con desempleo, encarecimiento de la vida, y descenso del poder adquisitivo de los habitantes.<sup>41</sup>

La siguiente fase es de siete años, (1922-1928) que corresponde a grandes rasgos, a la llamada “danza de los millones”. Durante estos años el gobierno nacional recibió dineros producto de la indemnización por la pérdida de Panamá y los préstamos gestionados desde el extranjero que dieron como resultado una expansión económica. Con estos dineros el estado financió principalmente obras públicas que atrajeron a trabajadores a las ciudades. Esto creó, por un lado, dinamismo económico por haber mayor cantidad de dinero circulante, y por otro, mayor demanda de vivienda urbana para las personas que se vieron atraídas por la posibilidad de trabajo en la ciudad.<sup>42</sup>

Finalmente, otra fase de siete años que comienza en 1929, año en el cual estalla “la gran depresión” y termina en 1935, cuando se muestra la recuperación de la gran depresión. Esta crisis produjo una deflación, producto de la caída de las exportaciones, acompañada de desempleo, caída en los salarios nominales, que incluyó crear baja en la demanda y el valor de la propiedad raíz.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> TOVAR ZAMBRANO, Bernardo. La economía colombiana (1886-1922). Nueva Historia de Colombia. Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989. Tomo V, p. 9 -50.

<sup>42</sup> BEJARANO. Óp. Cit., p. 51-76.

<sup>43</sup> POSADA. Óp. Cit., 77-115.

Gráfica N°1. Movimiento compra-ventas de propiedades por fases en el casco urbano de San Juan 1917-1935



Fuente:

A.H.R. UIS A.N.G. 1917-1935. En el gráfico se refleja el número de las transacciones y el dinero invertido en cada fase durante el período de estudio.

La anterior gráfica ilustra el comportamiento de compra-ventas durante las tres fases en que se divide la investigación. Acorde a esta gráfica, observamos que, durante la primera fase (1917-1921) que, además, es la de más corta duración, pues solo alberga cinco años, se registraron 306 transacciones de propiedades, un promedio de 61 transacciones por año.

Para la siguiente fase (1922-1928), que estuvo enmarcado por la bonanza económica de la “danza de los millones”, las cifras en el número de las transacciones aumentaron, y traspasaron a la de los primeros años sumando 367 transacciones. No obstante, debemos tener en cuenta que, el promedio de transacciones por año fue menor con 52 compra-ventas por año. Es decir que, en una fase de bonanza económica, como se puede inferir de los años de la “danza de los millones” hubo menos transacciones promedio anual que en uno de relativa recesión, que tuvo su comienzo sobre el último año de la primera guerra mundial y que incluyó la crisis económica del 21.

En la última fase (1929-1935), que al igual que la anterior, acoge 7 años, se presenta el fenómeno en el que, el número de las transacciones cae drásticamente bajando en una

tercera parte con respecto a la anterior. Para esta última fase se presentaron 221 transacciones, 110 menos que en la fase anterior y un promedio por año de 31 transacciones. Esto nos permite deducir en un primer vistazo, la influencia final del contexto económico en el mercado de la tierra de San Juan.

En cuanto a la estructura en la presentación de los resultados de esta investigación, se describen a través de 4 capítulos. Cada uno de estos capítulos tiene como complemento de su introducción, una comparación con algunos de los datos aportados por Duque y su investigación. Esta comparación hará referencia al tema que ha de tratarse en cada uno de esos capítulos. En el primer capítulo, tendremos la oportunidad de hacernos una especie de radiografía del municipio durante estos años. Aquello nos permitirá apreciar su configuración urbana, sus principales elementos urbanísticos y su fisonomía. A su vez, este apartado también nos servirá de apoyo para observar de mejor manera el proceso histórico acontecido en San Juan durante el periodo.

El segundo capítulo está dedicado al estudio de la movilidad de los predios y se dividió en cuatro apartados. En este capítulo se observará el desarrollo de la compra-venta de propiedades en el plano de San Juan. En el primer y segundo apartados se identifican los barrios y las zonas en donde se concentró la compra-venta de predios determinando las causas de dicha movilidad. En el tercer apartado se observará la fisonomía y el tipo de predios que se podían encontrar en cada uno de los barrios y zonas de San Juan. Por medio de este apartado, observaremos con más detalle la configuración urbana que se estaba presentando durante estos años. Finalmente, en el cuarto apartado se describe la consolidación del nuevo barrio El Llanito.

En el tercer capítulo se trata los principales aspectos que afectaron el mercado de la tierra. Este análisis tuvo lugar mediante las tres fases en las que han sido divididos los 19 años de estudio. A su vez, también en este capítulo se hará un intento por acercarnos a la comprensión de los precios de la propiedad en cada zona y barrio. Este capítulo se divide en cinco apartados. El primero de estos, da cuenta cómo por medio de algunos salarios de peón que se pudieron conseguir para 1917-1935, se realiza un esfuerzo por

comprender o acercarnos a tener una percepción del precio de la propiedad durante estos años. Este ejercicio se llevó a cabo comparando los salarios hallados con el precio de la propiedad para simular de alguna manera, la concepción que pudieron tener aquellos peones sobre el valor de la propiedad. En el segundo apartado, se describen los principales aspectos que influyeron en el desarrollo del mercado de la tierra en la fase 1917-1921. En el tercer y cuarto apartado, se hace énfasis en describir el aumento de los precios en la propiedad detectado en la fase 1922-1928 para finalmente, en un quinto apartado, observar y ofrecer una idea de cómo ese incremento de precio del suelo, más la crisis de 1929, pudo haber influido en la vida de los san juaneros, específicamente los peones de la época durante la última fase 1929-1935.

El cuarto capítulo, muestra los participantes más sobresalientes en el mercado de la tierra del casco urbano de San Juan. Este capítulo se divide en cuatro apartados. En los dos primeros, se clasificaron las personas que sobresalieron en el mercado de la tierra en San Juan durante las primeras décadas del siglo XX, lo que nos llevó a obtener datos que nos indicaron que, aquellos que sobresalieron en las transacciones de tierra, no solo eran referentes en este campo, sino que, sobresalían también en el escenario político y económico. En ambos apartados se hizo un intento por caracterizar tanto los compradores como vendedores, el lugar que ocupaban estos inversionistas destacados en la sociedad san juanera y las preferencias con respecto a los lugares o ubicación para sus propiedades.

En el tercer apartado de este capítulo, se realizó un cotejo entre las dos variables de compradores y vendedores sobresalientes con el objetivo de poder observar quienes coincidían practicando en repetidas ocasiones tanto en la compra como la venta de propiedades en el casco urbano de San Juan. En el cuarto apartado describimos los casos particulares de doña Gerónima Martínez, quien se casó en dos ocasiones y en ambas, con hombres destacados en el mercado de la tierra de San Juan. También el caso de don Fermín Gil, -esposo de la destacada doña Emiliana Reyes Reyes- un preeminente comerciante que al morir donó todos los predios que había logrado acumular

durante su existencia. Por último, se describe el caso de don Francisco Ordóñez, el más grande acumulador de predios en San Juan durante los años que estudiamos.

Finalmente, debemos mencionar que, el asiento de esta investigación se encuentra en los protocolos notariales de San Juan Girón, los cuales han aportado las variables que han sido clasificadas y ordenadas en una base de datos para su organización y posterior análisis. De allí se pudo obtener una valiosa fuente de evidencia que fue evaluada no solo de manera cuantitativa, sino también de manera cualitativa.

Esta base de datos, cuyo análisis fue realizado teniendo en cuenta las tres fases anteriormente mencionadas, fue acompañada de otras fuentes como la Vanguardia Liberal, la Gaceta de Santander, el Archivo Gubernamental de San Juan y el Archivo Parroquial de la Basílica Menor San Juan Bautista, que nos proporcionaron complemento a los datos que ya tenemos a partir de los protocolos notariales, así como también, nos otorgaron mayor amplitud y claridad de los fenómenos o evidencias que surgieron de la serie estadística. Otro apoyo para nuestro trabajo fue la revisión de otras investigaciones que tuvieron en cuenta a ciudades cercanas a San Juan y la región, captando a nuestro favor las tendencias que en estos otros lugares se pudieron presentar. Estas otras investigaciones nos permitieron conocer cómo se desarrolló el mercado de la tierra en otros asentamientos, compararlo con nuestros hallazgos y fortalecer nuestras posturas para luego presentar nuestros resultados de manera formal.

## 1. SÍNTESIS DEL PAISAJE URBANO DE SAN JUAN GIRÓN EN LOS AÑOS DE 1917-1935

Durante estas primeras páginas se intenta hacer una reconstrucción de las características, la fisonomía de San Juan Girón, de sus elementos urbanísticos, de sus calles, sus edificios y del paisaje de un pueblo con piedras insertadas en la tierra de sus vías, ya que, hasta el año de 1935, el cemento era apenas un material que empezaba a ser utilizado en sus caminos. Todo esto, con el fin de hacernos una idea del escenario sobre el cual trabajamos, sobre el cual suceden los hechos, y de darnos cuenta de los cambios que, aunque pocos, se dieron durante 1917-1935.<sup>44</sup>

Según la historiadora Ivonne Marcela Duque, y su investigación enmarcada entre 1886 y 1905, antes de la llegada del siglo XX, la organización espacial de San Juan giró, con su plano en damero, en torno a la Plaza principal como centro de poder político, económico y religioso. San Juan aparece a principios de 1900 con 31 manzanas. El crecimiento que tuvo San Juan durante el final del siglo XIX se produjo hacia la parte baja del municipio, hacia el oriente, lugar en el que se fundó el barrio conocido como Villanueva, expansión que fue frenada por obstáculo natural del Río de Oro.<sup>45</sup>

Por otra parte, de acuerdo con la historiadora, a comienzos del siglo XX la ciudad de San Juan contaba con 11 barrios totalmente identificados: alrededores de la Plaza Principal, Las Nieves, Hoyo Frío, Hoyo Caliente, Villanueva, De Jesús, Monguí, San Antonio, La Pesa, La Mina, El Calvario y sobresalen con mayor número de compra-ventas los barrios de Las Nieves, Hoyo Frío, alrededores de la Plaza Principal, San Antonio y Villanueva.<sup>46</sup> El barrio Las Nieves aledaño a la Plaza Principal, con su plazuela y su capilla, fue el barrio donde más se concentró el mercado de la tierra en el periodo anterior e inmediatamente posterior a la Guerra de los Mil Días.

---

<sup>44</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 232-233.

<sup>45</sup> *Ibíd.*, f. 19, 122.

<sup>46</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. *Óp. Cit.*, p. 10.

Coincidimos con la historiadora cuando menciona que San Juan contaba con 11 barrios concretamente definidos. No obstante, a diferencia de ella, no tenemos en cuenta a La Pesa o El Matadero como barrio, porque solo es un lugar de referencia, -incluido en un barrio, el matadero está en el barrio Las Nieves- más no, es el nombre propio de un barrio. Nosotros hemos tomado la mención de “Alrededores de la Plaza Principal” o primera manzana alrededor de la Plaza porque, primero, esta definición, aparece así en los protocolos de la Notaria Única de San Juan, que son la base de esta investigación, y segundo, porque esta fracción de alrededores de la Plaza cobra valor en el análisis debido a que, esta ubicación, difiere de los demás sitios de San Juan por su valorización.

Los barrios que encontramos durante estos años en San Juan son: Las Nieves, también llamado San Francisco, La Mina, La Calavera o El Calvario, Hoyo Frío, Hoyo Caliente, Villanueva, Monguí, Jesús, La Ceiba, San Antonio y El Llanito. A su vez, algunos de estos barrios contaban con sitios específicos, como el caso de Las Nieves, que albergaba el Matadero o pesa. El barrio Hoyo Frío, que alberga el Hospital, el Pasaje Silva, y la Calle de la Guacamaya. El barrio El Monguí, con su Cementerio Viejo y su calle Guanecito, el barrio San Antonio, con su Cementerio San Isidro, y alrededores de la Plaza Principal con su esquina de El Rin, la calle del Moro y calle San Vicente.

Ya en nuestro periodo y los años entre 1917 y 1935, San Juan se nos muestra con algunos signos de cambio. Estos fundamentalmente fueron tres, la aparición de una nueva nomenclatura, la “carretera automoviliaria” hacia Bucaramanga y el establecimiento de la electricidad.

Respecto a la nomenclatura, hace parte del proceso por el cual atraviesa San Juan y es resultado del crecimiento que se presenta en la ciudad en las primeras décadas de 1900. Esta nomenclatura es la misma que aún hoy persiste y que define por medio de una placa en la parte superior de las puertas, el número de calle, la carrera y el número de cada casa. La nomenclatura es una necesidad para hacer de San Juan, una ciudad con mejor

control espacial –como ya lo tenía Bucaramanga-, así lo dispuso el decreto número 28 del 3 de noviembre del año de 1928.<sup>47</sup>

El decreto considera entre otras cosas lo siguiente:

“...que las puertas de las casas serán señaladas por sus propietarios, con placas que llevarán su correspondiente número, teniendo el cuidado de que los números pares queden colocados en las puertas a un lado de la calle y los impares en el lado opuesto...estas placas llevarán el fondo blanco y el numero negro...”<sup>48</sup>

Además, el decreto disponía en su artículo dos:

“los propietarios de las fincas urbanas de este municipio quedan en la obligación de presentarse en esta alcaldía dentro de los últimos diez días del mes en curso, con el fin de que reciban todas las instrucciones del caso sobre las dimensiones de las placas y su correspondiente número”<sup>49</sup>.

La enumeración de calles y carreras siempre empezó en la parte baja del pueblo, zona norte para las calles y zona oriente para las carreras. De esta forma, así como se ascendía en el número de calles y carreras,<sup>50</sup> también se llegaba a través de este ascenso de la enumeración, a la parte alta de San Juan. En síntesis, si antes se tenía en cuenta el barrio, el número de manzana y el número del predio, a partir de este momento se tendrá en cuenta, el barrio, el número de la calle, carrera y del predio.

Con respecto al segundo signo, la “carretera automoviliaria” a Bucaramanga, se acortan las distancias entre la capital santandereana y San Juan, por medio de la construcción de esta carretera acompañada de los puentes de hierro. El sábado 7 de agosto de 1920 la Vanguardia Liberal comunicó que se había hecho la inauguración del inicio de la obra que construiría aquella vía que uniría a San Juan Girón con la capital del departamento, Bucaramanga. La ceremonia fue encabezada y celebrada por el venerable señor Vicario de la Parroquia de San Laureano, Presbítero Luis García Benítez en el sitio Los Conucos.<sup>51</sup> Un año más tarde, en el informe del señor gobernador de Santander, Luis A.

---

<sup>47</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. Cit., p. 29.

<sup>48</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 385.

<sup>49</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 385.

<sup>50</sup> Esto se observa de manera más clara en el plano ofrecido al final de este capítulo.

<sup>51</sup> Vanguardia Liberal 7 de agosto de 1920.

Mejía al ministro del interior, se expresa que esta obra se ejecuta con fondos exclusivamente del tesoro departamental. En este documento, se detalla el desarrollo de la obra y se relata que de los 8½ kilómetros de trayecto, se hallan listos 2.430 metros.<sup>52</sup>

Figura N°2. Recta de la Vía Automoviliaria Bucaramanga a San Juan.



Fuente:  
Revista Caras, junio y julio de 1938, Año 1, No. 3.

Sin embargo, la carretera que iba a ser el desarrollo más significativo durante estos años para los fines sociales, políticos y económicos de San Juan,<sup>53</sup> no solo tuvo los obstáculos naturales como el Río de Oro y la Quebrada de Macanas -sorteados con los puentes de hierro-, también, tuvo que lidiar con la adquisición de los predios por donde iba a pasar la carretera.<sup>54</sup>

La adquisición de estos predios no fue una dificultad pequeña pues, solo hasta 1925, se logró finalmente dar la orden desde la gobernación para ejecutar el trazado, levantar el

---

<sup>52</sup> A.H.R. UIS Informes del Gobernador de Santander al ministro de Gobierno 1921.

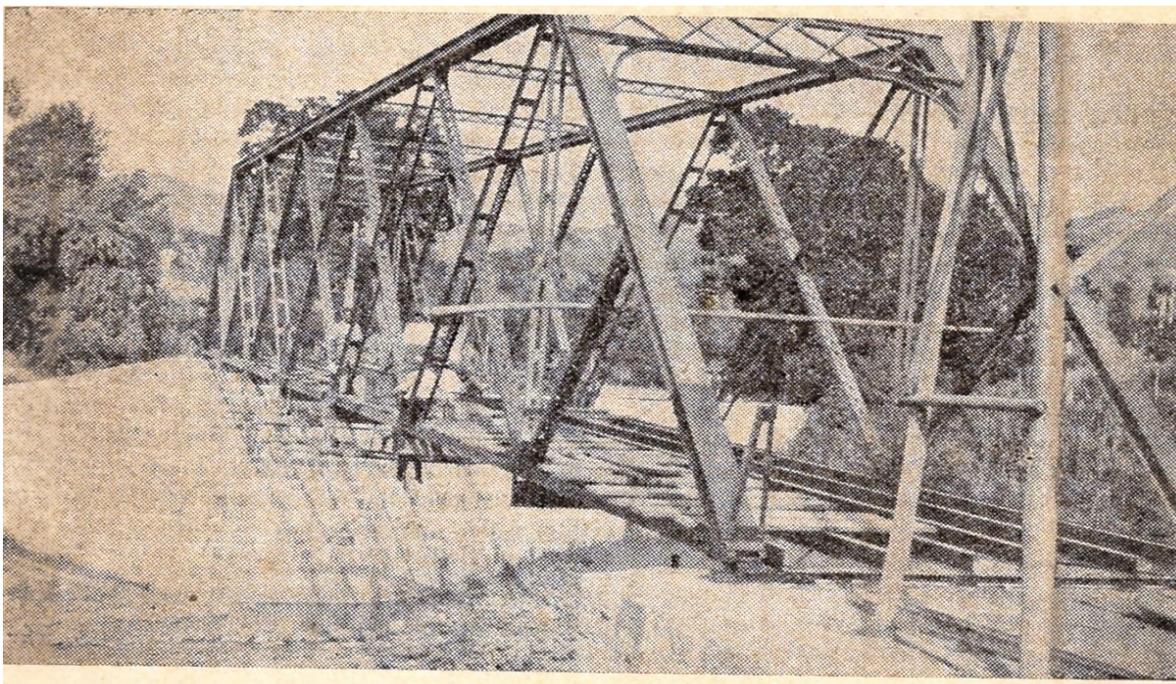
<sup>53</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Op. Cit., p. 16.

<sup>54</sup> Gaceta de Santander No. 5147. Febrero 28 de 1925 p. 85.

plano y establecer el ponteadero de los puentes de hierro que comunicarían por fin, a través de la carretera automoviliaria, a San Juan con Bucaramanga.

Ahora bien, los puentes de hierro para sortear los obstáculos naturales del Río de Oro y la Quebrada de Macanas eran recibidos en enero de 1926. Para julio del mismo año, San Juan tenía su carretera automoviliaria con puentes de hierro, uno de 37 metros sobre el Río de Oro, y el otro, de 39 metros, sobre la Quebrada de Macanas.<sup>55</sup> Además de esta importante carretera, 4 años más tarde, en 1930, es inaugurada también la apertura de la carretera automoviliaria que conduce a los san juaneros a Floridablanca.<sup>56</sup> Infortunadamente, la documentación de la época no nos aporta el dato de cuánto tiempo disminuyó en el recorrido, esta mejora en la comunicación.

Figura N°3. Puente de hierro sobre el Río de Oro en 1926, denominado Francisco Mantilla de los Ríos



Fuente:  
Periódico Señor de los Milagros. Noviembre 15 de 1931 No. 88. Pág. 327.

---

<sup>55</sup> Vanguardia Liberal 7 de agosto de 1926 No.1955.

<sup>56</sup> Vanguardia Liberal, 25 de noviembre de 1930 No. 3436 p. 5.

El tercer elemento para resaltar, el alumbrado público en San Juan, viene de muy temprano y fue inaugurado en 1912. Con el tiempo se pensó en mejorarlo. De esta forma, el 18 de febrero de 1930 fue puesto en consideración el proyecto del plan de trabajos de la Junta Municipal de Mejoras Públicas, en el que se habla del contrato celebrado con la Compañía Eléctrica Penagos S.A.. El contrato incluía 50 luces de 26 bujías al precio de 0,30 centavos cada una.<sup>57</sup> Sin embargo, tres meses después de celebrado este contrato, en mayo de 1930, el periódico del pueblo, “El Señor de los Milagros” exclamaba con respecto a este servicio:

“Tenemos un pésimo servicio de luz: unas noches no prende y cuando prende, se necesita encender velas para ver dónde están los bombillos. La empresa debe mejorar el servicio o rebajar proporcionalmente el pago. No es justo que sigamos pagando tan mal servicio a sesenta centavos. ¡Gironés, reclamad!”<sup>58</sup>

Paralelo a ello, Bucaramanga que, contaba con un mejor servicio de luz, las obras para el servicio de acueducto avanzaban con rapidez y en 1925, el concejo disponía la reglamentación para extender la tubería por la capital santandereana.<sup>59</sup> Mientras tanto, en 1932, el alcalde de los san juaneros, señor Francisco Reyes, en su entrega de cuentas a la gobernación, expone que, en lo que respecta al tema del acueducto:

“...poca necesidad hay de ellos, pues tiene dos ríos; el uno el Rio de Oro y el otro el Rio Frío;” “...esta la causa para no necesitarse aquí de acueducto artificial”.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 645 folio 288.

<sup>58</sup> Revista señor de los Milagros. Mayo 8 de 1930, p. 12.

<sup>59</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 143.

<sup>60</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 825 folio 320.

Figura N° 4. Sitio de lavandería en el Río de Oro de San Juan después de 1950.



Fuente:  
Donada por el señor Iván Villabona

Por otro lado, con respecto al desarrollo de otros elementos urbanísticos, se pueden mencionar el afianzamiento del Hospital de Caridad. Según el Protocolo Notarial número 123 del 13 de abril de 1919,<sup>61</sup> en el lugar denominado “La Moña” ubicado justo detrás del Hospital, 4 cuadras al norte de la plaza principal, más al sur de la calle primera y aledaño al barrio La Ceiba, es enajenado un terreno de propiedad del Hospital, para que, con el dinero, se efectúe la construcción de un “cómodo alojamiento para la encargada del establecimiento; la construcción de celdas para los alienados; y un salón para pensionados completamente independiente de los que prestan sus servicios para enfermos”.<sup>62</sup> Además, para esta fecha, el Hospital había sido dotado con una cisterna de letrinas higiénicas y algunas reparaciones que se

<sup>61</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1931 tomo 1 prot. 123.

<sup>62</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 164.

necesitaban dentro de la edificación. Para el mes de diciembre de 1933 se termina el acueducto del mismo Hospital y este Hospital de Caridad tuvo capacidad para atender a 100 personas.<sup>63</sup>

Asimismo, en 1933 se anexa a la Escuela Urbana de varones media hectárea de terreno para ser dedicada por la administración municipal a la clase de agricultura, en acuerdo con las disposiciones y con el plan de estudios que se hacía desde la gobernación.<sup>64</sup>

En ese mismo año de 1933 finalizó la reconstrucción del nuevo Palacio Municipal. La reconstrucción inició en el año de 1929 por el acuerdo número 17 de 1929, que autorizó a la junta municipal de mejoras públicas para empezar. La reconstrucción era necesaria en vista de que la edificación se hallaba en lamentable deterioro por lo cual, se hacía necesario pagar un arriendo para ubicar sus instalaciones en otra edificación. Dicho arriendo le costaba a los san juaneros sustraer del tesoro la suma de \$20 veinte pesos mensuales.<sup>65</sup>

Imagen 5. Nuevo Palacio Municipal y cárcel ubicado en la Plaza Principal de San Juan e inaugurado en 1933

Figura N° 5. Nuevo Palacio Municipal y cárcel ubicado en la Plaza Principal de San Juan en 1933

---

<sup>63</sup> Este acueducto consiste en un surco con agua o toma de agua llevada hasta el Hospital, desde el Rio de Oro. Es curioso cómo fue necesario el acueducto para el Hospital, pero no para el pueblo; A.H.R. UIS A.G.G. Caja 469 f. 142; A.H.R. UIS A.G.G. Caja 825 f. 293.

<sup>64</sup> Gaceta de Santander No. 4743 diciembre 3 de 1917.

<sup>65</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 652 f. 196; Caja 841 f. 294.



Fuente:  
DIAZ BRANTES, Óp.

Con relación a los aspectos económicos y de producción de San Juan, tenemos que los san juaneros contaban con cuatro panaderías “las cuales satisfacen el gusto y las necesidades de la población y el resto del vecindario”. Dos herrerías que, a la vez son talleres de mecánica, cuatro carpinterías “donde se hacen toda clase de obras que se necesitan en el municipio”, una línea de teléfono ramificada de la central que existe en este momento en Bucaramanga, y un periódico llamado “El Señor de los Milagros” propiedad y órgano de la parroquia.<sup>66</sup>

Además, se establecieron dos “pequeñas fábricas de calzado que compiten con el fabricado en Bucaramanga y el traído del exterior”, dos tenerías\* “las cuales están bien montadas y son capaces de producir 130 vaquetas mensuales”. También se encuentran dentro de la población, cuatro chircales\*\* “que producen materiales de inmejorable calidad y abastecen las necesidades del municipio y contribuyen en buena proporción a las edificaciones que se hacen en la capital del departamento”. Tres calerías que producen 500 cargas como mínimo mensualmente. Se reconoce también, la existencia de catorce pequeñas fábricas de cigarrillos que son capaces de producir “60.000

---

<sup>66</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 321.

\* Taller o lugar donde se curten y se trabajan las pieles. Así mismo, los Chircales eran los lugares donde se fabricaban adobes y tejas llevados a Bucaramanga.

\*\* Chircal es el nombre de un árbol cuya madera, era utilizada para cocinar los adobes que se producían en los chircales.

cigarrillos mensuales aproximadamente”. Hay muchas y varias pequeñas fábricas de alfarería que promueven “toda clase de vasijas de barro cocido, para el uso doméstico”. Hay también pequeñas fábricas de alfarería que prestan su servicio “sometidas al fuego” que “han desalojado casi por completo las de esmalte, de producción extranjera”.<sup>67</sup>

En contraposición a esto, los talleres de fabricación de sombreros de jipijapa casi habían desaparecido de San Juan a causa de no tener más mercado que la misma localidad. Según cálculos de David Johnson Church, el resultado que esto ocasionó fue, que las familias san juaneras, en donde se concentró en Santander esta producción, perdieran en un 20% su nivel de vida a partir del último cuarto del siglo XIX.<sup>68</sup>

En cuanto a los servicios y ocupaciones que en San Juan se hallaban, eran básicos. Lo anterior se puede evidenciar al contrastar el tipo de establecimientos allí registrados con Bucaramanga. La capital santandereana poseía para el año de 1922, 41 casas comerciales de importación directa, diez boticas, doce platerías y joyerías, cuatro fábricas de chocolate, dos sederías, tres fábricas de hielo y gaseosa, y algunos bancos, teatros, cafés entre otros.

Con respecto a las ocupaciones de la población, a las actividades y oficios que se realizaba en cada una de estas ciudades, en Bucaramanga se contaba en 1922 con dieciséis médicos, treinta abogados, cuatro ingenieros, nueve dentistas, cuatro maestros de música y seis hoteles. Por el lado de San Juan, el censo de 1918 nos indica que tiene, 73 comerciantes, nueve empleados públicos, un transportador y una persona dedicada a las profesiones liberales.<sup>69</sup>

Ahora bien, si hacemos un resumen de lo que resulta comparar urbanísticamente a San Juan con Bucaramanga, podríamos pensar que San Juan se había quedado rezagada con respecto a la capital santandereana durante 1917-1935. Así también, si comparamos los datos obtenidos por nosotros con los ofrecidos en la investigación de Ivonne Duque

---

<sup>67</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 825 f. 322,323.

<sup>68</sup> JOHNSON. Óp. Cit., p. 143-155.

<sup>69</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. Cit., p. 98.

entre 1886 y 1905, se puede pensar, a simple vista, un cierto grado de transformación y desarrollo en la fisonomía de San Juan. Sin embargo, cabe preguntar: ¿en qué medida estas dos proposiciones, llegan a ser ciertas? Parte de la respuesta a esa pregunta se podrá dilucidar a través de la descripción y los resultados de esta investigación.

Plano N° 1. Plano de los barrios del casco urbano de San Juan en 1917-1935



Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

## 2. MOVILIDAD DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN GIRÓN 1917-1935

Queremos aprovechar este primer espacio para mostrar el desarrollo de la movilidad de la tierra a través de los años que alberga esta investigación. En el siguiente cuadro, es posible apreciar las fases en las que fue posible dividir nuestro periodo de estudio, como reflejo no solo del número de transacciones realizadas, sino también, del dinero invertido en cada año, y del valor promedio de la transacción anual.

Cuadro N°1. Movimiento de transacciones en el casco urbano de San Juan por año 1917-1935

Año	No. Transacciones	Valor total	Valor promedio de transacción por año
1917	46	\$ 4.169	90
1918	54	\$10.620	196
1919	74	\$15.370	207
1920	86	\$17.238	200
1921	45	\$10.796	239
<b>Subtotal</b>	305	\$58.193	190
1922	48	\$12.324	256
1923	52	\$14.110	271
1924	37	\$7.465	201
1925	65	\$17.717	272
1926	37	\$12.480	337
1927	45	\$16.800	373
1928	47	\$29.460	626
<b>Subtotal</b>	331	\$110.356	333
1929	31	\$22.270	718
1930	23	\$8.080	237
1931	30	\$12.073	402
1932	28	\$9.610	343
1933	29	\$16.400	565
1934	33	\$15.785	478
1935	44	\$19.145	435
<b>Subtotal</b>	218	\$103.363	467
<b>TOTAL<sup>+</sup></b>	854		

+ Como se puede apreciar, en el cuadro no tenemos en cuenta el valor total de las transacciones porque consideramos que no es un indicativo, ya que no toma en cuenta la inflación y, por ende, no es posible hacernos una representación de lo que significó esa cifra en esos años para los san juaneros.

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Durante este segundo capítulo, buscamos establecer y distinguir los barrios en el plano del casco urbano de San Juan, donde se concentraron las compra-ventas de propiedades y las características de aquellas zonas. Por medio de la descripción de este apartado, logramos observar que, en San Juan hubo una valoración y valorización de barrios que fue más allá de lo simplemente monetario, de lo político y lo religioso y que incluyó las prácticas sociales. De modo que, a partir de la caracterización de los barrios, podremos entender de mejor manera, el porqué de la alta o baja demanda de la propiedad en ellos. Así también, será posible entender el crecimiento urbano de San Juan a principios del siglo XX.

