

**COMPRA Y VENTA DE TIERRAS URBANAS EN BUCARAMANGA ENTRE  
1930-1940**

**ANDREA PAOLA OVIEDO CASTRO**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE HISTORIA  
BUCARAMANGA  
2017**

**COMPRA Y VENTA DE TIERRAS URBANAS EN BUCARAMANGA ENTRE  
1930-1940**

**ANDREA PAOLA OVIEDO CASTRO**

**Trabajo de grado para optar por el título de  
Historiador y archivista**

**Director**

**WILLIAM BUENDIA ACEVEDO**

**Magister en Historia**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER**

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS**

**ESCUELA DE HISTORIA**

**BUCARAMANGA**

**2017**

## **AGRECIAMIENTOS**

En primer lugar, a Dios por acompañarme cada día de mi carrera profesional, por la sabiduría concedida para desarrollar mi proyecto de investigación y por brindarme experiencias que fortalecieron mi aprendizaje y mi labor diaria.

A mis padres Eduar Oviedo y Luz Marina Castro por su apoyo moral y económico que me impulsó todos los días a ser una excelente profesional, a mi hermana Vanessa Oviedo por su apoyo intelectual y moral que me permitió desarrollar cada etapa de mi vida universitaria y de mi trabajo de investigación con el que pude culminar mis estudios de pregrado.

Al profesor William Buendía Acevedo, por la confianza depositada en mí, al acompañarme como director de mi trabajo de grado y por sus orientaciones, correcciones y consejos que me permitieron seguir adelante en el desarrollo y escritura de mi tesis.

A Mauricio Ortiz por su colaboración en el tiempo en que estuve investigando y recolectado información de la Notaria primera del Circuito de Bucaramanga, de la Cámara de Comercio, de la prensa local y del Diario oficial.

## CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCIÓN .....	18
1. PANORÁMICA SOCIAL, POLÍTICA Y ECONÓMICA A FINALES DE 1920.....	23
1.1 LAS POSIBILIDADES DE IDENTIFICAR UN PROYECTO URBANIZADOR EN BUCARAMANGA. ....	33
1.2 INICIO DEL PROYECTO URBANIZADOR EN BUCARAMANGA.....	35
2. LLEGADA DE LA REPÚBLICA LIBERAL: ETAPA DE CRISIS EN COLOMBIA.....	50
2.1 PERSPECTIVA DE ENRIQUE OLAYA HERRERA SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y POLÍTICA DE COLOMBIA .....	52
2.2 COMIENZO DE LA REPÚBLICA LIBERAL: ENRIQUE OLAYA HERRERA ASCIENDE AL PODER.....	56
2.3. CRISIS EN LAS OPERACIONES DE COMPRA URBANA EN BUCARAMANGA .	57
2. 4 MEDIDAS GUBERNAMENTALES PARA MITIGAR LA CRISIS ECONÓMICA Y FISCAL .....	72
2.5 CONSECUENCIAS DE LAS MEDIDAS ECONÓMICAS EN EL ORDEN NACIONAL .....	83
2.6 DEVENIR HISTÓRICO NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y LOCAL DURANTE 1933 – 1934.....	96
2.7 EL MERCADO DE TIERRAS DE URBANAS EN BUCARAMANGA COMIENZA SU AUMENTO PAULATINO .....	109
3. LA REVOLUCIÓN EN MARCHA: IDEA DE MODERNIZACIÓN .....	124
3.1 PERSPECTIVA DE UN BUMANGUÉS ANTE LA NUEVA CANDIDATURA PRESIDENCIA DE CORTE LIBERAL. ....	125
3.2 ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO ASCIENDE AL PODER, INICIA LA REVOLUCIÓN EN MARCHA .....	131
3.3 LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE UN PROYECTO LIBERAL .....	143
3.4 COMIENZA LA ETAPA CRECIENTE DEL MERCADO DE TIERRAS URBANAS DURANTE 1935-1940.....	151
3.5 PANORAMA NACIONAL DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA .....	167
3.5.1 DE LA PANORÁMICA NACIONAL A LA DEPARTAMENTAL Y LOCAL.....	169

3.6 CONSTANTE AUMENTO DE LAS OPERACIONES DE COMPRA DE TIERRAS URBANAS EN BUCARAMANGA .....	183
3. 7 REFORMA AGRARIA: LEY 200 DE 1936 INTENTO FALLIDO DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA .....	196
3. 8 IDEAS DE PROGRESO URBANO DESARROLLADOS EN LA REVOLUCIÓN EN MARCHA .....	198
4. DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA A LA GRAN PAUSA .....	202
4.1 UNA MIRADA AL DISCURSO POLÍTICO DE EDUARDO SANTOS Y SUS PROPÓSITOS PRESIDENCIALES.....	203
4.2 REFLEJO DE LA GRAN PAUSA EN LA SITUACIÓN ECONÓMICA EN BUCARAMANGA .....	210
4.3 1939: ÚLTIMO AÑO DE AUGE EN EL MERCADO DE TIERRAS URBANAS .....	224
4.4 CAÍDA DE LAS OPERACIONES DE COMPRA EN BUCARAMANGA.....	236
4.5 COSMOVISIÓN FINAL DE EDUARDO SANTOS EN 1942 .....	249
5. CONCLUSIONES .....	261
BIBLIOGRAFÍA.....	267

## LISTA DE TABLAS

Pág.

Tabla 1: producción de tabaco 1929.....	27
Tabla 2: cifras de exportación de tabaco en rama en Colombia.....	28
Tabla 3: empresas tabacaleras en Santander.....	29
Tabla 4: Operaciones de compra, segunda serie de compradores 1930.....	42
Tabla 5: Operaciones de compra, tercera serie de compradores 1930.....	46
Tabla 6: resultados de elecciones presidenciales de 1930.....	56
Tabla 7: operaciones de compra, primer grupo 1931.....	60
Tabla 8: operaciones de compra, segundo grupo 1931.....	63
Tabla 9: operaciones de compra, tercer grupo 1931.....	67
Tabla 10: utilización del empréstito para subsanar la deuda de Tesorería.....	77
Tabla 11: operaciones de compra, primer grupo 1932.....	84
Tabla 12: operaciones de compra, segundo grupo 1932.....	88
Tabla 13: operaciones de compra, tercer grupo 1932.....	92
Tabla 14: operaciones de compra, primer grupo 1933.....	98
Tabla 15: operaciones de compra, segundo grupo 1933.....	101
Tabla 16: operaciones de compra, tercer grupo 1933.....	106
Tabla 17: operaciones de compra, primer grupo 1934.....	111
Tabla 18: operaciones de compra, segundo grupo 1934.....	115
Tabla 19: operaciones de compra, tercer grupo 1934.....	119
Tabla 20: operaciones de compra, primer grupo 1935.....	153
Tabla 21: operaciones de compra, segundo grupo 1935.....	158
Tabla 22: operaciones de compra, tercer grupo 1935.....	163
Tabla 23: operaciones de compra, primer grupo 1936.....	171
Tabla 24: operaciones de compra, segundo grupo 1936.....	175
Tabla 25: operaciones de compra, tercer grupo 1936.....	179

Tabla 26: operaciones de compra, primer grupo 1937 .....	184
Tabla 27: operaciones de compra, segundo grupo 1937 .....	188
Tabla 28: operaciones de compra, tercer grupo 1937 .....	192
Tabla 29: operaciones de compra, primer grupo 1938 .....	212
Tabla 30: operaciones de compra, segundo grupo 1938 .....	215
Tabla 31: operaciones de compra, tercer grupo 1938 .....	219
Tabla 32: operaciones de compra, primer grupo 1939 .....	225
Tabla 33: operaciones de compra, segundo grupo 1939 .....	229
Tabla 34: operaciones de compra, tercer grupo 1939 .....	232
Tabla 35: operaciones de compra, primer grupo 1940 .....	237
Tabla 36: operaciones de compra, segundo grupo 1940 .....	241
Tabla 37: operaciones de compra, tercer grupo 1940 .....	245

## LISTA DE GRÁFICA

	Pág.
Gráfica 1: serie de precios escalonado primer grupo de compradores 1930.....	40
Gráfica 2: Ubicación de predios en Bucaramanga, primer grupo 1930.....	42
Gráfica 3: porcentaje de propiedades compradas por el segundo grupo de compradores 1930 .....	43
Gráfica 4: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1930.....	45
Gráfica 5: porcentaje de propiedades compradas por el tercer grupo de compradores 1930 .....	47
Gráfica 6: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1930.....	49
Gráfica 7: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1931 .....	60
Gráfica 8: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931 .....	62
Gráfica 9: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1931.....	64
Gráfica 10: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1931 .....	66
Gráfica 11: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931 .....	68
Gráfica 12: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931 .....	70
Gráfica 13: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932.....	85

Gráfica 14: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932.....	89
Gráfica 15: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1932.....	91
Gráfica 16: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1932.....	93
Gráfica 17: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1932.....	94
Gráfica 18: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932.....	99
Gráfica 19: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1933.....	101
Gráfica 20: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1933.....	102
Gráfica 21: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1933.....	105
Gráfica 22: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1933.....	107
Gráfica 23: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1933.....	109
Gráfica 24: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1934.....	112
Gráfica 25: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1934.....	114
Gráfica 26: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1934.....	116
Gráfica 27: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1934.....	118
Gráfica 28: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1934.....	120

Gráfica 29: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1934.....	123
Gráfica 30: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1935.....	154
Gráfica 31: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1935.....	157
Gráfica 32: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1935.....	159
Gráfica 33: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1935.....	162
Gráfica 34: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1935.....	164
Gráfica 35: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1935.....	166
Gráfica 36: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1936.....	172
Gráfica 37: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1936.....	174
Gráfica 38: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1936.....	176
Gráfica 39: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1936.....	178
Gráfica 40: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1936.....	181
Gráfica 41: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1936.....	183
Gráfica 42: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1937.....	185
Gráfica 43: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1937.....	187

Gráfica 44: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1937 .....	189
Gráfica 45: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1937 .....	191
Gráfica 46: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1937 .....	194
Gráfica 47: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1937 .....	196
Gráfica 48: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1938 .....	213
Gráfica 49: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1938 .....	215
Gráfica 50: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1938 .....	216
Gráfica 51: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1938 .....	218
Gráfica 52: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1938 .....	221
Gráfica 53: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1938 .....	223
Gráfica 54: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1939 .....	226
Gráfica 55: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1939 .....	228
Gráfica 56: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1939 .....	230
Gráfica 57: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1939 .....	231
Gráfica 58: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1939 .....	234

Gráfica 59: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1939.....	236
Gráfica 60: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1940.....	238
Gráfica 61: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1940.....	240
Gráfica 62: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1940.....	242
Gráfica 63: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1940.....	244
Gráfica 64: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1940.....	246
Gráfica 65: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1940.....	249
Gráfica 66: urbanización de Bucaramanga 1930-1940.....	263
Gráfica 67: Porcentaje total de los predios adquiridos 1930-1940.....	264
Gráfica 68: ciclo de compraventa de tierras urbanas en Bucaramanga 1930 – 1940.....	266

## LISTA DE ILUSTRACIONES

	<b>Pág.</b>
Ilustración 1: Familia Clausen .....	33
Ilustración 2: Plano de urbanización del barrio de la Mutualidad .....	35
Ilustración 3: Ejemplo de diversificación de ingresos .....	82
Ilustración 4: Teatro Garnica década de 1930 .....	90
Ilustración 5: Plano de la ciudad de Bucaramanga 1928 .....	200
Ilustración 6: Plano de la ciudad de Bucaramanga 1938 .....	200
Ilustración 7: Alejandro Galvis reconocido político santandereano.....	227

## RESUMEN

**TITULO:** Compra y venta de tierras urbanas en Bucaramanga 1930-1940

**AUTOR:** Andrea Paola Oviedo Castro\*<sup>1</sup>

**PALABRAS CLAVES:** compra y venta de tierras, urbanización, inmuebles urbanos, ubicación de predios, rango de precios.

### DESCRIPCIÓN:

La presente tesis estudia la compra y venta de tierras urbanas en la ciudad de Bucaramanga, durante los años 1930 – 1940, a partir del análisis del ámbito económico y político en el orden nacional y departamental, con el propósito de determinar la relación entre esta panorámica y la variación de las operaciones de compra durante la década en estudio. Análisis que permitió observar que muchas de las situaciones económicas que atravesaba el país repercutieron en el plano departamental, especialmente en el orden local, lo que generó la crisis dentro del mercado de tierras urbanas en la ciudad durante el primer quinquenio (1930-1934). No obstante, en el segundo quinquenio (1935-1940) se evidenció un aumento paulatino de las operaciones de compra, lo que permitió la urbanización de ciertos sectores de Bucaramanga por parte de personas naturales y jurídicas.

El trabajo fue dividido en cuatro capítulos, en el primero se abordó un contexto económico, político y social de finales de la década de 1920. En él se hizo un recuento de las situaciones que atravesaban a Colombia en el momento. En el segundo capítulo, se examinó la llegada de Enrique Olaya Herrera a la presidencia, las políticas liberales puestas en marcha por el nuevo gobernante y su relación con las transacciones de tierras urbanas en la ciudad. En el tercer capítulo, se analizó el ascenso de Alfonso López Pumarejo al poder y cómo las ideas de su plan de gobierno repercutieron en el impulso de proyectos urbanizadores en Bucaramanga. Y finalmente, el cuarto capítulo, analizó el gobierno de Eduardo Santos, las medidas económicas puestas en funcionamiento en su plan de gobierno y su relación con el alza en las transacciones de bienes raíces urbanos de la ciudad.

---

\* Trabajo de grado

\*\* Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Historia. Director William Buendía Acevedo, Mg. Historia.

## ABSTRACT

**TITLE:** Trading of urban land in Bucaramanga between 1930 and 1940

**AUTHOR:** Andrea Paola Oviedo Castro\*<sup>2</sup>

**KEYWORDS:** trading of lands, urbanization, urban property, location of lands, price range.

### DESCRIPTION

This thesis studies the purchase and sale of urban land in the city of Bucaramanga, during the years 1930 - 1940, from the analysis of the economic and political environment at the national and departmental level, in order to determine the relationship between this panoramic and the variation of the buying during the decade under study. Analysis allowed to observe that many of the economic situation facing the country reverberated at the departmental level, especially at the local level, which led to the crisis in the market for urban land in the city during the first five years (1930-1934). However, in the second half (1935-1940) a gradual increase in the buying was evident, enabling the development of certain sectors of Bucaramanga by natural and legal persons.

The project was divided into four chapters, the first an economic, political and social context of the late 1920s, where a recount situations spanning to Colombia at the time was addressed. In the second chapter, the arrival of Enrique Olaya Herrera to the presidency was examined, liberal policies implemented by the new ruler and his relationship with urban land transactions in the city. In the third chapter, the rise of Alfonso Lopez to power was analyzed and how the ideas of his government plan reverberated in promoting projects developers in Bucaramanga. And finally, the fourth chapter, analyzed the government of Eduardo Santos, economic measures put into operation in his plan of government and its relationship to the rise in urban real estate transactions in the city.

---

\*Word Degree

\*\*Faculty of Human science, School of history. Director William Buendía Acevedo, Mg, History

## INTRODUCCIÓN

En este trabajo se hizo un análisis del proceso de compra-venta de tierras urbanas en Bucaramanga durante los años 1930-1940, buscando dar una respuesta plausible al objetivo general y a los objetivos específicos del Protocolo de Investigación, aprobado con antelación a la presentación de este informe final, en el cual se aprobó que el trabajo de investigación tendría como último fin construir una historia de los procesos de compra y venta de tierras urbanas en la ciudad durante el periodo mencionado.