Entrando en materia, entre 1917 y 1935 se transaron en San Juan 938 propiedades en 854 transacciones (ver cuadro N° 1).<sup>\*</sup> En la lista de propiedades que poseía la alcaldía en 1933 para el cobro del impuesto predial, aparecen aproximadamente 500 propiedades en el casco urbano de San Juan. Si hacemos una comparación entre el número de propiedades tranzadas durante estos años y el número de propiedades existentes en el casco urbano, es posible saber que hubo un buen número de propiedades movilizándose en el mercado de la tierra, ya que, un promedio simple, da casi dos transacciones por propiedad en nuestro periodo.

Sin embargo, al relacionar estos datos con los ofrecidos por Duque, podemos afirmar que, el total de transacciones en los años que estudió la historiadora (1886-1905), fue de 1063, es decir, 209 compra-ventas más que en el nuestro (1917-1935). De acuerdo con esto, el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan disminuyó en más de un 20% con respecto al que se efectuó en las décadas finales del siglo XIX y primeros años

---

<sup>\*</sup> Existen más propiedades que transacciones producto de que, en 81 protocolos de escritura se transaron 165 propiedades, es decir, en 81 protocolos se transaron más de una propiedad.

del siglo XX.\*\* Si tomamos al mercado de la tierra como indicador económico, lo que esto nos indica, y lo que nos muestra, es una señal previa de un declive en la dinámica comercial en San Juan durante nuestros años 1917-1935, con respecto a los años 1886-1905 estudiados por Duque. Esto es consecuente si se tiene en cuenta las crisis económicas sufridas durante nuestros años de estudio.<sup>70</sup>

Cuadro N°2. Comparación del número de transacciones en el casco urbano de San Juan en los períodos 1886-1905, 1917-1935

<b>Número de Transacciones</b>	<b>Periodo</b>
1063	1886-1905
854	1917-1935

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón y de la investigación de Duque

Expuesto este dato, y hecha la comparación con respecto a las cifras obtenidas por Duque en el número de transacciones, a través del próximo cuadro 3, mostramos los barrios y los sitios en donde se hallaban las propiedades que fueron negociadas, así como el número de transacciones durante el periodo de estudio.

---

\*\* Y eso que este cálculo, no tiene en cuenta el número total de transacciones y predios en cada periodo. A través del cuadro 1 podemos observar la disminución en la dinámica del mercado de la tierra a medida que avanzan los años.

<sup>70</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. Cit., p. 8

## 2.1 COMPRA Y VENTA DE PROPIEDADES EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN POR BARRIOS 1917-1935

Cuadro N° 3. Movimiento de compraventas por barrios y sitios en el casco urbano de San Juan 1917-1935

No. Barrio	Barrio o Sitio	No. De las Transacciones (T.)	Valor de las Transacciones	Valor Promedio de la propiedad
1	LAS NIEVES	188	\$48.175	\$256
2	PLAZA PRINCIPAL Y 1 MANZANA ALREDEDOR	125	\$69.510	\$556
3	HOYOFRÍO	85	\$19.907	\$234
4	GIRÓN	64	\$21.413	\$334
5	JESÚS	49	\$12743	\$260
6	SAN ANTONIO	43	\$7.640	\$177
7	HOYOCALIENTE	42	\$8.550	\$203
8	LLANITO	38	\$8.325	\$219
9	MONGUÍ	38	\$4.618	\$121
10	GUANECITO	31	\$4.400	\$141
11	VILLANUEVA	26	\$6.010	\$231
12	MINA	21	\$3.750	\$178
13	CALLES Y CARRERAS	19	\$12.840	\$675
14	CEIBA	16	\$9.100	\$568
15	CALVARIO	12	\$2.520	\$210
16	MORO	10	\$3.180	\$318
17	SAN FRANCISCO	10	\$931	\$93
18	CALAVERA	7	\$1.050	\$150
19	GUACAMAYA	6	\$2.400	\$400
20	HOSPITAL	6	\$1.660	\$276
21	VOLAO	6	\$1.400	\$233
22	PLAYA	3	\$4.100	\$1.366
23	EXTRAMUROS	3	\$3.250	\$1.083
24	SAN VICENTE	3	\$1.100	\$366
25	PASAJE SILVA	2	\$250	\$125
26	PESA	1	\$90	\$90
	<b>TOTAL</b>	854	\$ 258.912	

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. El cuadro no incluye \$13.000 pesos de tres transacciones en Hoyo Caliente porque incluyen propiedades grandes como terrenos y dado a su alto valor, inflaría de manera enorme el promedio de la propiedad en aquel barrio.

Como se puede apreciar, en el cuadro 3 existe una casilla denominada “calles y carreras”. Esto es, debido a que en algunos protocolos no fue expuesto el barrio de la propiedad y

en su lugar fue definida solo la calle o la carrera en donde se hallaba el inmueble. De la misma manera, lo que se expone en el cuadro como “Girón”, es producto de que, en algunos protocolos de la Notaría Única de San Juan, no se especificó el barrio o el sitio en donde estuvo ubicada la propiedad tranzada, en su lugar se describió el sitio como “en Girón”. También hay que mencionar que el sitio denominado como “La Playa”, hace referencia a las propiedades halladas en la ribera del Río de Oro y el nombre de “Extramuros”, fue derivado de que las propiedades se ubicaban en el margen límite de lo rural y lo urbano.

De acuerdo con la información que tenemos reflejada en el cuadro anterior, podemos hablar de que, en San Juan el mercado de la tierra se presentó de manera jerarquizada. Las transacciones estuvieron concentradas principalmente en la zona central de la ciudad y en segunda instancia en la periferia, en especial, hacia el occidente, dirección hacia donde se expande el municipio a causa de la construcción de la carretera a Bucaramanga. Para darle una lectura espacial más clara, se decidió agrupar el dinamismo de las transacciones en las zonas que mostró dicha jerarquización. Este desenvolvimiento de las transacciones por zonas se puede ver, aunque de manera superficial, con los datos que nos ofrece el siguiente cuadro No.4. En este cuadro, además, se refleja claramente que de los cinco primeros barrios en donde más se tranzó, los cuatro primeros, (Las Nieves, alrededores de La Plaza, Hoyo Frío, Jesús) lindaban con la plaza principal o el núcleo del pueblo y el quinto (San Antonio), fue hacia donde se expandió la zona urbana. Más adelante se hablará de las razones de que esto haya sido así. Por el momento, es apropiado decir que lo mismo ocurrió años antes, durante el periodo estudiado por Duque, en que las transacciones privilegiaron la zona centro de la ciudad y el lugar hacia donde se expandió la urbe (barrio Villanueva), convirtiendo este aspecto, en norma durante el medio siglo que abarcan los años de 1886-1935 (véase plano 1).

**Cuadro N°4. Movimiento de transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan 1917-1935**

<b>Nombre Zona</b>	<b>Barrios o sitio</b>	<b>No. de Transacciones</b>
zona central	Nieves, Plaza Principal, Jesús, Hoyo Frío.	482
zona occidental	San Antonio, Llanito, Monguí, Guanecito.	150
zona oriental	Hoyo Caliente, Villanueva.	71
zona sur	Mina, Calavera, Volao	46
Girón		64
Ciles, Cras.		19
zona norte	Ceiba	16
Extramuros		6
<b>TOTAL</b>		<b>854</b>

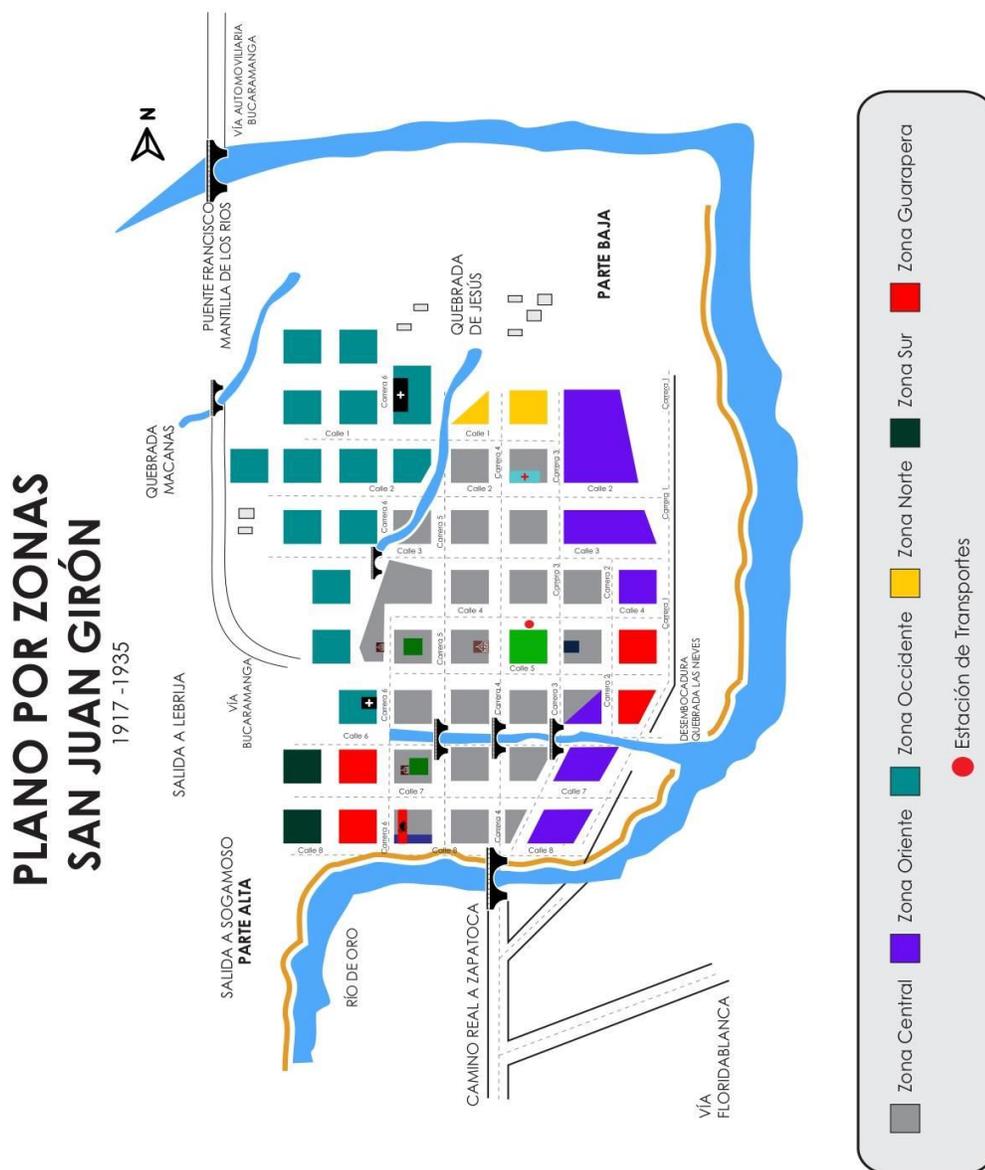
Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el siguiente apartado observaremos de manera específica las zonas, describiendo los barrios en los que se distribuyó la compra y venta de propiedades a través del plano de San Juan, el precio promedio de sus inmuebles y las características que tuvieron aquellos lugares donde se ubicaron los inmuebles. Esto nos ayudará entender sobre el porqué de la distribución por zonas de las transacciones.

## 2.2 Transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan 1917-1935

Plano N° 2. Distribución de las transacciones por zonas en el casco urbano de San Juan en 1917-1935



Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

- Zona Centro

Como observamos a través del cuadro N° 4, esta es la zona en donde se concentró más del 50% de las compra-ventas. Fue la zona de mayor demanda y la más valorizada. Esta zona está compuesta por la Plaza Principal y sus alrededores (1era manzana alrededor), Las Nieves, Jesús y Hoyo Frío. Acorde al cuadro No. 3, podemos decir que, el barrio que más presentó transacciones de compra y venta de propiedades durante estos años fue Las Nieves, en algunos protocolos denominado también San Francisco, uno de los primeros barrios desde el surgimiento de la ciudad, debido a que San Juan empezó su expansión urbanística hacia el sur, hacia la zona de explotación aurífera y agrícola.<sup>71</sup> Entre San Francisco y Las Nieves, que al final resultan ser el mismo barrio, se efectuaron 198 compra-ventas por valor de \$49.106 pesos, manejando un promedio por transacción de \$248 pesos.

Como podemos observar a través del plano 1, el barrio se encontraba situado al sur de la Plaza Principal entre la carrera 3era con calle 5ta al norte y la calle 8va con carrera 6ta al sur. Las Nieves fue el barrio en que más se vendió (198 Transacciones) por varias razones, entre las que se cuentan, que es un barrio central, que limita con La Plaza Principal y se adquieren propiedades a un precio promedio de \$256 pesos la mitad, en comparación con los precios encontrados en la Plaza Principal (\$556). También por la diversidad del uso de la propiedad, que además de uso habitacional, es de uso comercial, ya que allí existían varios locales. Las Nieves conecta comercialmente con la carrera 5ta. la Calle del Moro o Calle Real, en donde se encontraba el comercio y circulaba el dinero. También es un barrio atractivo porque allí se halla una plazuela y una capilla muy tradicional elementos urbanísticos de interés común.<sup>72</sup>

Dentro de las compra-ventas efectuadas en Las Nieves, en 16 de ellas se tranzaron más de una propiedad, o compra-venta múltiple, que generalmente incluía inmuebles en otros

---

<sup>71</sup> GUZMAN. Óp. cit., p. 50.

<sup>72</sup> DUQUE ESTUPIÑAN, Óp. cit., p. 12.

barrios o veredas de San Juan, sin que pudiéramos saber el valor individual de cada una de ellas. El valor de estas 16 compra-ventas múltiples fue de \$6.645 pesos.

En segundo lugar, tenemos en esta zona centro, la Plaza Principal y sus alrededores (1era manzana). Este lugar seguía siendo el centro de poder político y religioso con sus sedes centrales allí ubicadas.<sup>73</sup> También la Plaza Principal era el punto de encuentro, de mercado, del comercio, ya que allí se asentaban las tiendas y cantinas que ofrecían los abastos alimenticios y demás.<sup>74</sup> La Plaza Principal era el lugar en donde se conmemoraban las fiestas religiosas, las civiles y el principal lugar comercial establecido en la Calle del Moro (Cra. 4ta entre calle 5ta y 8va) y la Calle de la Guacamaya, (Cra. 4ta entre calle 1era y calle 4ta) en donde estaban ubicados los locales y tiendas. También en la Plaza principal, fue donde se estableció por estos años (1930), la primera estación de transporte que traía y llevaba de y hacia Bucaramanga.<sup>75</sup>

Con propiedades en la Plaza Principal y sus alrededores, se realizaron 125 compra-ventas, 66 menos que en el barrio Las Nieves, y el valor total de estas, fue de \$ 69.510 pesos, superando por mucho al valor total que arrojaron las ventas en Las Nieves. Aquí se manejó un promedio por transacción de \$556 pesos, haciendo La Plaza principal el sitio más costoso y con el precio promedio más alto en todo San Juan. En la Plaza Principal y sus alrededores se ejecutaron 17 compra-ventas en las que se negociaron más de una propiedad con un valor de \$16.320 pesos. La Plaza Principal contaba con un sitio denominado San Vicente, cuyo lindero sur, era la calle por medio y el costado de la iglesia principal, calle 4ta entre carrera 5ta y 4ta.<sup>76</sup> Allí se efectuaron tres transacciones que sumaron un valor de 1.100 \$ pesos, con un promedio de \$ 366 pesos. En sus alrededores, hacia el sur del municipio, en la carrera 4ta entre calle 5 y 7, estaba la Calle del Moro, una calle puramente comercial y en la cual se efectuaron 10 transacciones en

---

<sup>73</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 folio 161-165.

<sup>74</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 253-254.

<sup>75</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 127-129, 134, 195, 223, 224, 256, 257, 334, 336, 372, 373, 378, 379, 391.

<sup>76</sup> A.H.R. UIS A.N.G. tomo 1 prot. 28.

su mayoría locales, con un valor neto de \$ 3.180 y un promedio de \$ 318 pesos por transacción.

Con esto se confirma en San Juan, lo expuesto por Aprile, cuando menciona que el valor significativo de las propiedades ubicadas en la Plaza Principal corresponde a que esta zona es el lugar donde se consolida no solo lo político y lo religioso, sino también, que allí es el lugar en donde se encuentra ubicado y circula el dinero, en manos de los comerciantes y de los clientes que allí arriban.<sup>77</sup>

Figura N°6. Plaza Principal de San Juan, 1930.



Fuente:  
Vanguardia Liberal, Domingo 16 de junio de 1996. p. 2B.

También en la zona central encontramos el barrio de Jesús hacia el occidente y detrás de la iglesia parroquial. Atractivo porque cuenta con su Plazuela de Jesús de Peralta, la Escuela de Varones y la Capilla de Jesús Nazareno, la misma que se extingue en el año de 1922 luego de ser vendida por hallarse en ruinas después del terremoto del año 1875. Fue vendida al “Doctor Pedro Pablo Serrano G.” con previa autorización del “ilustrísimo y reverendísimo señor Obispo de la Diócesis”. En el protocolo de escritura también se

---

<sup>77</sup> APRILE GNISET, Jacques. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Op. Cit., p. 376-377.

expone, que no se podía explicar cómo la Comunidad Católica había adquirido dicha propiedad.<sup>78</sup> En el barrio de Jesús, se tranzó en 49 ocasiones con un valor total de \$12.743 y con un valor promedio de \$260 pesos por compra-venta. Allí se efectuaron siete compra-ventas múltiples que tuvieron un valor de \$ 4.415 pesos.

Finalmente, en esta zona, tenemos a Hoyo Frío. Lindando con la Plaza Principal al sur, está ubicado en una de las dos zonas bajas de San Juan, entre calle 3 con carrera tercera y carrera 6ta con calle 3. En este barrio también se encontraba parte del comercio de San Juan en la Calle de la Guacamaya (Cra 4ta entre calle 1era y 4ta), y el Pasaje Silva (calle 3era entre Cra. 4ta y 6ta). Este Pasaje Silva, era la entrada del que venía de Bucaramanga. Hoyo Frío también es denominado el barrio del Hospital, por estar ubicado allí, el Hospital de Caridad. En este barrio se realizaron 85 transacciones con un valor de \$19.907 pesos y un promedio de \$234 pesos por cada una. Allí hubo 4 transacciones múltiples con un valor de \$1.310 pesos.

Algo interesante y característico de esta zona centro de San Juan para estos años de 1917-1935 es que, además de que el núcleo de la ciudad tiene su connotación distinguida de centro comercial, político y religioso, es el lugar de habitación de aquella parte de la sociedad san juanera más pudientes y que tiene más prestancia.\*

A través del “Señor de los Milagros”, único periódico con el que contaban los girones en aquellos años, es posible encontrarse con comentarios que ubican y señalan la moral y la dignidad en San Juan, discriminando el centro de la población de la periferia. En uno de sus constantes artículos en contra de los llamados “barrios guaraperos”, -de los que pronto se hablará- se hace una observación en el que además de menospreciar a estos barrios, se expresa poniendo de relieve, el respeto de las personas que viven en la zona céntrica sobre las personas que arriban de las guarapearías. Por ejemplo, en un párrafo del Señor de los Milagros de 1930 se comentaba que:

---

<sup>78</sup> A.H.R. UIS A.N.G. tomo 1 prot. 10 de 1922.

\* De esto se hablará un poco más en el cuarto capítulo, cuando se muestre la predilección de los más pudientes para la ubicación de sus propiedades.

“En una calle muy central de la ciudad, dónde viven gentes dignas de respeto, vienen presentándose ciertos escándalos nocturnos (refiriéndose a los borrachos que pasaban por aquella zona)”.<sup>79</sup>

De esta forma podemos empezar a observar que en San Juan se dio una diferenciación social en el espacio tal y como lo expone Aprile hablando de la ciudad colombiana en el siglo XIX y XX:

“Se evidencia una constante, operando desde el siglo XVI hasta hoy; el proceso de diferenciación social del espacio urbano se impulsa por hondas, cuyo origen está en el centro y que, luego, se van desplazando hacia la periferia. Y, por lo tanto, siempre encontraremos sus aspiraciones y luego sus juicios y decisiones en el origen de las normas y edictos que rigen, tanto la zonificación como la sectorización.”<sup>80</sup>

- Zona Occidental

En segundo lugar, con respecto al mayor dinamismo en el mercado de la tierra, tenemos la zona occidental. Es la zona de los cementerios, zona alta, es el punto cardinal que se caracteriza por ser hacia donde se expande San Juan con el impulso de la carretera a Bucaramanga. En esta zona se hallan los barrios San Antonio, barrio Monguí, y barrio El Llanito. San Antonio, es también el barrio del cementerio de San Isidro y del cual se independizó el terreno que se denominaba en estos años El Llanito. Este último al final de nuestro periodo, se consolida en barrio.\* En San Antonio tuvieron lugar 43 compraventas por un valor total de \$ 7.640, con un promedio de \$177 pesos por transacción. En San Antonio se realizó una compra-venta múltiple por valor de \$700 pesos.

Otro barrio allí ubicado es Monguí, es el polo occidente como lo hemos denominado por ser uno de los barrios más lejanos a la plaza principal. El primero de los dos polos que hemos destacado en esta investigación. Monguí se encuentra en la zona más alta de San Juan. El Monguí en la carrera 6ta, entre calles 3era y 6ta, es también el barrio del Cementerio Viejo. Allí se efectuaron 38 transacciones, con un valor total de \$ 4.618 pesos

---

<sup>79</sup> A.H.R. UIS Periódico El Señor de los Milagros, noviembre 29 de 1931 No. 90

<sup>80</sup> APRILE GNISET. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Óp. Cit., p. 226-227.

\* Todo lo concerniente a El Llanito y su consolidación como barrio, se expondrá con más detalle en los dos siguientes y últimos apartados de este capítulo, 2.3 y 2.4 respectivamente.

y un promedio por transacción de \$121 pesos. En el barrio de Monguí, se evidenciaron 8 transacciones múltiples por valor de \$ 1.310 pesos. El barrio El Llanito será abordado en los dos últimos apartados de este capítulo.

- Los “barrios guaraperos” complemento de las Zonas Oriental y Zona Sur

La zona oriental está conformada por dos barrios que son: Villanueva y Hoyo caliente. Con respecto al primero, hay que decir que, Villanueva era en aquellos años el barrio de reciente fundación. Según la historiadora Ivonne Duque, Villanueva en la carrera 1era, es un barrio surgido a finales de 1800, siendo durante el periodo de su investigación, el quinto barrio de más movilidad de propiedades.<sup>81</sup> Ahora, en este periodo 1917-1935, ha quedado relegado y es de los últimos (ocupa el lugar 8 entre los 11 barrios). Las 26 compra-ventas allí efectuadas, tuvieron un costo de \$ 6.010 pesos y un valor promedio de \$231 pesos por transacción. Aquí se efectuaron cuatro protocolos en los que se negociaban más de una propiedad y cuyo valor sumó los \$1.250 pesos. Villanueva, en la Carrera 1 con calle 4, es el barrio al oriente más lejano a la plaza principal, está ubicado en la parte baja de San Juan y por ello, lo hemos denominado el polo oriental de San Juan. Respecto al segundo, Hoyo Caliente es el lugar preciso y barrio de las guaraperías.

Con respecto a los barrios denominados como “polos”, mencionados en los últimos 4 párrafos, curiosamente a pesar de que, el polo occidental o barrio El Monguí y el polo oriental o barrio Villanueva, son los sitios más lejanos con respecto a la Plaza Principal, las casas de tapia, madera y teja tenían un promedio de entre los \$ 200 y \$ 250 pesos, cifras parecidas al precio promedio que se presentó en barrios como Las Nieves u Hoyo Frío, barrios aledaños y más cercanos al centro de la ciudad.\* Aquellos polos o barrios más lejanos a la plaza no son los barrios con el promedio de precio de casas de tapia más bajo, como sí lo son los barrios guaraperos, cuyo precio, son los más baratos de

---

<sup>81</sup> DUQUE ESTUPIÑAN, Óp. Cit., p. 11, 19, 122.

\* Para ver de forma más clara esta comparación de precios de propiedades, recomendamos ver en el siguiente capítulo, el cuadro número 10.

San Juan.<sup>82</sup> En párrafos siguientes, se podrá entender de mejor manera el porqué de esta situación.

Por otra parte, La zona sur está conformada también por dos barrios que son: La Mina y La Calavera. Con respecto a La Calavera o Calvario, junto a La Mina, eran los barrios ubicados al sur. Allí se negociaron 19 compraventas por un valor de \$ 3.570 y un promedio de \$178 pesos por transacción. Allí se realizaron dos compra-ventas múltiples que sumaron un valor de \$1.100 pesos. Como vemos, estos lugares de la periferia tuvieron como característica ser mucho más baratos y asequibles para los habitantes de bajos recursos.

Hoyo Caliente, al oriente entre Cra 3era y 1era y calle 4ta y 8va y la zona sur de San Juan, con el barrio La Mina, entre la Cra 6ta y 7ma y calle 6ta y 8va, conforman lo que se llamó en estos años en San Juan, los “barrios guaraperos”. Barrios cuyo número de transacciones no solo fue menor, sino que también lo fueron los precios. Encontramos que esto no solo se dio por ubicarse más lejos del centro de la ciudad, sino que, además, allí también se presentaban prácticas sociales ligadas a la moral que los hacían no bien vistos y por ende menos valorados y valorizados.<sup>83</sup>

Estos barrios tuvieron la característica de ser el lugar donde se hallaban los juegos de azar, las tabernas y las guarapearías. Estos lugares convivían en una sociedad de tendencia conservadora como se quejaba la Vanguardia Liberal cuando su partido político perdía las elecciones y cuando a los liberales les tocaba huir por la “zambra conservadora”.<sup>84</sup> Lugares que convivían en una ciudad cuyo único periódico era el publicado por la parroquia, “El Señor de los Milagros” que constantemente divulgaba comentarios señalando a estos “barrios guaraperos” con frases como:

---

<sup>82</sup> A.H.R UIS A.N.G. 1925 tomo 3 prot. 360; 1927 tomo 1 prot. 91; 1927 tomo 1 prot. 298; 1928 tomo 2 prot. 245; 1933 tomo 1 prot. 35; 1934 tomo 1 prot. 63; 1934 tomo 1 prot. 106; 1935 tomo 2 prot. 75; 1919 tomo 1 prot. 80; 1919 tomo 1 prot. 174; 1922 tomo 2 prot. 222; 1923 tomo 2 prot. 298; 1924 tomo 2 prot. 268; 1927 tomo 2 prot. 101; 1929 tomo 2 prot. 101; 1934 tomo 1 prot. 90.

<sup>83</sup> De la misma forma ocurrió en el norte de la aledaña Bucaramanga. ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 83.

<sup>84</sup> Vanguardia Liberal 7 de noviembre de 1925 No. 1889; Vanguardia Liberal 3 de noviembre de 1925; Vanguardia Liberal 22 de enero de 1926.

“Otra vez la guarapería? En nuestro púlpito de papel publicamos en meses pasados un articulito titulado maldita sea la taberna, y esto mismo hemos titulado desde el pulpito de mármol y esta ha sido nuestra suplica íntima y constante al pie de los altares...”<sup>85</sup>

“La guarapería es una llaga asquerosa de la ciudad: es la sentina de los vicios; es la vergüenza de un pueblo civilizado; es el emporio de los vicios; es la tienda del diablo, toda la gente honorable, todos los que se interesen por el bien público deben trabajar por darle el golpe de muerte a la guarapería.”<sup>86</sup>

No obstante, el malestar hacia estos barrios, aquellos no eran para nada indiferentes dentro de la sociedad san juanera y su comunidad católica. Como ejemplo de aquella incomodidad podemos mostrar, cuando en un artículo del “Señor de los Milagros”, se celebró porque se aumentó el impuesto para la guarapería, pensando que con ello se acababan estos lugares. También otro artículo, en el que se nombra y se ofrecen detalles de quienes asistían o visitaban a estos barrios:

“con la muerte de la guarapería... tal vez mueran también las borracheras de ciertos sujetos que, dada el puesto que ocupan, deberían ser más honorables”<sup>87</sup>.

“el lunes pasado se exhibió vergonzosamente en las calles de Girón, la escuela de artes y oficios de Bucaramanga. Sus alumnos grandes y chicos, bebieron cerveza, aguardiente y hasta guarapo en Hoyo Caliente. Por eso se les vio caídos y arrastrados, que vergüenza. Y estaban acompañados de sus superiores. Y, según se nos informa, hasta hizo acto de presencia el encargado de la Secretaría de Educación”<sup>88</sup>.

Además de aquello, estos barrios guaraperos eran los sitios de los escándalos y de los asesinatos, cómo se quejaba constantemente la administración municipal.<sup>89</sup> El que se haya tenido que nombrar policías para el control de estos barrios, nos da cuenta de la inseguridad que se vivía en aquellos. Para noviembre de 1920 se nombran comisarios de policía “en los barrios de La calavera y Hoyo caliente...” debido a que “...se presentan muchos escándalos por ser el lugar de las guaraperías”.<sup>90</sup>

Estos aspectos, -las guaraperías, las tabernas, los borrachos, los escándalos y peleas, los malos olores, los juegos de azar, la fealdad, las mujeres de la mala vida, en fin, el

---

<sup>85</sup> Periódico El Señor de los Milagros, noviembre 29 de 1931 No. 90.

<sup>86</sup> Periódico El Señor de los Milagros, septiembre 21 de 1930 No. 29.

<sup>87</sup> Periódico El Señor de los Milagros, octubre 4 de 1931 No. 82.

<sup>88</sup> Periódico El Señor de los Milagros, abril 26 de 1931 No. 59.

<sup>89</sup> VANGUANDIA LIBERAL, Bucaramanga, jueves 19 de junio de 1930; miércoles julio 5 de 1921; miércoles octubre 19 de 1920.

<sup>90</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 244.

emporio del vicio- sin duda, tienen que ver con la valoración y valorización de Hoyo Caliente y La Mina. Sin embargo, estos barrios contaban con la legitimidad por parte de la administración departamental, ya que, desde la gobernación se promulgó la Ley de restricción de distancias que, en su art. 5 de la ordenanza 15 de 1917 promulgaba la aceptación de la adecuación de sitios como estos, si cumplían en mantenerse a doscientos metros de distancia, de establecimientos como "...escuelas, o institutos de educación o beneficencia, cuarteles, mercados, plazas y parques o jardines públicos".<sup>91</sup> Estos barrios cumplían con esa condición y la lógica de ubicarlos lejos de las "gentes dignas de respeto".\*

Las características de aquellos "barrios guaraperos" nos indican sobre la vida cotidiana de San Juan hasta bien entrado el siglo XX, en que, a falta de establecimientos como bancos, teatros, restaurantes, cafés, y otros sitios de esparcimiento, se hacía resistencia al cambio que ya se presentaba en otras ciudades como Bucaramanga. Infortunadamente, para 1935 San Juan no mostraba estos síntomas de "progreso".<sup>92</sup>

En Hoyo Caliente, al oriente de la ciudad, en la otra parte baja de San Juan, se efectuaron 45 transacciones con un valor de \$ 21550. En Hoyo Caliente se realizaron 3 transacciones múltiples por un valor de \$13000. Estas tres transacciones no fueron tenidas en cuenta para el promedio de las propiedades tranzadas, debido a que se trataban de lotes de terreno con un precio muy alto que, distorsionaban el promedio de las edificaciones. De manera que, el promedio por transacción en Hoyo Caliente fue de \$203 pesos.

- Zona Norte

---

<sup>91</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 816 f. 825. En el barrio La Calavera, junto a La Mina, también fue detectada una guarapería.

\* Un caso parecido aconteció en la capital colombiana mucho antes y hacia el final del siglo XIX, como lo menciona Rodrigo Mejía Pavony, ubicando en las lejanías del paisaje o en la zona de la periferia los sitios de esparcimiento. MEJÍA PAVONY, German Rodrigo. Los años del cambio Historia urbana de Bogotá 1820 – 1910. Bogotá: Centro editorial Javeriano, 2000. p. 169.

<sup>92</sup> ibíd., p. 169.

En último lugar, tenemos la zona norte. Detrás del Hospital, en la calle primera entre carrera tercera y cuarta, se halla el barrio conocido como La Ceiba. Allí se hicieron 18 transacciones más, con un valor de \$9.100 pesos y un promedio de 505 pesos cada una, lo que hace de La Ceiba, una de las zonas con el promedio de transacción más costosa de la ciudad, junto con las de la Plaza Principal. Sus propiedades eran costosas porque se trataba de predios grandes como terrenos y lotes de terreno con casas de bahareque que, además, poseían cultivos de pan coger.<sup>93</sup>

El Hospital de Caridad como elemento urbanístico, siguió desarrollándose y en los años de 1.927 y 1.928 adquirieron dos cuadras de tierra en este sitio de La Ceiba. Estas fueron una donación del señor Fermín Gil y se destinaron para adecuar instalaciones del Hospital de caridad.<sup>94</sup>

Finalmente, tenemos las propiedades en donde no se especificaba su ubicación. En los protocolos se anunciaban estas propiedades como "...dentro del plano de esta población de Girón". Estas compra-ventas fueron en total 64 y su valor total fue de \$ 21.413 pesos con un promedio de \$334 por transacción. También hacia el perímetro urbano se halló el sitio denominado Extramuros, en donde se negociaron 6 transacciones con un valor de \$ 7.350 pesos y un valor promedio de \$ 1.225 por transacción. Los precios en extramuros fueron altos porque las propiedades allí eran terrenos de extensión grande y con anexidades como los cultivos de pan coger. En extramuros se realizó una compra-venta múltiple con valor de \$ 1.250 pesos. Existieron también protocolos en donde se anunciaba solo la calle o la carrera de la propiedad. Estas representaron 19 transacciones con un valor de \$12.840 pesos y un promedio de \$ 675 pesos por cada una.

Así las cosas, tal como se describe atrás, las transacciones en San Juan se concentraron en la zona centro, quedando en último lugar la zona de la periferia específicamente la "zona guarapera". En la primera zona, se hallaban recogidas las actividades religiosas, políticas, estaban ubicadas la estación de transporte a Bucaramanga, el mercado de

---

<sup>93</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1917 tomo 2 prot. 217; 1919 tomo 2 prot. 223; 1919 tomo 2 prot. 281; 1919 tomo 2 prot. 308.

<sup>94</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1927 tomo 1 prot. 92; tomo 1 1928 prot. 141.

viveres, así como también, toda clase de comercio y la clase social más pudiente. Allí se realizaban día tras día las actividades fundamentales para la vida de cada san juanero mientras que, en la segunda, era posible hallar lo relacionado con el ocio de la época, variedad de trago -aguardiente, guarapo, cerveza- los juegos de azar y hasta mujeres de mala vida.

Paralelo a ello, se evidenció que, en esta última zona, el valor promedio de las transacciones disminuye notablemente. Es la zona guarapera en los barrios Hoyo Caliente y La Mina en donde, se ve claramente una discriminación social -debido a las prácticas sociales allí ejercidas- que es constantemente señalada no solo por las actividades allí efectuadas sino también, por lo que origina el expendio de diversidad de bebidas embriagantes, los juegos que terminaban en escándalos, así como la reputación de los hombres y las mujeres que frecuentaban a estos barrios.

### **2.3. Morfología de las propiedades en el casco urbano de San Juan por zona 1917- 1935**

Vistas las características por las que era posible reconocer las zonas y los barrios en el que se distribuyeron las compra-ventas en San Juan durante nuestro periodo de estudio, en este apartado se dará cuenta del tipo de edificaciones que se podía encontrar en cada una de estas zonas y barrios. Con esto se podrá observar la fisonomía que tuvo San Juan, así como también, el uso que se le dio a la propiedad por barrio y zona durante estos años.

Para empezar, hay que mencionar que, durante estos años, en San Juan era posible encontrar gran variedad en la morfología de las propiedades. Con la intención de que el ejercicio sea práctico, hemos decidido hacer un listado con el nombre de las propiedades que hemos encontrado en el casco urbano de San Juan e identificarlas por medio de abreviaturas, lo que nos permitirá definirlas más rápidamente.

Cuadro N°5. Tipología de la propiedad en el casco urbano de San Juan Girón, 1917-1935

Descripción de las propiedades	Abreviatura del tipo de propiedad	Características
Casa	c.	Con morfología de tapia, se caracterizó por su tamaño pequeño y no tener ninguna anexidad. Es decir, no tenía ni solar, ni lugar especial para cocina.
Casa tapia, madera y teja	c.t.m.t.	Los edificios de tapia requerían un albañil especializado para su construcción, varios ayudantes u obreros y bastante tiempo para su levantamiento. Esto, sumado a la consecución de los materiales como la teja de barro puesta en un techo simétrico de dos aguas, uno o dos patios, solar y cocina, aumentaba su costo.
Casa, bahareque, palos y teja	c.bh.p.t.	Tipología muy común en San Juan en 1917-1935. Su principal material fue el bahareque de menos durabilidad que la tapia, pero de fácil consecución en los alrededores de San Juan.
Casa pajiza	c.p.	Fueron las primeras edificaciones que se establecieron en San Juan. Sus materiales eran recogidos del ambiente natural que ofrecían los alrededores y, por ende, su bajo costo. Para 1917-1935, eran vistas como casas para pobres. Generalmente, las c.p. se hallaron en La Mina y Calavera, zona guarapera. <sup>95</sup>
Mediagua tapia, madera y teja	md.t.m.t.	La mediagua era la mitad de una casa de dos aguas o c.t.m.t.
Mediagua bahareque, palos y teja	md.bh.p.t.	Esta variación de mediagua no incluía a la tapia pisada, por ende, es un inmueble de menor calidad y más barato.
Lote de tierra	l.t.	Fueron propiedades generalmente obtenidos de la

<sup>95</sup> ESPINOSA, Carlos. Crecimiento urbanístico de Bucaramanga 1850-1900. Tesis pregrado. Bucaramanga. UIS, 1996. pp. 19-35.

		división de otro predio con destino a construcción. Generalmente, no poseía ningún tipo de anexidad. En El Llanito y La Ceiba, algunos lotes ya tenían edificios de habitación.
Terreno	t.	Extensión de tierra cuya principal característica fue su mediano o gran tamaño. Generalmente, encontramos que la ubicación de estos terrenos fue en extramuros. Aquellos terrenos generalmente poseían cultivos, casas, caneyes que los hacían productivos. Por estas razones su costo fue alto.
Cuadra de tierra	C.	La encontramos como una porción de tierra de mediano tamaño. Las encontramos dentro del plano urbano, sin ser productivas, es decir, no encontramos la inclusión de sementeras ni pastos dentro de esta tipología. Infortunadamente no tenemos medida alguna. Solo sabemos que la C. hacía parte de una manzana.
Faja de tierra	f.t.	Es una porción de tierra cuya extensión era pequeña. También fue llamada lote y pedazo de solar. <sup>96</sup>
Globo de tierra	g.t.	Es una fracción de tierra de tamaño mediano. Encontramos al g.t. conformado en ocasiones por uno o más solares o lotes a diferencia del t. y la C, que nunca encontramos constituidos por otra propiedad. Esta propiedad se halló principalmente en Las Nieves.
Solar	s.	Era una fracción de tierra que, en ocasiones, tuvo cultivos de pan coger y crianza de animales siendo parte de una casa. Durante nuestro periodo, estos solares fueron separados de sus casas para ser construidos.

<sup>96</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1927 tomo 3 prot. 278.

Local	L.	Fueron habitaciones con salida a la calle que generalmente se hallaron en la zona central.
Pieza	p.	Habitación o parte de la casa que fue vendida a personas con intención de adherir a otra propiedad aledaña, o como una pequeña propiedad para establecerse.

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Teniendo en cuenta lo anterior, ahora se expondrá un cuadro que sintetiza la morfología de las propiedades que se podían hallar en los diferentes barrios de San Juan durante 1917-1935.



Teniendo en cuenta el tipo de propiedad urbana negociada en San Juan a principios del siglo XX, se advierten tres puntos relevantes: el primero es que, por estos años de 1917-1935, San Juan se identifica por tener casas de bahareque (c.bh.) en casi todos los barrios. Que haya edificaciones en los barrios de San Juan con este tipo de materiales en las primeras décadas del siglo XX, cuando se podía tener acceso al adobe e incluso al cemento, es algo que genera curiosidad. Este es un tema que ha sido discutido por científicos sociales muy reconocidos.

Uno de los investigadores de más renombre dentro del campo de la historia urbana en Colombia, Jacques Aprile, en su texto “La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana” escribe que esto puede ser visto como una “quietud colonial”.<sup>97</sup> Aquello debido a que la utilización de estos materiales (bahareque y palos) fue muy común en las construcciones durante el periodo de sometimiento español. El pensar que las ciudades latinoamericanas que llegaron al siglo XX con rasgos coloniales como el tipo de edificaciones de bahareque permanecieron detenidas a través de los años, fue un aspecto que llegó a ser reflexionado igualmente por José Luis Romero. El historiador denominó a este aspecto bajo el título de “ciudades dormidas” refiriéndose a las ciudades latinoamericanas que llegaron al siglo XX con poco cambio, es decir, con la arquitectura heredada de la colonia, el mismo trazado urbano, el mismo plano en damero, y con la perduración de su sociedad identificada por no tener nuevas ocupaciones entre sus habitantes.<sup>98</sup>

Sin embargo, el hecho de que San Juan haya llegado al año 1935 con edificaciones que incluían el bahareque, la madera y la paja, materiales típicos como ya se dijo del periodo colonial, no hace de San Juan una ciudad paralizada en el tiempo y esto es relativo. Al respecto, Mejía Pavony afirma que, la continuidad en la fisonomía de una ciudad no es un indicador de que realmente esa localidad se haya congelado en el

---

<sup>97</sup> APRILE GNISET. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. *ibíd.*, p. 369.

<sup>98</sup> ROMERO. *Óp. cit.*, p. 259.

tiempo. Lo que se debe tener en cuenta, según Mejía Pavony, son los signos de cambio que, efectivamente nos pueden mostrar, el desarrollo de las ciudades colombianas de finales del siglo XIX y principios del siglo XX.

Mejía Pavony expone en su artículo “los itinerarios de la transformación urbana Bogotá, 1820-1910” como algunos de estos signos de cambio los siguientes:

“...la conversión de sus plazas y plazuelas en parques; la erección de monumentos a los héroes patrios y la transformación de la ciudad en elemento simbólico de la nueva ideología; la implantación de una racionalidad positiva en la nomenclatura y el uso en ella de nombres de personas ejemplificantes del civismo republicano; la inserción de saberes liberales en el manejo de los asuntos urbanos; la dependencia y sujeción de los asuntos de gobierno de la ciudad frente al poder ejecutivo nacional; la presencia de una creciente élite comercial y la atracción de las élites provinciales hacia la capital; la variedad que adquirieron en la ciudad los oficios y las profesiones; el acortamiento de las distancias...”<sup>99</sup>

Si comparamos lo expresado por Pavony, y los indicadores o signos que hemos visto hasta ahora establecidos en San Juan como los puentes de hierro, una carretera automoviliaria, la estación de transportes hacia la capital santandereana, el inicio del servicio de electricidad, podemos decir que, lo que sucede en San Juan por estos años, es un proceso urbano en desarrollo. Un proceso que avanza, aunque este avance se caracterice por ir a una velocidad lenta y no se refleje en la morfología de sus propiedades.<sup>100</sup>

Como segundo punto tenemos la concentración del comercio en la zona centro de la ciudad. Este comercio se hallaba principalmente en la Plaza Principal y sus alrededores, en La Calle del Moro, en El Pasaje Silva, y en Las Nieves. Esto se puede evidenciar en las fotografías de la época y en los protocolos que nos describen las propiedades propicias para la actividad comercial, como los locales (L.) con sus vitrinas, mesas y estantes que estaban incluidos en las compra-ventas. En la periferia se pudo evidenciar el comercio en El Monguí y en “los barrios guaraperos”. El uso que se le dio a la propiedad en estos barrios fue además de habitacional, comercial.

---

<sup>99</sup> MEJÍA PAVONY. «Los itinerarios de la transformación urbana Bogotá, 1820- 1910». Op. Cit., p. 103.

<sup>100</sup> **Ibíd.**, p. 102.

Por lo demás, podemos decir que, en el resto de los barrios el uso que se le dio a la propiedad fue habitacional.\*

**Figura N°7. Parque principal y edificios céntricos de San Juan Girón en 1940.**



Fuente:  
Donada por el señor Iván Villabona.

Por otra parte, y como tercer punto, se puede observar que, dentro de San Juan hubo en estos años, dos procesos de crecimiento urbano: el primero, fue un proceso de compactación y densificación de la ciudad y dos, el de expansión de la ciudad materializada en la adición de 3 manzanas más en el barrio El Llanito. La densificación de San Juan se refleja en la compra-venta de propiedades sin construcción alguna para su posterior edificación y en la subdivisión de la propiedad que hace que, una propiedad tenga más dueños y pueda ser habitada con mayor número de personas. Este aspecto es clave porque nos puede señalar el surgimiento

---

\* Al respecto, también sería de gran conveniencia estudiar durante estos años, la producción en los hogares. Sabemos gracias al historiador David Johnson que la fabricación de sombreros decayó a finales del siglo pasado, pero, también sabemos que, durante las primeras décadas del S. XX, en los hogares san juaneros existieron fabriquines de tabacos, cigarrillos y alfarería.

de nuevas propiedades y manzanas, y contrastar con el estancamiento del perímetro de la ciudad, en términos de un crecimiento hacia el interior del municipio.

Como muestra de esta subdivisión de la propiedad y densificación de la ciudad, miremos el barrio de Las Nieves que fue donde más transacciones se hicieron durante el periodo. En Las Nieves, barrio de la zona centro, fue donde principalmente y con mayor determinación se presentó el fenómeno de subdivisión. En el barrio Las Nieves, se tranzaron 209 propiedades en 198 transacciones, construidas con distintos materiales, pero también encontramos que allí se tranzaron, lotes de terreno y globos de tierra sin construcción alguna.

En este barrio se negociaron en su mayoría casas de tapia, madera y teja (c.t.m.t.) siendo estas 134 propiedades tranzadas. Existían también edificaciones más sencillas, pues encontramos que se negociaron allí 25 mediaguas de tapia madera y teja (md.t.m.t.), 7 casas de bahareque, palos y teja (c.bh.m.t.), lugares para el comercio como 6 locales (L) y hasta 1 pieza (p).<sup>101</sup>

En cuanto a las propiedades sin ninguna edificación, tenemos que en Las Nieves se negociaron 8 lotes de terreno (l.t.), 3 terrenos (t.), 4 globos de tierra (g.t.) y 21 solares (s.). De acuerdo con los datos obtenidos, tenemos que, 28 fueron las propiedades fragmentadas en Las Nieves. Podemos ver como se segregaron a sus respectivas casas 21 solares, de los cuales dos de ellos no se tranzaron completos sino solo una parte.<sup>102</sup> Así mismo, se negoció una pieza,<sup>103</sup> 4 casas de tapia madera y teja también fueron subdivididas,<sup>104</sup> una casa de bahareque, madera y teja también fue vendida en su mitad,<sup>105</sup> y un lote de terreno también fue fragmentado a su mitad.<sup>106</sup>

---

<sup>101</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1935 tomo 2 prot. 89 f. folio 370-373 en este protocolo se nos indica que la ubicación de este local se encuentra en Las Nieves más exactamente en la parte de la Calle del Moro.

<sup>102</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1925 tomo 2 prot. 160; A.H.R. UIS A.N.G. 1933 tomo 1 prot. 1.

<sup>103</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1920 tomo 1 prot. 245.

<sup>104</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1921 tomo 2 prot. 101; A.H.R. UIS A.N.G. 1923 tomo 2 prot. 193; A.H.R. UIS A.N.G. 1923 tomo 2 prot. 222; A.H.R. UIS A.N.G. 1924 tomo 2 prot. 227.

<sup>105</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1931 tomo 1 prot. 118.

<sup>106</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1923 tomo 2 prot. 353.

Cuadro N°7. Propiedades subdivididas en el casco urbano de San Juan 1917-1935

	Zonas	BARRIO	FISONOMÍA DE LA PROPIEDAD				
			s.	c.t.m.t.	p.	c.bh.p.t.	l.t.
1	Central	Las Nieves	21	4	1	1	1
2	Central	Plaza Principal (Alrededores)	1	6	1	1	
3	Oriente	Hoyo Caliente	10				
4	Occidente	Monguí	7				
5	Occidente	San Antonio	3				
6	Oriente	Villanueva	3				
7	Sur	El Calvario	1				
		TOTAL	46	10	2	2	1

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. En su mayoría, los solares en el cuadro fueron separados de sus respectivas casas. Dos solares en Las Nieves fueron divididos.<sup>107</sup>

El anterior cuadro expone que aquella subdivisión se realizó en los años de 1917-1935 principalmente en la zona central, con Las Nieves y Alrededores de la Plaza Principal, seguido por los barrios de la zona occidente. Esto no es casualidad, recordemos que aquellos barrios y aquellas zonas, son precisamente los que tienen mayor demanda, mayormente valorizados teniendo en cuenta el mayor precio promedio y son más valorados o mejor vistos por la comunidad. Con respecto a la zona oriente, recordemos que, según Duque, fue la zona hacia donde recientemente se había expandido San Juan. Para estos años, aún existían propiedades sin edificación allí.

Por otra parte, nos asombra, dado este fenómeno de fragmentación de la propiedad, compactación de la población en la propiedad en el sentido que existieron más dueños para un solo inmueble, y la existencia de propiedades sin construcción como lotes, globos, cuerdas etc., que este espacio libre y la subdivisión de los inmuebles, no se convirtió en obstáculo para que San Juan se expandiera por estos años como

<sup>107</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1925 tomo 2 prot. 160; A.H.R. UIS A.N.G. 1933 tomo 1 prot. 1.

ya hemos dicho. Podemos ver, de manera clara a través del anterior cuadro 7 que, San Juan tuvo durante este periodo y en la mayor parte de sus barrios, suficiente espacio libre representado en lotes, globos de tierra, cuadradas de tierra, incluso terrenos dentro de la zona urbana para la ubicación y creación de nuevas habitaciones.

Este fenómeno de fragmentación de la propiedad, como obstáculo para la expansión de la ciudad en estos años, ha sido señalado para otros casos en Colombia, sobresaliendo la capital del país, caso para el cual Germán Mejía Pavony expone que:

“...la expansión en superficie se vio afectada... por una constante tendencia a la subdivisión de las viviendas... y ... por el fuerte movimiento edificador al interior de las manzanas que existían escasas o nulas urbanizadas...”<sup>108</sup>.

Entonces, ¿Cuáles fueron las principales razones para que, contando con todo ese espacio para crear edificaciones dentro de San Juan, los san juaneros hayan decidido expandir la superficie del municipio, consolidando el barrio El Llanito?

De manera preliminar podemos mencionar 4 razones para que esto sucediera. Estas razones serán descritas respectivamente en el siguiente apartado: 1) Los precios módicos con que se conseguían las propiedades en El Llanito, el nuevo barrio de San Juan que surge consolidándose en estos años y cuyo trazo, fue añadido de manera perfecta al damero colonial. 2) Debido al fenómeno de acumulación de la propiedad por parte de un sector de la población san juanera que concentró bajo su dominio una parte considerable de las propiedades de la zona central como veremos con un poco más de detalle en el cuarto apartado. 3) Al crecimiento demográfico. Según nuestros cálculos, realizados teniendo en cuenta los censos de 1912 y 1938, en San Juan se registró un crecimiento poblacional de 1.4% promedio anual. Y finalmente la razón de más peso, 4) Los fenómenos naturales, esencialmente las fuertes y duraderas lluvias que, aunque rara vez acontecían, San Juan no estaba preparado para soportar, lo que hizo a causa de las

---

<sup>108</sup> MEJÍA PAVONY. Los itinerarios de la transformación urbana Bogotá, 1820-1910 Óp. cit., p. 115.

inundaciones, que un considerable número de san juaneros tomara la decisión de trasladarse de barrio. A continuación, veremos la forma en que los san juaneros asumieron la expansión del municipio.

## **2.4 CRECIMIENTO DEL CASCO URBANO DE SAN JUAN HACIA LA ZONA OCCIDENTAL. EL CASO DEL BARRIO EL LLANITO**

Hacia 1905, y solo 12 años atrás del periodo que enmarca esta investigación, lo que se entendía como El Llanito, era un sitio, un lugar dentro del barrio San Antonio. La historiadora Duque descubrió que, en el barrio San Antonio, se hallaban tres sitios, La Enseñanza, el Altico de Pavón y El Llanito.<sup>109</sup> ¿Cuáles fueron las razones para que se diera un impulso definitivo hacia la consolidación del barrio El Llanito en San Juan durante los años 1917-1935?

Algunas premisas existentes para tener en cuenta son: durante su investigación, Duque encontró que, en el barrio San Antonio, los sitios conocidos como el Altico de Pavón, La Enseñanza y El Llanito, terminaron siendo un solo lugar que en definitiva terminaría denominándose barrio El Llanito.<sup>110</sup> También que El Llanito, durante la época de estudio de Duque, se encuentra en octavo lugar en número de transacciones, detrás en importancia dentro del mercado inmobiliario, del barrio Villanueva, lugar hacia donde se expandió San Juan en ese tiempo. En nuestro periodo, Villanueva pierde importancia, pero El Llanito se sostiene sobresaliente.<sup>111</sup> Para nuestros años de estudio, aunque las transacciones cayeron en un 20% con respecto al periodo estudiado por la historiadora, el barrio El Llanito sigue manteniendo su octavo lugar de importancia dentro del mercado inmobiliario (Ver cuadro 3).

---

<sup>109</sup> DUQUE. Op. Cit., p. 17.

<sup>110</sup> Ibid., p. 11, 17.

<sup>111</sup> Ibid., p. 11.

Una de las razones para que El Llanito mantuviera su atractivo dentro del mercado de la tierra en San Juan, se debió gracias a que allí, en El Llanito, se conseguían precios más módicos, tal y como lo expresa la Vanguardia Liberal el jueves 21 de enero de 1932 cuando ese día se publicó:

“El Llanito es un campo plano, situado en parte alta, fresca e higiénica. Los lotes pueden adquirirse a muy bajo precio...”<sup>112</sup>.

El tema de los buenos precios en El Llanito, también se puede corroborar con nuestros datos. Allí se podía encontrar una c.t.m.t. en \$50 pesos en 1935 al final de nuestro periodo.<sup>113</sup> Exceptuando a los barrios guaraperos, las c.t.m.t. del barrio El Llanito son las más baratas como se podrá observar en el próximo capítulo, específicamente en el cuadro 10.

Ahora bien, tal y como lo hemos visto hasta el momento, a pesar de que, en San Juan existía durante estos años, y en los diferentes barrios, lotes, terrenos, globos y cuadras de tierra sin edificación alguna, y a pesar de que se fragmentaban las propiedades, el número de propietarios dueños de los inmuebles dentro del plano urbano de San Juan, no creció, todo lo contrario, disminuyeron. Según el censo del año de 1912, el número de propietarios dueños de la tierra en el casco urbano de San Juan, era de 413 y 20 años después, cuando revisamos la lista de contribuyentes para el impuesto predial urbano 1932-1933, estos eran aproximadamente 380. Esto es, además, una evidencia que nos lleva a pensar que seguramente debido al lento desarrollo económico de San Juan y a la crisis económica de estos años, algunos san juaneros tuvieron que vender sus propiedades y otros aprovecharon para comprarlas, lo que propició también la acumulación de la propiedad principalmente en la zona central, más rentable -como se verá en el apartado 4- pero más costoso; lo que hizo

---

<sup>112</sup> Vanguardia Liberal 21 de enero de 1932 No. 3795.

<sup>113</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1935 tomo 2 prot. 104. Hay que advertir que predios más grandes como las cuadras de tierra y los terrenos, tienden a ser más costosos, por lo tanto, inflan el precio promedio de la propiedad en este barrio.

también que la gente de menos recursos hubiera visto la oportunidad de acceder a una propiedad en El Llanito, más barato.

Entonces, además de la acumulación de la propiedad por parte de algunos habitantes -principalmente en la zona centro- y los precios módicos en El Llanito, este barrio se fue convirtiendo también en un lugar para cubrir la necesidad de habitación producto de la presión que se generó a raíz del crecimiento demográfico. Los censos realizados durante estos años nos muestran que la población san juanera, se encuentra en constante incremento. El siguiente cuadro nos da a conocer las cifras según los censos de 1912, 1918, 1925 y 1938.

Cuadro 8. Censos realizados en San Juan Girón entre 1912 y 1938

<b>AÑO DEL CENSO</b>	<b>No. de Habitantes</b>
1912	5898
1918	7881
1928	8220
1938	10744

Fuente:

Elaboración propia basado en la Gaceta de Santander en su número 5391 expedido el 1 de marzo de 1929.

Pero, ¿Por qué San Juan se expandió y siguió edificándose hacia la zona nor-occidente y no hacia la zona sur-oriental, tal y como hubiera sido posible cuando en 1919, Doña Helena Valdivieso loteó el terreno llamado Río Frío? Hay que decir que, de estos lotes se vendieron durante nuestro periodo, el lote número uno, número ocho, y nueve, de los diez lotes en que fue fraccionado este terreno.<sup>114</sup>

Dos fueron las principales razones: La primera es que, hacia el sur y oriente, se encuentra el Río de Oro, el cual genera dificultades para los habitantes en épocas de invierno. La segunda, y la más fuerte razón, es debido a los atributos del nor-occidente, que muestra que, el lugar o el terreno en donde se estaba consolidando El

---

<sup>114</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1919 tomo 2 prot. 329.

Llanito, posee la “vía automoviliaria” a Bucaramanga con puentes de hierro sobre la Quebrada Macanas y el Río de Oro. En esta parte, es preciso resaltar nuevamente, que esta vía automoviliaria, conduce a la capital departamental, centro político y económico de la región, a donde llegaban las demandadas mercancías extranjeras y a donde los san juaneros, llevaban sus productos. Así lo describe el informe al Consejo Municipal, firmado por el alcalde Don Francisco Reyes en 1934:

“El comercio de este municipio está destinado únicamente a la venta de los artículos que cultiva la cual hace en la plaza de Bucaramanga.”<sup>115</sup>

Además de estas razones, en 1931 tuvo lugar en San Juan una catástrofe natural que también influyó en la consolidación del barrio.\* El martes 20 de octubre, La Vanguardia Liberal titulaba: “47 casas destruidas y varios muertos en Girón”<sup>116</sup>. Con varios subtítulos que anunciaban:

“El torrencial aguacero de ayer- Doscientas personas sin pan ni abrigo están hospedadas en la casa consistorial- La quebrada de “Las Nieves” se salió de madre llegando hasta la plaza principal- El pueblo atemorizado saca la imagen del Señor de los Milagros- Los estragos causados por la corriente destructora-”.

Esta catástrofe, una avalancha producida por la fuerte lluvia que empezó el domingo 18 de octubre en las horas de la noche, dejó muy afectada la parte baja y oriental del pueblo, más exactamente el barrio Hoyo Caliente, en donde, con letras de la Vanguardia, se puede describir que, “El desastre fue completo...” “...más de treinta familias que habitaban en este sitio quedaron en completa y en absoluta miseria.” En total, las pérdidas que se tuvieron ascendieron a los 150.000 pesos, que incluyen 47 casas totalmente destruidas y varias afectadas. Solo se hallaron dos cadáveres quedando un sin número de desaparecidos.

---

<sup>115</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 825 folio 320.

\* Este es un aspecto que se podrá profundizar y abordar con mayor amplitud en posteriores investigaciones, al igual que los demás fenómenos naturales que aquí se nombran.

<sup>116</sup> Vanguardia Liberal 20 de octubre de 1931 No. 3717.

Figura N°8. Edificaciones aledañas al barrio Hoyo Caliente, destruidas por la corriente de la quebrada Las Nieves en la avalancha de 1931



Fuente:

Periódico Señor de los Milagros. Noviembre 15 de 1931. No. 88 p. 317.

El Concejo Municipal de la época, resolvió tres cosas: declarar la fecha como una de las más nefandas en la historia de San Juan, elevar telegráficamente comunicación con las cámaras legislativas y el presidente en busca de ayuda inmediata.<sup>117</sup> La respuesta a la tragedia se resumió en dos aspectos: La reubicación de los damnificados y la canalización a la quebrada de Las Nieves.

---

<sup>117</sup> Vanguardia Liberal 25 de octubre de 1931 No. 3722

Figura N°9. Puente San Benito después de la avalancha



Fuente:

Periódico Señor de los Milagros. Noviembre 15 de 1931. No. 88 p. 319.

El 10 de mayo de 1932 se habla de la canalización de la quebrada Las Nieves con diez mil pesos que aportó el gobierno nacional como auxilio para San Juan.<sup>118</sup> Para el 31 de diciembre de 1933, el señor alcalde don Francisco Reyes, le relaciona en su informe al señor Prefecto de la provincia, los adelantos que tiene dicha obra y que, para ese instante, están los trabajos adelantados en dos terceras partes.<sup>119</sup>

En cuanto a la situación de los damnificados, se resolvió según podemos observar a través de La Vanguardia fundando el nuevo barrio, El Llanito debido a las siguientes ventajas

“El Llanito es un campo plano, situado en parte alta, fresca e higiénica.” “Los lotes pueden adquirirse a muy bajo precio...” “...Hoyo Caliente se dejaría inhabitado con lo que ganarían mucho los habitantes pues es bien sabido que este barrio es el más caliente y el menos higiénico de la población.” Y finalmente porque El Llanito está “... a la salida para esta ciudad” (Bucaramanga)<sup>120</sup>.

A partir de aquello, al año siguiente de 1932, el Llanito siguió tranzando propiedades, mientras que, en Hoyo Caliente, en el año posterior a la avalancha, no registró ninguna transacción.