Para ello, se determinarían los actores reconocidos como vendedores y compradores, cuyas acciones predominaran en las operaciones de compra-venta, buscando con ello aproximarnos al análisis del respectivo poder adquisitivo que pudieron haber mantenido durante la década estudiada y que conllevó al impulso de proyectos urbanizadores en la ciudad. En segundo lugar, se identificarían los factores que pudieron tener injerencia en el valor de los predios, como la dimensión, las características y ubicación de las propiedades. En tercer lugar, se analizaría cómo el mercado de tierras había impulsado la urbanización de sectores de la ciudad a partir de la compra-venta de terrenos y otro tipo de edificaciones, dinámicas que permitieron observar en los planos de la ciudad entre 1928-38, un crecimiento considerable de Bucaramanga.

Para llevar a cabo el proyecto, se comenzó con una fase de recolección de datos, la cual tuvo como primer momento la selección de los protocolos notariales de compraventa de tierras urbanas en Bucaramanga, descartando las escrituras de otros municipios salvaguardadas en los mismos tomos, dejando de lado escrituras de predios rurales debido al bajo número que se encontró de ellas entre los años delimitados. En segundo lugar, se fotografiaron los protocolos seleccionados para introducirlos luego en una base de datos, donde se ubicó la información en casillas determinadas por descriptores como: comprador, vendedor, tradición de escritura,

precio, ubicación, tipo de venta, dimensión de propiedad, características de los inmuebles, material de construcción y linderos.

Asimismo, se recolectó información de la prensa local de carácter liberal y conservador, informes mensuales de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, planes de gobierno de los presidentes Enrique Olaya Herrera, Alfonso López Pumarejo y Eduardo Santos, leyes y decretos promulgados por los gobernantes mencionados y discursos y mensajes de los presidentes hallados en el Diario oficial.

El periodo delimitado para la investigación (1930-1940), fue escogido después de hacer un sondeo de la ciudad en materia urbana en textos secundarios, donde se llegó a la conclusión, de que esta década de corte liberal había sido un periodo de transformación altamente significativo para Bucaramanga, debido a la presencia de empresas privadas que comenzaron a desarrollar proyectos urbanizadores, que dinamizaron el mercado de tierras en la urbe, hecho que generó que los planos de 1928 y 1938 mostraran diferencias importantes en cuanto al crecimiento de barrios y sectores de la ciudad.

Se hizo necesario documentar el proceso de operaciones de compra realizado por personas naturales que a lo largo de la década mostrarían un poder adquisitivo significativo para la época, teniendo en cuenta que la economía de la ciudad y de todo el país se encontraba en crisis por factores internos y externos, que conllevaron a la implementación de medidas gubernamentales por los gobiernos liberales que ascendieron al poder durante los tres periodos presidenciales que se dieron en estos años.

Por otra parte, dentro de la investigación se realizó una observación y análisis riguroso de ámbitos como: el precio y la ubicación de las propiedades, el tipo de predios dentro de las transacciones, y el poder adquisitivo de los compradores, el cual fue evidenciado por una serie de ejemplos de operaciones de compra año tras año, hecho que conllevó a que los casos de compraventa fueran divididos en tres grupos de compradores cada año de acuerdo a la inversión realizada. Por tal motivo,

en el documento se observa una síntesis de la inversión hecha por cada grupo, la cual fue ilustrada por tablas que reunían las operaciones de compra llevadas a cabo, y gráficas que ilustraron las localizaciones predominantes y el porcentaje de predios por los que se orientaban los compradores al momento de realizar una inversión en bienes raíces urbanos.

En función de esto, cabe resaltar que el interés de exponer la información detallada de las transacciones de cada grupo de compradores, tuvo como propósito observar el comportamiento individual de personas naturales, que a lo largo de la década mostraron un poder económico que no solo se vio reflejado en la compra de predios sumamente costosos para la época, sino que algunos hicieron parte de otras ramas de poder, como fue el caso de Alejandro Galvis, quien fue un político reconocido del departamento y que hizo parte del grupo de compradores que más dinero invirtió en la compra de bienes raíces en la ciudad, por mencionar un caso.

Ahora bien, dicho interés también tuvo como finalidad evidenciar año tras año la orientación de los compradores hacia predios de carácter residencial más que comercial, sin importar el costo del inmueble, cada año se observó que los dos primeros grupos de compradores, a pesar de ser personas distintas se orientaron más por casas que por lotes, mientras que el tercer grupo se orientó hacia la compra de lotes principalmente. Conclusión que no había sido posible demostrar si no se hubiera detallado por medio de gráficas el comportamiento de las personas.

Del mismo modo, ocurrió con la ubicación de los predios, los cuales se describieron y analizaron por año y se ilustraron con gráficas, para finalmente exponer donde se estaba dando el proceso de urbanización más fuerte en la ciudad, situación que no hubiese sido posible sin la observación rigurosa de la localización de los inmuebles comprados por cada persona. Finalmente, el análisis y la descripción de las dimensiones de las propiedades, permitió relacionar los perímetros hallados en los protocolos notariales con el valor de las propiedades y poder plantear que quizá la relación tamaño-precio nunca fue directa. Por tal motivo, cada descripción realizada

en la presente investigación tiene su razón de ser y fue expuesta detalladamente para cumplir con los objetivos mencionados al inicio de esta introducción.

De otra parte, cabe señalar que el periodo estudiado estuvo marcado por una serie de cambios políticos, económicos y sociales que se generaron en el contexto del gobierno del Presidente Enrique Olaya Herrera, quien ascendió al poder proponiendo mitigar la crisis interna de Colombia producida por factores como: la Gran Depresión, la deuda externa, los vacíos en recaudos fiscales y la deficiente administración de los recursos públicos. Para ello desplegó su plan de gobierno, *Concentración Nacional*, donde se logró promulgar leyes y decretos económicos que aumentaron la eficacia en la administración pública y el recaudo de impuestos que permitieron el pago de deudas de Tesorería. Además se solicitó la colaboración de Estados Unidos, en lo que se denominó la segunda Misión Kemmerer, y de este modo terminaría este periodo presidencial con cambios significativos en materia económica, en comparación con la situación que se había encontrado en los primeros meses de este gobierno.

El segundo periodo presidencial de corte liberal, fue el del Señor Alfonso López Pumarejo, autor del conocido plan de gobierno: *Revolución en Marcha*, con el que se buscaba llevar a Colombia hacia la industrialización, disminuir el analfabetismo, modernizar las ciudades y fortalecer las políticas económicas a través de reformas como: tributaria y agraria, que generó inconformismos en la población colombiana, especialmente en la clase adinerada del país que basaba su poder adquisitivo en la concentración de tierras. Al finalizar su periodo presidencial, López había generado en las ciudades colombianas cambios en materia urbana y educativa, que impulsaron de cierta manera la modernización del país, a pesar de las confrontaciones políticas que había producido la Reforma tributaria y la polémica Ley 200 sobre reforma agraria.

Finalmente, un tercer periodo presidencial de corte liberal fue liderado por el Señor Eduardo Santos, quien de forma correspondiente con los conflictos llamaría su plan de gobierno: *La Gran Pausa*. Una propuesta de desaceleración en comparación con

el gobierno de López, puesto que trabajó una política económica para fortalecer la agricultura y el comercio, que ya habían sido de una forma u otra impulsados por los gobiernos anteriores, aunque del periodo presidencial de Santos se rescata su trabajo por la reforma constitucional buscada desde el gobierno de López.

La tesis fue dividida en cuatro capítulos, en el primero se abordó un contexto político, económico y social de finales de la década de 1920, con el propósito de tener un panorama de los procesos que estaban ocurriendo en Colombia y Santander antes del periodo delimitado para estudio; para el final de la década del 20, se encontrará en desarrollo un primer proyecto de urbanización a cargo de empresas como la Compañía colombiana de la Mutualidad, Empresa Urbanizadora de Bucaramanga y Fomento Urbano de Santander. En un segundo capítulo, se desarrolló la llegada del presidente Enrique Olaya Herrera, las políticas económicas puestas en funcionamiento dentro del plan de gobierno *Concentración nacional*, la situación económica de Santander y Bucaramanga y su relación con el mercado de tierras urbanas de la ciudad.

En el tercer capítulo, se examinó y presentó el gobierno de Alfonso López Pumarejo, sus medidas económicas promulgadas dentro de la Revolución en Marcha, las repercusiones de éstas en la sociedad colombiana y el auge de las operaciones de compra-venta a partir de proyectos urbanizadores de personas jurídicas mencionadas con antelación y personas naturales con alto poder adquisitivo, que permitió un alza paulatina del mercado local de tierras urbanas. Finalmente, el cuarto capítulo abordó el ascenso al poder del presidente Eduardo Santos, la situación económica de los dos últimos años de la década de 1930 en Santander y Bucaramanga, su relación con la disminución de las operaciones de compra-venta durante 1940 y un balance final de las medidas económicas y políticas puestas en funcionamiento por Santos.

## 1. PANORÁMICA SOCIAL, POLÍTICA Y ECONÓMICA A FINALES DE 1920

En este capítulo se expone una visión económica, política y social de Colombia y Santander durante los últimos años de la década de 1920, con el propósito de tener una base contextual de la región y del ámbito nacional, anterior al periodo estudiando en la presente investigación (1930-1940); para comprender la situación del país y del departamento, con relación a las medidas financieras y políticas que tomaron los presidentes en lo que se denominó la República Liberal y cómo de una forma u otra estos acontecimientos repercutieron en el mercado de tierras urbanas en la ciudad de Bucaramanga.

Las dos primeras décadas del siglo XX estuvieron caracterizadas por un impulso económico relacionado con el modelo agroexportador, que se había consolidado desde 1850 en los países latinoamericanos. Para el caso colombiano, productos como el café y el tabaco representaban una transición económica al alza, por lo cual jalonaban otros sectores productivos y comerciales tanto en la zona rural como en la urbana. Sin embargo, el auge económico que gozaba el país a comienzos de siglo, se vio frenado a finales de la década de 1920 cuando la crisis económica internacional azotó el mercado colombiano, haciendo descender los precios del café y generando crisis internas que no pudieron ser solucionadas hasta bien entrada la década del treinta<sup>3</sup>.

Por otro lado, los desequilibrios económicos generados por la Gran depresión se unieron a los problemas sociales y políticos que vivía el país en el gobierno de Miguel Abadía Méndez (1926-1930), aunque los problemas de esta índole se habían venido acumulando desde mandatos anteriores, un estallido generalizado de huelgas e inconformismos se evidenció con mayor intensidad al final de este periodo

---

<sup>3</sup>Henderson, James. *La modernización en Colombia: Los años de Laureano Gómez, 1889 – 1965*. Medellín: Universidad de Antioquia, 2006. 685 p

presidencial. Ejemplo de ello, fue la huelga estudiantil llevada a cabo en junio de 1929 en Bogotá, la cual era liderada por el Centro Departamental de Estudiantes de Cundinamarca y la Asociación Nacional de Estudiantes<sup>4</sup>. Los estudiantes expresaban su indignación por la destitución del alcalde Luis Augusto Cuervo, debido a que él como mandatario principal de la ciudad despidió a los gerentes de las empresas de acueducto y del tranvía por manejo indebido de los recursos públicos, situación que fue fuertemente cuestionada por el gobernador Ruperto Melo, algunos ministros y el presidente Miguel Abadía Méndez.

Este acontecimiento exacerbó los ánimos de estudiantes, obreros y otros sectores de la población bogotana, quienes desde el cinco hasta el nueve de junio, se concentraron en la plaza Simón Bolívar para manifestarle al presidente su inconformismo por los hechos anteriormente mencionados. Así mismo, protestaban por la adjudicación de cargos públicos a individuos cercanos al presidente, alcaldes, gobernadores y congresistas de la Hegemonía conservadora a lo largo y ancho del país<sup>5</sup>, además del alto índice de corrupción en la administración del presupuesto estatal y de las elecciones gubernamentales durante los últimos escrutinios<sup>6</sup>.

El día ocho de junio los levantamientos por parte de la población capitalina en contra del gobierno de Abadía Méndez y los enfrentamientos con la Policía Nacional arrojaron como saldo final varios heridos y un estudiante de Derecho asesinado a manos de ésta institución. De este modo, la protesta llegó a su fin y el asesinato de Gonzalo Bravo Pérez se convirtió en insignia estudiantil, la cual se conmemora anualmente el ocho y el nueve de junio como el día del estudiante caído<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup>Díaz, José Abelardo. *El 8 de junio y las disputas por la memoria 1929 – 1954* En: Historia y Sociedad. Enero, 2012 n° 22. p 157 – 189

<sup>5</sup>Ibíd., p 161

<sup>6</sup>El proceso de adjudicación de cargos públicos por parte de los presidentes, alcaldes, gobernadores y congresistas del partido conservador era denominado durante las primeras décadas del siglo XX por la población colombiana con el término *Rosca*. En: Díaz, José Abelardo. *El 8 de junio y las disputas por la memoria 1929 – 1954* En: Historia y Sociedad. Enero, 2012 n° 22. p 160

<sup>7</sup> Díaz. Op. Cit., 162

Otro de los grandes problemas sociales a finales de la década del veinte, fue el inconformismo generado en los centros urbanos por parte de los trabajadores y obreros que se desempeñaban diariamente en condiciones precarias, debido a que no contaban con salarios y jornadas laborales justas. Un caso de protesta laboral, se presentó en la ciudad de Barrancabermeja, donde alrededor de tres mil trabajadores de la empresa multinacional United Fruit Company se manifestaron en contra de las autoridades locales y departamentales, fue así como el viernes 21 de enero de 1927, éstos obreros se tomaron la plaza principal de la ciudad, y el sábado 22, se dirigieron a la plaza García Rovira para protestar por las condiciones precarias en las que trabajaban y los bajos salarios que recibían.

Este conflicto generó enfrentamientos con la Policía Nacional y la destitución del Alcalde de Barrancabermeja Saúl Luna, quien fue reemplazado por Fermín Camacho, puesto en el cargo por parte de los manifestantes. Estos hechos culminaron al finalizar el mes de enero, con la aprehensión de los máximos líderes de la protesta, entre ellos el Sr. Raúl Eduardo Mahecha, quien había motivado durante algunos meses atrás a los obreros de la United Fruit a levantarse en contra de las políticas laborales puestas en funcionamiento por ésta empresa<sup>8</sup>.

Por otra parte, las condiciones en el campo no generaban una situación óptima, debido a que los conflictos entre terratenientes y colonos se agudizaban con el paso del tiempo. El trabajo agrícola con productos de exportación como el café no estaba generando las ganancias esperadas, por el contrario, el precio de la mercancía había decaído hasta poner el mercado cafetero en crisis. Un ejemplo de ello se estaba dando en el departamento de Santander, donde la exportación de café y tabaco impulsaban el desarrollo económico de la región y mantenían a una gran cantidad de familias en el campo y la ciudad en condiciones favorables. Sin

---

<sup>8</sup>Vanguardia Liberal. Bucaramanga, 22 de enero. 1927 p 3

embargo, cuando los precios de los productos regionales de exportación como el tabaco y el café disminuyeron, la situación se transformó drásticamente, causando problemas sociales y económicos, frente a lo que el aumento de las obras públicas en la ciudad de Bucaramanga en los primeros años de la década de 1930, permitió emplear un importante margen de población que había quedado cesante en el campo debido a la crisis, situación que estimuló la llegada de un alto porcentaje de población rural al casco urbano de la ciudad, como lo expresó en su momento el señor Pedro Novoa representante de la Cámara de Comercio de Bucaramanga en el resultado de 1930:

“Durante casi todo el año pasado ha vivido el país largos días de zozobra, bajo el presagio de graves acontecimientos y la expectativa angustiosa de irremediables males, cuyas causas, bien que complejas y de índole diversa, han querido achacarle a una sola raíz, con fines más o menos torcidos y con propósitos bien o mal intencionados. Contribuyó a agravar esa expectativa la labor del congreso, cuyas sesiones, de una esterilidad lamentable, presentaron la más triste exhibición de apasionamiento en todos los sectores de su personal, con una palmaria demostración de indiferencia ante los más altos problemas nacionales, los que fueron pospuestos en la consideración, de la manera sistemática y persistente, llegando hasta el extremo de dejar de expedir el presupuesto de rentas y gastos, dando con ello lugar a la *dictadura fiscal*, no obstante ser aquella la principal atribución del parlamento.

Se sobrevino luego la baja del café, casi nuestro único artículo de exportación (puesto que todos los otros reunidos no alcanzan sino a un 35 por ciento), y el deprecio del tabaco, que en nuestra economía departamental representa un renglón de producción tan valioso como el café, y con esos factores de desvalorización se produjeron fenómenos de gran trascendencia en las diferentes ramas del comercio, de la industria y de la agricultura, que hubieran podido ser de más graves consecuencias, si no fuera porque en tales momentos los trabajos en las obras públicas del Departamento dieron ocupación a muchos brazos de los que se hallaban vacantes por la cesación de otras actividades”<sup>9</sup>.

Este punto de vista, era compartido por El Deber, el órgano de orientación partidista conservadora más importante en la región, el cual hizo pública el día diez de marzo de 1930 una entrevista realizada a uno de los liberales más destacados del departamento, señor Alfredo Cadena D'costa, con el propósito de conocer en

---

<sup>9</sup>Pedro, Novoa. *Crisis de la crisis*. Bucaramanga: Cámara de Comercio. p. 2

palabras de un experto local la situación económica que atravesaba la producción y la comercialización de cigarros y cigarrillos en el departamento y el país<sup>10</sup>. El señor Cadena hombre de conocidas vinculaciones con el negocio del tabaco y en esa medida persona capacitada en el área de la administración industrial en particular del renglón tabacalero en Santander, quién de forma clara se basaba en las cifras entregadas por Ernesto Valderrama Benítez historiador, reconocido escritor bumangués, estadígrafo y analista económico de la región, quien según Cadena venía ocupándose en “revelar la potencialidad económica de nuestro departamento”. Las cifras inicialmente citadas por Cadena fueron:

**Tabla 1: producción de tabaco 1929**

<b>PRODUCCIÓN TABACALERA DE 1929</b>	
Cigarros elaborados	236458052
Cigarros cata de 18	7853371
Tabaco en rama exportado	1569929
<b>TOTAL</b>	<b>245881352</b>

<b>VALOR TOTAL DE LA INDUSTRIA TABACALERA 1929</b>	
Cigarros	1707072 51
Cigarrillos	55449050
Tabaco en rama	80496280
<b>TOTAL</b>	<b>295652681</b>

**Fuente:** Entrevista al Señor Alfredo Cadena D'costa. En: El Deber

La conclusión inicial de Cadena luego de mostrar sus cifras fue, que como se podía observar el tabaco estaba representando en ese momento para los santandereanos “una industria mucho más valiosa que la del café”, y agregaba que con el tabaco se tenía la ventaja de ser un cultivo que por “el esfuerzo combinado de la producción y de la elaboración de la hoja [proporcionaba] trabajo a nuestros obreros durante todos días del año”.

En este sentido, para 1929 la producción de la hoja había llegado bastante cerca de los tres millones de kilos, lo que en otras palabras significaba cultivar sesenta y cinco millones de matas de tabaco, cultivo que implicaba el de cuatrocientos mil sueldos durante el periodo de cosecha. Y más aún, decía el señor Cadena, si se

<sup>10</sup> El Deber. Bucaramanga. 10 de marzo. 1930 p 2

trataba de la producción de cigarros entonces estaríamos hablando de ochocientos ochenta mil “tareas” o jornales, lo cual podía alcanzar un costo de algo más de cuatrocientos mil pesos. Y si se miraba el tabaco como producto para la venta interdepartamental, entonces se tenía que el tabaco santandereano se vendía a por lo menos nueve mercados nacionales donde se lo requería por su exquisito aroma, que mejoraba las mezclas utilizadas en esas zonas del país para enriquecer el sabor y olor de sus cigarros y cigarrillos de producción local.

**Tabla 2: cifras de exportación de tabaco en rama en Colombia**

<b>EXPORTACIÓN DE TABACO EN RAMA</b>	
Arboledas	75
Bogotá	708390
Barranquilla	192032
Cali	71875
Cartagena	13125
Cúcuta	1890
Medellín	509831
Pamplona	449
Pasto	12500
TOTAL	1510167

**Fuente:** Entrevista al Señor Alfredo Cadena D'costa. En: El Deber

Ante la percepción de que en general la producción tabacalera estaba disminuyendo, Cadena reconocía que a tal afirmación debían señalársele algunas aclaraciones importantes. Desde su punto de vista, la producción en rama aparecía con un aumento de veintitrés mil kilos con respecto a 1928, pero para el año siguiente había disminuido significativamente la elaboración de cigarros y cigarrillos lo que en términos de costos significaba una disminución de cuarenta y seis millones de pesos. Así mismo, Cadena no atribuía el descenso de la producción a la crisis económica, en su análisis la exportación de tabaco en rama estaba fomentando la elaboración de cigarros y cigarrillos en otros centros del país, lo cual desplazaba el

proceso de transformación de la materia prima hacia esos centros; a esto se agregaba la inexistencia de una tarifa única de comercialización nacional, lo cual a su turno permitía un manejo abierto de los precios que facilitaba al comprador de otros departamentos adquirir a bajo precio el tabaco crudo. Una y otras circunstancias se combinaban para generar un factor de amenaza contra la industria tabacalera y la economía de la región santandereana.

El enfoque de Cadena se hizo más pesimista al hacer referencia a dos mil quinientos obreros que se encontrarían en la miseria. Según sus propias cifras se estaba presentando una disminución importante en el número de fábricas de cigarros, al igual que en el número de fábricas de cigarrillo y fabriquines.

**Tabla 3: empresas tabacaleras en Santander**

<b>EMPRESAS TABACALERAS DE SANTANDER</b>				
Fábricas de cigarros	1927	57	1929	55
Fábricas de cigarrillos	1927	4	1929	2
Fabriquines	1927	48	1929	17
		3		2

**Fuente:** Entrevista al Señor Alfredo Cadena D'costa. En: El Deber

En su conjunto la tendencia decreciente en el número de unidades de manufacturado del tabaco, estaba afectando las dimensiones de la producción de cigarros y cigarrillos, y en particular se estaba viendo afectado un amplio número de familias pobres que aportaban el mayor número de obreros cesantes

“que hoy sufren las angustias de la más cruel miseria. El hambre acosa a gentes que saben trabajar y que anteriormente veíamos producir con afán de colmena el grueso de la exportación de cigarros pues las fabricas grandes no pueden elaborar el articulo barato que hacen estas pequeñas empresas, en donde no hay patrones,

ni empleados sino la cooperación de la familia en esta lucha de ganarse el pan con el sudor de su frente”<sup>11</sup>

Finalmente, el señor Cadena D’costa resaltó el tabaco en rama producido en la región santandereana por generar un bien a la agricultura y lograr un reconocimiento por las calidades de la hoja. Sin embargo, expuso que la exportación del producto como materia prima, era beneficioso para la industria, pero debía existir un esfuerzo para exportar también el cigarro ya elaborado por los obreros santandereanos para impulsar tanto la materia prima como la mano de obra. Por otro lado, los trabajadores de las fábricas de cigarros y cigarrillos debían cubrir las etapas de la producción tabacalera para llegar a todos los mercados internos del país desde el extremo norte de Colombia hasta el sur, con el propósito de consolidar la industria tabacalera santandereana. No obstante, Cadena D’costa reconoció que estas intenciones no habían sido acogidas por la industria tabacalera, causando una disminución en la producción del tabaco que juntamente con las tarifas diferenciales del mercado interno y externo de la mercancía producían efectos perjudiciales para el mantenimiento de la industria<sup>12</sup>.

Ahora bien, todas estas circunstancias no eran enfrentadas desde el gobierno de una forma clara, se presentaban ideas proteccionistas y poco conciliadoras del presidente, las cuales mantenían a Colombia sumida en un conservadurismo poco progresista, donde se daba apoyo a las multinacionales americanas de la época como: United Fruit Company y Tropical Oil Company<sup>13</sup>. Sin embargo, el gobierno no brindaba el apoyo suficiente para reactivar la economía interna y mejorar las relaciones políticas entre los partidos, conjuntamente, en las bases industriales que se habían introducido en el país durante las primeras décadas del siglo XX, había “aflorado igualmente nuevos tipos de contradicciones que introducirían una mayor complejidad, no solo en la sociedad sino también en el ejercicio de la política”

---

<sup>11</sup> El Deber. Bucaramanga. 10 de marzo. 1930. p 2

<sup>12</sup> Ibid., p 2

<sup>13</sup>Henderson. Op. Cit., p 242

generando una “creciente diferenciación social que se tradujo en la irrupción de vigorosos movimientos de clase” tanto en las ciudades como en el campo.

Con relación al área rural, el movimiento campesino se había organizado nacionalmente desde 1925 logrando un ascenso sostenido hasta 1935, que no se vio interrumpido durante la crisis mundial de 1929-30, sino que intensificó sus actividades organizativas, hecho que se evidenció en la transformación de la dinámica dada entre campesinos y poder terrateniente “principalmente en las zonas cafeteras en donde predominaba el régimen de hacienda”. Además, el movimiento campesino había elevado la categoría del problema agrario, de local a debate nacional, factor que fue clave para la “definición de estrategias burguesas de desarrollo de la economía nacional”<sup>14</sup>.

Por otra parte, en las áreas urbanas las organizaciones sindicales intensificaron su actividad en la década de 1930, debido a que las condiciones económicas del país no eran las más óptimas, situación en la que pesaba de manera particular el declive de los productos de exportación, y el comercio caía en parte por la crisis económica mundial y el correspondiente déficit económico que atravesaba Colombia por los empréstitos solicitados por Abadía Méndez entre 1928-29<sup>15</sup>. A su turno, las organizaciones sindicales fomentaron a su interior las nociones de mutualismo, solidaridad y cooperación, situación que intentaron articular con el propósito gubernamental de regular, y en esa medida legalizar estas organizaciones, en medio de una conocida carencia de una clara política laboral. A pesar de estos vacíos reglamentarios, los sindicatos continuaron fomentando la solidaridad y el mutualismo entre los afiliados, favoreciendo el surgimiento de cooperativas y fondos de mercado para sobrellevar el contexto económico<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> *Ibíd.*, p 58

<sup>15</sup> Enrique Olaya Herrera. *Mensaje del Presidente de la República al Congreso Nacional en 1934*. (1, agosto. 1934) Bogotá. D.C Diario oficial n° 22649. p 289

<sup>16</sup> Guerrero, Amado; Trisancho Isaías y Cediél Mario. *Historial oral del sindicalismo en Santander*. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander. 2005 404 p

Para el caso santandereano, los primeros sindicatos tuvieron origen en las industrias tabacaleras que para los años treinta mantenían un índice de producción significativo en la región, al igual que el café y los productos manufactureros. Las *tabacaleras* como se hicieron llamar las mujeres trabajadoras de la fábrica de Villamizar Hermanos, ubicada sobre la carrera 27 con calle 61, se organizaron sindicalmente para exigir mejoramientos en las condiciones laborales, económicas y sociales. Para la década de 1940, esta organización sindical participaba en las manifestaciones públicas y seguían arduamente los discursos de Jorge Eliecer Gaitán. Sin embargo, la disminución de la demanda del tabaco en la segunda mitad del siglo XX, implicó el cierre de la fábrica de Villamizar Hermanos y la desintegración del grupo sindical, que alcanzó a tener ochocientas trabajadoras en él. Así mismo, los sectores de alimentos y bebidas también tuvieron organizaciones sindicales, la primera de ellas surgida en 1936 en la empresa Bavaria, mientras que en las compañías Clausen, Gaseosa Hipinto y Postobón nacieron en los primeros años de la década del cuarenta, en cada una de ellas los trabajadores buscaban mejorar sus condiciones laborales con respecto a la jornada de trabajo, el salario y las relaciones entre empleados y administrativos.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Ibíd., p 141

## Ilustración 1: Familia Clausen



**Fuente:** Centro de Memoria Visual

### 1.1 LAS POSIBILIDADES DE IDENTIFICAR UN PROYECTO URBANIZADOR EN BUCARAMANGA.

El siguiente subcapítulo busca analizar cómo surgieron en la ciudad de Bucaramanga proyectos urbanizadores a cargo de personas jurídicas, y cómo las compras de tierras por parte de personas naturales, permitieron tener un significativo mercado de tierras urbanas en la ciudad, lo que alcanzó en el primer quinquenio (1930-34) una inversión total de 1465502 pesos, suma de dinero bastante elevada si se tiene en cuenta que las inversiones de los compradores nunca fueron inferiores a los 10 pesos, dinero que superaba muchas veces el costo de algunos alimentos de la canasta familiar de la época, por ejemplo la carga de legumbres estaba alrededor de 0,15 centavos de peso, la arroba de pastas alimenticias costaba aproximadamente 2.75 pesos y la carga de panela estaba alrededor de 1 o 2 pesos aproximadamente. Lo que permite vislumbrar que a pesar de los procesos de crisis interna que vivía el país en materia económica, las inversiones realizadas por los compradores jalonaron de cierto modo un negocio

local, del que posiblemente muchos bumangueses vivían, generando un crecimiento urbano en la ciudad y una monetización en la urbe.