---

<sup>118</sup> Vanguardia Liberal 13 de mayo de 1932 No. 3892.

<sup>119</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 842. F.140.

<sup>120</sup> Vanguardia Liberal 21 de enero de 1932 No. 3795.

Finalmente, podemos decir que, en El Llanito, se realizaron 38 compra-ventas en las cuales, se tranzaron 51 propiedades. 36 de estas propiedades, es decir, el 72%, fueron lotes, predios cuya finalidad pudo haber sido la construcción de habitación tal como se puede observar en el siguiente cuadro. El que el porcentaje del loteo hubiera sido tan alto, es una evidencia del crecimiento de esta zona, la oferta que se brindaba desde allí, y la consolidación en marcha del barrio. Así es posible observar en el siguiente cuadro.

Cuadro N°9. Tipos de propiedad en el barrio El Llanito 1917-1935

<b>Propiedad</b>	<b>Cantidades</b>
c.t.m.t.	6
md.t.m.t.	2
c.bh.pj.	5
c.bh.p.t.	2
t.	11
l.t.	17
s.	6
g.t.	2
<b>Total:</b>	<b>51</b>

Fuente:

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Si dejamos a un lado 2 propiedades, 2 l.t. cuyo valor es \$2500 y \$800 pesos debido a su tamaño y anexidades que los hace así de costosos, tenemos que las 36 transacciones restantes en El Llanito tuvieron un valor total de \$5.025 para un promedio de \$139 pesos por transacción.

### **Generalidades**

En este capítulo cuyo objetivo principal fue hacer un análisis a la movilidad de la tierra urbana de San Juan 1917-1935, nos fue posible detectar la distribución de las compra-ventas de propiedades por zonas (Centro, occidental, oriental, sur, norte)

con la particularidad de que cada una de estas, poseía sus propias características que la hicieron acreedora de una mayor o menor demanda, así como también, de un mayor o menor precio promedio en sus propiedades.

En términos de esta intensidad en las transacciones por zonas y por barrios, resulta curioso el tema de la valoración de estos lugares por parte de la comunidad san juanera. Los barrios guaraperos resultan el mejor ejemplo para demostrar esta afirmación. Los barrios guaraperos, resultaron tener características que los hacía ser mal vistos por los habitantes, lo que conllevó a que fueran categorizados como los de edificaciones más baratas y menos pretendidas. Este fenómeno de valoración social de los barrios detectado en San Juan en estos años, al no ser indagado de forma rigurosa en este texto, queda pendiente como tema o problema para una futura investigación.

Así también, se logró observar el crecimiento por expansión registrada por estos años en San Juan, y la consolidación del barrio El Llanito producida principalmente por la avalancha de 1931, a la construcción de la carretera automoviliaria iniciada desde comienzos de la década de 1920 y la relación comercial y política que se tenía con la capital santandereana.

### **3. PRINCIPALES ASPECTOS QUE AFECTARON EL DESARROLLO DE LAS COMPRA-VENTAS Y EL PRECIO DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935**

Hasta el momento, se ha logrado determinar las zonas y los barrios en donde se han desarrollado las transacciones. Ahora, el objetivo de este capítulo será el análisis de los precios de la propiedad en aquellos lugares ya identificados de la parte urbana de San Juan. En cuanto a la estructura del capítulo, en su inicio se expondrá un cuadro con los precios promedio aproximados de la propiedad en San Juan según las zonas y los barrios durante el periodo 1917-1935. Esto nos permitirá hacernos una panorámica, así sea superficial, de la cuantía de los inmuebles en aquellos años. Seguidamente, con más detalle, describiremos los principales aspectos que influyeron y que afectaron el desarrollo del mercado de la tierra y el precio de la propiedad en San Juan en cada una de las fases en las que se ha dividido esta investigación.

Por otra parte, al empezar a revisar el tema de las transacciones y el precio pagado por los san juaneros en las compra-ventas de propiedades, logramos darnos cuenta de dos cosas: una es que el número de transacciones fue menor con respecto al periodo 1886-1905 estudiado por Duque y dos, que algunas de esas transacciones, no se pagaron al momento de efectuarse la compra-venta. El pago de estas últimas transacciones se llevó a cabo a cuotas tal y como también ocurrió en la investigación realizada por la historiadora. En cuanto a la demanda de los predios, entre 1917 y 1935 en San Juan se realizaron 854 compra-ventas mientras en el periodo estudiado por la historiadora, se efectuaron 1063, un 20% más que en el nuestro.<sup>121</sup> Siguiendo a Aprile, quien compara al mercado de la tierra con un termómetro que puede medir la economía, podemos inferir que, en San Juan las primeras décadas del siglo XX fueron de un menor dinamismo económico con respecto al final del siglo anterior.<sup>122</sup>

---

<sup>121</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Op. Cit., p. 8.

<sup>122</sup> APRILE GNISET. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Op. Cit., p. 376.

Por la vía mencionada del pago por cuotas, se pudo observar que, durante 1917-1935, 21 propiedades (2,5% del total) estuvieron hipotecadas, que en 14 de estos casos de hipoteca (68% de las 21 propiedades hipotecadas), los compradores asumieron el pago de la deuda por la cual la propiedad estaba comprometida, así como en 5 transacciones (23%) la hipoteca se encontraba a favor del comprador, quien dio el excedente o simplemente se quedó con la propiedad para saldar la deuda o la hipoteca.<sup>123</sup> En tan solo dos transacciones, el dueño vendedor, se comprometió a pagar la deuda.<sup>124</sup> Esto también es un reflejo que nos indica menor dinámica de la economía san juanera durante estos años, tal como lo indica el historiador Marco Palacios<sup>125</sup> cuando expone, cómo la hipoteca se podía convertir a principios del siglo XX en un golpe crónico para la sociedad en tiempos de crisis económicas rebajando las posibilidades para que los dueños pudieran saldar la deuda y retomar la propiedad.

En el periodo que manejó la historiadora Duque, la cifra de transacciones que incluían hipoteca en la propiedad fue mayor, llegando a la cifra de 163 transacciones, (un aproximado al 5% del total de todas las transacciones), y aunque Duque no expone los resultados de estos gravámenes, si se cancelaron o no, lo cierto es que podemos inferir de acuerdo con nuestros datos, el riesgo de la hipoteca en la propiedad en estos años (1917-1935), y que la motivación de los traspasos de estas propiedades hipotecadas, fueron precisamente las deudas que estaban respaldadas por aquellos inmuebles indicándonos dificultad para poder cumplir con el empréstito.<sup>126</sup>

---

<sup>123</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1917 tomo 2 prot. 147 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1917 tomo 2 prot. 185 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1918 tomo 1 prot. 10 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1918 tomo 1 prot. 28 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1919 tomo 1 prot. 153 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1919 tomo 2 prot. 308 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1920 tomo 2 prot. 360 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1923 tomo 2 prot. 237 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1923 tomo 2 prot. 307 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1925 tomo 2 prot. 267 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1929 tomo 1 prot. 144 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1929 tomo 2 prot. 258 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1931 tomo 1 prot. 13 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1933 tomo 1 prot. 77 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1922 tomo 1 prot. 95 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1926 tomo 1 prot. 110 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1929 tomo 2 prot. 270 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1931 tomo 1 prot. 51 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1932 tomo 1 prot. 65

<sup>124</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1920 tomo 2 prot. 314 ; A.H.R. UIS A.N.G. 1927 tomo 3 prot. 213

<sup>125</sup> PALACIOS, Marco. El café en Colombia, (1850-1970) Una historia económica social y política. Bogotá, Ed. Presencia 1979. Pág. 114

<sup>126</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 121.

Por otro lado, y para empezar a hablar específicamente de los precios de la tierra dentro del casco urbano de San Juan, a través del siguiente cuadro podemos hacer algunas relaciones que tienen que ver con el valor de los inmuebles en 1917-1935. Tengamos en cuenta lo ya constatado en el anterior capítulo y la importancia en los factores ubicación, caracterización del barrio, prácticas sociales allí ejercidas y tamaño del predio. Así también, es posible gracias al siguiente cuadro, observar la relación entre los materiales de las distintas edificaciones y los precios, siendo las c.t.m.t. las construcciones que requerían más técnica, tiempo en su establecimiento, mejores materiales y por ende su tendencia a un mayor precio.<sup>127</sup> Advertimos que, el precio que ofrecemos es solo un promedio aproximado sobre el valor de la propiedad para los años que indagamos.

---

<sup>127</sup> Ibid., p. 22-24, 75-76, 87, 92, 100.

Cuadro N°10. Precio promedio de las propiedades en los barrios de san Juan 1917-1935

Zonas	Abreviatura de la propiedad y cifras por barrio													
	Barrio	c.t.m.t.	md.t.m.t.s.	l.t.	c.bh.p.t.	md.bh.p.t.	C.	L.	c.	g.t.	p.	c.p.	f.t.	
Zona central	Las Nieves	330	250	100	300	150	400		300	380	100			
	Plaza P.	1000	500	300	400			700	350	500	150		400	
	Hoyo Frío	300	270	180	300	250		250			100			
Zona occidental	Jesús	360	300	100	300	200			300	260				
	San Antonio	160	100	35	550	50		300		50				
	Monguí	200	120	50	150	70	200	150	140		30		100	
Zona oriental	Llanito	150	90	15	300	80	400							
	Hoyo Caliente	150	130	100	200									
	Villanueva	250	100	200			420	400			10			
Zona Sur	Mina	130	110	80		90		400		180				
	Calavera	130	110	80		100		400				80		
Zona Norte	Ceiba				700		800	350		600			400	
	TOTAL													

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón

A través del cuadro anterior, que compara los precios promedio de cada propiedad en cada barrio y zona, podemos ver que sobresalen algunas particularidades:

La primera es que, los precios más altos de las propiedades tienen relación con las zonas que obtuvieron el mayor número de transacciones o las zonas de mayor demanda. A su vez, estos precios más altos coincidieron con los barrios mejor valorados o bien vistos por los san juaneros, es decir, la zona central. Este acontecimiento tuvo su contraposición, en las construcciones de los barrios guaraperos que son las de menor precio.

Otra particularidad es que, las casas con mayor técnica y materiales más resistentes (c.t.m.t.), son las más costosas. Entre estas construcciones, las de la Plaza Principal son las de mayor precio. Para adquirir una c.t.m.t. en la Plaza Principal, un san juanero debía poseer en promedio \$1000 pesos. Esto tiene que ver también con el tamaño de la propiedad, puesto que eran las que poseían el perímetro más grande de la ciudad, así como también, en algunas ocasiones, estas propiedades poseían hasta dos pisos o plantas. En los datos obtenidos por nosotros, en ningún otro sitio de San Juan se halló esta característica de edificaciones con dos plantas. Al respecto, Aprile menciona esto como un indicador de precio que proviene desde la colonia.

“En los contratos de compraventa la altura de la casa y la naturaleza de su techo, son las únicas indicaciones que permiten identificar su calidad y legitimar su precio.”<sup>128</sup>

Así mismo, otras propiedades como los terrenos, cuadras de tierra, globos de tierra, o lotes, pueden llegar a tener un precio por encima de muchas de las propiedades que se encuentran en la zona central. Así lo vemos en el barrio La Ceiba, cuyas propiedades, en su mayoría, eran lotes habitados con casas de bahareque, sin embargo, el tamaño, así como sus anexidades, que eran cultivos de pan coger, los valorizaron por sobre los precios de algunas de las propiedades de la zona centro.

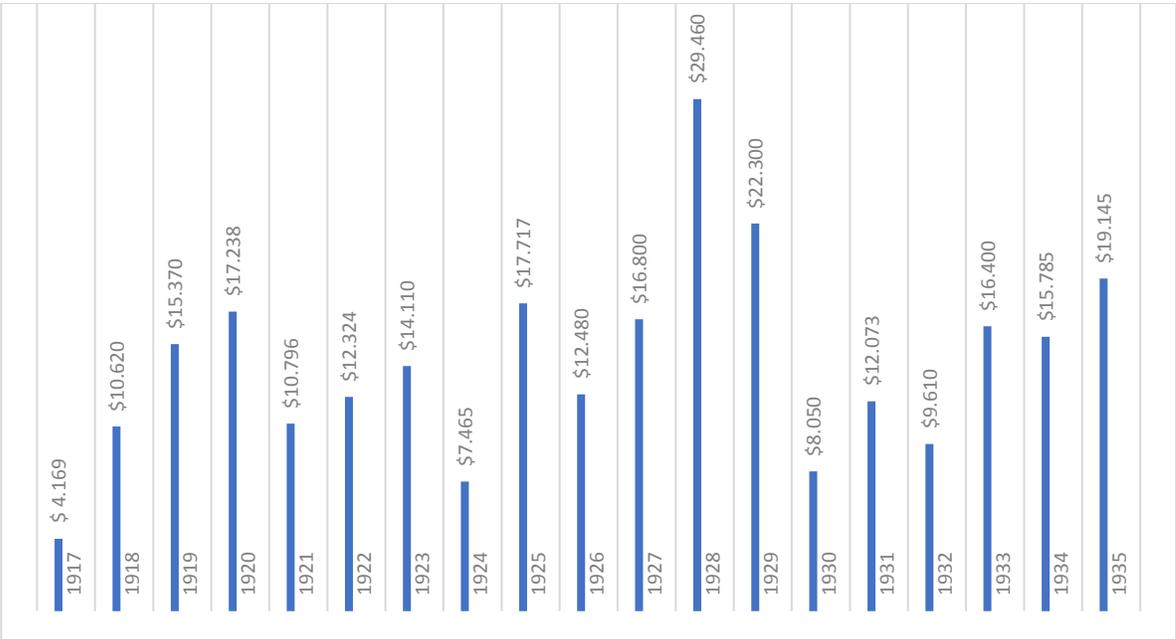
---

<sup>128</sup> APRILE GNISET. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Op. Cit., p. 368.

Empero, estos precios promedios ofrecidos en el cuadro 10, no ofrecen mayor información si no pueden ser comparados con otro valor que nos permita obtener una mayor percepción de lo que significó el costo de las propiedades en el casco urbano de San Juan, para los san juaneros de aquellos años. Es por esta razón y en busca de comprender un poco más el precio de la propiedad, que se tiene en cuenta al peón en el siguiente apartado.

### 3.1 SALARIO DEL PEÓN COMO MANERA DE ACERCARNOS AL PRECIO DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN 1917-1935

Gráfica N°2. Comparación del valor de las transacciones por año en el casco urbano de San Juan 1917-1935



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón

Antes de empezar a desarrollar este apartado, recordemos que, el desenvolvimiento del mercado de la tierra de San Juan en los años 1917-1935 tuvo tres fases en función de las condiciones económicas nacionales y regionales. Si nos fijamos en la anterior grafica 2, podemos entender mejor porqué de la escogencia de estos años para cada fase. La primera fase termina en 1921 con la crisis económica mundial en la cual Colombia se ve afectada. En la segunda fase se destaca la llegada de los dineros obtenidos por Colombia a raíz de la escisión de Panamá y finalmente la fase de la gran depresión a partir de 1929. Por esta razón, el análisis del precio de la propiedad también será abarcado teniendo en cuenta estas fases.

Ahora bien, un análisis detallado para entender mejor el mercado de tierras de San Juan, debería dar cuenta del precio del metro cuadrado por sector y por año. Sin embargo, no existen series estadísticas confiables y trabajar simplemente con los valores nominales de las transacciones es un riesgo, ya que, para hacer comparables las cifras es necesario calcular el efecto de la inflación anual, dato que no existe. No obstante, para acercarnos a entender el precio del suelo, se logró ubicar una medida que puede servir de una aproximación estándar, esta fue el salario de los peones. Es decir, en vez de calcular el valor del metro cuadrado en precios reales, se trató de estimar el valor del predio en número de salarios mensuales del peón. De esta manera buscamos acercarnos también, a la percepción que tuvieron del mercado de la tierra, los san juaneros durante estos años 1917-1935.\*

Además de lo anterior, el salario de los peones se tuvo en cuenta porque de acuerdo con la información que se reporta en los censos de 1918 y 1938, los habitantes de San Juan se dedicaban mayoritariamente a este oficio. Hay que agregar también, que el salario de los peones fue el salario más común o el que más se obtuvo en el Archivo Histórico de San Juan (A.G.G.) y el cual, se logró obtener para diferentes años. Así mismo, será nuestra referencia porque suponemos que es el salario de menor cuantía en el casco urbano durante aquellos años de 1917-1935. A continuación, se expone un cuadro con

---

\* Particularmente en esta parte de la investigación, el sentido del concepto “valor” será inclinado hacia la percepción que los san juaneros tuvieron del precio de las propiedades.

este salario en los diferentes años que se obtuvo y en el cual, se adhiere también una comparación con el salario del alcalde. Para identificar al salario mensual del peón se utilizará la abreviatura (SMP).

Cuadro N°11. Comparación del salario del peón y el alcalde en San Juan 1917-1935

AÑO	OFICIO	SALARIO EN PESOS MES
1916	PEÓN <sup>129</sup>	\$15
1927	PEÓN <sup>130</sup>	\$24
1931	PEÓN <sup>131</sup>	\$18
1925	ALCALDE <sup>132</sup>	\$40
1927	ALCALDE <sup>133</sup>	\$50
1929	ALCALDE <sup>134</sup>	\$60

Fuente

Elaboración propia basado en el Archivo Gubernamental de Girón y la Gaceta de Santander

Ahora bien, del anterior cuadro podemos inferir que, el salario mensual del peón (SMP) iba en aumento hasta el momento de la crisis del 29. Esta crisis económica, como se observa en la pasada grafica 2, se ve reflejado en el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan a partir de 1930. A partir de ese año de 1930, tal como sucedió con el número de transacciones, también el salario del peón de San Juan se redujo, pasando de \$24 pesos en 1927, a uno de \$18 pesos en 1931 como resultado del desplome económico.\*

Con respecto al valor del salario mensual del peón (SMP), aunque pudimos haber sido atrevidos y calcular la cifra promedio del aumento de este salario año por año, nos hemos

<sup>129</sup> Gaceta de Santander No. 5162 junio 13 de 1916. p. 4549.

<sup>130</sup> A.H.R. UIS A.G.G. 1927 Caja 793 f. 429.

<sup>131</sup> A.H.R. UIS A.G.G. 1931 Caja 841 f. 75.

<sup>132</sup> Gaceta de Santander No. 5162 Julio 10 de 1925. p. 3215.

<sup>133</sup> Gaceta de Santander No. 5281 junio 13 de 1927. p. 4012.

<sup>134</sup> Gaceta de Santander No. 5386 abril 18 de 1929. p. 183.

\* Incluso la recuperación del SMP fue lenta. Nos fue posible encontrar documentos que nos indican que los peones en San Juan, para el año de 1937, se hallaban trabajando para la alcaldía haciendo la canalización de la quebrada de Las Nieves con un salario de \$21 pesos mes, \$3 pesos menos de lo que devengaban en 1927.

abstenido de realizar tal deducción y suposición para evitar lo que sería una arbitrariedad con las cifras de nuestra parte. De esta manera, al momento de realizar la comparación del precio de la propiedad con el valor del jornal del peón, hemos decidido hacerlo a través de los años, únicamente con los datos obtenidos como se puede observar en el siguiente cuadro.

Cuadro N°12. Salario mensual del peón en el casco urbano de San Juan 1917-1935

<b>FASES</b>	<b>AÑO</b>	<b>OFICIO</b>	<b>SALARIO MENSUAL DEL PEÓN</b>	<b>AUMENTO ESTIMADO POR AÑO EN PESOS \$</b>
FASE 1	1917	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1918	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1919	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1920	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1921	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
FASE 2	1922	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1923	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1924	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1925	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1926	PEÓN	\$ 15	0,00 Centavos
	1927	PEÓN	\$ 24	9 pesos
	1928	PEÓN	\$ 24	9 pesos
FASE 3	1929	PEÓN	\$ 24	9 pesos
	1930	PEÓN	\$ 24	9 pesos
	1931	PEÓN	\$ 18	-6 pesos
	1932	PEÓN	\$ 18	-6 pesos
	1933	PEÓN	\$ 18	-6 pesos
	1934	PEÓN	\$ 18	-6 pesos
	1935	PEÓN	\$ 18	-6 pesos

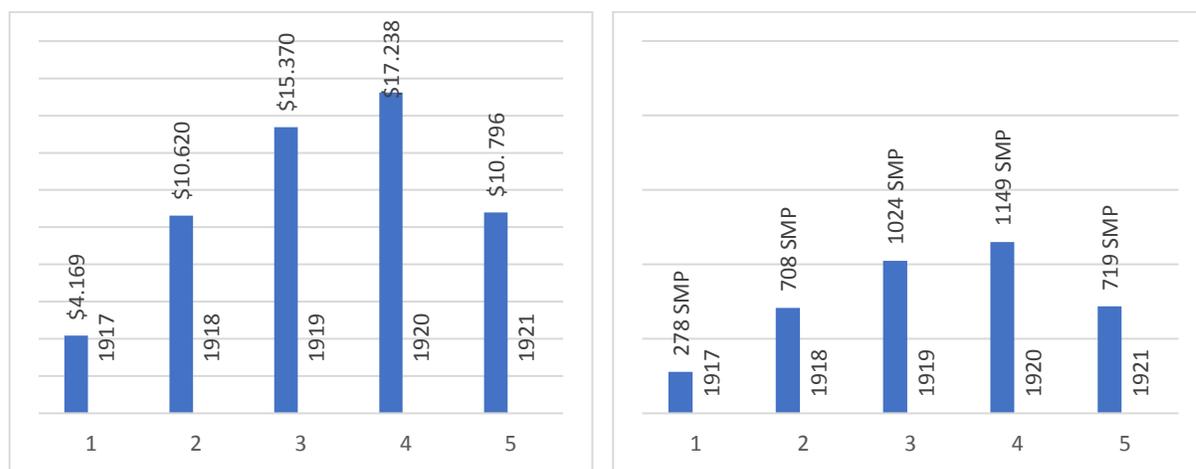
Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón

De esta manera, teniendo en cuenta los datos expuestos en este apartado, continuaremos con el ejercicio en la búsqueda de hacer un aporte en el análisis de los precios de la propiedad en San Juan 1917-1935 y acercarnos a lo que pudo haber sido la percepción de estos precios, para los peones de San Juan durante el periodo de estudio.

### 3.2 PRINCIPALES HECHOS QUE AFECTARON EL DESARROLLO DEL MERCADO DE LA TIERRA EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN Y PRECIO DE LA PROPIEDAD EN LA FASE DE 1917 A 1921

Gráfica N°3. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1917 a 1921 y su medida en SMP



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón

Cuadro N°13. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1917-1921

AÑO	NÚMERO DE TRANSACCIONES 1917-1921	VALOR \$ DE LAS T.	EQUIVALENCIA EN NÚMERO DE SMP	SMP POR AÑO 1917-1921
1917	46	\$4.169	278 salarios mensuales	\$ 15
1918	54	\$10.620	708 salarios mensuales	\$ 15
1919	75	\$15.370	1024 salarios mensuales	\$ 15
1920	86	\$17.238	1149 salarios mensuales	\$ 15
1921	45	\$10.796	719 salarios mensuales	\$ 15
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>\$ 58.193</b>		

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Llama la atención cuando se observa el anterior cuadro 12 que, el primer año de 1917 fue un año que registró un bajo número de transacciones (46). A su vez, si se observa la gráfica 3 es el año de este periodo, que tiene una inversión ínfima de dinero (\$4.169 – 278 SMP) y la cifra de dinero más baja invertida durante todos los años que abarca esta

investigación en compra-venta de propiedades en San Juan. A continuación, describiremos los sucesos que corresponden como explicación a este hecho.

Esta gran reducción en la dinámica del mercado de la tierra de San Juan, fue debido a que, por un lado, la primera guerra mundial causó en la economía del país varios efectos que terminó por perturbar el mercado de la tierra. Para el año de 1917, tanto el mercado europeo como el norteamericano (USA), -hacia los cuales Colombia exportaba e importaba productos-, habían disminuido notablemente. Para el caso del mercado norteamericano o de los estados unidos, representaba para Colombia el 84.6% de sus exportaciones y el 59.6% de sus importaciones<sup>135</sup> y en el caso europeo, representaba el 16% de las exportaciones y el 39% de las importaciones.<sup>136</sup>

Esto significó que el estado colombiano no tuviera el dinero circulante necesario ni las ganancias que dejaba a la población el envío de sus productos al exterior. Se presentó el declive de las importaciones y con ello, el estado se quedaba sin la importante fuente de ingresos que acarrearaba de las aduanas. Los dirigentes de la época optaron por reducir los gastos del estado, paralizaron las obras públicas, se suprimieron empleos, se crearon más impuestos y se aumentaron los ya existentes, lo cual agravó el efecto depresivo sobre la economía del país.<sup>137</sup>

Por otro lado, a este contexto nacional, se suma que San Juan estaba terminando de pasar por una plaga de langosta que inicio en 1915. Recordemos que San Juan era una ciudad que dependía en gran medida de su producción agrícola. En el censo de 1918, se contaban en San Juan 7781 vecinos entre hombres, mujeres y niños de todas las edades. De ellos, el censo expone que 2884 hombres y 382 mujeres el 42% del total de la población, se dedicaba a la “industria agrícola” y 2178 mujeres y 261 hombres el 31% del total de la población, se dedicaban a los oficios domésticos. Es decir, en su mayoría, la

---

<sup>135</sup> TOVAR ZAMBRANO. Óp. cit., p. 46.

<sup>136</sup> Ibid., p. 47.

<sup>137</sup> Ibid., p. 43-35.

gente del casco urbano de San Juan devengaba de la producción en el campo que se vio afectada por la langosta.<sup>138</sup>

Como consecuencia de la plaga, el 21 de abril de 1915 se carga el bolsillo de los sanjuaneros con el impuesto para recaudar fondos y luchar contra la langosta que azotaba los campos de la región a la vez que se hace necesario formar una “junta de extinción de la langosta”. Junto con esto, otra forma de lucha contra la plaga fue un impuesto en jornales sobre los predios a través del cual, todo hombre mayor de edad debía destinar trabajos de ocho (8) horas diarias tomando en cuenta su patrimonio. El que tuviera propiedades hasta por doscientos pesos, daría su trabajo por dos días al mes, el vecino cuyo patrimonio superara los doscientos pesos hasta un máximo de 500 pesos, otorgaría cuatro 4 días y así sucesivamente, de acuerdo con sus propiedades y el valor de ellas.<sup>139</sup>

En el año de 1916, la langosta aún no había podido ser extinguida y el 7 de junio de ese año, se publicó en la Gaceta de Santander que la gobernación del departamento por medio del decreto 318, otorga nuevos auxilios a los diferentes municipios para la extinción aquella plaga.<sup>140</sup> Dos meses después, el 12 de agosto de 1916, nuevamente se publicó en la Gaceta de Santander sobre el manejo e inversión de los fondos para detener a la langosta, fondos que no habían sido efectivos hasta el momento.<sup>141</sup>

Examinando con detenimiento las transacciones que se efectuaron durante los años 1915–1917, se logró observar que, el número de estas compra-ventas en el casco urbano de San Juan durante los años en que estuvo presente la langosta (1915-1916), fue igualmente bajo y con un similar promedio en 1917 tal y como se expresa en el siguiente cuadro.

---

<sup>138</sup> BUENDIA ACEVEDO. Óp. cit., p. 881.

<sup>139</sup> Gaceta de Santander No. 4404 miércoles 21 de abril de 1915.

<sup>140</sup> Gaceta de Santander No. 4547 miércoles 7 de junio de 1916.

<sup>141</sup> Gaceta de Santander No. 4404 sábado 12 de agosto de 1916.

Cuadro N°14. Desarrollo de las transacciones durante los años de la langosta 1915-1917 en el casco urbano de San Juan

<b>Año</b>	<b>No. de transacciones</b>	<b>Promedio de transacciones por semestre</b>
1915 (Jul-Dic)	20	20
1916	43	21.05
1917	46	23
1918	54	27
1919	75	37.5

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

De acuerdo con los datos expuestos en el cuadro anterior, el fenómeno de la langosta en San Juan, perturbó al mercado de la tierra hasta 1917, año en el cual empieza una leve recuperación. Las principales consecuencias que trajo el problema de la langosta dentro del mercado del suelo fueron no solo generar disminución en las transacciones, sino también, crear una disminución en el valor total de ellas hasta el año de 1917, tal como se evidencia en el cuadro 13. A partir de allí, vemos que el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan empieza a ser mucho más dinámico y llega a tener la cifra de 86 transacciones -casi el doble de las realizadas en 1917-, para el año de 1920. Para el año 1918, en la Gaceta de Santander, no se habla ya sobre los efectos nocivos de la langosta. Paralelo a esto, el final de la primera guerra mundial en ese mismo año, significó para Colombia, que las exportaciones e importaciones retomaran hacia el alza y por ende una recuperación económica, lo que Bernardo Tovar Zambrano llegó a nombrar como el “efímero auge de la posguerra”.

Así mismo, en la región ciudades como Bucaramanga, el principal socio económico y comercial de San Juan, a donde principalmente los san juaneros llevaban su tabaco, el cacao y lo que se obtenía de oro del río, vivió en los años de 1918 y 1919 la “lluvia de oro”.<sup>142</sup>

<sup>142</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 96.

“por el extraordinario movimiento comercial registrado y la actividad comercial en todos los negocios”<sup>143</sup>.

Néstor Rueda y Jaime Álvarez, destacan el crecimiento, fortalecimiento de la industria tabacalera y la fabricación de cigarros y cigarrillos a partir de 1915, lo que sin duda favoreció también a los san juaneros, por la demanda de la hoja de tabaco que desde la capital santandereana se presentaba en especial, después de la desaparición de la plaga de langosta de los paisajes de San Juan.<sup>144</sup>

Sin embargo, para el año de 1921 el mercado de la tierra en San Juan cae de nuevo a los niveles de 1917, con 45 transacciones. Para este momento, había aparecido la crisis mundial que comenzó en el segundo semestre de 1920 llegando hasta el año de 1921.<sup>145</sup> Caen de nuevo las exportaciones e importaciones con sus respectivas consecuencias económicas y sociales en la nación. De hecho, la Vanguardia Liberal El 16 de julio de 1921, hizo una reflexión acerca del alza en el costo de vida, de vivienda, y los arrendamientos en Bucaramanga en medio de la crisis, lo que evidencia la afectación de este fenómeno en la región y otorga una explicación a la baja del mercado de la tierra en ese último año de la fase.<sup>146</sup>

Acorde con la evidencia obtenida podemos deducir que, este fue sin duda, un buen período para invertir en la propiedad raíz de San Juan. Las mejores condiciones para los peones estuvieron presentes en estos años porque no se notó a través de los precios, un aumento significativo en el valor de la propiedad. Si observamos nuevamente la gráfica 3, observaremos que, el aumento en el número de SMP invertidos en las compra-ventas de propiedades, es producto del aumento de las transacciones realizadas y una recuperación progresiva en el mercado de la tierra de San Juan durante 1917, 1918, 1919 y 1920. De esta forma podemos decir que, este periodo fue un lapso favorable para todos

---

<sup>143</sup> VALDERRAMA BENITES, Ernesto. Real de Minas de Bucaramanga. Bucaramanga: Imprenta Departamental, 1947. p. 358.