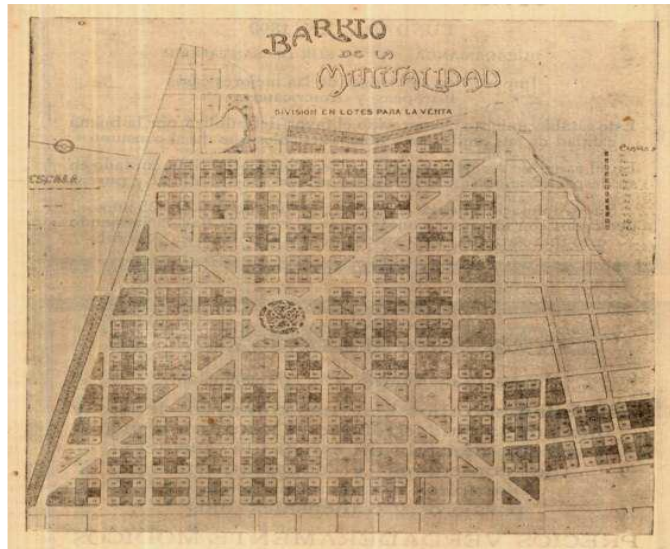
A pesar de la crisis interna del país y de los procesos agroexportadores en declive en el departamento de Santander, los proyectos urbanizadores en Bucaramanga fueron acaparando significativos porcentajes de las operaciones de compra de tierras urbanas. Por tal motivo, en la década de 1928-38 los proyectos impulsados por empresas como: la Compañía Colombiana de la Mutualidad, la Empresa Urbanizadora de Bucaramanga y la empresa de Fomento Urbano de Santander, lograron su mayor auge y convirtieron los procesos urbanizadores de ese periodo en los más importantes dentro del mercado de tierras urbanas en la ciudad. Por ejemplo, la Compañía Colombiana de la Mutualidad mantuvo el firme propósito de urbanizar sectores de la ciudad a través de principios mutualistas<sup>18</sup>, y para ello en 1918 instauró “la sociedad de mejoras públicas, para fomentar el desarrollo de una ciudad ideal para todos, basada” en tales principios, y adquirió un gran porcentaje de territorio en el Llano de Don Andrés al norte de Bucaramanga, para crear el proyecto del barrio de la Mutualidad, el cual fue presentado al público en 1922 en el Anuario Ilustrado de la Vanguardia Liberal<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> El mutualismo es un movimiento social de servicios mutuos, constituido a partir de la asociación voluntaria de personas que se integran sobre la base de objetivos comunes de ayuda recíproca entre todos y cada uno de los miembros que conforman la sociedad mutua. En países con desarrollos mutualistas más sólidos, como es el caso de la república Argentina, se establecen siete principios básicos para las mutualidades, dictados por el Instituto nacional de asociativismo y economía social, del Ministerio de desarrollo social que son: adhesión voluntaria, organización democrática, neutralidad institucional: política, religiosa, racial y gremial, contribución acorde con los servicios a recibir, capitalización social de los excedentes, educación y capacitación social y mutua, e integración para el desarrollo. Véase en: Sevilla, Diana. *Utopía y Realidad: la Mutualidad en Bucaramanga*. Bogotá D.C.: Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Medicina. Escuela de Arquitectura, 2011. 103 p

<sup>19</sup> *Ibíd.*, p 57

## Ilustración 2: Plano de urbanización del barrio de la Mutualidad



Plano de Urbanización

Fuente: Anuario Ilustrado de la Vanguardia Liberal, dic. 22 de 1922. p. 249

### 1.2 INICIO DEL PROYECTO URBANIZADOR EN BUCARAMANGA

Desde este subcapítulo se hablará del concepto de urbanización más que de urbanismo, ya que este último término está orientado hacia la construcción de ciudades a partir de códigos y normas urbanísticas que regulan las formas en que se edifican los predios, las plazas, calles y demás elementos característicos de la ciudad. Para Ducci, “el urbanismo tiene como fin la modelación y remodelación de las ciudades, por lo cual es el estudio de las ciudades enfocado a lograr el diseño del ámbito espacial donde se desenvuelven las actividades sociales del hombre”<sup>20</sup>. Teniendo en cuenta, que la ciudad de Bucaramanga no tuvo una planificación basada en principios urbanísticos para ser construida ni mucho menos poblada, por el contrario, las personas naturales y jurídicas se encargaron de urbanizar la ciudad a partir del mercado de tierras, sin tener códigos urbanísticos que reglamentaran la

---

<sup>20</sup> Ducci, María Elena. Introducción al urbanismo: Conceptos básicos de Urbanismo. Bogotá: Trillas. 1989. 44p ISBN 9682429706

construcción de casas y edificaciones, a excepción de algunos barrios, el concepto de urbanismo no puede ser aplicable a esta investigación.

Por tal motivo, el concepto de urbanización está más enfocado a los procesos evidenciados en el presente trabajo. Porque según, Escamilla y Guillermo “la urbanización puede ser entendida como un aumento y multiplicación de centros de concentración de población y un aumento de la participación de la población urbana respecto a la total”<sup>21</sup>, en función de esta definición se puede plantear que el mercado de tierras urbanas evidenció un movimiento de población a ciertos barrios y sectores de la ciudad, los cuales años atrás estaban despoblados casi en su totalidad y que fueron transformándose a medida que el crecimiento en las operaciones de compraventa de predios se intensificó a finales de la década de 1920 hasta 1940. Por lo tanto, los proyectos de las personas jurídicas, que se analizaron dentro del periodo de estudio, impulsaron la urbanización de la ciudad y no el urbanismo en la misma, puesto que no se realizaron planificaciones de la urbe, en cuanto a la construcción de viviendas y demás edificaciones.

Uno de los proyectos urbanizadores más significativos de la década estuvo a cargo de la Compañía Colombiana de la Mutualidad, la cual comenzó a registrar cifras importantes desde finales de la década del veinte, sin embargo, para esta investigación solo se tuvo en cuenta las operaciones de compra y venta desde el año 1930 hasta 1940. Por ejemplo, durante el primer quinquenio (1930-1934) los compradores de bienes raíces adquirieron aproximadamente cuatrocientas treinta y nueve propiedades ubicadas en el barrio de la Mutualidad, que costaron aproximadamente 137671 pesos, lo que representó el 26,71% de los inmuebles comprados durante este periodo de tiempo. Así mismo, durante el mismo quinquenio empresas como Fomento Urbano de Santander y Empresa Urbanizadora de Bucaramanga transfirieron propiedades urbanas, la primera vendió

---

<sup>21</sup> Guillermo, Adrián y Escamilla Irma. Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*. 2012, nro.115 p 247-251 ISSN 0717-6236

aproximadamente veintitrés inmuebles, que costaron 23446 pesos y que representaron el 1.39 %, mientras que Empresa Urbanizadora transfirió cuarenta predios, que costaron en total 33512 pesos, lo que representó el 2,43 %, mientras que el 69.47 % restante estuvo a cargo de personas naturales, quienes adquirieron 1141 predios.

Información que permite plantear que durante el primer quinquenio estudiado la fuerza de los proyectos urbanizadores estaban orientados hacia la Compañía Colombiana de la Mutualidad más que a las otras empresas. No obstante, los porcentajes variarán considerablemente en el segundo quinquenio (1935-1940), debido a que la Compañía de la Mutualidad fue liquidada a finales de la década de los veinte. Sin embargo, su proceso de liquidación tardó trece años en concluirse, hecho que permitió que durante los años treinta, un gran número de compradores adquirieran lotes y casas ubicadas en el barrio de la Mutualidad por compra a la misma compañía.

Por otro lado, *para el año 1930*, la compañía de la Mutualidad vendió aproximadamente noventa y un predios de diferentes características y precios localizados todos en el barrio de la Mutualidad, los cuales fueron adquiridos por compradores cuyas particularidades variaban según la inversión realizada, mostrando también diferencias en su comportamiento económico a través de la realización de sus distintas operaciones de compra de tierras. Por ejemplo, *un primer grupo* de once compradores realizó alrededor de veinticinco transacciones, en las que adquirieron veintisiete propiedades, de las cuales diez estaban localizadas en el barrio de la Mutualidad y cuyos precios oscilaron entre 600 y 18000 pesos, transacciones que generaron una suma de 153177<sup>22</sup>.

Los montos totales más elevados en el año 1930, fueron producto de la compra de cuatro inmuebles que estuvieron en manos de los señores Ismael Gómez Plata, y Ezequiel Rueda, quienes adquirieron dos propiedades cada uno, por un monto de

---

<sup>22</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. 1930 Tomo 1-6

18000 pesos que cada uno debió pagar de su propio pecunio. Estos dos reconocidos compradores de propiedad raíz en Bucaramanga pudieron comprar cuatro inmuebles por un monto total de 36000 pesos, cantidad en efectivo que sin duda mostrará un punto de partida inicial para caracterizar la capacidad adquisitiva de quienes aparecen dedicando una importante cantidad de sus recursos monetarios a la adquisición de propiedad raíz<sup>23</sup>. Un perfil del tipo de inmuebles que podían adquirirse por estos precios señala que se trataba de construcciones dedicadas al uso residencial, construidas todas ellas en tapia, madera y teja, lo cual les daba el carácter de pertenecer al grupo de las residencias mejor construidas y conservadas de la ciudad.

El perímetro de cada propiedad podía variar considerablemente entre una y otra, por ejemplo el segundo inmueble comprado por Ezequiel Rueda contaba con un área de mil quinientos cuarenta metros cuadrados, mientras que la segunda casa adquirida por Gómez Plata tenía aproximadamente doscientos setenta y tres metros cuadrados, característica que posiblemente era un factor determinante para el precio de la propiedad. A esto se agrega que el vendedor de los inmuebles comprados por Rueda, el señor Emilio Rueda habría adquirido años atrás las mismas propiedades por compra a la Compañía de la Mutualidad, la cual era una reconocida constructora desde finales de los años veinte en la ciudad. Y en el caso de las propiedades adquiridas por el señor Gómez Plata, puede constatarse que los respectivos vendedores eran personas conocidas por el comprador, o quizá incluso familiares, de los que adquirió una de ellas por 3000 pesos al señor Jorge Gómez; y la segunda, que adquirió por 15000 pesos al señor Roberto Gómez.

Por su parte, otros compradores realizaron inversiones significativas que superaron los diez mil pesos, cifra que para la época representó un poder económico importante en la ciudad, por ejemplo, el señor Luis Gilberto Rodríguez pagó 15000

---

<sup>23</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 159. 27 de febrero de 1930. Tomo 1

pesos por una propiedad, convirtiéndose en una de las transacciones más costosas de 1930<sup>24</sup>. Predio que poseía particularidades que indicaban su uso residencial, ya que tenía solar y estaba construido en los materiales predominantes de la época (madera, tapia y teja). En cuanto al vendedor, probablemente fueron familiares, puesto que los vendedores eran Santiago Rodríguez Alarcón y Aníbal Rodríguez Alarcón.

En los casos, en donde los vendedores eran personas jurídicas el capital podía vincularse con entidades de tipo financiero, como fue el caso del señor José Vicente Ordoñez, quien adquirió una propiedad donde el vendedor fue el Banco de Bogotá, lo que indica que el capital financiero estaba empezando a involucrarse en el mercado de tierras urbanas. Las ubicaciones de las propiedades y el área vendida podían determinar el precio de los inmuebles y vislumbrar los lugares que tenían a comienzos de la década del treinta mayor población o urbanización. Debido a que la propiedad adquirida por Rodríguez estaba situada en el naciente barrio de la Mutualidad y la casa comprada por Ordoñez estaba localizada en la carrera quinta sobre el marco del Parque Santander.

Finalmente, otro comprador que valió la pena mencionar, fue el señor Gregorio Arenas, quien realizó algunas operaciones de compra de manera conjunta y otra de forma individual, lo que le permitió adquirir un total de cinco predios, en primer lugar obtuvo por compra a los señores Ludwig Shinkel y Alberto Ogliastri tres lotes de terreno con dimensiones y ubicaciones diferentes, por ejemplo el primer lote poseía un cercado en tapia y una extensión de seiscientos treinta y siete metros cuadrados, situado en la calle sexta, el segundo lote de terreno, tenía un área de mil doscientos metros cuadrados, ubicado en el barrio la Mutualidad y el último contaba con ochocientos metros cuadrados de perímetro localizado en el barrio Puyana, predios adquiridos por 9500 pesos. Por último, el señor Arenas compró dos casas por 4000

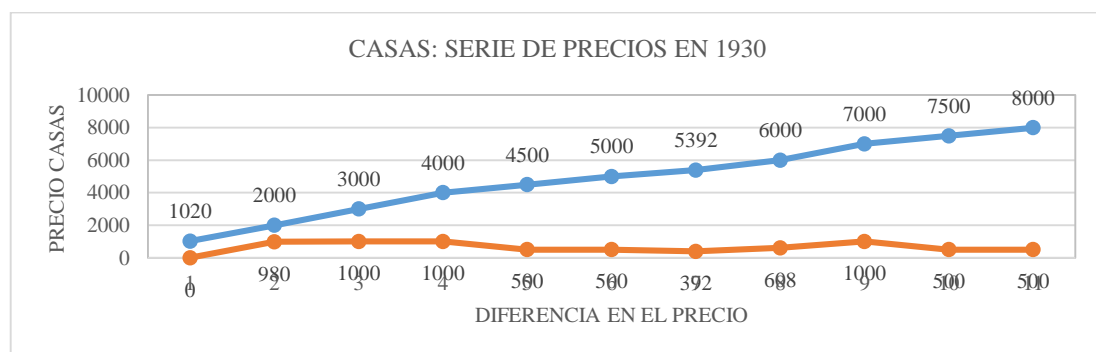
---

<sup>24</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 183. 5 de marzo de 1930. Tomo 1

pesos al señor Apolinar Pineda, que se caracterizaban por estar construidas al igual que las otras propiedades de tapia, madera y teja, casas que estaban ubicadas sobre la calle quinta del centro de la ciudad de Bucaramanga<sup>25</sup>.

Como lo muestra la gráfica siguiente, la serie de precios de las 10 residencias transadas en el año 1930 por miembros del grupo de mayores compradores en la década, y que se ordena de menor a mayor, conforma una escala de ascenso en la que las diferencias entre precios ascendentes alcanza montos iguales o cercanos a quinientos pesos (cinco casos) y de mil pesos o cercanos a mil (cuatro casos), y solo en un caso la diferencia de precios fue inferior a quinientos pesos (392). Los montos de las diferencias, en cualquier caso, fueron todas ellas cantidades en dinero efectivo, bastante significativas para la época, de manera que puede afirmarse, según se constata en la práctica mercantil de los mayores compradores de inmuebles urbanos en la década estudiada, que para 1930 el grupo de mayores compradores de propiedad residencial había logrado establecer diferencias de precios que estaría expresando un aumento importante en la escala de monetización de la actividad de privatización urbana de inmuebles dedicados al uso residencial.

**Gráfica 1: serie de precios escalonado primer grupo de compradores 1930**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

<sup>25</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 461. 28 de mayo de 1930. Tomo 3

Resulta de importancia establecer que este logro puede interpretarse como un indicador que sugiere la existencia de un nivel de jerarquización socio-espacial de los sectores construidos hasta ese momento en la capital del departamento. Señalada ya la significancia de montos de dinero superiores a quinientos pesos y que doblaban esta cantidad en el precio de una residencia frente a otra, es claro que a la hora de adquirir una de estas propiedades quinientos o mil pesos más costosa, podía implicar para el comprador la toma de una decisión de relativa importancia en medio del desarrollo de sus actividades, fuesen éstas de carácter comercial o de simple demanda de la unidad familiar de una casa de habitación propia, y la decisión debía continuar siendo trascendente si en cambio ocurría que el comprador tropezaba con la oportunidad de adquirir una propiedad, no más cara, sino tantos pesos más barata.

Por ejemplo, la inversión realizada por Francisco Alviar para comprar una casa-cuinta localizada en el barrio de la Mutualidad fue de 8000 pesos<sup>26</sup>, mientras que la inversión hecha por Francisco Ordóñez para comprar una casa en el sector de la Quebrada la Iglesia fue de 7500 pesos, lo que demuestra que la diferencia no supera los 500 pesos entre un caso y otro y que posiblemente la relación precio – ubicación determinaba el valor del predio, situación que se irá comprobando con el análisis de los descriptores<sup>27</sup>.

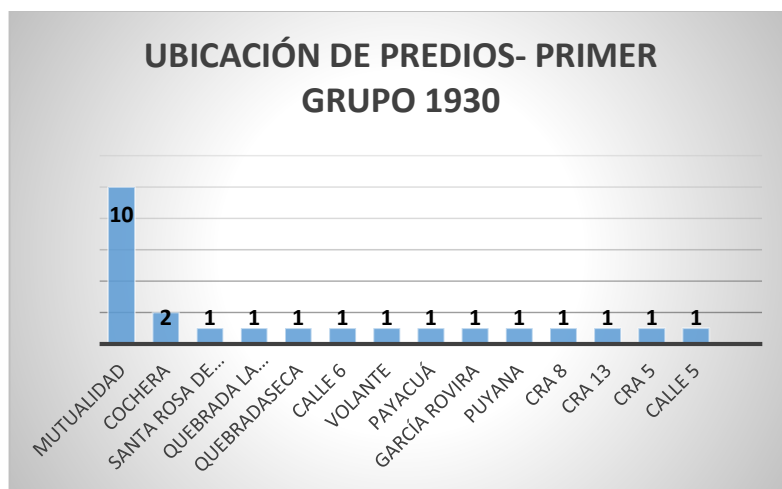
En función de las compras descritas anteriormente, cabe resaltar que el sector donde más se efectuaron compra fue el barrio la Mutualidad, con un total de diez transacciones, mientras que otras habrían estado repartidas de la siguiente manera:

---

<sup>26</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 858. 4 de octubre de 1930. Tomo 5

<sup>27</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 287. 1 de abril de 1930. Tomo 2

**Gráfica 2: Ubicación de predios en Bucaramanga, primer grupo 1930**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

En comparación con el primer grupo, el segundo disminuyó la inversión aproximadamente en 36000 pesos lo que correspondió al 23%. Los protocolos notariales de 1930 registraron la compra de sesenta y seis propiedades cuyos precios fluctuaron entre 160 y 5000 pesos, y cuyo monto total fue de 117130 pesos, donde veintitrés predios estaban situados en el barrio de la Mutualidad. Grupo que fue dividido en tres subgrupos, el primero de ellos conformado por cuatro compradores, quienes invirtieron 20000 pesos, lo que representó el 17% de las transacciones de este grupo al año. El segundo subgrupo, invirtió alrededor de 91400 pesos, cifra que fue equivalente al 78.05% del total del año. Finalmente, el tercer subgrupo, realizó una inversión de 5637 pesos, lo que correspondió al 5% del total de las operaciones de compra de este grupo. Como se observa en la siguiente tabla:

**Tabla 4: Operaciones de compra, segunda serie de compradores 1930**

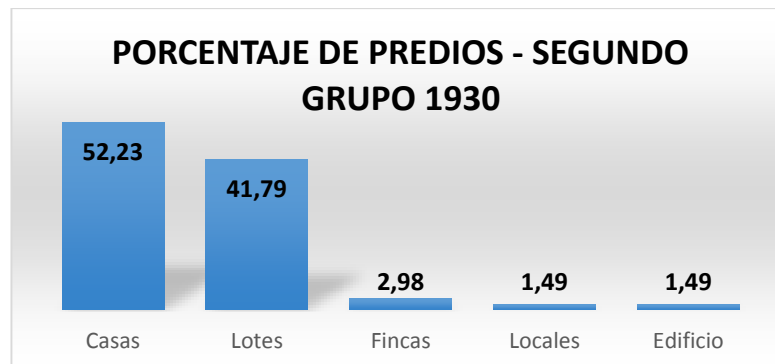
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
2	18	1	30	Madiedo Margarita	5000	34	25	3	30	Rueda Emilio	2000
3	29	3	30	Reyes Duarte Rosalba	5000	35	29	3	30	Larsen Lilian	2000
4	16	5	30	Cardozo Tomás	5000	36	24	7	30	Acevedo Ana Victoria	2000
5	14	7	30	Sánchez Puyana Luis	5000	37	24	7	30	Osorio Marco Antonio	2000

17	1	2	30	Clausen María		38	22	9	30	Sarmiento Silverio	2000
18	1	2	30	Clausen María	3000	39	22	10	30	Turbay Rafael Juan	2000
45	22	12	30	Clausen María	2000	40	27	12	30	Gómez Cornejo Mariana	
6	12	9	30	García Gonzalo		41	27	12	30	Gómez Cornejo Mariana	2000
7	12	9	30	García Gonzalo		42	27	12	30	Gómez Cornejo Mariana	
8	12	9	30	García Gonzalo	4664	43	27	12	30	Gómez Cornejo Mariana	
9	12	9	30	García Gonzalo		44	20	12	30	Villate Gabriela	2000
10	30	10	30	Mantilla María	4000	46	3	9	30	Bonilla Demetrio	1637
11	28	7	30	Ruiz Pedro	3600	47	12	3	30	Becerra Espíritu Santo	1600
12	28	7	30	Ruiz Pedro		48	15	10	30	Joseph Lyndon	1325
13	27	8	30	Cepeda Isaías	3552	49	16	9	30	Ferreira Eduardo	1197
14	1	3	30	Román José		50	25	6	30	Giorgi María	1192
15	1	3	30	Román José	3500	51	24	2	30	Morales Rafael	1166
16	1	2	30	Castellanos Higinio	3200	52	12	9	30	Pradilla Francisco	1060
19	12	2	30	Alarcón Ezequiel	3000	53	4	4	30	Palacios Ana Rita	1040
20	12	11	30	Figueroa Luis María	3000	54	7	2	30	Valdivieso María	1000
21	2	12	30	Shinkel Ludwig	3000	55	8	3	30	Valdivieso María	1000
22	10	12	30	Valbuena Benilda	3000	56	20	12	30	Turbay Rafael Juan	1000
23	26	4	30	Ruiz Crisanta	2700	57	13	2	30	Prada Mercedes	900
24	18	10	30	Quintero Pedro	2650	58	31	3	30	Villalobos Lucio	782
25	5	4	30	Becerra Luis Fernando	2500	59	15	4	30	Morales Rafael	609
26	18	6	30	Mantilla Leónidas	2350	60	5	11	30	Flórez Cipriano	600
27	25	1	30	Arguello Felipe	2200	61	15	10	30	Joseph Lyndon	556
28	10	10	30	Villalobos Paulina	2200	62	22	1	30	Bonilla Demetrio	530
29	14	1	30	Cepeda Rodolfo	2160	63	12	3	30	Mantilla María	500
30	18	1	30	Patiño Francisco		64	21	1	30	Flórez Cipriano	400
31	18	1	30	Patiño Francisco	2000	65	24	6	30	Barrera Antonio	400
32	18	1	30	Serpa Luis Emilio	2000	66	26	2	30	Garnica Emilio	200
33	13	3	30	Villalobos Lucio	2000	67	1	10	30	Becerra Luis	160
											117180

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores adquirieron un número más alto de propiedades de uso residencial que comercial, puesto que hubo aproximadamente treinta y cinco casas, de las cuales treinta estaban construidas en tapia, madera y teja, en segundo lugar hubo veintiocho lotes de terreno, y finalmente hubo dos fincas, un local y un edificio, los últimos dos predios pudieron ser utilizados para uso comercial, el porcentaje del tipo de propiedades adquiridas se evidencia en la siguiente gráfica.

**Gráfica 3: porcentaje de propiedades compradas por el segundo grupo de compradores 1930**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las *transacciones más costosas* fueron cuatro, cada una por un valor de 5000 pesos. Cada comprador adquirió una casa en distintos sectores de la ciudad, por ejemplo, la Señora Margarita Madiedo y el Señor Juan Madiedo compraron una casa ubicada en la calle once<sup>28</sup>; un segundo inmueble, casa con solar situado en la carrera décima con calle octava, fue adquirida por la Señora Rosalba Reyes Duarte<sup>29</sup>; la casa comprada por el Señor Tomás Cardoso, contaba además con un lote con cerca de tapia, situados en el barrio de la Mutuality<sup>30</sup>, y de la misma forma Luis Sánchez Puyana había comprado una casa en el barrio Puyana<sup>31</sup>.

Lo anterior muestra que 20000 pesos, es decir 20 % del total de las transacciones del año 1930, circularon en el mercado de compraventas de la ciudad distribuidos en cuatro operaciones de compra, la mayoría de las cuales ocurrió en la primera mitad del año. Todas las propiedades estaban construidas con tapia, madera y teja, y en algunas de ellas se especificaba el área total del inmueble, por ejemplo la casa comprada por Cardoso tenía un perímetro de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados y la adquirida por Sánchez Puyana contaba con mil seiscientos metros cuadrados de área. La tradición de las propiedades mostraba que los vendedores eran personas naturales que habían adquirido las propiedades por compra a empresas como la Sucesión de David Puyana S.A. Actividad que una vez más deja en evidencia las gestiones empresariales que de tiempo atrás venía realizando un importante número de personas jurídicas en la ciudad al interior del mercado de tierras.

---

<sup>28</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 45. 18 de enero de 1930. Tomo 1

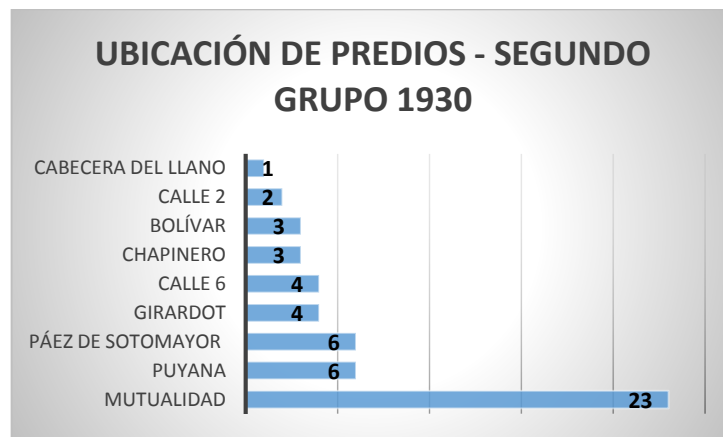
<sup>29</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 278. 29 de marzo de 1930. Tomo 2

<sup>30</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 423. 16 de mayo de 1930. Tomo 3

<sup>31</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 597. 14 de julio de 1930. Tomo 3

Teniendo en cuenta la información suministrada en los protocolos notariales sobre este grupo de compradores con relación a la ubicación de los predios, se evidenció que el mayor número de transacciones estuvo localizado en el barrio la Mutualidad con un total de 23, seguidamente se encontraron los barrios Puyana y Páez de Sotomayor con 6 propiedades cada uno. Después, el barrio Girardot y la calle sexta con 4 transacciones cada uno, los sectores de Chapinero y Bolívar con 3, y la calle segunda con 2. En los demás barrios solo se contó con un registro de compra, como se puede observar en la siguiente gráfica.

**Gráfica 4: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1930**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Finalmente, en 1930 existió un tercer grupo de compradores que invirtió una suma mínima de dinero, no obstante, la cantidad de propiedades adquiridas por ellos superó en forma significativa el número de inmuebles adquiridos por los dos primeros grupos. Se compraron ciento cuarenta y ocho bienes raíces por un monto total de 78878 pesos, donde los valores individuales de las operaciones de compra fluctuaron entre 50 y 1650 pesos, convirtiéndose así en el grupo de compradores que menos dinero invirtió en la compra de bienes raíces en la ciudad, como se aprecia en la siguiente tabla:

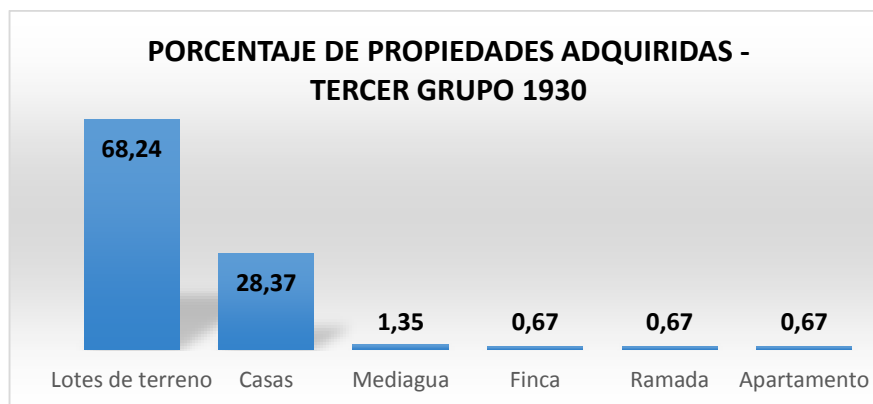
**Tabla 5: Operaciones de compra, tercera serie de compradores 1930**