<sup>144</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 95.

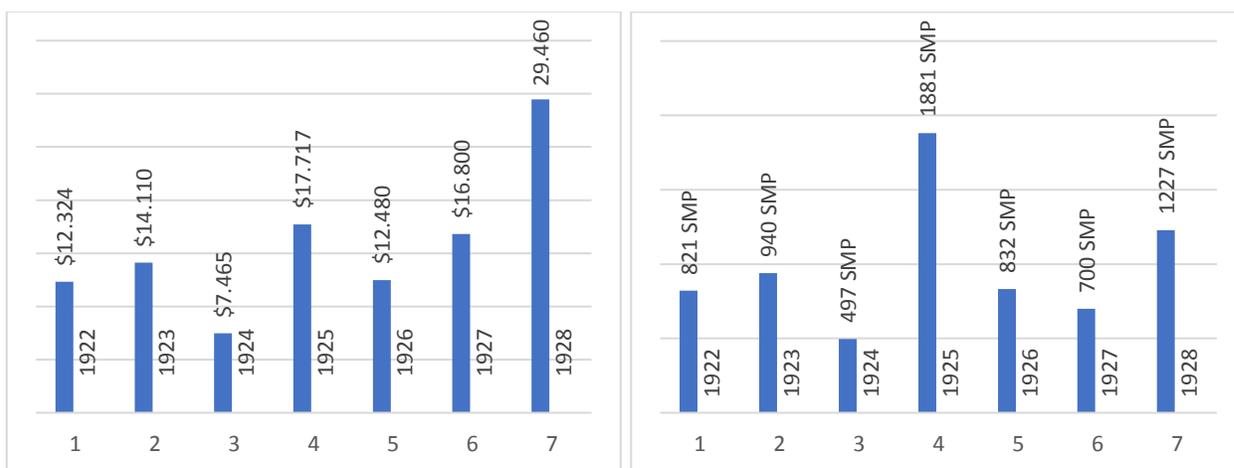
<sup>145</sup> TOVAR ZAMBRANO Óp. Cit., p. 49.

<sup>146</sup> Vanguardia Liberal, 16 de julio de 1921 No. 570. p. 7.

aquellos, quienes tuvieron la intención y contaban con la posición adecuada para adquirir una propiedad.

### 3.3 FASE DE 1922 A 1928 AUMENTO EN EL PRECIO DE LA PROPIEDAD

Gráfica N°4. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1922 a 1928 y su medida en SMP



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Cuadro N°15. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1922-1928

AÑO	NÚMERO DE TRANSACCIONES 1917-1921	VALOR \$	EQUIVALENCIA EN NÚMERO DE SALARIOS DE OBRERO	SALARIO PEÓN POR AÑO 1922-1928
1922	48	\$12.324	821 salarios mensuales	\$ 15
1923	52	\$14.110	940 salarios mensuales	\$ 15
1924	37	\$7.465	497 salarios mensuales	\$ 15
1925	65	\$17.717	1181 salarios mensuales	\$ 15
1926	37	\$12.480	832 salarios mensuales	\$ 15
1927	45	\$16.800	700 salarios mensuales	\$ 24
1928	47	\$29.460	1227 salarios mensuales	\$ 24

<b>TOTAL</b>	331	\$ 110.356		
--------------	-----	------------	--	--

Fuente

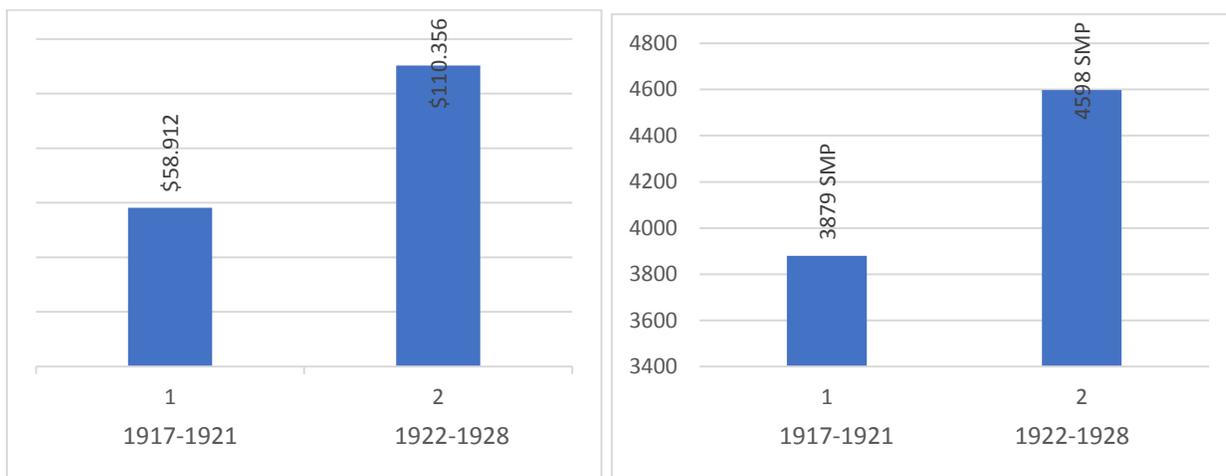
Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

De los datos ofrecidos en el cuadro anterior se desprenden principalmente dos aspectos. Uno es la caída en el número de transacciones que hubo en 1924 y paralelo a ello, la disminución de SMP invertidos en aquellas transacciones. Esto último se verá mejor si tenemos en cuenta la gráfica 4. Infortunadamente, no encontramos datos relevantes para explicarnos este fenómeno durante este año. Es un punto que queda pendiente y que puede ser tomado como motivo de otra investigación.

Sin embargo, en lo que se refiere al objetivo de este capítulo, que es el precio de la propiedad, es más sorprendente lo que nos indica el cuadro cuando observamos el año de 1926. A pesar de que en 1926 la demanda por la propiedad, el número de transacciones decae aún más que la cifra obtenida en 1917 (46 transacciones), año de la invasión de la langosta, y que tiene la misma cantidad de transacciones que el año de 1924, el valor total de este número bajo de transacciones aumentó. Es decir que, para poder efectuar aquel número bajo de transacciones, hubo que invertir una mayor cifra de SMP.

La anterior gráfica 4 nos ayuda a observar más claramente la diferencia. Es decir que, en el caso del valor anual de las transacciones, se observa un alza a partir de 1926 que, poco tuvo que ver con el número de transacciones realizadas por año. Lo que nos muestra esto es que, el incremento en el valor total de las transacciones por año tuvo que ver con el aumento del precio de las propiedades en San Juan. El significado de esto es que, fue a partir de ese año cuando se empezaron a sentir los efectos locales de la “Danza de los Millones”. ya veremos la razón.

Gráfica N°5. Comparación del valor total de las transacciones entre primer y segundo período



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. El gráfico además de mostrar el valor de las transacciones expone también su equivalencia en SMP.

Buscando que sea mejor observado el aumento de dinero invertido en la compra-venta de propiedades a partir de esta segunda fase, en esta gráfica 5, se expone una comparación de dinero invertido entre los dos primeros periodos. Ahora, entre los años de 1922 a 1928, se nota que fue necesario una mayor inversión en número de SMP. Como se mencionó en el anterior párrafo, la explicación para entender lo que sucedió en el mercado de la tierra en San Juan en este segundo periodo, tiene mucho que ver con lo que fue la “danza de los millones” que se sintetiza en los siguientes tres puntos:

- Un aumento en las exportaciones. Estas pasaron de 63.9 millones entre los años de 1922-1924 a 112.2 millones entre 1925-1928.
- La llegada de los 25 millones de dólares de USA como indemnización por la pérdida de Panamá. 10 millones en 1923 y 5 millones anuales entre 1924 y 1926.
- La llegada del dinero producto de los préstamos al exterior. Principalmente a partir de 1925 a 1928. Entre el endeudamiento y el impuesto aduanero llevó al estado a recibir de \$15.7 millones de pesos en 1921 a \$107.5 millones de pesos en 1928.<sup>147</sup>

<sup>147</sup> BEJARANO AVILA, Jesús Antonio. Historia económica de Colombia. México: siglo XXI editores, 1987. p. 51-76.

Estos factores, permitieron que el estado contara con fondos suficientes para invertir en obras públicas que resultaron en fuente de empleo, combustible principal para el motor de la economía nacional. A nivel departamental y municipal, dice Jesús A. Bejarano Ávila que, estas fracciones, empezaron a gozar de un amplio margen para emprender o continuar inversiones públicas que se venían demandando desde tiempo atrás. Entre 1923 y 1928, los ingresos departamentales aumentaron en un 150% y los municipales en un 112%.<sup>148</sup>

En San Juan es posible evidenciar, cómo a partir de mediados de la década de 1920 sobresalen una serie de obras, tal y como lo advierte Bejarano Ávila. En 1925 se reanudaron las obras de la carretera automoviliaria que unió a San Juan con Bucaramanga que, aunque fue realizada con fondos de la gobernación, fue una fuente de empleo en San Juan.<sup>149</sup> En 1927 se proyectó una variante debido a la intensidad del tráfico.<sup>150</sup> Durante estos años también se consiguen los fondos para la construcción de la avenida “La Ceiba”, la carretera automoviliaria San Juan a Floridablanca y para la reparación del camino común a Lebrija, entre otras inversiones y proyectos que sin duda, dieron oportunidades de empleo y dinamismo a la economía de los san juaneros.<sup>151</sup>

Podemos observar como la Junta Municipal de Mejoras Públicas, empezó en 1926 la gestión de un listado de trabajos entre las que sobresalen, las partidas para el arreglo de las calles de San Juan, \$1000 pesos para la reconstrucción de la calle 6, entre la carrera 5, hasta la carrera 3 con sus puentes de San José y San Benito respectivamente, sobre la Quebrada Las Nieves.<sup>152</sup> La reconstrucción de La Pesa o Matadero Público, del Puente Baraya sobre el Río de Oro, que está ubicado al sur, en la carrera 4, el amurallamiento de la quebrada de Las Nieves que, tiempo después, en 1931 no serviría de mucho para detener la avalancha.<sup>153</sup> Se continuó con el proyecto de electrificación del municipio

---

<sup>148</sup> Ibid., p. 55.

<sup>149</sup> Gaceta de Santander No. 5147. Febrero 28 de 1925. p. 85.

<sup>150</sup> Vanguardia Liberal 11 de marzo de 1927 No. 2297.

<sup>151</sup> Vanguardia Liberal, 25 de noviembre 1930 No. 3436 Pág. 3; A.H.R. UIS A.G.G. Caja 798 folio 378.

<sup>152</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 533 f. 95.

<sup>153</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 533 f. 202

contratando con la empresa “Penagos”, tiempo después se empieza a ejecutar con el apoyo de la Asamblea Departamental, la construcción del palacio municipal con un costo de más de \$10.000 pesos. Para el primer semestre de 1926, también se pone en marcha la colocación de los puentes de hierro sobre la quebrada de Macanas y el Río de Oro. En 1927 se destinaron \$1741 pesos para refacción de los caminos comunes o veredales.<sup>154</sup>

Otro aspecto para tener en cuenta en la economía de San Juan en aquellos años fue que, desde Bucaramanga también es posible observar una mayor energía en la dinámica económica en estos años. Esto hizo que, desde Bucaramanga se presentara mayor demanda de los productos de los san juaneros, en especial, del tabaco. Néstor Rueda y Jaime Álvarez nos muestran el crecimiento de esta producción en Bucaramanga. La capital santandereana tuvo hasta 1915, 10 fábricas de cigarros, dos de cigarrillos, y numerosos fabriquines, pasando en el año 1927 a tener 33 fábricas de cigarros, 3 de cigarrillos, y 471 fabriquines de cigarros.<sup>155</sup>

Por otro lado, aunque no tenemos datos exactos de cuanto aumentó la población en la parte urbana de San Juan entre 1918 y 1928, debido a que los informes de los censos de esos años no lo discriminan, si tenemos que la población de San Juan aumentó de 7881 habitantes en 1918, a 8220 en 1928.<sup>156</sup> De esta forma, San Juan en general, tuvo un crecimiento poblacional de 4,3% durante esa década, lo que, generó demanda de más espacio y habitación ejerciendo presión sobre el valor de la propiedad e impulsando su incremento por la necesidad de domicilio.

En resumen, podemos decir hasta este momento que, el contexto durante aquellos años fue para San Juan de mejores condiciones económicas, traducidas básicamente en más empleo, mejores salarios, e incremento poblacional. Aunado a esto, en esta segunda fase se produjo un aumento de la población. Estos factores fueron para nosotros los que

---

<sup>154</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 798 f.428

<sup>155</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. Cit., p. 130.

<sup>156</sup> Gaceta de Santander No. 5391. Marzo 1 de 1929. p. 79

produjeron el aumento de los precios de la propiedad en San Juan.\* Esta afirmación está basada en el historiador Jesús Antonio Bejarano Ávila<sup>157</sup> quien expone que estas mejores condiciones presentadas a nivel nacional y traducidas principalmente en una mayor cantidad de dinero circulante, causaron en Cundinamarca que el valor de la propiedad raíz aumentara en un 45,7% entre 1923 y 1928. En nuestro caso, este aumento de precio en la propiedad se evidencia totalmente a partir de 1926.

Finalmente podemos decir que, si comparamos esta fase con la inmediatamente anterior, se nos indica principalmente que, en años de crisis, bajaron las transacciones y el dinero invertido en aquellas. Así mismo, en años de mayor dinamismo económico, se generó un aumento de valores invertidos en las transacciones. A continuación, revisaremos el caso del aumento de precio de la propiedad en el casco urbano de San Juan e intentaremos acercarnos al nivel en que se presentó este aumento en el precio sobre los san juaneros comparando el valor de la propiedad con el salario del peón.

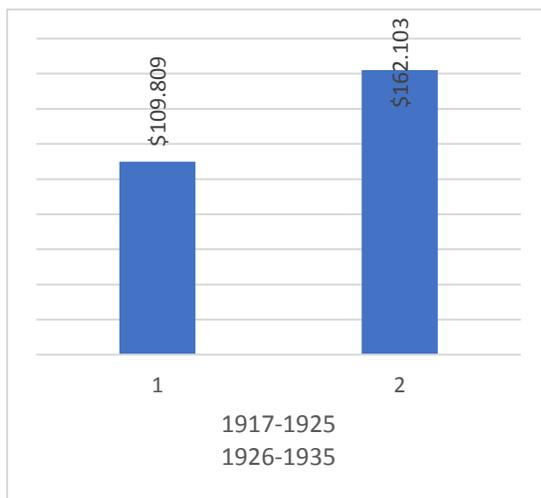
---

\* Es sabido desde la ciencia económica, que un aumento significativo en la cantidad de dinero circulante, así como también el aumento de la demanda de un producto, pueden ser la causa que genere un alza en los precios.

<sup>157</sup> BEJARANO AVILA. La economía colombiana entre 1922 y 1929. Óp. cit., p. 64.

### 3.4 LOS PRECIOS DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ANTES Y DESPUÉS DE 1926

Gráfica N°6. Valor de las transacciones de 1917 a 1925 y de 1926 a 1935



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.  
El gráfico muestra las cantidades invertidas antes y después de 1926.

Cuando estábamos observando los datos recolectados, antes de empezar a escribir este texto, nos llamó la atención la anterior gráfica. La gráfica se convirtió así, en un primer indicador preciso para mostrar que el aumento de los precios se presentó terminado el año de 1925 y absolutamente a partir de 1926. Esta grafica es demostrativa desde el punto de vista en que la cantidad de dinero invertido en el total de las transacciones de los años 1926-1935, sobre pasa en un 48% al dinero invertido durante los años 1917-1925. Este aumento del 48% de dinero invertido, se da justo en unos años en donde aparece la crisis de 1929 que hace que disminuya significativamente el número de transacciones (como se verá en el siguiente apartado). Ese aumento del precio en la finca raíz en el casco urbano de San Juan, se ve reflejado no solo en una vista general de la sumatoria de valores de las transacciones antes y después de 1926 -tal como se expone en la anterior gráfica- sino también, cuando con una vista más específica, se hace seguimiento a la propiedad individual a través de los años, logrando establecer también,

que el porcentaje del aumento del precio de la propiedad en el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan, fue alrededor del doble.

Para demostrar nuestra afirmación del absoluto incremento en el precio de la propiedad en San Juan a partir de 1926, a continuación, exponemos los precios de las c.t.m.t. con solar, en barrios referentes de cada zona de San Juan. De esta manera, hemos elegido el barrio que más compraventas o demanda de propiedades haya tenido por zona. Hemos elegido la c.t.m.t. para realizar el ejercicio, porque este tipo de edificación se podía hallar en todos los barrios y en mayor cantidad que cualquier otra propiedad (excepto en la zona norte del barrio La Ceiba, puesto que allí, la propiedad que sobresale es el lote con habitación).

El ejercicio se ejecutará por medio de un cuadro que muestra el precio de la propiedad antes y después de 1926. Durante el desarrollo de este ejercicio y la ejecución del cuadro, hemos intentado tomar propiedades que demuestren similares características, lo cual, nos permitirá observar el precio individual de cada uno de los inmuebles tranzados. Así también, a través de la agrupación de estas propiedades similares, pudimos obtener el precio promedio que pudo alcanzar ese tipo de edificación, para antes y después de 1926. Sabemos que esta ejecución no es garantía de que acertemos al 100 por ciento, sin embargo, el ejercicio se convertirá en una muestra certera de que evidentemente se presentó un fenómeno de alza en los precios en el mercado del suelo para aquellos años. Para ello, fue importante la descripción que de los inmuebles nos detallan los protocolos de escritura.

También hemos anexado en el cuadro, a cuanto equivalía ese promedio de la propiedad, y a cuantos salarios de peón mes (S.P.M.), es equiparable el precio del inmueble. Esto con el fin de hacernos una idea de cual pudo haber sido la percepción y afectación del valor por aquellos años hacia los san juaneros. Recordemos y tengamos en cuenta que, para 1925 el salario del peón fue \$15 pesos y para 1927 de \$24 pesos. Así las cosas, a partir de 1926, hemos hecho la medición del precio promedio de la c.t.m.t. teniendo en cuenta el SMP de \$24 pesos.

Cuadro N°16. Comparación de los precios de la c.t.m.t. durante los años 1917-1925 y 1926-1935 en el casco urbano de San Juan

<b>Precios c.t.m.t. con solar en Las Nieves 1917-1935 (Zona centro)</b>			
<b>Precios c.t.m.t. con solar 1917-1925</b>		<b>Precios c.t.m.t. con solar 1926-1935</b>	
100-200-150-100-150-150-200-120-150-100-100-200-80-200-200-100-200-160-100-200-300-230-100-200-350-200-100-100-300-200-270-200-500-100-		600-200-400-150-300-30-400-600-300-300-400-600-300-400-400-250-500-600-700	
No. T.	34	No. T.	19
TOTAL	\$6.110	TOTAL	\$7.430
Precio promedio	\$179	Precio promedio	\$391
S.P.M.	12	S.P.M.	16
Aumento de c.t.m.t. medido en SMP= 33%			
<b>Precios c.t.m.t. con solar en San Antonio 1917-1935 (Zona occidente)</b>			
<b>Precios c.t.m.t. con solar 1917-1925</b>		<b>Precios c.t.m.t. con solar 1926-1935</b>	
50-50-90-100-100-70-100-150-100-180-100-200-		100-250-250-400-	
No. T.	12	No. T.	4
TOTAL	\$1.290	TOTAL	\$1.000
Precio promedio	\$108	Precio promedio	\$250
S.P.M.	7	S.P.M.	10
Aumento de c.t.m.t. medido en SMP= 43%			
<b>Precios c.t.m.t. con solar en Hoyo Caliente 1917-1935 (Zona oriente)</b>			
<b>Precios c.t.m.t. con solar 1917-1925</b>		<b>Precios c.t.m.t. con solar 1926-1935</b>	
200-100-200-100-100-100-120-200-200-200-		400-400-150-400-	
No. T.	10	No. T.	4
TOTAL	\$1.520	TOTAL	\$1.350
Precio promedio	\$152	Precio promedio	\$337
S.P.M.	10	S.P.M.	14
Aumento de c.t.m.t. medido en SMP= 40%			
<b>Precios c.t.m.t. con solar en La Mina 1917-1935</b>			
<b>Precios c.t.m.t. con solar 1917-1925</b>		<b>Precios c.t.m.t. con solar 1926-1935</b>	
50-150-140-		300-200	
No. T.	3	No. T.	2
TOTAL	\$340	TOTAL	\$500
Precio promedio	\$113	Precio promedio	\$250
S.P.M.	8	S.P.M.	10
Aumento de c.t.m.t. medido en SMP= 25%			
<b>Precios l.t.c.bh. en La Ceiba 1917-1935</b>			
<b>Precios c.t.m.t. con solar 1917-1925</b>		<b>Precios c.t.m.t. con solar 1926-1935</b>	
250-100-300-100-600		800	
No. T.	5	No. T.	1
TOTAL	\$1.350	TOTAL	\$800
Precio promedio	\$270	Precio promedio	\$800
S.P.M.	18	S.P.M.	33
Aumento de c.t.m.t. medido en SMP= 83%			

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

De acuerdo con el anterior cuadro, es evidente que el precio de la propiedad después de 1926 es alrededor del doble que el precio hasta 1925 en todos los barrios.\* Empero, si comparamos aquellos precios con los datos que tenemos de lo que devengó el peón para

\* Esta deducción que propone que el aumento se presentó en todos los barrios se fundamenta en que San Juan es un asentamiento que entre 1917-1935 poseía tan solo 6 carreras y 8 calles. Es decir, San Juan en aquellos años es un asentamiento muy pequeño.

cada uno de los años 1925 y 1927 respectivamente, -ya que esta remuneración también aumentó como vimos más atrás- tenemos que el aumento de la propiedad en relación con el SMP fue de:

Cuadro N°17. Porcentaje en el aumento de la propiedad a partir de 1926 en el casco urbano de San Juan

Zona central	33%
Zona occidental	43%
Zona oriental	40%
Zona sur	25%
Zona norte	83%

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Si vemos con atención, el aumento en el precio de la propiedad no se dio en la misma medida o porcentaje en las diferentes zonas. De esta forma, sobresale que las propiedades que más aumentaron su precio fueron las de la zona norte. Esto es comprensible debido a que, como ya se ha mencionado, allí se tranzaron propiedades grandes como lotes de terreno con casa que incluían anexidades como acueducto o tomas de agua desde el Río de Oro y cultivos de pan coger que valorizaron aún más aquellas propiedades. No obstante, advertimos sobre la zona norte, lo difícil que fue establecer la similitud en las propiedades porque los protocolos de escritura no expresan las medidas de estos inmuebles, lo que hizo imposible una comparación deseada. También fue difícil comparar las propiedades de la zona norte porque fueron pocas durante el periodo. Más fácil nos resultó el análisis de las demás zonas, porque la redacción de las compra-ventas en los protocolos de escritura, son más concretas y expresan de mejor manera las características de las edificaciones.

En cuanto a la valorización o el aumento del precio en la propiedad de la zona occidental y la zona central, estos barrios fueron de gran demanda, como hemos visto en el apartado

2.1. Esta gran valorización o aumento de precio en estas dos zonas es entendible desde el punto de vista que, las propiedades de la zona central tienen la relevancia de estar ubicados en lo más cercano al núcleo de San Juan, centro político, religioso, comercial y de transporte\* y las de la zona occidental se encontraban en el punto cardinal exacto hacia donde se expandía San Juan y en la recién inaugurada vía automoviliaria que unía a los san juaneros con la capital departamental. Es decir, las propiedades de estas dos zonas son las que más otorgan rentabilidad o las que más se valorizaron en el casco urbano de San Juan a través de los años. En esta zona occidental hay que recordar y aclarar que, se exceptúa El Llanito, ya que es el nuevo barrio y está ofertando en este momento sus propiedades. Por tal razón, es posible hallar inmuebles económicos aún en el final del periodo de estudio, como ya se demostró. En cuanto a la zona sur y zona oriental, tienen los más bajos porcentajes de valorización. Sin embargo, esto no es sorprendente debido a la visión que los san juaneros tenían de los barrios guaraperos.

Por otro lado, tenemos que el aumento del salario de referencia SMP fue a partir de 1915 hasta el año de 1927 del 60%. De esta manera, el incremento del salario del peón no estuvo acorde al incremento en el valor de la propiedad en San Juan que fue hasta del 100%. Por esta razón, por medio del cuadro 16, también es posible apreciar la necesidad de un mayor número de SMP para adquirir una propiedad después de 1926.

Así mismo, Bejarano Ávila<sup>158</sup> advierte que este fenómeno de alza en los precios del suelo no solo cobijó a los bienes raíces, sino también a otros productos como los de subsistencia. A partir de esto, queda el problema de buscar la forma de entender de manera más amplia el alza de los precios vivida durante estos años de “la danza de los millones” en San Juan.

Finalmente, podemos agregar que, durante este segundo periodo, hubo un poco más de dificultad para que los peones lograran obtener o tener acceso a una propiedad debido

---

\* Ver plano 2 para ubicar la estación de transporte a motor creada en estos años.

<sup>158</sup> BEJARANO AVILA. La economía colombiana entre 1922 y 1929. Op. Cit., p. 64.

al alza de los precios en los inmuebles.\*\* El alza en los precios ocasionó que menos personas decidieran adquirir una propiedad lo cual se ve reflejado en la disminución de las transacciones en los últimos años de esta segunda fase. De igual modo, estas condiciones sin duda favorecieron a las personas que eran dueñas de varios inmuebles, pues lograron ver como estos, a partir de 1926 elevaron sus precios, obteniendo más dinero por cada uno de ellos.

En resumen, el mejoramiento económico del país en general, el aumento de las posibilidades de empleo, producto de la mayor capacidad gubernamental y municipal para invertir en obras públicas, y la ejecución de estas, generaron en San Juan, una mejor dinámica comercial que cobijó el mercado de la tierra ocasionando la subida del precio del suelo.<sup>159</sup> Esta valorización de la propiedad se conservó hasta el final de nuestro estudio, esto se mostrará en el siguiente apartado que estudia la fase de la crisis económica de 1929.

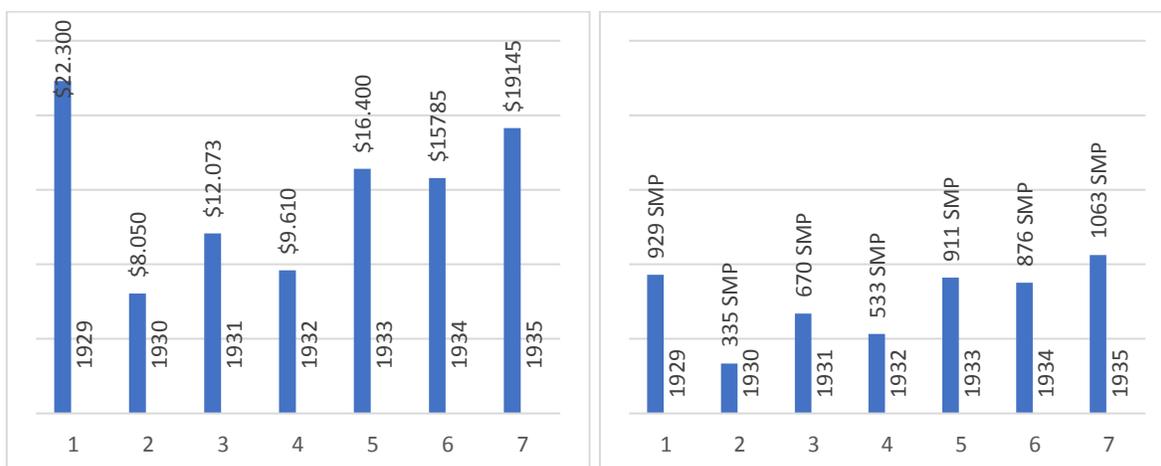
---

\*\* el fenómeno de inflación que existió durante estos años no queda resuelto con estos cálculos. Lo que realmente da importancia a ellos, es poner en evidencia el problema de entender de manera más completa el alza de los precios en este periodo. Queda pendiente pues para una próxima investigación, este problema del fenómeno inflacionario.

<sup>159</sup> Ibid., p. 51-69.

### 3.5 EL MERCADO DE LA TIERRA EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN DURANTE LA CRISIS DE 1929. FASE 1929-1935

Gráfica N°7. Valor de las transacciones en el casco urbano de San Juan de 1929 a 1935 y su medida en SMP



Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Cuadro N°18. Movimiento compra-ventas por año en el casco urbano de San Juan 1929-1935

AÑO	NÚMERO DE TRANSACCIONES 1917-1921	VALOR \$	EQUIVALENCIA EN NÚMERO DE SALARIOS DE OBRERO	SALARIO OBRERO POR AÑO 1917-1921
1929	34	\$ 22.300	929 salarios mensuales	\$24
1930	23	\$ 8.050	335 salarios mensuales	\$24
1931	30	\$12.073	670 salarios mensuales	\$18
1932	28	\$ 9.610	533 salarios mensuales	\$18
1933	29	\$ 16.400	911 salarios mensuales	\$18
1934	33	\$ 15.785	876 salarios mensuales	\$18
1935	44	\$19.145	1063 salarios mensuales	\$18
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>\$ 103.363</b>		

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Como bien se conoce, el año de 1929 es un año coyuntural económicamente hablando a nivel mundial. Se puede observar a simple vista, a través del cuadro y del gráfico anteriores, cómo la gran depresión del 29 es también coyuntural en el mercado de tierras en San Juan. Es evidente el reflejo de la crisis económica durante esta fase, en la tendencia a la baja del número de transacciones en relación con la dinámica que se traía de la fase anterior en la danza de los millones, y que no vuelve a repetirse en el resto de los años que nos quedan.

Según el Historiador Carlos Esteban Posada, los años que hay entre 1929 y 1933, enmarcaron la crisis económica más grave y trascendental del siglo XX en Colombia. Sintéticamente, durante estos años la economía del país fue gravemente afectada por la reducción del comercio exterior que aminoró los importantes ingresos estatales obtenidos de las aduanas y por una reducción del crédito externo. Estos dineros, producto de los empréstitos al exterior, fueron con lo que se financiaron las obras públicas que habían generado empleo y con lo cual, se sostenía en gran medida la economía del país.<sup>160</sup>

En lo regional, la gran crisis tocó a la capital santandereana, generando un mercado de tierra a la baja y una crisis en la construcción.<sup>161</sup> Aquella situación del mercado de la tierra en Bucaramanga solo denota recuperación hacia el año de 1934.<sup>162</sup> Si buscamos una cifra en el número de transacciones que nos den muestra de una clara recuperación del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan, solo la obtendremos para el año de 1935. El número de transacciones de 1935 (44 T.), por fin supera las 40 compraventas, cifra que se asemeja un poco a los dígitos de las transacciones en la fase inmediatamente anterior (1922-1928) de mejores tiempos.