N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	10	3	30	Duran Virginia	1650	50	14	2	30	Contreras Ana	600	99	17	6	30	Hurtado Marcos	318
2	6	1	30	Estévez Alejandro	1500	51	17	11	30	Ramírez José de Jesús	600	100	3	11	30	Giorgi Ligia	300
3	11	12	30	Amorocho Amelia	1500	52	17	11	30	Sánchez Apolonia	600	101	3	11	30	Giorgi Milton	300
4	21	8	30	Díaz Luis Francisco	1484	53	20	8	30	Peña Juan de Jesús	600	102	4	10	30	Almeida Miguel	300
5	3	3	30	Mutis Eduardo	1422	54	21	3	30	Stecendal Joel	600	103	5	8	30	Suarez Mercedes	300
6	6	9	30	Olaya Carlos	1350	55	26	7	30	Cordero Pedro	600	104	5	8	30	Suarez Mercedes	300
7	6	2	30	Barreto Luis	1320	56	28	1	30	Patino Adriano	600	105	5	8	30	Suarez Alejandrina	300
8	3	1	30	Ruiz Josefa	1250	57	14	3	30	Navas Cristóbal	556	106	5	8	30	Suarez Rosa Maria	300
9	5	8	30	Carreño Chiquiquirá	1200	58	8	1	30	Navarrete Luis	530	107	7	5	30	Gómez Pablo	300
10	9	4	30	Martínez Mercedes	1200	59	11	6	30	Gómez Daniel	530	108	7	10	30	Quintero Juan	300
11	16	9	30	Romero Luis	1200	60	23	7	30	Naranjo Leonidas	530	109	24	7	30	Pérez Telmo	290
12	22	1	30	Manrique Gregorio	1192	61	27	1	30	Obregón Julio	530	110	11	7	30	Luna cenen	250
13	27	9	30	Vega Luna Benito	1192	62	15	11	30	González Reyes	505	111	2	10	30	Uribe Agustina	249
14	5	5	30	Prada Bernabé	1166	63	15	11	30	Covelli Octavio	500	112	5	3	30	López Ricardo	245
15	5	12	30	Soto Gustavo	1158	64	21	1	30	Serrano Santos	500	113	5	5	30	Monroy Julio	230
16	8	8	30	Cáceres Angel	1120	65	21	9	30	Pana Ana Victoria	500	114	9	4	30	Castillo Tomasa	223
17	11	9	30	Alarcón Luis	1060	66	27	10	30	González Beatriz	500	115	4	2	30	Rangel Camilo	218
18	16	8	30	Sarmiento Ernesto	1060	67	28	6	30	Tones Briseida	500	116	7	5	30	Correa Lucas	212
19	29	4	30	Alvarez Nepomucena	1060	68	30	12	30	Pérez Valerio	500	117	10	1	30	Cadena Saúl	212
20	2	4	30	Cadena Hermes	1000	69	30	12	30	Pérez Valerio	500	118	24	5	30	León Alberto	206
21	4	4	30	Ferreira Carlos	1000	70	30	12	30	Pérez Valerio	500	119	2	8	30	Villamizar Silverio	200
22	8	3	30	Villamizar Julio	1000	71	25	4	30	Navas Emiliana	480	120	5	8	30	Esparza Ramón	200
23	9	9	30	Pereira Anacleto	1000	72	28	10	30	Garay Joaquín	477	121	15	4	30	Carreño Isidro	200
24	9	10	30	Martínez Luis	1000	73	17	3	30	López Fabricio	475	122	15	5	30	Manrique José	200
25	10	3	30	Troyano Juana	1000	74	18	9	30	Santamaría Antonio	474	123	18	6	30	Hermoso Zolo	200
26	15	7	30	Fuentes José	1000	75	6	11	30	Ortega Francisco	445	124	22	4	30	Ferro Dimas	200
27	16	6	30	Serpa Felipe	1000	76	2	6	30	Rodríguez Betsabe	424	125	24	3	30	León Rafael	200
28	18	1	30	Martínez Crisanto	1000	77	10	9	30	Torres Rosendo	424	126	25	10	30	Rios Mercedes	200
29	28	3	30	Rojas Pedro Felipe	1000	78	12	12	30	Báez Daniel	424	127	31	3	30	Jerez Paulino	200
30	29	3	30	Guerra Pedro José	1000	79	25	8	30	Gómez Laureano	424	128	31	3	30	Rueda Paulino	200
31	24	3	30	Molla Transito	950	80	25	10	30	Gómez Jose	424	129	11	7	30	Rueda Paulino	199
32	21	6	30	Remolina Hermenegildo	900	81	27	5	30	Garay Joaquín	424	130	11	7	30	Valdivieso Eloy	186
33	21	6	30	Remolina Hermenegildo	900	82	28	1	30	Villamizar Wenceslao	424	131	13	1	30	Martínez Inocencio	170
34	14	1	30	Castro Antonio	800	83	17	2	30	Zarate Ernesto	420	132	18	12	30	Pinzón María	160
35	19	8	30	Jiménez Julio Enrique	800	84	5	11	30	Bianco Octavio	400	133	22	8	30	Angulo María	130
36	25	4	30	Forero Severo	800	85	6	11	30	Porras Melciades	400	134	19	9	30	Carreño Isidro	120
37	17	6	30	Silva Isaias	795	86	10	1	30	Castillo Ernesto	400	135	5	8	30	Suarez Facundo	100
38	25	3	30	Caballero Jerónimo	770	87	24	4	30	Beltrán Silvestre	400	136	5	8	30	Suarez Concepción	100
39	15	12	30	Bohórquez Isabel	726	88	25	6	30	Rodríguez Sexta Inés	400	137	5	8	30	Suarez María Rita	100
40	5	9	30	Arango Francisco	720	89	4	2	30	Pérez Andrés	371	138	9	10	30	Martínez Rudesindo	100
41	5	2	30	García Rafael	711	90	4	2	30	Sanabria Pedro Julio	366	139	15	3	30	Quintero Daniel	100
42	28	7	30	Trujillo Fanny	700	91	20	3	30	García Rosalbina	360	140	17	2	30	Fajardo Evangelista	100
43	15	9	30	Pabón Segismundo	689	92	24	11	30	Ortiz Nicodemo	350	141	18	8	30	Serrano Vargas Ciro	100
44	19	9	30	Martínez Eliseo	689	93	30	10	30	Villalba Antonio	330	142	20	9	30	Moreno Fidedigno	100
45	26	4	30	Navas Emiliana	660	94	2	8	30	Rodríguez Santiago	325	143	22	9	30	Aceros Luis	100
46	27	10	30	Acevedo Antonio	650	95	1	9	30	Quiñones Alejandro	318	144	25	9	30	Tapias Ismenia	100
47	12	11	30	Hermoso Zolo	648	96	4	4	30	Díaz Hipólito	318	145	27	3	30	Clavijo Roberto	100
48	14	8	30	Serrano Eliseo	609	97	12	2	30	Villamizar Wenceslao	318	146	18	10	30	Torres Ismael	65
49	12	5	30	Muñoz María Antonia	600	98	17	1	30	Beltrán Nicolás	318	147	6	3	30	Gómez José	50
												148	21	7	30	Díaz Roberto	50

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las compras realizadas por los miembros de este grupo en el año, indicaron que tres de ellas fueron *compras-conjuntas*, por un valor general acordado entre vendedores y compradores. De esta manera, las propiedades adquiridas fueron ciento cuarenta y ocho, de los cuales cuarenta y dos eran casas, ciento una eran lotes de terreno, dos mediaguas, un apartamento, una finca y una ramada; esta información permitió obtener la siguiente gráfica de porcentajes, según el tipo de propiedades predominante por este tercer grupo de compradores.

### Gráfica 5: porcentaje de propiedades compradas por el tercer grupo de compradores 1930



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los valores individuales de los inmuebles estuvieron cercanos uno de otro, es decir la diferencia escalonada entre un precio y el siguiente no superó los 150 pesos. Por ejemplo, la señora Virginia Duran, la primera compradora, adquirió una casa sobre la calle quinta con la carrera diez y seis por 1650 pesos<sup>32</sup>, y con una diferencia de 150 pesos se encontraron los compradores Alejandro Estévez y Amelia Amorocho, quienes compraron cada uno, una casa por 1500 pesos, la primera ubicada en la carrera diez y nueve<sup>33</sup>, y la segunda situada en el barrio Pueblo Nuevo, evidenciándose así el caso diferencial más alto<sup>34</sup>. Por otra parte, un grupo de cuatro compradores adquirió cada uno un lote de terreno en distintos sectores de la ciudad. El señor Luis Francisco Díaz compró un lote de terreno en el barrio de la Mutualidad por 1484 pesos<sup>35</sup>, Eduardo Mutis obtuvo un lote situado en el barrio Puyana por

<sup>32</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 202. 10 de marzo de 1930. Tomo 1

<sup>33</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 14. 6 de enero de 1930. Tomo 1

<sup>34</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1025. 11 de diciembre de 1930. Tomo 6

<sup>35</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 705. 21 de agosto de 1930. Tomo 4

1422 pesos<sup>36</sup>, y finalmente, Luis Barreto compró un lote de terreno en el barrio Puyana por 1320 pesos<sup>37</sup>.

De las seis propiedades adquiridas, cinco de ellas tenían las dimensiones especificadas, por ejemplo la casa de Amorocho poseía un área de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, mientras que los lotes adquiridos por Díaz, Mutis y Barreto tenían mil cincuenta metros cuadrados, quinientos ocho y mil trescientos metros cuadrados respectivamente. Las casas obtenidas por los primeros compradores, estaban construidas en tapia, madera y teja y tenían un solar cada una. Con respecto a los vendedores, cuatro de ellos eran personas jurídicas que representaban a las empresas: Fomento Urbano de Santander, Compañía de la Mutualidad, Sucesores de David Puyana y Gustavo Cáceres y Cía., mientras que los otros tres eran personas naturales que habían adquirido las propiedades posiblemente de familiares.

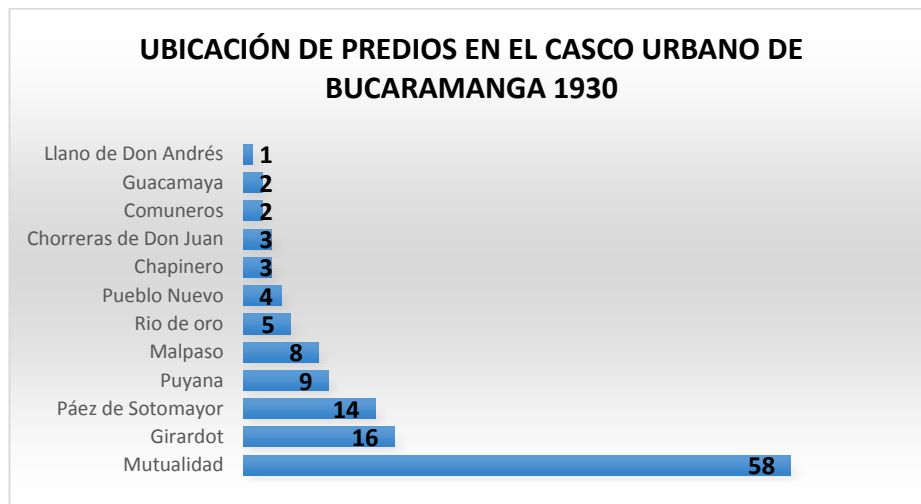
Con respecto a la ubicación de los inmuebles, el sector predominante siguió siendo la Mutualidad con un total de cincuenta y ocho predios comprados en ese barrio, seguidos de Girardot con diez y seis, Páez de Sotomayor con catorce, Puyana con nueve y Malpaso con ocho, los demás predios se ubicaron en casi todos los barrios del casco urbano de la ciudad de Bucaramanga establecidos ya en 1932, como puede apreciarse en la siguiente gráfica:

---

<sup>36</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 174. 3 de marzo de 1930. Tomo 1

<sup>37</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 101. 6 de febrero de 1930. Tomo 1

**Gráfica 6: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1930**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De este modo, el mercado de tierras urbanas durante 1930 varió de un grupo a otro en los distintos meses del año y prevaleció la compra de lotes y casas localizadas en el barrio de la Mutualidad, la mayoría de ellas vendidas por la compañía y otras vendidas por personas naturales o jurídicas, que años atrás habían comprado a la compañía las propiedades. Como fueron en su mayoría los inmuebles vendidos por la Empresa Urbanizadora de Bucaramanga, representada por el Señor Carlos Julio Ardila, ya que la entidad adquiría bienes raíces de propiedad de la Compañía Colombiana de la Mutualidad y posteriormente, las vendía a personas naturales, ejemplo de ello fue el señor José Manrique, quien adquirió un lote de terreno con una extensión de trescientos metros cuadrados por 900 pesos<sup>38</sup>.

Así, el balance final de las operaciones de compra de tierras urbanas para 1930 fue de 349185 pesos. No obstante, para el año siguiente la inversión realizada por los compradores disminuiría considerablemente, puesto la transición política entre 1929-30 generó cambios trascendentales en las medidas económicas propuestas

<sup>38</sup> AHR. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 331. 1 de marzo de 1930. Tomo 2

de un gobierno a otro, debido a que se rompió con más de treinta años de hegemonía conservadora y se llegó a lo que se denominó históricamente como la República Liberal, en donde el intervencionismo de Estado sería acogido por Enrique Olaya Herrera, y sus predecesores para mitigar la crisis económica por medio de políticas gubernamentales que llegarían al departamento de Santander y especialmente a Bucaramanga<sup>39</sup>.

## **2. LLEGADA DE LA REPÚBLICA LIBERAL: ETAPA DE CRISIS EN COLOMBIA**

En este capítulo, se examina la llegada del presidente liberal Enrique Olaya Herrera, las medidas económicas nacionales y extranjeras implantadas por el nuevo gobierno y su relación económica con Santander y Bucaramanga, con el propósito de relacionar estas medidas gubernamentales con la disminución en las operaciones de compra de tierras urbanas en la ciudad.

Las difíciles situaciones sociales, económicas y políticas presentadas en el gobierno de Abadía Méndez y la fragmentación del Partido Conservador en torno a la elección de su candidato único para las elecciones del periodo 1930-1934, era uno de los panoramas político del país a comienzos de los treinta, cuando los candidatos del Partido Conservador Colombiano, el General Alfredo Vásquez Cobos y el Señor

---

<sup>39</sup> El intervencionismo de Estado fue una de las medidas político- económica implantada por Enrique Olaya Herrera a su llegada a la presidencia de la República en 1930, con el fin de reorganizar el gobierno en materia económica, en primera instancia promulgó en 1931, la Ley 23, para organizar el Consejo de Economía Nacional, el cual estudiaría profundamente los problemas fiscales y económicos por los que atravesaba el país. Un año más tarde, Olaya Herrera, creó la Ley 12 de 1932, para obtener recursos extraordinarios para el tesoro público, debido a los conflictos con Perú. Posteriormente, en el año 1935, cuando Alfonso López Pumarejo se encontraba ya en la presidencia se creó la Ley 78 por la cual se implantaban nuevos impuestos de patrimonio y tasa de exceso de utilidades. Estas reglamentaciones jurídicas promulgadas en los dos primeros periodos presidencias de corte liberal, demuestran las medidas intervencionistas que se desarrollaron para mitigar los problemas fiscales y económicos que afrontaba el país en la década de 1930. Véase: López Garavito, Luis Fernando. Intervencionismo de Estado y Economía en Colombia. Bogotá D. C Universidad Externado de Colombia, 1995. 403 p

Guillermo Valencia se autoproclamaban únicos candidatos del Partido, como quedó evidenciado en el periódico santandereano *El deber*, el primero de febrero de 1930, a una semana de las elecciones presidenciales, cuando el Señor Guillermo Valencia a través de un manifiesto dirigido a los conservadores del país invitaba “a cerrar filas para ofrecer un frente único al liberalismo reintegrado” y finalizaba diciendo que “el nueve de febrero [sería] el candidato legítimo del partido conservador de Colombia como lo [era] en el presente”<sup>40</sup>. Por su parte, en la misma publicación el general Vásquez Cobos manifestaba: “el partido soy yo”, mostrando al país y a los seguidores del Partido Conservador una disputa por la única candidatura, causando confusiones y divisiones internas y externas al partido<sup>41</sup>.

Sin embargo, para el martes cuatro de febrero el diario conservador presentó al “Doctor Guillermo Valencia candidato del Partido Conservador para la presidencia de la República” donde los valencistas y los miembros eclesiásticos que lo apoyaban manifestaron que “una gran mayoría del clero colombiano [apoyaba] decididamente la candidatura del ilustre Valencia”, además expusieron que “la verdad, la única verdad axiomática, en este instante [era] que la disidencia vasquizta [resultaría] derrotada”<sup>42</sup>. Mientras, el conservatismo colombiano se desgastaba en pugnas internas por el poder, el Partido Liberal con su único candidato Enrique Olaya Herrera, concentraba sus actividades en discursos relacionados con la historia del país y con los problemas económicos que se presentaban en los últimos diez años a nivel nacional e internacional.

---

<sup>40</sup>El Deber. Bucaramanga, 1, febrero. 1930. p 1

<sup>41</sup>Ibíd., p 1

<sup>42</sup>El Deber. Bucaramanga. 4, febrero. 1930. p 1

## 2.1 PERSPECTIVA DE ENRIQUE OLAYA HERRERA SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y POLÍTICA DE COLOMBIA

Ejemplo de esto fue la conferencia ofrecida por el candidato presidencial el 29 de enero de 1930 en las instalaciones del *Jockey Club* de Bogotá, donde Olaya presentó un diagnóstico del recorrido histórico de la economía nacional, la cual inició haciendo alusión al exclusivo grupo de reconocidas personalidades que le estaban escuchando, diciendo: “me siento sinceramente cohibido ante tan selecta y numerosa concurrencia, porque me asiste el temor de que la sencilla exposición que trato de hacer no corresponda al interés que mostráis por escucharla”.