La afectación sobre el mercado del suelo provino desde el bajonazo de la propia economía local. En Bucaramanga la crisis se reflejó a partir de la baja del precio del café y la caída de la producción de cigarrillos y cigarros, que eran la fuerza de la economía en

---

<sup>160</sup> POSADA. Óp. cit., p. 77-87.

<sup>161</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 129-133.

<sup>162</sup> OVIEDO CASTRO. Óp. cit., p. 110.

la capital departamental y a donde era llevada la hoja producida en San Juan. Desde 1929 la producción de cigarros y cigarrillos en Bucaramanga que, era el 60% del total del departamento decayó. Debido a esto también la demanda de la hoja esencial para su fabricación, afectando de manera directa la economía de los san juaneros basada principalmente en el cultivo y comercialización de la planta.<sup>163</sup>

El viernes 15 de noviembre de 1929, Vanguardia Liberal, haciendo alusión a la crisis, expuso a la región, cómo se sentía en Santa Fe de Bogotá, aquellos momentos de “quietud en las transacciones” producto de la crisis:

“La situación general de los negocios en la semana que acaba de terminar fue, en términos generales, igual a la de la semana antepasada, no obstante, el hecho de que en algunos ramos del comercio aumentó la quietud en las transacciones, y se ha principiado a sentir los efectos de la baja general de los precios.”

Además de dar cuenta cómo había afectado la crisis a la capital colombiana, más adelante expone la tendencia de los precios de la tierra en Bucaramanga:

“Igualmente los precios de las casas y de los lotes urbanos han declinado considerablemente. Las fincas urbanas también han bajado, pero en menores proporciones.”<sup>164</sup>

Ante dicha afirmación, intentamos constatar este enunciado en San Juan y podemos decir, de acuerdo con el seguimiento hecho que, efectivamente la gran crisis afectó - además del número de transacciones que se redujeron-, los precios de la tierra en el casco urbano de San Juan. Estos precios, como podemos ver en el cuadro de análisis de la anterior fase, (ver cuadro 15) iban en ascenso desde 1926, para después de 1929 detener su incremento. Sin embargo, aunque La Vanguardia habló de una baja en el valor de la propiedad en Bucaramanga, entre los san juaneros que lograron vender su inmueble en medio de la gran crisis, no es muy notable el porcentaje de la baja de los precios. Así que, si bien la baja en los precios de las propiedades en el casco urbano de San Juan no es muy notable empezada la crisis del 29, es posible afirmar, que el precio de la propiedad

---

<sup>163</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., p. 131.

<sup>164</sup> Vanguardia Liberal, 15 de noviembre 1929 No. 3020 p. 3.

se mantuvo a partir de 1926, cuando aumentó su valor, sin bajar hasta 1935 considerablemente su costo.

Sabemos gracias a Salomón Kalmanovitz que los materiales de construcción (cemento, hierro, baldosas) bajaron en medio de la crisis en Santa Fe de Bogotá, lo que pudo haber ayudado a la baja de la propiedad raíz allí, incluso en Bucaramanga, que también utilizaba ya estos materiales en sus edificaciones. En nuestro caso no encontramos en San Juan ninguna propiedad que utilizara más que la tierra, la piedra, el bahareque, la madera que era factible encontrar en lugares aledaños.<sup>165</sup> De esta manera fue que la baja en los materiales de construcción no afectó al mercado de la tierra en San Juan. Sin embargo, de lo que, si tenemos certeza, es de la baja de los salarios de los peones -tal y como queda expresado en el cuadro anterior No.16- con que tuvieron que subsistir los san juaneros a partir de 1931, año en el que se sentían los efectos de la crisis del 29 en el municipio, lo que también pudo haber influido en la caída de las transacciones en tanto que esta parte de la sociedad se restringiera más durante esta fase, de obtener una propiedad por disminución en su poder adquisitivo.<sup>166</sup>

Ahora bien, sumado a la crisis económica, que trajo consigo que hubo menor dinero circulante con respecto a la fase anterior, y que se sintió en el mercado de la tierra a partir de 1930 con una tendencia a la baja en el número de transacciones, se presenta en este último periodo, específicamente para 1931 la catástrofe natural del 19 de octubre. Se trató de la avalancha que quedaría en la memoria de los san juaneros. Dicha avalancha se sumó a la crisis económica, arrasando principalmente en la zona baja al barrio Hoyo Caliente. Este factor produjo que durante el año siguiente (1932), no se tranzara ninguna propiedad en el barrio Hoyo Caliente, devastado por las aguas de la quebrada Las Nieves que, es su límite al sur. Aunque la avalancha ya fue mencionada en el apartado 2.4 de este texto, es necesario mencionarla aquí de nuevo, porque es la causa por la cual, el

---

<sup>165</sup> KALMANOVITZ. Óp. cit., p. 301.

<sup>166</sup> Ibid., p. 283.

mercado de la tierra se ve tan afectado en 1932 con tan solo 28 transacciones, como se observa en el cuadro 18.

Sin embargo, la situación de vulnerabilidad para el barrio Hoyo Caliente y sus habitantes se resuelve cuando de inmediato, y a pesar de las controversias, es tomada la decisión de dejar a un lado las murallas, y canalizar de una vez por todas, las aguas de la quebrada Las Nieves.

Figura N°10. Muestra de la destrucción ocasionada por la avalancha ocurrida en San Juan Girón, 1931.

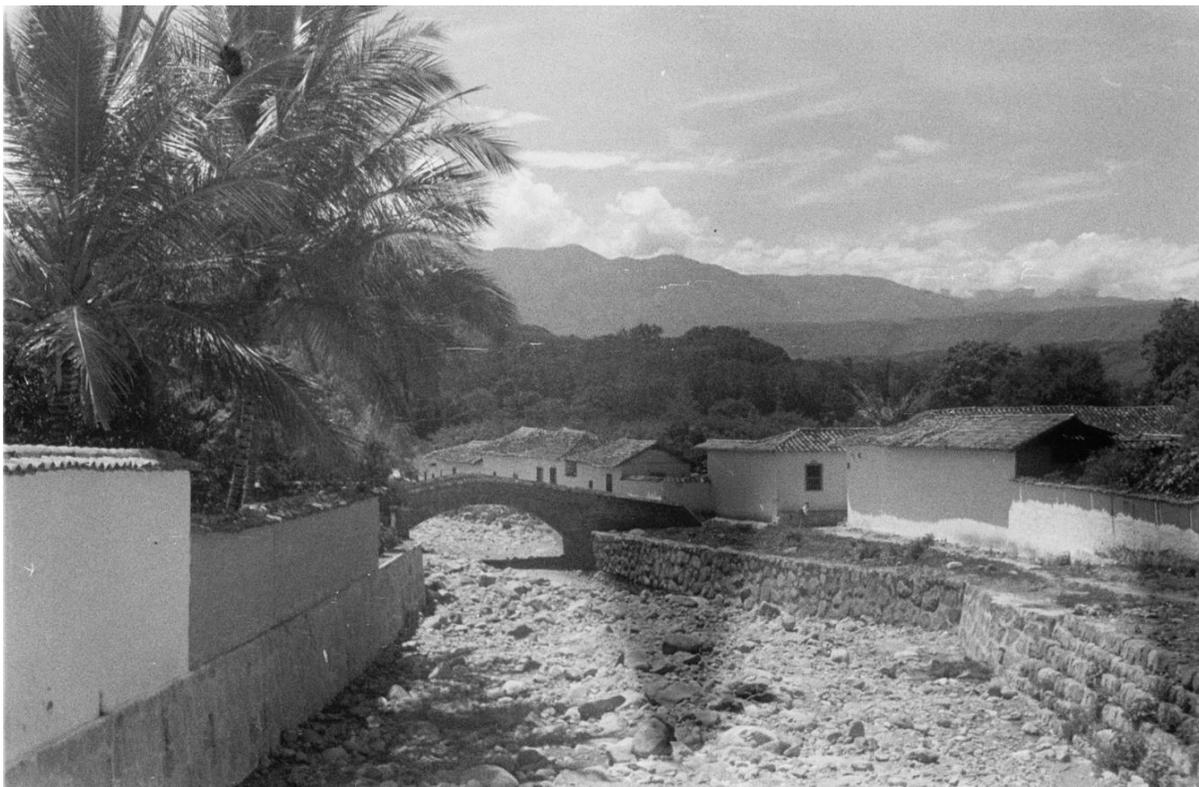


Numerosos obreros luchan por abrir nuevo cauce a la quebrada de "Las Nieves." En el centro, sentado sobre una piedra, está el padre Rodríguez, abnegado e infatigable servidor de esta parroquia.

Fuente:

Periódico Señor de los Milagros. Noviembre 15 de 1931. No. 88 p. 321

Figura N°11. Murallas de la quebrada Las Nieves en San Juan Girón, 1931.



Fuente

Foto donada por el señor Iván Villabona.

Tiempo después de arrasado San Juan por la avalancha de 1931, se empezaron las obras de canalización, que consistió principalmente en la socavación del suelo de la quebrada. Este tema queda pendiente para una próxima investigación.

Finalmente, podemos decir que, lo que refleja el mercado de la tierra efectuado en el casco urbano de San Juan en esta última fase de 1929-1935 fue que, la crisis de 1929 golpeo con sus consecuencias a los san juaneros hasta el año de 1935, año en el cual, tenemos las primeras cifras que nos indican recuperación económica en tanto que, el número de transacciones comenzó a aumentar, así como el valor de aquellas.

Por otro lado, si se realiza en esta última fase la comparación del precio de la propiedad versus salario del peón, al parecer no solo les cuesta más a aquellos peones adquirir una propiedad a partir de 1926, como se vio en el análisis de la fase anterior, sino que ahora, a partir de 1931, cuando el SMP baja, las oportunidades de lograr ser dueño de un inmueble se hacen aún más difíciles, debido a que la crisis hizo que se afectara su salario, en esos años devenga menos y el valor de la propiedad no disminuyó.

## 4. CARACTERIZACION DE LOS VENDEDORES Y COMPRADORES SOBRESALIENTES EN EL CASCO URBANO DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935

### 4.1 VENDEDORES

En esta parte del trabajo vamos a presentar a los vendedores y compradores más destacados en el mercado de la tierra de San Juan entre 1917 y 1935. En este capítulo se podrá saber con nombre propio quienes eran los más pudientes, o las personas más dinámicas en el negocio de finca raíz por estos años en el municipio. Así también, veremos el papel ejecutado o cómo se desempeñaron algunas de estas personas dentro del mercado de la tierra y el tamaño de capitales que se invertían en la compra-venta de bienes inmuebles.

Antes de esto, vale la pena también aquí, hacer algunas menciones. Durante el transcurso de estos años de 1917-1935, el mercado de la tierra en San Juan tuvo la característica de tener muy pocas personas de otros municipios participando en él. Existe por sobre estas primeras décadas de siglo XX, una hipótesis que señala la relación de la gente que vivía en la ciudad, con la pujanza económica de aquellas urbes. Especialmente, esta hipótesis relaciona la pujanza con la población inmigrante o extranjera. Con respecto a esto, Salomón Kalmanovitz escribe:

“...el peso relativo de los inmigrantes en la conformación de la burguesía local es o ha sido considerable en el país, abrumador en Barranquilla y descollante en Bogotá, pero mucho menos en Antioquia y en las ciudades medias. Según Lipman en un estudio sobre el empresario bogotano, la gran mayoría llegó después de 1933 sin capital y en un lapso corto, fueron capaces de amasar una fortuna.<sup>167</sup>

Antes que nada, con respecto a esta hipótesis, no es nuestra intención en ninguna parte de este texto, comparar a San Juan con otras ciudades más que en la variable específica a la cual se refieren los ejemplos. El ejercicio de observar a San Juan a partir de esta

---

<sup>167</sup> KALMANOVITZ. Op. Cit., p. 323-324.

hipótesis es única y exclusivamente para describir como se cumple esta afirmación en nuestro objeto de estudio. Teniendo en cuenta esto, nos dimos cuenta en San Juan de dos cosas: una es que, dentro del mercado de la tierra existió poca demanda o interés de vecinos de otras ciudades y menos de inmigrantes. En las 854 transacciones, hubo solo 48 personas de otras vecindades negociando el suelo de San Juan y ninguna con apellidos que lo hiciera parecer extranjero.

Cuadro N°19. Foráneos en la compra-venta de tierras en el casco urbano de San Juan 1917-1935

<b>VECINDAD DE LOS COMPRADORES</b>	
Bucaramanga	18
Lebrija	19
Floridablanca	6
Rionegro	1
Los Santos	1
Piedecuesta	3
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Con respecto a los inmigrantes extranjeros, si hacemos una comparación con Bucaramanga, allí se hallan participando en el mercado de la tierra durante estos años, inmigrantes turcos, sirio-libaneses, apellidos como los Najib, Habeych, Ebrat, Covelli entre otros.<sup>168</sup> De esta manera, si los inmigrantes efectivamente daban un impulso económico a la ciudad colombiana durante las primeras décadas del siglo XX, a través del estudio del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan durante estos años de 1917-1935, podemos evidenciar su ausencia. Es decir que, aquellos extranjeros tuvieron poca o nula figuración en las compra-ventas y por ende, esta relación de impulso económico con extranjeros, tuvo muy poco alcance en la sociedad san juanera. Este poco

<sup>168</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Op. cit., p. 164.

interés de vecinos de otras ciudades y de inmigrantes en el mercado del suelo urbano de San Juan, es otro indicio de que la dinámica comercial de San Juan estaba en declive.

La segunda cosa de la cual pudimos darnos cuenta es que, el mercado de la tierra en San Juan se halla en manos solo de personas y con ausencia de instituciones que se especializaran en la compra y venta de predios como si se puede hallar en Bucaramanga.<sup>169</sup> En la capital santandereana, durante las primeras décadas del siglo XX, se pueden encontrar entes que ejercen esta actividad como los: Camacho Roldan & Van Sichel, CIA COL., MUTUALIDAD, PUYANA & (SUC – SOC), Fomento Urbano de Santander y Empresa Urbanizadora de Bucaramanga.<sup>170</sup>

Por otro lado, con respecto a la participación del pueblo san juanero en el mercado de la tierra, a diferencia de Duque, nosotros preferimos no utilizar el término democrático, sino más bien, de acuerdo con los datos obtenidos, decidimos hablar de acumulación o no acumulación, de concentración o de no concentración de la tierra.

Según la historiadora, al empezar el siglo XX el mercado de la tierra en San Juan se caracterizaba por ser un mercado democrático por varias razones. Resumiendo con nuestras palabras, Duque define ese mercado del suelo como democrático porque hubo una gran cantidad de personas participando tanto en la compra como en la venta de propiedades sin que hubiera un grupo dominante, porque los nombres que sobresalieron efectuando varias transacciones en el mercado de la tierra, no superaron el 12% del total de las transacciones, porque el dinero invertido por aquellos, no supero el 14% del valor de las transacciones y porque la tierra tuvo gran movilidad teniendo en cuenta que se hacían transacciones con una frecuencia considerable (Duque toma en cuenta para esta deducción, el número de transacciones por año).<sup>171</sup> Creemos que quizá hizo falta especificar así como ahondar un poco más sobre esta afirmación, ya que, fuentes como los censos no son abarcados dentro de ella. Los censos nos hubieran ayudado a captar,

---

<sup>169</sup> Ibid. p., 68, 165.

<sup>170</sup> OVIEDO CASTRO. Óp. cit., p 36.

<sup>171</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 116.

de mejor forma, la dimensión de la gente que participó en esos años 1886-1905 comprando y vendiendo propiedades.

Al respecto, podemos decir que, en el casco urbano de San Juan durante 1917-1935, se presentó el fenómeno de la acumulación de la propiedad en un determinado grupo de habitantes. Con respecto a esta postulación podemos ofrecer los siguientes datos:

Del 100% del total de las transacciones (854), 506 de las ventas fueron hechas por tan solo 241 personas. Es decir, la mayoría, alrededor del 60% de las ventas, fueron hechas por la cuarta parte, el equivalente al 28% de los vendedores. El censo de San Juan elaborado en 1938 muestra a 5478 personas mayores de 20 años, y en toda capacidad laboral y de obtener una propiedad. Si solo 241 personas sobresalieron vendiendo, tenemos que, solo alrededor del 4% de estos 5478, participó en el mercado de la tierra durante estos años vendiendo de manera relevante. Si nos basamos en estas cifras, podemos decir que, en San Juan hubo una concentración de la propiedad en el sentido de que, poca gente tuvo en sus manos las propiedades con las cuales se realizaron la gran mayoría de las transacciones.

Esto también lo podemos inferir si observamos las cifras que expone el censo de 1912. En este censo, se puede leer que el número de propietarios urbanos para ese año son 413 personas. Sin embargo, al contar los propietarios que pagan impuesto predial por algún inmueble en la parte urbana para 1932-1933 nos damos cuenta de que son 380 personas, notándose una disminución de más de 30 propietarios.<sup>172</sup>

A propósito de las personas que participaron en el mercado de la tierra vendiendo, en una clasificación de los más sobresalientes tenemos que, 13 personas vendieron en más de 5 ocasiones, 36 personas aparecen vendiendo en 4 o más ocasiones y 62 personas aparecen vendiendo en 3 o más ocasiones. Teniendo en cuenta esto, y al parecernos un punto intermedio, hemos decidido tomar a las personas que tranzaron vendiendo en más de 4 ocasiones durante los 19 años de estudio, como los vendedores sobresalientes.

---

<sup>172</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 497 f. 58-77.

En total, estas 36 personas vendieron en 194 ocasiones, el aproximado de 23% del total de las ventas, casi un cuarto de las transacciones. Estos datos nos indican que, en un buen porcentaje, los que sobresalieron en el mercado de la tierra enajenando, eran personas que tenían un mínimo de estabilidad económica que les permitió, para nuestro periodo, ser dueños de varias propiedades a la vez. Además de esto, el que solo 36 habitantes hubieran vendido el 23% de las transacciones, es un indicador de desigualdad y concentración en el repartimiento de la tierra en el casco urbano de San Juan durante estos años.

Por otro lado, al comparar estas cifras con el periodo estudiado por Duque, los vendedores destacados en la parte urbana de San Juan fueron cinco personas, los cuales sumaron 45 transacciones, como lo podemos ver en el siguiente cuadro.

Cuadro N°20. Principales vendedores en el casco urbano de San Juan en el periodo 1886-1905

<b>NOMBRE</b>	<b>VECINDAD</b>	<b>No.T</b>
Felipe Ordóñez	San Juan	14
Gregorio Pinilla	San Juan	13
Gregorio Avendaño	San Juan	10
Juan Nepomuceno Valdivieso	San Juan	5
Eusebio Osma	San Juan	3
<b>TOTAL</b>		<b>45</b>

Fuente

DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 101-129

Infortunadamente, no podemos hacer un análisis comparativo más allá de los nombres, con los datos expuestos por Duque. Esto es porque en su investigación, la historiadora cobija San Juan, Lebrija y Floridablanca y al hacer los cuadros en donde muestra sus números, no separa las ventas hechas por los vendedores por municipio. En lugar de eso, cuando un vendedor enajena en Lebrija y Girón a la vez, solo ofrece la ubicación,

pero, no separa las cifras por localidad. Por ejemplo, Ignacio Orejarena realizó 36 transacciones en Girón, Lebrija y Bucaramanga, pero no sabemos cuántas exactamente hizo en San Juan.<sup>173</sup> A continuación, les presentamos a los principales vendedores de propiedades urbanas en San Juan en el periodo 1917-1935.

Cuadro N°21. Vendedores sobresalientes en el casco urbano de San Juan 1917-1935

NOMBRE VENDEDORES	NÚMERO DE LAS T.	ESTADO CIVIL	VECINDAD	VALOR DE LAS T.	PROFESIÓN U OFICIO
MARTÍNEZ JERÓNIMA	10	VIUDA	SAN JUAN	\$2.170	Viuda de dos comerciantes <sup>174</sup>
RUEDA CUPERTINO	10		SAN JUAN	\$1.830	Policía Alcaldía <sup>175</sup>
ORDÓÑEZ ANTONIO	9		SAN JUAN	\$2.570	
TORRES JOSE DEL CARMEN	9		SAN JUAN	\$6.860	Comerciante <sup>176</sup>
GARCÍA ROQUE A.	7		SAN JUAN	\$2.530	Síndico Hospital <sup>177</sup>
URIBE GENARO	7		SAN JUAN	\$2.370	Comisario Auxiliar <sup>178</sup>
SERRANO GABINO	7		SAN JUAN	\$1.500	
BLANCO JUVENAL	6		SAN JUAN	\$940	
MÁRQUEZ JOSE MARÍA	6		SAN JUAN	\$3.650	Agente Policía <sup>179</sup>
NAVARRO PEDRO JOSE	6		SAN JUAN	\$2.250	
RINCÓN MANUEL	6		SAN JUAN	\$1.475	Calificador de escuela <sup>180</sup>
SERRANO RUPERTO	6		SAN JUAN	\$550	Político <sup>181</sup>
REYES LUIS EUCEBIO	6		SAN JUAN	\$5.000	Político <sup>182</sup>
MARTÍNEZ DAMIANA	5	VIUDA	SAN JUAN	\$840	

<sup>173</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 102.

<sup>174</sup> *Ibíd.*, p. 102-106.

<sup>175</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 70.

<sup>176</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 497 f. 75.

<sup>177</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 652 f. 186.

<sup>178</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 332.

<sup>179</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 137.

<sup>180</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 387 v.

<sup>181</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 72.

<sup>182</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 652 f 366.

MARTÍNEZ FRANCISCO	5		B/MANGA	\$4.750	Concejal <sup>183</sup>
REYES MALDONADO FRANCISCO	5		SAN JUAN	\$545	Político y alcalde <sup>184</sup>
RUIZ FELISFORO	5		SAN JUAN	\$4.700	
SERRANO PEDRO ELÍAS	5		B/MANGA	\$2.460	Sobrestante alcaldía <sup>185</sup>
SERRANO TRINO	5		SAN JUAN	\$1.970	Guardia civil <sup>186</sup>
GONZÁLEZ LUIS FELIPE	5		SAN JUAN	\$5.700	
CANCINO ROSENDO	4		LEBRIJA	\$8.600	
LUNA JESÚS	4		SAN JUAN	\$945	
NEGRÓN JOSE	4		SAN JUAN	\$430	Comisario <sup>187</sup>
ORDÓÑEZ FRANCISCO	4		SAN JUAN	\$680	Sobrestante, <sup>188</sup> Policía <sup>189</sup>
ORDÓÑEZ DE NAVAS PRUDENCIA	4		SAN JUAN	\$490	
PINILLA DOMINGO	4		SAN JUAN	\$360	Comerciante Licores <sup>190</sup>
PINILLA JOSE IGNACIO	4		SAN JUAN	\$3.860	Policía Alcaldía <sup>191</sup>
PINILLA PEDRO	4		SAN JUAN	\$400	
PINZÓN JOSE IGNACIO	4		SAN JUAN	\$1.200	calificador de escuela, <sup>192</sup> concejal <sup>193</sup>
RODRÍGUEZ MANUEL	4		SAN JUAN	\$510	Policía, <sup>194</sup> Comisario <sup>195</sup>
SERRANO CALIXTO	4		SAN JUAN	\$350	Policía, <sup>196</sup> Comisario <sup>197</sup>

<sup>183</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 331.

<sup>184</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 3.

<sup>185</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 192.

<sup>186</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 70 v.

<sup>187</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 9.

<sup>188</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 191 v.

<sup>189</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 217.

<sup>190</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 469 f. 150.

<sup>191</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 392.

<sup>192</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 243.

<sup>193</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 627 f. 72.

<sup>194</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 182.

<sup>195</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 244 v.

<sup>196</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 190.

<sup>197</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 9 v.

SERRANO JOSE MARÍA	4		SAN JUAN	\$630	Concejal, <sup>198</sup> Sobrestante. <sup>199</sup>
SILVA MERCEDES	4	VIUDA	SAN JUAN	\$1.550	
SILVA ANDREA	4		SAN JUAN	\$1.030	
URIBE ANTONIO	4		SAN JUAN	\$1.000	Alcalde, <sup>200</sup> Registrador <sup>201</sup>
URIBE BLAS	4		SAN JUAN	\$3.700	
<b>TOTAL</b>	194			\$ 80.395	

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. Este cuadro indica ocupaciones que ejercieron las personas en uno o más años dentro del periodo.

Teniendo en cuenta el cuadro anterior, podemos constatar que, buena parte de las personas más dinámicas en el mercado inmobiliario de San Juan, tenían como oficio estar ligados a la política, ser trabajadores del municipio o ser comerciantes. En cuanto a las zonas preferiblemente elegidas por aquellas personas para establecer sus propiedades, podemos señalar que la zona central cobijó el 63% de las propiedades, la zona occidental el 20%, la zona oriental el 10%, la zona sur con el 5%, la zona norte con el 1,5% y Girón o los protocolos que no nos ofrecen la ubicación exacta el 0,5% como queda expuesto en el siguiente cuadro.

Cuadro N°22. Ubicación por zona de las transacciones hechas por los vendedores sobresalientes en el casco urbano de San Juan, 1917-1935

<b>Ubicación por zona</b>					
Zona central	Zona Or.	Zona Occ.	Zona Sur	Zona Norte	Girón
121 Trans. (63%)	20 Trans. (10%)	38 Trans. (20%)	10 Trans. (5%)	3 Trans. (1,5%)	2 Trans. (0,5%)

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Cuando se observa la ubicación por barrios en donde se situaban las propiedades que tranzaron aquellos vendedores sobresalientes, vemos que tuvieron predilección por

<sup>198</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 627 f. 72.

<sup>199</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 190 v.

<sup>200</sup> Gaceta de Santander No. 4548. Junio 9 de 1916.

<sup>201</sup> Gaceta de Santander No. 4548. Junio 9 de 1916.

ubicar sus propiedades en los barrios más céntricos de San Juan. La gente con más posesiones buscó con esto, obtener parte de su prestigio en relación con la ubicación de sus propiedades en la cercanía a la Plaza Principal, al poder político y religioso. A esto se le suma que, son en estos barrios centrales, en donde se obtiene mayor renta y valorización, bien fuese para actividades residenciales o comerciales.<sup>202</sup> Los barrios Llanito, Monguí y San Antonio, en la periferia, ubicados al occidente de San Juan, fueron también relevantes debido al fuerte vínculo de San Juan con la emergente Bucaramanga y la construcción de la vía automoviliaria que redujo la distancia entre estas. Entre estos barrios ubicados en la zona central y en la occidental de San Juan, se reparten el 83% de las transacciones de los vendedores sobresalientes.

Cuadro N°23. Ubicación por barrio de las propiedades tranzadas por los vendedores sobresalientes en San Juan 1917-1935

<b>Barrios de las transacciones hechas zona central</b>	
<b>Barrio</b>	<b>Cantidad</b>
Plaza Principal y alrededor	46 propiedades
Las Nieves	38 propiedades
Hoyo Frío	27 propiedades
Jesús	9 propiedades
<b>Zona Occidental</b>	
Monguí	15 transacciones
Llanito	15 transacciones
San Antonio	8 transacciones
<b>Zona Oriental</b>	
Hoyo Caliente	12 transacciones
Villanueva	8 transacciones
<b>Zona Sur</b>	
Mina	6 transacciones
Calvario	4 transacciones
<b>Zona Norte</b>	

<sup>202</sup> APRILE GNISET. La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX. Op. Cit., p. 227-249.

Ceiba	3 transacciones
<b>Sin barrio específico</b>	
Girón	3 transacciones
<b>TOTAL</b>	194

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

## 4.2 COMPRADORES

En esta parte de la investigación, se estableció quiénes eran las personas que sobresalieron comprando en el mercado de la tierra en San Juan durante 1917-1935. En este apartado, actuamos con la misma metodología que con los vendedores sobresalientes y tuvimos en cuenta a aquellas personas que hicieron más de 3 transacciones. En comparación con el cuadro de los vendedores, tenemos que, en el de los compradores, fueron 40 las personas sobresalientes. Es decir, 4 personas más, que en el cuadro de los vendedores. Durante estos años, contrario a los indagados por Duque, los compradores no superaron por mucho a los vendedores. Este dato puede ser tomado como otro índice que señala mayor dinamismo comercial durante el periodo estudiado por la historiadora.\*

En cuanto a los compradores, también fue un número reducido con respecto de la población san juanera. El censo de 1938 muestra 5478 personas mayores de 20 años y solo el aproximado del 10%, 573 personas, participaron durante estos años en el mercado de la tierra comprando alguna propiedad en el casco urbano de San Juan. Encontramos así, nuevamente un dato que se convierte en una evidencia más, para señalar que el mercado de la tierra urbana en San Juan 1917-1935 estuvo concentrado en una parte pequeña de la sociedad.

---

\* En el periodo acogido por Duque, los compradores sobresalientes superaron por 26 a los vendedores sobresalientes en nuestro periodo, los compradores y los vendedores sobresalientes son un número similar.

A continuación, se expone un cuadro con los principales compradores. Estas personas sobresalientes compraron en 235 ocasiones, el 28% de las transacciones aproximadamente, es decir, casi la tercera parte del total. Estas 40 personas compraron 275 propiedades, aproximadamente el 30% de las 938 tranzadas durante los 19 años de estudio. Esto nos demuestra que definitivamente hubo una pequeña parte de la población haciéndose a una gran porción del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan, y muy poca gente se convirtió en propietaria en estos años. De acuerdo con esto, podemos decir una vez más que existió una concentración y acumulación de la propiedad en San Juan en el transcurso de este periodo. Ejemplo de este aumento en la concentración de la propiedad podemos mencionar el caso de don Francisco Ordóñez quien, durante nuestro periodo, progresivamente llegó a comprar 29 propiedades en las mejores zonas del casco urbano, en los mejores barrios y con edificaciones cuya morfología mostraba los mejores materiales. Otro Caso parecido es, el de don Fermín Gil, ambos casos se describirán en próximas páginas.

Cuadro N°24. Compradores sobresalientes en el casco urbano de San Juan 1917-1935.

NOMBRE	NÚMERO DE LAS T.	ESTADO CIVIL	VECINDAD	VALOR DE LAS T.	PROFESIÓN U OFICIO
ORDÓÑEZ FRANCISCO	26		SAN JUAN	\$9220	Sobrestante, <sup>203</sup> Policía <sup>204</sup>
GIL FERMÍN	10		SAN JUAN	\$6280	Comerciante <sup>205</sup>
REYES LUIS EUCEBIO	9		SAN JUAN	\$3800	Político <sup>206</sup>
GARCÍA ROQUE A.	9		SAN JUAN	\$3750	Síndico Hospital <sup>207</sup>
SANMIGUEL ANUNCIACIÓN	8		SAN JUAN	\$1430	Comerciante <sup>208</sup>
GONZÁLEZ LUIS FELIPE	8		SAN JUAN	\$8160	

<sup>203</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 191 v.

<sup>204</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 217.

<sup>205</sup> PALAU, Lisímaco. Directorio General de Colombia. Imprenta Nacional; Bogotá, 1898. p. 435.

<sup>206</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 652 f. 366.

<sup>207</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 652 f. 186.

<sup>208</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 469 f. 150.

MÁRQUEZ JOSE MARÍA	7		SAN JUAN	\$5100	Agente Policía <sup>209</sup>
URIBE GENARO	7		SAN JUAN	\$2500	Comisario Auxiliar <sup>210</sup>
PINILLA PEDRO	7		SAN JUAN	\$852	
GONZÁLEZ PRIMO ANTONIO	7		SAN JUAN	\$1150	
NAVARRO PEDRO JOSE	6		SAN JUAN	\$1590	
MANTILLA RAMON	6		SAN JUAN	\$5200	Agente Policía <sup>211</sup>
ORDÓÑEZ SANTIAGO	6		SAN JUAN	\$2970	
REYES SERRANO CAMILO	5		SAN JUAN	\$3460	sobrestante, <sup>212</sup> presidente del Concejo <sup>213</sup>
MARTINEZ DAMIANA	5	Viuda	B/MANGA	\$825	
RUEDA ENRIQUE	5		SAN JUAN	\$1750	Presidente Concejo, <sup>214</sup> tesorero de San Juan <sup>215</sup>
SERRANO GABINO	5		SAN JUAN	\$640	
REY JAVIER	5		B/MANGA	\$420	
SERRANO LEOPOLDO	5		SAN JUAN	\$1070	
URIBE LUIS	5		SAN JUAN	\$855	Comisario, <sup>216</sup> Policía Rural <sup>217</sup>
TORRES MARCOS	5		LEBRIJA	\$3500	
RODRÍGUEZ PABLO ANTONIO	5		SAN JUAN	\$1140	Policía <sup>218</sup>
RODRÍGUEZ PEDRO BENITO	5		SAN JUAN	\$2000	Policía ad honorem <sup>219</sup>
RODRÍGUEZ RAMONA	5		SAN JUAN	\$800	
ORDÓÑEZ AGUSTIN	4		SAN JUAN	\$560	Guardia Civil <sup>220</sup>
MARTÍNEZ BENITA	4		SAN JUAN	\$410	

<sup>209</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 137.

<sup>210</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 332.

<sup>211</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 folio 392.

<sup>212</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 folio 193.

<sup>213</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 466 folio 238.

<sup>214</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 848 folio 169.

<sup>215</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 folio 169.

<sup>216</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 folio 129 v.

<sup>217</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 folio 251 v.

<sup>218</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 229.

<sup>219</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 392.

<sup>220</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 841 f. 70.

SERRANO CRISANTO	4		SAN JUAN	\$900	Concejal <sup>221</sup>
DIAZ CRISOSTOMO	4		SAN JUAN	\$2100	Policía <sup>222</sup>
ARIAS FELIPE	4		SAN JUAN	\$650	
MENDOZA HIPOLITO	4		SAN JUAN	\$340	
MARTÍNEZ JERÓNIMA	4	VIUDA	SAN JUAN	\$1660	
VALDIVIESO JESÚS	4		SAN JUAN	\$1750	Calificador Exámenes escuelas urbanas <sup>223</sup>
TORRES JOSE DEL CARMEN	4		SAN JUAN	\$2850	Comerciante <sup>224</sup>
PINILLA JOSE IGNACIO	4		SAN JUAN	\$720	Policía <sup>225</sup>
PEÑA JOSE LUIS	4		SAN JUAN	\$376	
BLANCO JUVENAL	4		SAN JUAN	\$650	
PRADA RAIMUNDO	4		SAN JUAN	\$2000	
OSORIO RAMÓN	4		SAN JUAN	\$390	
RODRIGUEZ RITO	4		SAN JUAN	\$1670	Calificador Exámenes escuelas urbanas <sup>226</sup>
MARTÍNEZ SATURNINO	4		SAN JUAN	\$4300	Concejal <sup>227</sup>
<b>TOTAL</b>	235			\$92788	

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. Este cuadro indica las ocupaciones que ejercieron las personas en uno o más años dentro del periodo.

Teniendo en cuenta el cuadro anterior, podemos decir que, la otra parte de los más pudientes de San Juan, los compradores sobresalientes, o los adquirientes más dinámicos en el mercado de finca raíz, tenían como oficio casualmente, también estar ligados a la política, trabajar bajo sueldo del presupuesto municipal o ser comerciantes.

El mercado de la tierra para estos principales vendedores y compradores fue una actividad por medio de la cual obtenían rentabilidad, pero a la que acompañaban con otros empleos. Un ejemplo de esto fue don Luis Eusebio Reyes, un político que, durante

<sup>221</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 648 f. 129 v.

<sup>222</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 392.

<sup>223</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 252.

<sup>224</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 497 f. 75.

<sup>225</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 392.

<sup>226</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 259.

<sup>227</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 392.

nuestro periodo, logró por medio de sus compraventas ganar algo de dinero. Don Luis Eusebio vendió predios cuya ubicación le otorgaba la mejor valorización (Plaza Principal,<sup>228</sup> barrio Jesús<sup>229</sup>) e invirtió en propiedades de bajo costo y en zonas marginales que, no obstante, con el tiempo obtendrían más valor como es el caso del barrio El Llanito. Don Luis Eusebio Compró en 9 oportunidades por un valor de \$3800 pesos y vendió en seis oportunidades por \$5000 pesos como se puede observar a través de los cuadros recién expuestos.

Ejemplo y resumen de su actuar, es el hecho de que en 1922 compró un terreno en El Llanito por el precio de \$100 pesos<sup>230</sup> y tres años después, en 1925, lo vendió en \$400 pesos.<sup>231</sup>

En cuanto a las zonas preferiblemente elegidas por aquellas personas para adquirir propiedades, podemos señalar que la zona central tuvo el 70% de las propiedades, la zona occidental el 11%, la zona oriental el 8%, la zona sur con el 4%, la zona norte con el 2% y Girón o los protocolos que no nos ofrecen la ubicación exacta el 5% como queda expuesto en el siguiente cuadro.

Cuadro N°25. Ubicación por zona de las transacciones hechas por los compradores sobresalientes en el casco urbano de San Juan, 1917-1935

Ubicación por zona					
Zona central	Zona Or.	Zona Occ.	Zona Sur	Zona Norte	Girón
165 trans. (70%)	19 trans. (8%)	27 trans. (11%)	9 trans. (4%)	4 trans. (2%)	11 trans. (5%)

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

<sup>228</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1934 tomo 1 prot. 20.

<sup>229</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1926 tomo 1 prot. 6.

<sup>230</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1922 tomo 1 prot. 122.

<sup>231</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1925 tomo 1 prot. 33.

Cuando se observa la ubicación por barrios en donde se situaban las propiedades de estos compradores sobresalientes, vemos que, al igual que la parte de los vendedores sobresalientes, aquellos compradores tuvieron predilección por ubicar sus propiedades en los barrios más céntricos de San Juan. Como ya dijimos, la gente más adinerada o con más posesiones, buscó con esto, obtener además de mayor rentabilidad, parte de su prestigio en relación con la ubicación, valoración y valorización de sus propiedades en la cercanía a la Plaza Principal y al poder político y religioso.<sup>232</sup> Los barrios El Llanito, Monguí y San Antonio, obtuvieron también relevancia, debido al vínculo de San Juan con Bucaramanga y la construcción de la vía automoviliaria. Entre la zona central y la zona occidental, se reparten el 81% de las adquisiciones.

Cuadro N°26. Ubicación por barrio de las propiedades tranzadas por los compradores sobresalientes en San Juan 1917-1935

<b>Barrio</b>	<b>Cantidad</b>
Plaza Principal y alrededor	66 transacciones
Las Nieves	71 transacciones
Hoyo Frío	23 transacciones
Jesús	5 transacciones
Zona Occidental	
Monguí	9 transacciones
Llanito	15 transacciones
San Antonio	3 transacciones
Zona Oriental	
Hoyo Caliente	16 transacciones
Villanueva	3 transacciones
Zona Sur	
Mina	4 transacciones
Calvario	5 transacciones
Zona Norte	
Ceiba	4 transacciones
Sin barrio específico	
Girón	11 transacciones
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

<sup>232</sup> APRILE GNISSET. La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX Op. Cit., p. 227-228.

Finalmente podemos decir que algunos de estos vendedores y compradores sobresalientes confluyen en las dos operaciones. Es decir, se destacaron tanto en la venta como en la compra de propiedades.

### 4.3 PRINCIPALES VENDEDORES Y COMPRADORES DE PROPIEDADES EN EL CASCO URBANOS DE SAN JUAN ENTRE 1917-1935

Cuadro N°27. Principales vendedores y compradores en el casco urbano de San Juan 1917-1935

NOMBRE	OCUPACIÓN	NO. DE VENTAS	VALOR	NO. DE COMPRAS	VALOR
GARCÍA ROQUE	Síndico Hospital	7	\$2.530	9	3750
REYES LUIS EUCEBIO	Político	6	\$5.000	9	3800
MARTÍNEZ JERÓNIMA	Viuda de comerciantes	10	\$2.170	4	1660
URIBE GENARO	Comisario Auxiliar	7	\$2.370	7	2500
GONZÁLEZ LUIS FELIPE		5	\$5.700	8	8160
TORRES JOSE DEL CARMEN	Comerciante	9	\$6.860	4	2850
MÁRQUEZ JOSE MARÍA	Agente Policía	6	\$3.650	7	5100
NAVARRO PEDRO JOSÉ		6	\$2.250	6	1590
PINILLA PEDRO		4	\$400	7	852
BLANCO JUVENAL		6	\$940	4	650
MARTÍNEZ DAMIANA		5	\$840	5	825
PINILLA JOSÉ IGNACIO	Policía	4	\$3.860	4	720
<b>TOTAL</b>		75	\$36.570	74	32457
<b>PROMEDIO</b>		6	\$3.047	6	2704

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Como se puede ver en el cuadro anterior, fueron 12 las personas sobresalientes que coincidieron en las dos facetas, comprando y vendiendo de manera sobresaliente. Es un gran número pero, es también un grupo que finalmente se convierte en otra prueba de que una significativa parte del suelo en el casco urbano de San Juan se encontraba acaparado por unos pocos políticos, empleados públicos y comerciantes.

Por otro lado, otra característica de aquellos vendedores y compradores fue que, todos aquellos participaron comprando y vendiendo un número pequeño de unidades o propiedades. Siguiendo a Silvia Arango Cardinal, el desarrollo y lo novedoso en los mercados de la tierra de principios del siglo XX, se da con el fenómeno de que, este mercado se presenta con la puesta en el escenario de urbanizaciones, de barrios, villas o fraccionamientos. En San Juan no pasa de ser un mercado que tranza con unidades o números pequeños de propiedades.<sup>233</sup> En síntesis, en San Juan durante los años de 1917 a 1935, lo que se puede observar es un grupo de vecinos que veían la tierra como negocio, pero no se desempeñaron como especialistas en el tema inmobiliario.

Este modo de desempeñarse dentro del negocio inmobiliario, estuvo respaldado gracias a que estos compradores y vendedores sobresalientes, fueron personas que se ocupaban al comercio de otros productos o ligadas al poder político, cuando no se dedicaban a las dos actividades al mismo tiempo. Esa situación les permitió tener solvencia económica que les ofrecía la posibilidad de retener las propiedades, sin que tomaran la decisión que ellas fueran su principal fuente de ingreso.

En cuanto a la cifra de dinero invertido por los vendedores y compradores, podemos decir que, si bien las cifras en pesos fueron significativas para cualquier san juanero de la época, estos mismos números no son comparables con las cifras o los precios que se manejaban en Bucaramanga. Como muestra, tenemos el caso del máximo comprador, don Francisco Ordóñez, quien dentro de las 26 transacciones que realizó comprando en San Juan, el precio más alto que pago en el municipio, fue por una casa de tapia, madera y teja en la Plaza Principal, el lugar más valorizado de la ciudad, por 2000 pesos en

---

<sup>233</sup> ARANGO CARDINAL. Op. Cit., 132-133.

1929,<sup>234</sup> mientras que la inversión hecha por Ordóñez en Bucaramanga en 1930, cuando compró una casa en el sitio marginal y limítrofe con San Juan, específicamente en Quebrada la Iglesia, fue de 7500 pesos.<sup>235</sup>

#### **4.4 Los casos particulares de doña Gerónima, don Francisco y don Fermín.**

Los siguientes tres casos que describiremos a continuación, tienen en común que, todos se encontraron vinculados de algún modo, con otras personas y familias que figuraban también entre los compradores o vendedores de tierra sobresalientes. Este es otro indicio que fortalece la idea de concentración de la tierra en San Juan por una parte de la sociedad.

- El caso particular de doña Gerónima Martínez

Como se aprecia en el cuadro 21, la principal vendedora fue Gerónima Martínez, quien nació en 1843 y vivió 78 años. Después de haber enviudado de don Antonio Cortez,<sup>236</sup> uno de los principales vendedores y compradores de tierra durante los años que estudió Duque<sup>237</sup> (1886-1905), se casó de nuevo el 23 de noviembre de 1904 con Antonio Martínez Montañéz<sup>238</sup> de quien también enviudó años después. Los dos esposos que tuvo doña Gerónima figuran como compradores destacados durante el periodo de estudio de Duque.<sup>239</sup>

Doña Gerónima se convierte en un ejemplo de que los lazos matrimoniales que se ejercieron en San Juan, llevaron a que se presentara en más alto nivel la concentración

---

<sup>234</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1929 tomo 2 prot. 238.

<sup>235</sup> OVIEDO CASTRO. Óp. cit., Pág. 41.

<sup>236</sup> Archivo Parroquial Basílica Menor señor de los Milagros de Girón. Registro de Defunción 20 de diciembre 1921 f. 58-59.

<sup>237</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit. Pág. 102.

<sup>238</sup> Archivo Parroquial Basílica Menor señor de los Milagros de Girón. Registro Matrimonial 23 de noviembre 1904 f. 167.

<sup>239</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 108-109.

de la tierra, pues con sus dos matrimonios, pasó a ser la heredera de todas las propiedades de sus dos esposos. Fallecidos sus esposos, durante los últimos 3 años de su vida, doña Gerónima vendió en diez ocasiones, todas durante la primera fase de esta investigación. Empezó las ventas de sus propiedades el 22 septiembre de 1917 con una casa de tapia, madera y teja en alrededores de la Plaza Principal por 250 pesos, y vendió por última vez el 18 de diciembre de 1921. Justo 3 días después, el 21 de diciembre murió.

El total de dinero que doña Gerónima Martínez recaudó durante sus ventas fue de \$2170 pesos enajenando propiedades que iban desde 5 casas de tapia, madera y teja, en lugares como Hoyo Frío, alrededores de la Plaza Principal y Llanito, un terreno en Extramuros con cultivo de cacao y 2 locales para tienda en el lugar exclusivo de la Calle de la Guacamaya. Como podemos observar, las propiedades de doña Gerónima, se ubicaron en los mejores sitios y barrios de San Juan.

Doña Gerónima fue un ejemplo de la vida de las mujeres en este periodo en el que, dependían del permiso de sus esposos para muchas de sus actuaciones. Entre estas dependencias se tenía que, para movilizar cualquier propiedad, tenían que obtener el permiso de sus cónyuges.<sup>240</sup> También, doña Gerónima es el ejemplo de cómo obtener y mantener una posición social cómoda en San Juan. Por medio de un matrimonio, o de enlaces familiares, se podía consolidar una vida más cómoda y hasta expandir las posesiones como doña Gerónima con sus dos matrimonios.

Así también es el caso del comerciante don Anunciación Sanmiguel. Además de ser el cuarto mayor comprador en este periodo, don Anunciación Sanmiguel y su hija, estuvieron presentes en los lazos familiares que se tejieron durante estos años entre las familias más acomodadas de San Juan. Su hija legítima, la señorita Tránsito Sanmiguel, se casó el 6 de febrero de 1929 con Félix Medardo Navas, hijo legítimo de la señora

---

<sup>240</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1918 tomo 2 prot. 288.

Nieves Pinilla y don Francisco Navas.<sup>241</sup> Don Francisco Navas estaba ligado a la administración política de San Juan, se desempeñó en este periodo como contribuyente al impuesto de licores,<sup>242</sup> fue el inspector de policía en 1920,<sup>243</sup> y a partir de 1921 fue el contador de la alcaldía de San Juan.<sup>244</sup> Hemos de advertir también que, la familia Navas fue en el periodo investigado por Duque, una de las más sobresalientes en el mercado de la tierra.<sup>245</sup>

- El caso particular de don Francisco Ordóñez

Ahora bien, para hablar de los principales compradores, el caso de don Fermín Gil y de don Francisco Ordóñez, son casos que, sin lugar a duda, están de relieve en nuestro periodo. Aunque diferentes, los dos casos tienen aspectos que los hacen similares. Los dos hombres fueron los que manejaron las más altas sumas de dinero y quienes más compraron propiedades, los dos se constituyen en el ejemplo más claro de que en San Juan, en estos años, existieron proyectos de inversión con objetivo de negociar con la finca raíz pero, sobre todo, porque dichos proyectos tuvieron la característica de que se ejecutaron tranzando unidades pequeñas, de entre una y dos propiedades.

Tal como se aprecia en el cuadro 24, Francisco Ordóñez fue, durante el periodo, el mayor comprador de propiedades en San Juan. Don Francisco compró en 26 transacciones, 29 propiedades que incluían inmuebles principalmente de tipo, casa de tapia, madera y teja, locales y solares, en barrios como Las Nieves, Hoyo Frío, en la zona central. La historiadora Andrea Paola Oviedo, menciona también a un Francisco Ordóñez cuando se refiere a los compradores destacados de Bucaramanga en 1930. Según Oviedo, don Francisco Ordóñez compró una propiedad de alto costo (\$7500 pesos) en el sector de la quebrada de La Iglesia, en los límites de San Juan con la capital departamental.<sup>246</sup>

---

<sup>241</sup> Archivo Parroquial Basílica Menor Señor de los Milagros de Girón. Registro de matrimonio No. 5 de 1929 f. 130.

<sup>242</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 469 f. 150.

<sup>243</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 242.

<sup>244</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 f. 258 v.

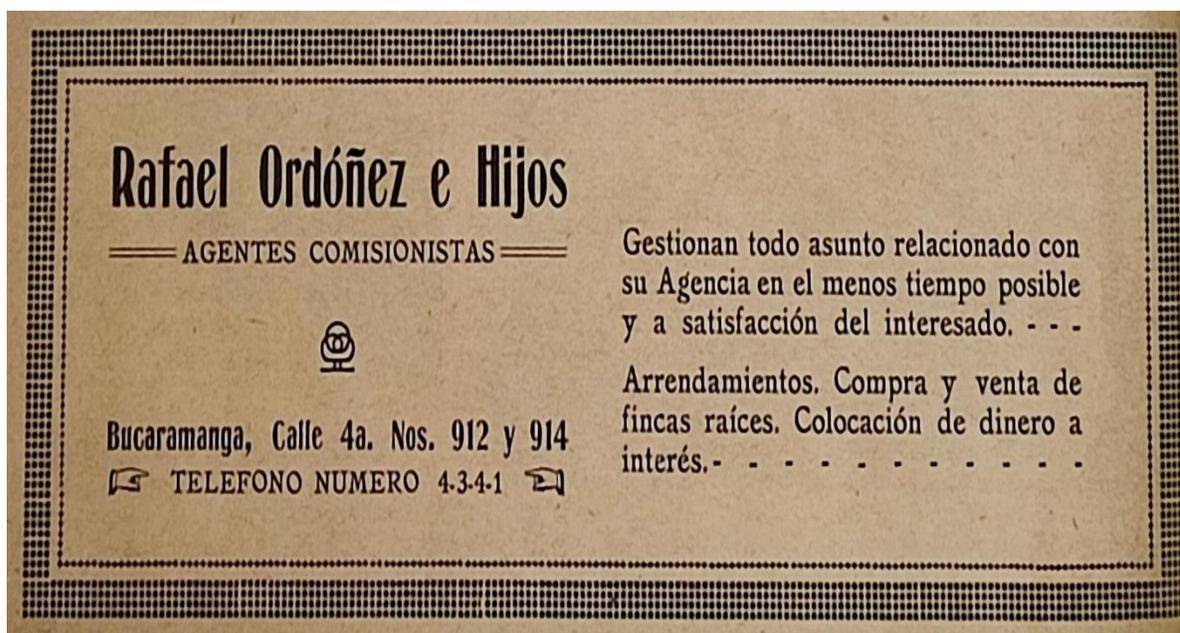
<sup>245</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 143.

<sup>246</sup> OVIEDO CASTRO., p. 41.

A don Francisco Ordóñez, lo encontramos contratando con el gobierno municipal de San Juan en obras públicas en las cuales actuaba de capataz mayor. Así fue en 1917 cuando por medio del decreto No. 21, don Francisco Ordóñez obtuvo un contrato otorgado por otro Ordóñez, don Rafael Ordóñez, alcalde de San Juan en ese año. Para ese entonces don Francisco ejerció su contrato con un sueldo bastante alto de \$36 pesos mensuales, como Sobrestante de la obra que construiría la carretera denominada Baraya.<sup>247</sup>

Lo interesante de esta relación o nexo entre don Francisco Ordóñez y don Rafael Ordóñez, es que mientras el primero fue el principal acumulador de propiedades en el casco urbano de San Juan durante 1917-1935, el otro, es decir, a don Rafael Ordóñez lo encontramos en Bucaramanga negociando con bienes raíces y como dueño de una reconocida inmobiliaria.

Figura N°12. Publicidad agente comisionista



Fuente

A.H.R. UIS. Revista Caras, año 1, número 2 de 1938. p. 12

<sup>247</sup> A.H.R. UIS A.G.G. Caja 608 folio 191.

Infelizmente, foi muito pouco o que se pôde averiguar sobre Rafael Ordóñez. De esta maneira surge a necessidade de uma investigação que nos ajude a ampliar o conhecimento sobre esta pessoa e nos aporte na compreensão de sua atuação na região.

Cuadro N°28. Adquisición de don Francisco Ordóñez en el casco urbano de San Juan 1917-1935.

Adquisición del máximo comprador de San Juan 1917-1935				
Año	Sitio	Precio \$	Morfología propiedad	Cant. Prop.
1918	Hoyo Caliente	\$80	c.t.m.t.	1
1918	Hoyo Caliente	\$200	c.t.m.t.	1
1919	Nieves	\$300	c.t.m.t.	1
1921	Nieves	\$350	c.t.m.t.	1
1923	Hoyo Caliente	\$200	c.t.m.t.	1
1924	Hoyo Caliente	\$80	c.t.m.t.	1
1924	Hoyo Caliente	\$100	s.	1
1924	Guacamaya	\$300	L.	1
1925	Hoyo Frío	\$150	c.t.m.t.	1
1925	Nieves	\$200	c.t.m.t.	1
1925	Nieves	\$10	s.	1
1925	Hoyo Frío	\$500	c.t.m.t.	1
1925	Nieves	\$100	c.bh.p.p.	1
1925	Hoyo Caliente	\$150	c.t.m.t.	1
1925	Nieves	\$800	c.t.m.t.	1
1926	Calle Moro	\$200	L.	1
1927	Calvario	\$100	c.t.m.t.	1
1928	Hoyo Caliente	\$200	s.	1
1928	Llanito	\$300	l.t.	2
1929	Plaza Principal <sup>248</sup>	\$2.000	c.t.m.t.	1
1929	Guacamaya	\$600	L.	1
1933	Nieves	\$300	s.	2
1934	Calle Moro	\$300	L.	2
1935	Hoyo Caliente	\$200	c.t.m.t.	1
1935	Girón <sup>249</sup>	\$1.300	c.t.m.t.	1

<sup>248</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1929 tomo 2 prot. 238. Esta propiedad tiene como anexidad, un motor de 10 caballos de fuerza, una piladora de arroz, una tostadora y un molino de café.

<sup>249</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1935 tomo 1 prot. 32. Esta casa tiene como anexidades, un solar, dos patios y dos locales.

1935	Nieves	\$200	c.t.m.t.	1
TOTALES		\$9.220		29

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón. Finalmente, podemos decir que, don Francisco Ordóñez compró, en su mayoría, en sectores centrales en donde se valorizó más la propiedad. Allí se puede observar claramente que su intención era obtener ganancia.

- **EL CASO PARTICULAR DE DON FERMÍN GIL**

El caso de don Fermín Gil, es otro caso especial debido a que fue un habitante de San Juan que, aunque no sobresalió como vendedor dentro del mercado de la tierra de la ciudad, tuvo mucho que ver en la movilización de la propiedad actuando como acumulador.

Don Fermín Lorenzo Gil Ortiz, segundo mayor comprador, fue uno de los habitantes más representativos en la historia de San Juan a finales del 1800 y las primeras décadas de 1900, debido a su injerencia en la economía de aquel pueblo. A sus 30 años, don Fermín Gil llegó a ser uno de los comerciantes más destacados de la región, al lado de otros como los Moller, Harker, Ogliastri, Clausen, Goelkel, Languenbach, Phillips, Larsen y Cadena, pertenecientes también a este gremio, pero de la capital santandereana. Así lo podemos observar en la revista Directorio General de Colombia cuando expone los personajes más sobresalientes del departamento.<sup>250</sup>

Fue hijo de familia pudiente que desempeñaba roles en la administración política de San Juan. Por parte de su madre tuvo un pariente llamado José Ortiz, reconocido negociante y prestamista, quien para finales de 1800 fue presidente del Concejo y alcalde de la ciudad. Nació de manera legítima el 7 de julio de 1851 como descendiente del matrimonio celebrado entre José Ignacio Gil y Ramona Ortiz, y se casó en la parroquia de San Juan Bautista de Girón, cuando tenía 34 años con la señorita Emiliana Reyes Reyes, de 19

---

<sup>250</sup> PALAU. Óp. cit., p. 435.

años. Un matrimonio con permiso de sus padres, ya que, para este periodo, la mayoría de edad se alcanzaba a los 22.<sup>251</sup> Hay que decir que el apellido Reyes era un apellido notable en San Juan y sobresalió dentro del mercado de la tierra, sobre todo en las compras. Incluso a partir de 1930, cargos tan importantes como el alcalde de los gironeses fue de este apellido y ejercido por don Francisco Reyes. Emiliana Reyes fue hija de Clementina Reyes y Joaquín Reyes, uno de los vendedores sobresalientes en el periodo que estudió Duque.<sup>252</sup> Claramente, este matrimonio es otra muestra del vínculo o lazos que existía entre las distintas familias sobresalientes de San Juan. Claramente, estas relaciones se constituían con el objetivo de conservar o seguir la costumbre de relacionarse con buenas familias, así como de fortalecer y expandir su posición sobresaliente en la ciudad.<sup>253</sup> Casos como el de doña Gerónima y el de doña Emilia, nos muestran a San Juan como una sociedad conservadora y tradicional en el que las familias más acomodadas buscaban estar emparentadas.

El día 7 de febrero de 1927 muere su esposa Emilia Reyes Reyes a causa de las dolencias producidas por un fuerte golpe en su humanidad, e inmediatamente don Fermín toma la decisión de hacer su testamento. En este, se expone que a falta de herederos y de no haber tenido hijos, decide hacer donación de sus bienes a las personas más allegadas a él. Entre aquellas personas se encuentran algunos de sus empleados, amigos, el Hospital de Caridad y el doctor Julio Valdivieso, quien se hizo cargo del cuidado de don Fermín hasta el final. A partir de ahí, se incrementó su debilidad senil y como presintiendo sus últimos días en este mundo, resuelve el 7 de mayo de 1928 redactar su última voluntad.

---

<sup>251</sup> Archivo Parroquial Basílica Menor Señor de los Milagros de Girón. Registro de Bautismo de 1928 f. 93.

<sup>252</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., P. 139.

<sup>253</sup> Archivo Parroquial Basílica Menor Señor de los Milagros de Girón. Registro de Defunción No. 547 de 1927 f. 169.

**Cuadro N°29. Propiedades donadas por Fermín Gil en el casco urbano de San Juan**

<b>Ubicación de las propiedades de don Fermín Gil</b>		
<b>Barrio</b>		
Hoyo Frío	10	Zona central
Plaza principal y alrededor	9	
Calle del Moro	1	
Pasaje Silva	1	
Las Nieves	3	
Jesús	3	
San Antonio	2	Zona occidente
Ceiba	7	Zona norte
Girón	3	
<b>TOTAL</b>	<b>39 propiedades.</b>	

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

Solo en propiedades dejó más de 58 inmuebles, 39 de ellos ubicados en las mejores zonas del casco urbano de San Juan, y 27 propiedades en la zona central, como se puede observar en el cuadro anterior. De todas aquellas propiedades,<sup>254</sup> ninguna fue a la Iglesia Católica, como podía ser costumbre que ocurriera en aquella época y como si lo hizo don Pedro Antonio Domínguez quien, otorgó a la parroquia un terreno rural para la construcción de la capilla de Motozo en el área rural de San Juan.<sup>255</sup> Según Duque, aquellos predios de Motozo, fueron los más costosos de la parte rural, con un promedio de \$937 pesos cada uno, debido a la abundancia hídrica y que Motozo se encontraba, en el camino a Sogamoso y al Puerto de Marta.<sup>256</sup>

El 17 de agosto de 1928 es redactado su registro de defunción en la Parroquia San Juan Bautista de San Juan. Sin embargo, su cuerpo no es sepultado en el pueblo donde pasó sus 77 años de existencia. En lugar de aquello, fue trasladado al Cementerio Universal

<sup>254</sup>A.H.R. UIS A.N.G. 1927 tomo 1 prot. 92; 1928 tomo 2 prot. 141.

<sup>255</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1931 tomo 1 prot. 141.

<sup>256</sup> DUQUE ESTUPIÑAN. Óp. cit., p. 31.

de Bucaramanga, donde no se le dio sepultura canónica. En su lugar, “se dio sepultura civil al cadáver”.<sup>257</sup>

Antes de morir también pensó en cómo quería que fuera su última morada. Así las cosas, el sepulcro icónico de Fermín Gil y su esposa, fue construido por el arquitecto y escultor italiano Pedro Colón Monticoni. Este dato fue tomado según información compartida por Alfredo Cifuentes, administrador del Cementerio Universal, y por el director del proyecto de reconstrucción de este cementerio, Sergio Armando Cáceres Mateus, quien también reconoció la importancia de Fermín Gil en la investigación que adelantó sobre el Cementerio Universal. Su sepulcro fue el único que sobrevivió a la destrucción del Cementerio Universal, sin embargo, es necesario aclarar que el paradero de la obra de arte es una incógnita, pues no se sabe para dónde fue trasladada.<sup>258</sup>

Don Fermín Gil será recordado por su contribución al paisaje urbano de San Juan específicamente en el año de 1922, por su participación en los adelantos de la carretera automoviliaria que uniría a San Juan con Bucaramanga. En medio de las vicisitudes para que el departamento consiguiera los terrenos para la apertura de la carretera, y la difícil negociación para que algunos de los dueños de los predios accedieran a la venta de los terrenos para la vía, don Fermín Gil, donó un atractivo terreno con plantaciones de cacao y otras sementeras, toma de agua y potreros el cual tenía un avalúo de \$2.000 pesos para tal fin. Es de advertir también que, don Fermín se benefició con esta vía, pues, tenía dos cuadras de terreno y tres casas a su lado, que acomodaron una mejor ubicación de esos inmuebles con la implantación de esta vía y se valorizaron.<sup>259</sup> El encargado de

---

<sup>257</sup> Archivo Parroquial Iglesia San Laureano de Bucaramanga. Registro de defunción No. 1485 de 1928 f. 321.