El candidato pretendía hacer una “enumeración de hechos” y registrar “factores, elementos y circunstancias” facilitadores de la obtención de medios financieros en el mercado externo “particularmente de los Estados Unidos”, la ampliación del “crédito nacional” lograda, y el fenómeno del descenso en el valor accionario. Sin recurrir a juicios y conceptos personales, Olaya buscaba, apoyado en sus conocimientos directos del sistema financiero nacional e internacional, dar cuenta de tales relaciones económicas en particular las de Colombia con el gran país del norte. De este modo, el candidato presidencial referenció el interés por conocer la información que poseía el gobierno americano frente a Colombia en 1922, cuando fue encargado de la “legación del país ante el gobierno de los Estados Unidos”, labor cumplida con éxito que facilitó la creación de una conciencia paulatina en el gobierno norteamericano relacionada con las “posibilidades de desarrollo y progreso que había en el país”, puesto que la “república como entidad económica y financiera tenía muy escaso crédito”<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> BANCO DE LA REPÚBLICA. Programa de gobierno del Doctor Enrique Olaya Herrera. Bogotá: Capitolium 1935. P 27 – 36

Por consiguiente, Olaya buscó contratar un “empréstimo por cuantía muy pequeña” con hombres influyentes de la banca de Nueva York que habían visitado la ciudad de Bogotá tiempo atrás. Sin embargo, los esfuerzos para obtener el préstamo por parte del gobierno y del candidato presidencial no tuvieron los resultados esperados porque “no había para ello ambiente favorable”. Posteriormente, para el año 1924-25, cuando el crédito colombiano tuvo un desarrollo considerable, las condiciones económicas con relación a otros países suramericanos lograron un índice significativo de favorabilidad, acontecimiento que permitió la aprobación de un tratado económico con Estados Unidos generando un acercamiento comercial con Colombia. A partir del acuerdo mutuo que se dio entre ambos países, la relación se regularizaba y no se presentaban problemas políticos desde el compromiso y el crédito. Las “actividades económicas, financieras y comerciales, [habrían] tenido un campo más abierto, más expedito, de mayor acceso para su desarrollo continuo y creciente”<sup>44</sup>.

Por otra parte, Olaya Herrera expuso que en 1922, el General Pedro Nel Ospina, quien era presidente electo para la fecha, había estado en contacto con banqueros de Nueva York para interesarlos “en negociaciones especialmente para Antioquia y el municipio de Medellín”, observándose en los encuentros una situación favorable para las gestiones, aunque los contratos establecidos entre el gobierno colombiano y los banqueros americanos tardaron algunos años en mostrar resultados satisfactorios, cuando “por fuerza de circunstancias de todos conocidas el crédito de la nación, de los departamentos y de los municipios quedó fortalecido, consolidado y firme”. Un primer resultado obtenido de la facilitación de la relación con Estados Unidos fue la posibilidad de que el gobierno colombiano contratara la

---

<sup>44</sup> La conferencia precedida por el candidato presidencial del Partido Liberal, Enrique Olaya Herrera, fue un diagnóstico de la economía de Colombia durante la década de 1920, donde se hizo alusión a los diferentes mecanismos implantados por los gobiernos de la época para impulsar las relaciones económicas del país con Estados Unidos. Así, toda la información presentada por Olaya en el transcurso de la conferencia responde a los problemas que él como candidato observaba en materia económica y política y en las cuales se basaría posteriormente para desarrollar su plan de gobierno *Concentración Nacional* a partir del 7 de agosto de 1930.

misión económica dirigida por Edwin Walter Kemmerer, cuya primera versión vino al país en marzo de 1923, para labores de reorganización financiera, hecho que causó interés en los banqueros norteamericanos. Seguidos paulatinamente los procedimientos llevados a cabo durante el desarrollo de la misión y conocidos los resultados de la “cooperación decidida y valiosa de los mejores elementos nacionales”, se logró mayor favorabilidad para el crédito nacional<sup>45</sup>.

La misión se había contratado debido a solicitudes del Ministro del Tesoro Don Gabriel Posada, quien pedía se le asignara un “consejero financiero de primer orden” que prestara a Colombia servicios similares a los prestados por el “consejero económico del departamento de Comercio” de los Estados Unidos quien asesoraba la organización de dicho gobierno. Con la cooperación del Departamento de Estado, el Señor Posada se dispuso a escoger el consejero que deseaba y necesitaba Colombia. Con ese propósito, Departamento y Ministro realizaron un estudio relacionado con las labores a desarrollar dentro del gobierno, buscando elegir no un individuo sino un grupo de expertos para reformar las esferas administrativas y financieras del país, equipo que intentaría solucionar los problemas que se estaban presentando dentro de cada una de ellas. La percepción de Olaya Herrera frente a las actividades de la misión resultó positiva por cuanto sus labores se entendieron como provechosas junto con resultados vistos como favorables, sin perjuicio del hecho que la misión hubiese sido acogida por el gobierno y el Congreso colombiano y hubiese servido de “base para abrir cauces sólidos y firmes a la marcha económica y financiera del país”<sup>46</sup>.

Al concluir las actividades de la primera misión Kemmerer en Colombia, los técnicos y personas idóneas que participaron en ella regresaron a Estados Unidos con positivas “impresiones de nuestro país”. En una conferencia el Señor Edwin Walter Kemmerer empleó juicios y conceptos optimistas para referirse a la organización

---

<sup>45</sup> BANCO DE LA REPÚBLICA. Op. Cit., p 28

<sup>46</sup> *Ibíd.*, p 28

administrativa colombiana, exposición que dejó “la mejor impresión en los banqueros e industriales que asistieron a esa conferencia”. En el informe dado por el Señor Kemmerer se evidenciaron las labores de los expertos y los resultados favorables obtenidos, de esta forma el gobierno nacional lograba poner en marcha sus propósitos de reformar la esfera administrativa, convirtiéndola en una “organización muy seria, de completa seguridad, con un gobierno estable”, para lo cual buscaba crear un “régimen monetario y fiscal muy sano” donde los legisladores del país, quienes poseían un “amplio espíritu de comprensión y patriotismo” estuvieran comprometidos junto con el gobierno a dar una solución acertada a los problemas de las finanzas colombianas.

Posteriormente, la conferencia del Señor Kemmerer generó en los círculos bancarios norteamericanos intereses particulares por Colombia, desarrollándose un ambiente óptimo para facilitar la gestión de créditos para departamentos y municipios que impulsaran la economía nacional, y cuyos fueron bien acogidos por los inversionistas colombianos que “permitieron que el crédito nacional estuviera por encima del que en aquellos mismos mercados gozaban las demás naciones del continente latinoamericano”, situación que se preservó con el mismo nivel de confianza y que perduró por algunos años. Sin embargo, la prosperidad que se desarrolló durante algunos años de la década del veinte, le siguió un periodo de espera que se caracterizó por un “sentimiento en el público, que si no fue de desconfianza al menos principiaba a ser de duda y recelo”. En este sentido, el optimismo que había mostrado el gobierno norteamericano en las inversiones financieras y económicas en Colombia disminuiría paulatinamente hasta llegar a un “régimen de reservas adoptado por ese mismo capital”. Conjuntamente, el fenómeno coincidió con la crisis económica mundial que generó una gran depresión en los “valores de todas las naciones”<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> *Ibíd.*, p 28

## 2.2 COMIENZO DE LA REPÚBLICA LIBERAL: ENRIQUE OLAYA HERRERA ASCIENDE AL PODER

Las situaciones presentadas por Enrique Olaya Herrera en su conferencia mostraban a la sociedad colombiana un panorama de crisis económica y financiera, que debía ser contrarrestada por el próximo gobierno, el cual se elegiría a comienzos del mes de febrero del año en curso. Sin embargo, los enfrentamientos ya mencionados entre el Señor Guillermo Valencia y el General Alfredo Vásquez Cobos y sus correspondientes seguidores, generaron votaciones dispersas para ambos candidatos conservadores, mientras que la unidad del Partido Liberal dio un resultado satisfactorio en los escrutinios en las principales ciudades del país. Por ejemplo, en Bucaramanga y Bogotá el candidato liberal sumó aproximadamente 20123 votos contra 3121 para el Señor Guillermo Valencia y 5705 para el General Alfredo Vásquez Cobos, las cifras de Medellín y el Valle del Cauca ratificaron el triunfo de Olaya, con 34957 votos, mientras Valencia y Vásquez obtuvieron 6243 y 11332 respectivamente<sup>48</sup>. Como se evidencia en la tabla ofrecida por el diario *El deber* el 10 de febrero.

**Tabla 6: resultados de elecciones presidenciales de 1930**

RESULTADOS DE LAS ELECCIONES PRESIDENCIALES DEL 9 DE FEBRERO DE 1930 EN SANTANDER Y OTRAS CIUDADES							
Ciudades	Candidatos			Ciudades	Candidatos		
	Olaya	Vásquez	Valencia		Olaya	Vásquez	Valencia
Bucaramanga	6927	742	1049	Cepitá	500	0	2
California	36	8	474	Guaca	590	280	153
Floridablanca	1224	850	379	Molagavita	60	608	41
Girón	1546	303	660	San Gil	557	452	53
Motoso	115	0	145	Aratoca	98	10	1
Lebrija	600	38	101	Curití	174	94	0
Matanza	280	20	212	Jordán	54	36	25
Puerto Wilches	326	10	230	Mogotes	258	276	17
Rionegro	3518	17	32	Pinchote	90	13	40
Palmas	469	0	0	San Joaquín	53	125	14
Suratá	760	18	758	Valle	118	68	194
Tona	1121	1	0	Socorro	1216	624	67
Confines	980	0	0	Gámbita	0	945	935
Málaga	342	1019	115	Guadalupe	4	440	33
Capitanejo	194	141	46	Oiba	180	52	55

<sup>48</sup> El Deber. Bucaramanga. 10 de febrero de 1930. P 1

Enciso	181	118	31	Zapatoca	223	589	143
Miranda	0	1800	0	Barichara	454	353	17
Piedecuesta	1762	474	602	Betulia	0	310	0
Los Santos	162	169	162	Cabrera	79	77	61
Umpalá	21		802	Chima	369	5	10
San Andrés	391	1138	79	Galán	175	169	481
Hato	273	23	4	Simacota	1483	28	25
Palmar	339	3	8	Barrancabermeja	584	17	414
San Vicente	471	208	11	Puente Nacional	335	1102	1540
Charalá	104	608	402	Barranquilla	6600	320	1300
Medellín	6957	332	5403	Riohacha	153	113	140
Valle del Cauca	28000	11000	840	Bogotá	18196	4963	2072
Pereira	5475	215	1060	Pamplona	1300	200	1000

Fuente: El Deber Bucaramanga. 10 de febrero de 1930

De esta manera, Enrique Olaya Herrera tomó el poder para ofrecer una posible solución a los problemas anteriormente descritos e introducir en las distintas ciudades de Colombia, ideas de corte liberal que impulsaran los procesos económicos para sobrellevar la crisis económica y financiera producida por la Gran Depresión. Aunque, el mandato en curso y el plan de gobierno, *Concentración Nacional*, tuvo el apoyo de ambos partidos pues la tendencia del presidente no estuvo fundamentada en principios del liberalismo radical como el profesado por Alfonso López Pumarejo, por el contrario, se trataba de un liberalismo débil que le permitió simpatizar con los conservadores y lograr la culminación satisfactoria de su gobierno hacia mediados de 1934<sup>49</sup>.

### 2.3. CRISIS EN LAS OPERACIONES DE COMPRA URBANA EN BUCARAMANGA

Al momento de la llegada de Olaya al poder, la crisis financiera de 1929 había tenido en Colombia graves repercusiones que se intensificaron en 1932 por el conflicto con el Perú, situación que hizo necesaria la intervención del Gobierno en múltiples cuestiones de carácter fiscal y económico. De esta manera, la Administración Olaya habría iniciado funciones con una deuda de Tesorería por 32 millones de pesos constituida por obligaciones del Estado a favor de funcionarios y proveedores del

<sup>49</sup>Henderson. Op. Cit., p 254

Gobierno frente a las que se intentó hallar los medios más adecuados y eficaces para el pago de por lo menos la mayor parte de ella, pues no era posible su cancelación completa, ante la pretensión de algunos de “aplazar indefinidamente su pago, convirtiendo así a los servidores públicos y a los contratistas del Estado en prestamistas forzosos del Gobierno”<sup>50</sup>. En la lista de este tipo de acreedores estaban las entidades departamentales que presionaban con insistencia exigiendo sus pagos cada día del mes de agosto de 1930. A estas solicitudes se respondió con una operación de crédito a un grupo bancario europeo-estadounidense por 16951332,07 de pesos que se destinó al pago de créditos externos contraídos entre 1928-29, y reducir el endeudamiento de Tesorería por concepto de “servicios públicos y por participaciones de los Departamentos en las rentas nacionales”<sup>51</sup>

Mientras en el plano nacional, el presidente Enrique Olaya buscaba medidas para mitigar la situación económica que padecía el país en esa época, en el departamento de Santander, el ámbito económico no mostraba una panorámica diferente, así lo evidenció la Cámara de Comercio de Bucaramanga, en el informe enviado al Ministro de Industrias:

Continua el mismo estancamiento de meses anteriores y aun cuando se abrigaban algunas ilusiones cuando llegara la cosecha de café, estas se han desvanecido debido a la baja del grano y así vemos que estamos en plena recolección, los negocios continúan tan deprimidos como antes [...] continuando con la pesadez en los negocios, correlativamente ha seguido la de la propiedad raíz; las ventas de fincas urbanas han sido casi nulas y solamente se han registrado transacciones en fincas pequeñas de menor valor de 1000 pesos. En la mayor parte de los remates

---

<sup>50</sup> Enrique Olaya Herrera. Mensaje del Presidente de la República al Congreso de la República 1934. Bogotá D.C. Diario oficial n° 22649 p 290

<sup>51</sup> El mensaje del Presidente de la República Enrique Olaya Herrera al Congreso de la República el 30 de julio de 1934, fue un balance de las disposiciones realizadas por la Administración Olaya durante 1930-34 con respecto a los distintos ministerios que conformaban el Gobierno Nacional. Para la presente investigación fue pertinente analizar las medidas tomadas dentro del Ministerio de Hacienda para contrarrestar los problemas económicos y financieros que enfrentaba Colombia durante este periodo. El texto citado es un documento oficial, firmado por el presidente Olaya Herrera y publicado en el Diario Oficial.

de fincas hipotecarias que se han celebrado, ha habido necesidad de reevaluarlas debido a la falta absoluta<sup>52</sup>.

Situación que se vio reflejado en el mercado de tierras urbanas, que en comparación con el año 1930, había disminuido el 1.7%, puesto que la inversión realizada por tres nuevos grupos de compradores había sido de 270056 frente a 349185 del año anterior. De esta manera, los problemas económicos nacionales y departamentales influyeron de forma negativa en la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Bucaramanga. Fue así como los protocolos notariales de 1931 registraron una serie de compras individuales y conjuntas, que fueron divididas en tres grandes grupos según el dinero invertido por los compradores en las propiedades.

El primer grupo que se detalló fue el de los compradores que mayores recursos económicos destinaron a la adquisición de inmuebles urbanos en la ciudad. Este grupo estuvo conformado por trece compradores que invirtieron un monto total de 78632 pesos por aproximadamente treinta cuatro propiedades. Grupo que fue dividido en cuatro subgrupos, con el propósito de observar las transacciones detalladamente.