<sup>258</sup> Cementerio Universal de Bucaramanga, 1910-2010. Reconstrucción de patrimonio inmueble a través de la topografía, fotografía, y herramientas digitales.» IMCT de Bucaramanga. (Facebook). Consulta 30 de enero 2020. <https://www.imct.gov.co/IMCT2/IMCT/2019/10/03/avanza-el-plan-decenal-de-cultura-y-turismo-de-bucaramanga-2-2-2/>

<sup>259</sup> Con esto, queda claro que en San Juan se daba para estos años, lo que Jacques Aprile denominó como “especulación tipo” que, consiste en “conseguir tierras rurales que colindan con la traza urbana, auspiciar el aumento de la demanda y su valor comercial por medio de alguna obra”. APRILE GNISSET. La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX Óp. cit., p. 52.

recibir tan generosa contribución fue el mismo Gobernador de Santander, el Dr. José María García Hernández.<sup>260</sup>

Es interesante conocer la concentración de la propiedad que alcanzó don Fermín en San Juan durante estos años. Don Fermín Gil fue el segundo de los compradores sobresalientes con 10 transacciones. Don Fermín Gil, fue un próspero comerciante que vio bien hacer la inversión de sus ganancias en bienes raíces. Don Fermín Gil era muy hábil en sus inversiones y compró siempre en la zona central en donde sabemos se valorizó más la propiedad. Estos lugares fueron, Hoyo Frío, en la zona comercial llamada Pasaje Silva, en la Plaza Principal, y algunos lotes en La Ceiba, junto al Hospital.

Cuadro N°30. Adquisición Fermín Gil en el casco urbano de San Juan, 1917-1935

<b>Adquisición segundo comprador de San Juan 1917-1935</b>				
<b>Año</b>	<b>Sitio</b>	<b>Precio \$</b>	<b>Morfología propiedad</b>	<b>Cant. Prop.</b>
1918	Ceiba	\$ 300	C.	1
1921	Hoyo Frío	\$ 200	md.tp.md.tj.	1
1923	Girón	\$ 300	c.t.m.t.	1
1923	Ceiba	\$ 1.000	C.	1
1923	Plaza Principal	\$ 1.500	c.t.m.t.	1
1924	Girón	\$ 380	c.t.m.t.	1
1925	Plaza Principal	\$ 800	c.t.m.t.	1
1925	Ceiba	\$ 1.000	T.	1
1925	Girón	\$ 650	C.	1
1926	Pasaje Silva	\$ 150	c.t.m.t.	1
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 6.280</b>		<b>10 Prop.</b>

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

El caso de don Fermín nos señala tres cosas. La primera, que señalamos una vez más, es la concentración de la propiedad en San Juan durante estos años, la segunda, que en el caso de don Fermín, esta concentración fue concebida como un proyecto de inversión con el cual, quiso aprovechar para lucrarse en el mercado de la tierra, tal y como se venía

<sup>260</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1922 tomo 2 prot. 204.

presentando también en Bucaramanga en las primeras décadas del XX.<sup>261</sup> Y la tercera es que, con la muerte de don Fermín, muere así, una familia influyente, una familia comerciante y acumuladora de propiedades.

---

<sup>261</sup> ALVAREZ FUENTES; RUEDA GOMEZ. Op. cit., p. 175.

## 5. CONCLUSIONES

Tal como se observó durante la investigación, aspectos de índole contextual, internacional, nacional y de nivel regional -como el café, el tabaco, lo agrícola, lo artesanal-, el desarrollo de la dinámica económica, tuvieron gran influencia con el desenvolvimiento del mercado de la tierra durante estos años en San Juan.

Es así como el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan, reaccionó principalmente a las crisis económicas -la de 1917, 1921 y la de 1929-, y a la mayor cantidad de dinero circulante resultado de la “danza de los millones”. Estos aspectos generaron las más sobresalientes dinámicas descritas durante el texto con respecto al aumento y la baja en las compra-ventas de propiedades. Esto se reflejó en el transcurso de la invasión de la langosta y la crisis de 1921 -durante la primera fase-, con la reducción en el número de transacciones. En la “danza de los millones” -en la segunda fase-, por el aumento de precios que se observa de manera absoluta en el mercado inmobiliario a partir de 1926, ocasionando que los peones o personas que menos devengaron, tuvieran que ahorrar un mayor número de salarios para adquirir una propiedad. Finalmente, en la “Gran crisis del 29” -en la tercera fase-, la caída en el número de las transacciones, estuvo acompañada de una baja en el salario de los peones. Este hecho, dado que el precio de las propiedades no mostró una disminución significativa después de que subiera hacia 1926, ocasionó que las personas que menos devengaban les fuera aún más difícil su participación en el mercado de la finca raíz y así, ser acreedores de un inmueble.

Así mismo, lo que nos indica el desarrollo del mercado de la tierra durante nuestro periodo, es que la dinámica comercial de la propiedad inmueble en San Juan estaba en declive. Como prueba de esta afirmación, a continuación se muestran algunos datos que, comparados con los del período inmediatamente anterior estudiado por la historiadora Ivonne Duque 1886-1905, se convierten en evidencia.

Cuadro N°31. Comparación de datos de los períodos 1886-1905 y 1917-1935

<b>Variable para comparar</b>	<b>Período 1886-1905</b>	<b>Período 1917-1935</b>
No. de transacciones realizadas en el casco urbano de San Juan.	1.063	854
Dinero invertido en la compra-venta de propiedades en el casco urbano de San Juan.	\$530.215	\$271.912
Porcentaje de las transacciones otorgadas a crédito.	5%	2.5%

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.

A través del cuadro anterior, resulta evidente el declive de la dinámica comercial específicamente en el mercado inmobiliario, dado que las cifras obtenidas en los años 1917-1935, siempre son menores al estudiado por la historiadora Duque, quien se constituye en el principal referente historiográfico de esta investigación. Otro indicio que nos permite hacer esta afirmación se basa principalmente en el hecho de que, San Juan no era concebida como una plaza para establecer o desarrollar el negocio de la finca raíz en grandes proporciones. Es decir, en San Juan por estos años de 1917-1935, se puede observar la ausencia de un mercado en el cual, se busque obtener un margen de renta grande. San Juan no era una plaza en donde se expusiera el desarrollo de proyectos que plantearan la edificación y comercialización por urbanizaciones o barrios enteros. Por eso, la inexistencia de personas e instituciones con aquellos fines allí.

Por esta razón, el mercado de la tierra en San Juan se ejecutaba durante 1917-1935, por medio de compraventas que tranzaban un número pequeño de propiedades. Durante nuestro periodo de estudio, una de las transacciones que más incluyó inmuebles, fue la registrada el 16 de marzo de 1927, en la cual se negociaron 8 md.t.m.t..<sup>262</sup> Mientras tanto, en Bucaramanga ya se habían consolidado para 1935, varios proyectos urbanísticos, en cabeza de instituciones especializadas en el negocio de la finca raíz, que se vieron

<sup>262</sup> A.H.R. UIS A.N.G. 1927 tomo 1 prot. 73.

reflejados en nuevos barrios y urbanizaciones, como también fue referenciado en el capítulo 4 de esta investigación.

Por otro lado, sumado a este declive de la dinámica comercial inmobiliaria de San Juan, fue posible observar algunas continuidades provenientes desde la época colonial. San Juan continuó con un plano en damero que incluyó al nuevo barrio “El Llanito”. De la misma forma, las edificaciones continuaron utilizando materiales como, la paja, el bahareque, la madera, la tapia y la teja. Mientras tanto, para 1935 en Bucaramanga, ya era común hablar de cemento, urbanizaciones con casas de más de un piso con jardines en el frente, uso de hierro y baldosines que, incluso, eran fabricados en la capital santandereana.<sup>263</sup>

En cuanto a los servicios públicos, la necesidad de agua seguía siendo satisfecha como lo había sido de antaño. El agua se siguió tomando de los principales afluentes que cruzaban por San Juan. Mientras los dirigentes y la elite social de la vecina Bucaramanga se hallaban extendiendo la red de acueducto por las calles de la capital santandereana con la intención de llevar el líquido a los domicilios, el alcalde de San Juan declaró en 1932, no necesitar infraestructura como un acueducto por tener cerca al Río de Oro y el Río Frío. En cuanto a la energía eléctrica, -hay que agregar que fue una innovación para aquellos años de 1917-1935-, fue un servicio que funcionó de manera incipiente y con mala calidad.

No obstante, aquellas continuidades y rezago en infraestructura de servicios públicos, no es posible decir que San Juan se había quedado estático a través del tiempo. Por el contrario, lo que se percibió a través de esta investigación fue que, San Juan vivía un proceso lento hacía el cambio. Este lento cambio en San Juan, se refleja principalmente en:

---

<sup>263</sup> ALVARES FUENTES; RUEDA GOMEZ. Óp. cit., pp. 112 - 132.

- En la apertura de la estación de transportes a motor, que mejoró la comunicación con la capital santandereana a través también, de la carretera automoviliaria inaugurada por estos años.
- La implantación de los puentes de hierro en la vía automoviliaría a Bucaramanga, sobre el Río de Oro y quebrada De Macanas.
- Una nueva organización urbana de la propiedad por medio de una placa en la parte superior de las puertas que expuso el número de calle, de carrera y de casa.
- El establecimiento del servicio público de electricidad, innovación para los san juaneros en aquellos años.
- La canalización de la quebrada de Las nieves para favorecer a San Juan de las inundaciones y en especial a la zona baja.

Por otra parte, el mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan 1917-1935, se puede exponer a través de su plano, mostrando un desenvolvimiento jerarquizado por zonas. La zona centro y la zona occidental siempre encabezando el dinamismo del mercado de la tierra. La zona centro con la particularidad de generar mayor rentabilidad, y la zona occidente por ser la zona de la carretera automoviliaria a Bucaramanga y hacia donde se dio la expansión de San Juan en 1917-1935.

Además de estas dos zonas, sobresale también los casos específicos de los barrios guaraperos. El barrio de La Mina en la zona sur y Hoyo Caliente en la zona oriente. Estos barrios fueron valorados por las “personas de bien” como focos de vicio. Por tal razón, así como su lejanía al núcleo de la ciudad, obtuvieron la menor valorización durante el período de estudio.

A propósito del plano de San Juan y del proceso por el cual se desarrollaba el lento cambio durante aquellos años de 1917-1935, podemos decir que allí se presentaron dos formas de crecimiento. Podemos señalar que, de un lado, se presentó un crecimiento hacia el interior o densificación. Este crecimiento se materializó en la zona centro, en el barrio de Las Nieves principalmente, a través de la subdivisión de la propiedad. La

segunda forma de crecimiento fue por expansión. Según los datos obtenidos durante la investigación, el plano pasó de tener 31 manzanas a principios del siglo a 34 manzanas para el año de 1935, producto de la consolidación del nuevo barrio El Llanito.

Esta expansión se debió principalmente a factores como, el incremento demográfico - San Juan tuvo para el año de 1918 una población de 7881 personas y veinte años después, en 1938, allí se contaban 10744-, a la necesidad de habitación que implicó aquel incremento demográfico, a la concentración de la propiedad en especial en la zona central, por una parte de los ciudadanos, y principalmente a la avalancha de la quebrada Las Nieves que soportó San Juan en 1931. Finalmente, esta tragedia hizo pensar en la decisión no solo de expandir San Juan hacia la zona occidental, sino de reubicar allí los damnificados y el barrio Hoyo Caliente. Esto último no sucedió y el barrio siguió existiendo debido a la canalización de la quebrada.

El hecho de que esta expansión se diera hacia el nor-occidente del plano de San Juan, y que esta expansión resultara en la consolidación del barrio de El Llanito, se debió gracias a la carretera automoviliaria recién inaugurada hacia Bucaramanga, que satisfacía la necesidad comercial que representaba la capital santandereana para los san juaneros, y a los precios módicos con los que se podía adquirir una edificación en esta zona y puntualmente en el barrio El Llanito.

Otras de las características que pudimos observar en el desarrollo del mercado de la tierra en el casco urbano de San Juan en los años 1917-1935 fueron:

1. Que durante los años de la crisis ocasionada por la invasión de la langosta (1915-1917) y la que produjo la depresión de 1929, no solo se redujeron las transacciones, sino que, el valor promedio de las propiedades tranzadas en estos tiempos de crisis, también fueron pequeños. Durante 1917, en pleno año en que aún se sentían las consecuencias de la plaga de langosta, el número de transacciones fue pequeño con 46 transacciones. A su vez, el promedio del precio de cada transacción fue de \$90 pesos, el más ínfimo de todo el período. En 1930, cuando se empezó a sentir la gran crisis, el número de transacciones fue el más

bajo del periodo, con 23 compraventas en todo el año y un promedio de precio por cada transacción también bajo de \$237 pesos, cuando el año inmediatamente anterior de 1929, el precio promedio de cada transacción había sido de \$718 pesos.

2. La ausencia de inmigrantes extranjeros y de personas de otras ciudades que sobresalieran en este mercado del suelo.
3. La acumulación de las mejores propiedades, es decir, de las que generaron más rentabilidad y de mejor ubicación, por una parte de la población san juanera (políticos, comerciantes y en ocasiones, personas que ejercían los dos oficios.).
4. A finales del periodo se observó que, además de resultar relevante las características de la propiedad para otorgarle el valor, (cuantos patios tiene, si tiene cocina, si posee solar) se empieza a tener en cuenta de manera importante la variable metros cuadrados. Es decir, acompañado del fenómeno de la concentración y acumulación de la propiedad por una pequeña parte de la sociedad san juanera, empieza a cobrar trascendencia la medida de la propiedad en metros.<sup>264</sup>
5. El mercado de la tierra en San Juan se desarrolló no como un negocio en manos de empresarios, sino que, fue ejecutado por personas que se dedicaban a comprar, acumular y vender por unidades pequeñas. Así también hubo ausencia de hombres e instituciones que planearan el negocio de la finca raíz con proyectos que construyeran barrios y urbanizaciones enteras.
6. Este mercado de la tierra tuvo como sobresalientes a la parte de la población más pudiente de San Juan. Así también, dentro de esta clase pudiente y sobresaliente en el mercado inmobiliario, se logró hallar evidencia de la práctica del hábito de relacionarse entre sí, por medio de vínculos sociales como el matrimonio.

---

<sup>264</sup> Este será un tema que podrá ser acogido y discutido de manera más amplia en futuras investigaciones.

Finalmente, queremos dar lugar para mencionar algunas preguntas que se nos generaron a través de los resultados de esta investigación. Aquellas pueden ser tomadas como objetivo para futuros proyectos. Tengamos en cuenta que, mediante la descripción de este texto, ya se han mencionado algunos otros temas de interés. Sin embargo, son dos, las cuestiones que fortalecerían aún más la indagación llevada a cabo aquí. La primera de ellas es, el desenvolvimiento del mercado de la tierra en la parte rural de San Juan entre los años 1917-1935, y la relación que se pueda hallar en comparación con las deducciones obtenidas en estas páginas. Y segunda, el comportamiento del mercado inmobiliario en años y periodos posteriores, cuando San Juan, empieza a formar parte más claramente de las dinámicas metropolitanas dominadas por Bucaramanga.

## BIBLIOGRAFÍA

### Lista de abreviaturas

AGN	Archivo General de la Nación
AHR-UIS	Archivo Histórico Regional de la UIS
A.G.G.	Archivo Gubernamental de Girón
A.N.G.	Archivo Notarial de Girón
Cj	Caja
Carp	Carpeta
T	Tomo
F	Folio
Fs	Folios
Leg	Legajo

- **Documentos de archivo**

- Archivo Histórico Regional de la UIS (AHR-UIS)**

- Archivo Gubernamental de San Juan Girón

- Archivo Notarial de San Juan Girón**

- Protocolos Notaria Única de San Juan Girón de 1917 a 1935

- **Prensa (años consultados)**

- GS Gaceta de Santander. Bucaramanga (1917-1935)

- Vanguardia Liberal. Bucaramanga (1917–1935)

El Debate. Bucaramanga (1917-1935)  
Señor de los Milagros. San Juan Girón (1930-1931)  
Revista Caras (1938)

- **Fuentes publicadas**

BUENDIA ACEVEDO, William. Compendio de estadísticas históricas de los Santanderes. Bucaramanga A.H.R. UIS: Colciencias, 1994. 881 p.

DIAZ BRANTES, Humberto. Álbum grafico de los dos santanderes 1926-1927. Bucaramanga: Editorial Marco A. Gómez. Sin paginar.

VALDERRAMA BENITES, Ernesto. Real de Minas de Bucaramanga. Bucaramanga: Imprenta Departamental, 1947.

## **Bibliografía secundaria**

ALVAREZ FUENTES, Jaime; RUEDA GOMEZ, Néstor. Historia urbana de Bucaramanga 1900-1930. Bucaramanga: SIC editorial, 2001.

APRILE GNISSET, Jacques. La ciudad colombiana prehispánica, de conquista e indiana. Bogotá: Talleres Gráficos Banco Popular, 1991.

APRILE GNISSET, Jacques. La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX. Bogotá: Talleres gráficos Banco Popular, 1991.

ARANGO, Silvia. Ciudad y arquitectura: seis generaciones que construyeron América Latina. Bogotá: Fondo de cultura económica, 2012.

BEJARANO AVILA, Jesús Antonio. Historia económica de Colombia. México: siglo XXI editores, 1987.

BEJARANO ÁVILA, Jesús Antonio. La economía de Colombia entre 1922 y 1929. Nueva Historia de Colombia. Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989. Tomo V.

DUQUE ESTUPIÑAN, Ivonne Marcela. Compra - ventas de tierra rural y urbana, Girón 1886-1905. Tesis UIS, Bucaramanga, 2009.

GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. Poder político local, cabildo de Girón siglo XVIII. Bucaramanga: editorial Sic, 2000. p. 205-217.

GUZMÁN, Ángela Inés. Poblamiento y urbanismo colonial en Santander. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 1987.

JOHNSON, Church David. Santander siglo XIX- Cambios socioeconómicos. Bogotá: Carlos Valencia editores, 1984.

KALMANOVITZ, Salomón. ECONOMIA Y NACIÓN una breve historia de Colombia. Bogotá: tercer mundo editores, 1994.

MARTÍNEZ GARNICA, Armando. Historia básica de Bucaramanga. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 2022.

MARTINEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN Amado Antonio. La provincia de Soto: orígenes de sus poblamientos urbanos. Bucaramanga: UIS, 1995.

MEJÍA PAVONY, German Rodrigo. Los años del cambio Historia urbana de Bogotá 1820–1910. Bogotá: Centro editorial Javeriano, 2000.

MEJÍA PAVONY, Germán. «Los itinerarios de la transformación urbana Bogotá, 1820-1910», Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura, No. 24 (1997): <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/16545>.

MELO, Jorge Orlando. Historia de Medellín. Bogotá: Compañía Suramericana de Seguros, 1996

OCAMPO, José Antonio. Historia económica de Colombia. México: siglo XXI editores 1987.

PALACIOS, Marco. El café en Colombia, (1850-1970) Una historia económica social y política. Bogotá, Ed. Presencia 1979.

POSADA, Carlos Esteban. La gran crisis en Colombia: El periodo 1928-1933. Nueva Historia de Colombia. Tomo V Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989.

ROMERO, José Luis. Latinoamérica: las ciudades y las ideas. Argentina: siglo XXI editores, 1976.

TOVAR ZAMBRANO, Bernardo. La economía colombiana (1886-1922). Nueva Historia de Colombia. Bogotá: Planeta Colombiana Editorial S.A., 1989. Tomo V.

ZAMBRANO PANTOJA, Fabio Roberto. Desarrollo urbano en Colombia: una perspectiva histórica. Seminario políticas e instituciones para el desarrollo urbano futuro en Colombia. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación, 1994.

## ANEXOS

Anexo N°1. Apellidos sobresalientes en la compra y venta de propiedades en el casco urbano de San Juan Girón, 1917–1935

APELLIDO 1	APELLIDO 2	NOMBRE	ESTADO CIVIL	VECINO DE
GONZALEZ		ANACLETO		GIRÓN
GONZALEZ		EDUARDO		GIRÓN
GONZALEZ		ESTEBAN		GIRÓN
GONZALEZ	S.	FRANCISCO		GIRÓN
GONZALEZ		JOSE DE JESUS		GIRÓN
GONZALEZ		JUSTA	SOLTERA	GIRÓN
GONZALEZ		LORENZO		GIRÓN
GONZALEZ	O.	LUIS FELIPE		GIRÓN
GONZALEZ	R.	NICOLAS		GIRÓN
GONZALEZ		PRIMO ANTONIO		GIRÓN
GONZALEZ		RAMON		GIRÓN
GONZALEZ		JUAN DE JESUS		GIRÓN
GONZALEZ		JULIA	VIUDA	GIRÓN
MANTILLA		ALBERTO		GIRÓN

MANTILLA		ANTONIO		GIRÓN
MANTILLA		CONCEPCION	VIUDA	GIRÓN
MANTILLA	S.	DAVID		GIRÓN
MANTILLA	DE SERRANO	EMILIANA	VIUDA	GIRÓN
MANTILLA	O.	GRACILIANA	VIUDA	GIRÓN
MANTILLA		JOSE DEL CARMEN		GIRÓN
MANTILLA		LEONARDO		GIRÓN
MANTILLA	R.	LUIS MARIA		GIRÓN
MANTILLA		RAMON		GIRÓN
MANTILLA		REMIGIO		GIRÓN
MANTILLA		VALENTINA		GIRÓN
MARTINEZ	MONTAÑEZ	ANTONIO		GIRÓN
MARTINEZ		DAMIANA	VIUDA	GIRÓN
MARTINEZ		ELADIO		GIRÓN
MARTINEZ	O.	FRANCISCO		GIRÓN
MARTINEZ		JERONIMA	VIUDA	GIRÓN

MARTINEZ		JOSE		GIRÓN
MARTINEZ		JOSE DOLORES		GIRÓN
MARTINEZ		MANUEL		GIRÓN
MARTINEZ	O.	MARCOS		GIRÓN
MARTINEZ		TOMAS		GIRÓN
NAVAS		ANGEL MARIA		GIRÓN
NAVAS	DE ORDOÑEZ	DOLORES		GIRÓN
NAVAS	Y.	FELIX		GIRÓN
NAVAS		JESUS		GIRÓN
NAVAS		JOSE		GIRÓN
NAVAS		JOSE MERCEDES		GIRÓN
NAVAS		JULIO		GIRÓN
NAVAS		MEDARDO		GIRÓN
NAVAS		NATIVIDAD	VIUDA	GIRÓN
ORDOÑEZ	G.	AGUSTIN		GIRÓN
ORDOÑEZ	A.	ANTONIO		GIRÓN
ORDOÑEZ	GONZALEZ	ANTONIO		GIRÓN
ORDOÑEZ		FERMIN		GIRÓN
ORDOÑEZ		FRANCISCO		GIRÓN

ORDOÑEZ	DE NAVAS	PRUDENCIA	VIUDA	GIRÓN
ORDOÑEZ	M.	SANTIAGO		GIRÓN
PINILLA		DOMINGO		GIRÓN
PINILLA		JOSE DEL CARMEN		GIRÓN
PINILLA	V.	JOSE IGNACIO		GIRÓN
PINILLA		LUISA	SOLTERA	GIRÓN
PINILLA		NIEVES		GIRÓN
PINILLA		PEDRO		GIRÓN
PINILLA		RAFAEL		GIRÓN
PRADA		BERNABE		GIRÓN
PRADA	DE REYES	CARMEN	VIUDA	GIRÓN
PRADA		ESTEBAN		GIRÓN
PRADA	P.	FRANCISCO		GIRÓN
PRADA		IGNACIO		GIRÓN
PRADA		JUANDE JESUS		GIRÓN
PRADA	DE REYES	MICAELA	VIUDA	GIRÓN
PRADA		NECO		GIRÓN
PRADA		RAIMUNDO		GIRÓN
PRADA		WENSESLAO		GIRÓN

REY	DE ORDOÑEZ	ANA FRANCISCA	CASADA	GIRÓN
REY		ENRIQUE		GIRÓN
REY	ROJAS	FERNANDO		GIRÓN
REY		FRANCISCO ANTONIO		GIRÓN
REY		JAVIER		GIRÓN
REY		JUAN		GIRÓN
REY		LUIS IGNACIO		GIRÓN
REY		MERCEDES	VIUDA	GIRÓN
REY		NICOLAS		GIRÓN
REY	NAVAS	PRIMITIVA	SOLTERA	GIRÓN
REY		RAIMUNDO		GIRÓN
REY		ROSALIA		GIRÓN
REY	R.	JESUS		GIRÓN
REYES		ANTONIO MARIA		GIRÓN
REYES	S.	BERNABE		GIRÓN
REYES		CAMILO		GIRÓN
REYES	SANCHEZ	DOMINGO		GIRÓN
REYES	M.	FRANCISCO		GIRÓN

REYES	S.	LUIS EUCEBIO		GIRÓN
REYES		LUIS IGNACIO		GIRÓN
REYES	DE DIETES	SOCORRO		GIRÓN
REYES	R.	SOLEDAD		GIRÓN
RODRIGUEZ		BENITA		GIRÓN
RODRIGUEZ		CARLOS		GIRÓN
RODRIGUEZ		CLEMENCIA	VIUDA	GIRÓN
RODRIGUEZ		EUGENIO		GIRÓN
RODRIGUEZ		JOSE DEL CARMEN		GIRÓN
RODRIGUEZ		JOSE FELIPE		GIRÓN
RODRIGUEZ		LUIS ANTONIO		GIRÓN
RODRIGUEZ		MANUEL ANTONIO		GIRÓN
RODRIGUEZ	REYES	MARIA JOSEFA		GIRÓN
RODRIGUEZ	DE VALDIVIESO	MERCEDES	CASADA	GIRÓN

RODRIGUE Z		PABLO ANTONIO		GIRÓN
RODRIGUE Z		PABLO EMILIO		GIRÓN
RODRIGUE Z		PEDRO BENITO		GIRÓN
RODRIGUE Z		PEDRO VICENTE		GIRÓN
RODRIGUE Z		RAMONA	SOLTER A	GIRÓN
RODRIGUE Z	R.	RITO		GIRÓN
RODRIGUE Z		SOCORRO	SOLTER A	GIRÓN
RODRIGUE Z		VICENTA	VIUDA	GIRÓN
RUEDA		CARMEN	VIUDA	GIRÓN
RUEDA		CIPRIANO		GIRÓN
RUEDA		CRISTINA	SOLTER A	GIRÓN
RUEDA		CRISTOBAL		GIRÓN
RUEDA		CUPERTINO		GIRÓN
RUEDA		DAVID		GIRÓN
RUEDA	G.	ENRIQUE		GIRÓN
RUEDA		EUCEBIO		GIRÓN
RUEDA		EUSTAQUIO		GIRÓN

RUEDA	R.	IGNACIO		GIRÓN
RUEDA		JOAQUIN		GIRÓN
RUEDA		JUAN JOSE		GIRÓN
RUEDA		LAUREANO		GIRÓN
RUEDA		LUIS MODESTO		GIRÓN
RUEDA		NICACIA		GIRÓN
RUEDA		PEDRO SATURNINO		GIRÓN
RUEDA		RAFAEL		GIRÓN
RUEDA		TOMAS		GIRÓN
RUEDA	A.	TOMAS		GIRÓN
SANABRIA		ENRIQUE		GIRÓN
SANABRIA		FRANCISCO		GIRÓN
SANABRIA		JOSE		GIRÓN
SANABRIA		JUSTO		GIRÓN
SANABRIA		MIGUEL		GIRÓN
SANABRIA		MIGUEL		GIRÓN
SANABRIA		PEREZ		GIRÓN
SANABRIA		VALENTIN		GIRÓN
SERRANO	M.	ANGEL MARIA		GIRÓN
SERRANO	SERRANO	ANGUSTIAS		GIRÓN

SERRANO	GOMEZ	ANTONIO		GIRÓN
SERRANO		CALIXTO		GIRÓN
SERRANO	N.	CARLOS		GIRÓN
SERRANO		CRISANTO		GIRÓN
SERRANO		FRANCISCA	SOLTER A	GIRÓN
SERRANO		FRANCISCA	SOLTER A	GIRÓN
SERRANO		GABINO		GIRÓN
SERRANO		ISAIAS		GIRÓN
SERRANO		JOSE E JESUS		GIRÓN
SERRANO	GALVIS	JOSE MARIA		GIRÓN
SERRANO		NARCIZO		GIRÓN
SERRANO	N.	NIEVES	SOLTER A	GIRÓN
SERRANO		PABLO ANTONIO		GIRÓN
SERRANO		PEDRO ELIAS		GIRÓN
SERRANO	NAVAS	RAFAEL		GIRÓN
SERRANO		RAMON		GIRÓN
SERRANO	GOMEZ	RUBEN		GIRÓN
SERRANO		RUPERTO		GIRÓN

SERRANO		SAMUEL		GIRÓN
SERRANO		TOMAS		GIRÓN
SERRANO		TRINO		GIRÓN
SERRANO	S.	VICENTE		GIRÓN
URIBE	O.	ANTONIO		GIRÓN
URIBE		BLAS		GIRÓN
URIBE	O.	CARLOS		GIRÓN
URIBE		GENARO		GIRÓN
URIBE	PINO	JOSE DE JESUS		GIRÓN
URIBE		LUCIA	SOLTER A	GIRÓN
URIBE		LUIS		GIRÓN
URIBE		PEDRO JOSE		GIRÓN
URIBE		RAFAEL		GIRÓN
VADIVIESO	DE VALDIVIES O	EMILIANA		GIRÓN
VALDIVIES O	REYES	ANTONIO		GIRÓN
VALDIVIES O		CELESTINO		GIRÓN
VALDIVIES O		CELSO		GIRÓN

VALDIVIESO		FERNANDO		GIRÓN
VALDIVIESO	O.	GORGONIO		GIRÓN
VALDIVIESO		GUADALUPE	SOLTERA	GIRÓN
VALDIVIESO	O.	JESUS		GIRÓN

VALDIVIESO	V.	MARCOS		GIRÓN
VALDIVIESO	V.	MIGUEL		GIRÓN
VALDIVIESO	VALDIVIESO	RAFAEL		GIRÓN

Fuente

Elaboración propia basado en los protocolos notariales de 1917 y 1935 del Archivo Notarial de Girón.