El primero, compuesto por seis compradores que invirtieron 32139 pesos por seis inmuebles, cuyos precios estuvieron en un rango entre 7000 y 13200 pesos, lo que correspondió al 40,87% del total de las transacciones del año. Seguidamente, se encontraron ocho compradores que destinaron entre 2000 y 4400 pesos, transacciones que representaron una cantidad total de 35587 pesos y correspondió al 42,71% del total. Un tercer subgrupo conformado por seis compradores invirtió 9092 pesos en ocho inmuebles, cuyos precios oscilaron entre 1000 y 1500 pesos, dinero que representó el 11,56% de las transacciones anuales. Finalmente, se encontró un pequeño subgrupo de compradores que destinó 3814 pesos en ocho propiedades ubicadas en un rango de precio entre 100 y 954 pesos, capital

---

<sup>52</sup> Pieschacón, Alberto. Informe al señor Ministro de Industrias correspondiente al mes de octubre de 1931. Bucaramanga: Cámara de comercio. 1931. p 149- 154

económico que representó tan solo el 4,85% de las compras efectuadas en el año 1931. Como se puede apreciar en la siguiente tabla:

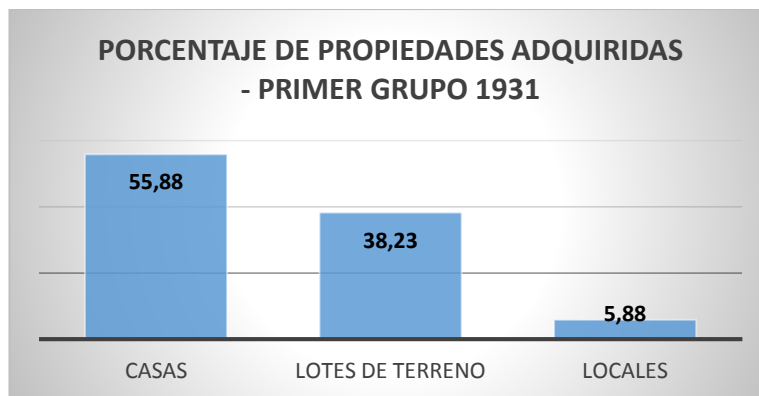
**Tabla 7: operaciones de compra, primer grupo 1931**

N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	7	9	31	Ordoñez Alejandro	10000	18	31	12	31	Pérez Salvador	2000
2	5	6	31	Abrajín José	8000	19	10	9	31	Sánchez Gabriela	1500
3	9	5	31	Mogollón Vicente	7139	20	27	2	31	Puyana Manuel	1200
4	16	5	31	Pinzón Alejandro	7000	21	26	3	31	Gavassa Rafael	1200
5	16	5	31	Pinzón Alejandro		22	6	10	31	Serrano Isaías	1192
6	16	5	31	Pinzón Alejandro		23	30	5	31	Abrajín José	1000
7	21	7	31	Suarez Emilio	4400	24	23	7	31	Serrano Isaías	1000
8	17	6	31	Manrique José	4050	25	21	8	31	Sánchez Gabriela	1000
9	17	6	31	Manrique José		26	9	9	31	Cadena Alejandro	1000
10	4	11	31	Cadena Alejandro	4000	27	6	10	31	Serrano Isaías	954
11	6	10	31	Serrano Isaías	3792	28	27	8	31	Manrique José	700
12	10	11	31	Ordoñez Alejandro	3200	29	6	10	31	Serrano Isaías	530
13	28	9	31	Cadena Alejandro	3000	30	6	10	31	Serrano Isaías	530
14	10	6	31	Soto Eduardo	2915	31	29	7	31	Gavassa Rafael	400
15	6	10	31	Serrano Isaías	2230	32	2	6	31	Pérez Salvador	300
16	9	5	31	Pérez Salvador	2000	33	13	6	31	Pérez Salvador	300
17	20	8	31	Pérez Salvador	2000	34	25	8	31	Manrique José	100
											78632

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las propiedades adquiridas por este primer grupo de compradores se caracterizaron por ser un su mayoría de uso residencial, puesto que de los treinta cuatro inmuebles, diez y nueve eran casas, algunas de ellas construidas en tapia, madera y teja, con solares, habitaciones y baños, trece eran lotes de terreno y dos eran locales. Cantidades que se representaron diversos porcentajes que se pueden apreciar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 7: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1931**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Cabe resaltar que de los trece compradores, diez de ellos adquirieron en varias ocasiones propiedades en distintos sectores de la ciudad. Por ejemplo, el señor Alejandro Ordoñez compró en septiembre un local con lote de terreno adyacente en el barrio Quebradaseca por 10000 pesos, dos meses después adquirió una casa ubicada sobre la calle sexta de la ciudad por 3200 pesos, para un total de 13200 pesos, transacciones que lo convirtieron en el comprador que mayor dinero invirtió en inmuebles urbanos en Bucaramanga durante ese año<sup>53</sup>. Por debajo de los diez mil pesos, se ubicaron varios compradores, el primero de ellos, fue el señor Isaías Serrano, quien compró aproximadamente seis propiedades por un monto total de 9698 pesos. Todos los inmuebles los adquirió el mismo día por compra a Hernando Acosta representante legal de la Compañía de la Mutualidad, de los cuales cuatro fueron registrados en diferentes escrituras y dos hacían parte de una compra conjunta. Las propiedades obtenidas por el señor Serrano fueron lotes de terreno ubicados todos en el barrio de la Mutualidad, tan solo uno de ellos poseía una casa de construcción en tapia, madera y teja con su respectivo solar<sup>54</sup>.

El señor José Abrajín adquirió dos propiedades por un monto total de 9000 pesos, el primer inmueble comprado en el mes de mayo fue un lote de terreno situado en el barrio Puyana por 1000 pesos, y un mes después adquirió una finca ubicada en el barrio Cabecera del Llano por 8000 pesos<sup>55</sup>. De las diez propiedades obtenidas por estos compradores, siete de ellas tenían registrados las dimensiones de área. Por ejemplo, el lote adquirido por Abrajín contaba un perímetro de mil quinientos sesenta metros cuadrados, mientras que los lotes comprados por el Señor Serrano tenían un área total de cuatro mil trescientos cuarenta metros cuadrados. Con respecto a los vendedores, como se ha mencionado antes, los inmuebles comprados por el Señor Serrano fueron adquiridos por compra a la Compañía

---

<sup>53</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 590. 9 de julio de 1931. Tomo 6

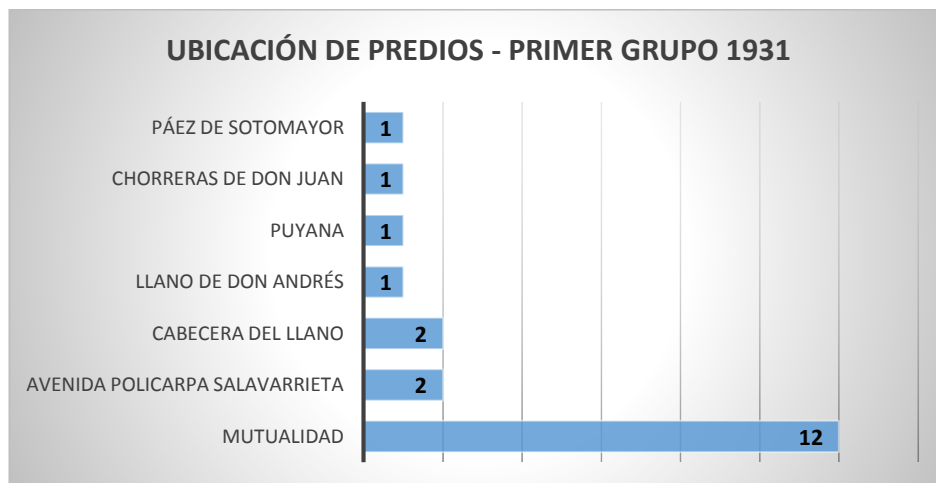
<sup>54</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escrituras 848-849-850-853-854. 6 de octubre de 1931. Tomo 8

<sup>55</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 443. 30 de mayo de 1931. Tomo 4

Colombiana de la Mutualidad, así mismo una de las propiedades obtenidas por el Señor Abrajín fue comprada al Señor Federico Sheitholrs representante legal de la Compañía Colectiva de Comercio y la otra fue adquirida al Señor Ludwig Shinkel, quien anteriormente compró la propiedad a la Sociedad Puyana y Hermanos. Finalmente, los inmuebles obtenidos por el Señor Ordoñez fueron comprados a personas naturales.

Las treinta y cuatro propiedades que se han descrito anteriormente estaban ubicadas en distintos sectores de la ciudad, donde el sitio predominante siguió siendo el barrio de la Mutualidad con doce transacciones, mientras que los sectores: Avenida Policarpa Salavarrieta, Cabecera del Llano, Bolívar, Calle décima y Volante contaron con dos compras cada una. Por último, las zonas de Quebradaseca, Girardot, Llano de Don Andrés, Puyana, Chorreras de Don Juan, Páez de Sotomayor y la calle tercera, cuarta, sexta, séptima y onceaba tuvieron cada uno, una transacción. Como se evidencia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 8: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

En comparación con el primer grupo de 1931, el segundo se comportó económicamente similar, pues la inversión tan solo aumentó 392 pesos. De ese

modo, el segundo grupo de compradores invirtió entre 100 y 4000 pesos en sesenta y dos propiedades urbanas, compras que generaron un total de 78972 pesos. Para conocer la inversión realizada por los compradores, fue necesario dividir el grupo en varios subgrupos. El primero de ellos, estuvo compuesto por seis compradores, quienes adquirieron doce inmuebles con precios que oscilaron entre 3000 y 6000 pesos, transacciones que generaron 23340 pesos y que correspondieron al 29,55 % del total del año. Un segundo subgrupo de veintisiete compradores destinó entre 1000 y 2736 pesos, en operaciones de compra, las cuales constituyeron el 60,08 %, con un monto total de 47447 pesos. Finalmente, un tercer subgrupo de diez compradores invirtieron entre 100 y 954 pesos, transacciones que correspondieron a 8150 pesos y al 10,36 %.

**Tabla 8: operaciones de compra, segundo grupo 1931**

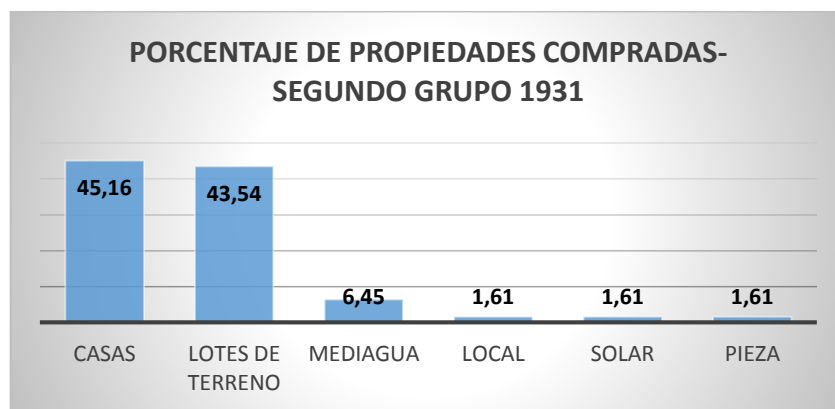
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	21	7	31	Parra José Vicente	4000	33	28	2	31	Vesga Vicente	1500
2	24	8	31	Abril José Antonio	4000	34	27	3	31	Bohórquez Demetrio	1465
3	12	5	31	Cepeda Ana	3340	35	13	10	31	Covelli Nicolás	1457
4	3	3	31	Roa José	3000	36	27	2	31	Bueno Francisco	1200
5	3	3	31	Roa José		37	22	5	31	Clausen Jorge	1200
6	3	3	31	Roa José		38	22	5	31	Sánchez Mario	1200
7	3	3	31	Roa José		39	18	7	31	Ramón Joviniano	1200
8	3	3	31	Roa José		40	23	4	31	Soto Gustavo	1192
9	4	5	31	Angulo Isabel		3000	41	6	10	31	Ortiz Federico
10	13	5	31	Olarte Luis	3000	42	9	7	31	Pérez Manuel	1100
11	13	5	31	Olarte Luis		43	13	10	31	Covelli Nicolás	1060
12	5	8	31	Olarte Luis	2650	44	23	9	31	Vesga Vicente	1050
13	6	8	31	Mantilla Alfonso		45	23	2	31	Salazar Rosa	1000
14	6	8	31	Mantilla Alfonso	2500	46	15	12	31	Gómez Heráclito	1000
15	11	9	31	Rueda Ana		47	21	8	31	Ferreira Eduardo	954
16	11	9	31	Rueda Ana	2500	48	27	5	31	Madiedo Manuel	800
17	29	9	31	Olarte Estanislao		49	24	7	31	Vega Benito	800
18	8	5	31	Hess Karl	2385	50	1	9	31	Niño Carlos Federico	700
19	14	2	31	Suarez Alejandro	2000	51	9	9	31	Niño Carlos Federico	700
20	24	4	31	Sanabria Luis	2000	52	16	6	31	García Gonzalo	680
21	19	5	31	Melo Pablo Emilio	2000	53	12	12	31	Gómez Heráclito	600
22	10	11	31	Johnson Benjamín	2000	54	24	1	31	Cordero Damián	500
23	12	11	31	Cáceres Julio	2000	55	3	7	31	Morales Rafael	500
24	29	7	31	Ogliastri Luis	1959	56	14	7	31	Hernández Leónidas	400
25	25	3	31	Gómez Humberto	1950	57	10	9	31	Niño Carlos Federico	400
26	22	12	31	Korgi Salin	1897	58	22	12	31	Acevedo Victoria	400
27	14	8	31	Murcia Melciades	1600	59	5	11	31	Hess Karl	351
28	14	8	31	Murcia Melciades		60	24	10	31	Giorgi María	300
29	14	8	31	Murcia Melciades		61	26	6	31	Roa José	100
30	14	8	31	Murcia Melciades		62	26	6	31	Roa José	
31	17	10	31	Niño Carlos Federico		1600					78972
32	27	4	31	Cruz Luis	1590						

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las sesenta y dos propiedades adquiridas por estos compradores, treinta y dos fueron de uso residencial, pues eran casas o mediaguas construidas en tapia, madera y teja, además algunas de ellas poseían solar, lote de terreno o habitación.

Otros veintiocho inmuebles eran lotes de terreno o solar de gran tamaño que tenían características específicas, puesto que dentro de algunos había casas o mediaguas construidas. Finalmente, tan solo dos propiedades tenían particularidades distintas, un inmueble era una pieza con cocina y el otro un local con armarios y estantes que indicaban su uso comercial. Como quedó registrado en la siguiente gráfica:

**Gráfica 9: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1931**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las diez y ocho operaciones de compra más costosas de este grupo fueron efectuadas de forma individual y conjunta. En el primer caso, por ejemplo Luis Olarte, invirtió un total de 6000 pesos en tres propiedades, las dos primeras adquiridas en una compra conjunta por 3000 pesos, donde obtuvo dos casas, la primera situada en el barrio de la Mutualidad y la segunda ubicada en el barrio Puyana; después compró una casa ubicada en la calle cuarta con carrera cuarta en por 3000 pesos<sup>56</sup>. Algunas compras individuales fueron efectuadas por los señores José Vicente Parra y José Antonio Abril, quienes compraron un inmueble cada uno, donde el primero adquirió una casa ubicada en el barrio García Rovira<sup>57</sup>, y el

<sup>56</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 383. 13 de mayo de 1931. Tomo 4

<sup>57</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 606. 21 de julio de 1931. Tomo 6

segundo un local con armario y estante situado en el sector de Quebradaseca. Ambas propiedades fueron adquiridas por sus respectivos compradores por el precio de 4000 pesos cada una<sup>58</sup>.

Algunos compradores efectuaron transacciones de forma individual en varias ocasiones durante el transcurso del año, por ejemplo el señor Carlos Fernando Niño, compró cuatro propiedades entre septiembre y octubre de 1931, la primera, una casa ubicada en el barrio de la Payacuá por 700 pesos, la segunda una mediagua situada en el barrio Volante por el mismo valor, la tercera una casa con lote de terreno adyacente en el barrio Girardot por 400 pesos y la última, una mediagua en el barrio Antonia Santos por la cantidad de 1600 pesos, para un monto total de 3400 pesos<sup>59</sup>. Asimismo, el señor José Roa invirtió en inmuebles urbanos un monto total de 3100 pesos en dos compas conjuntas, en la primera el señor Roa adquirió cinco propiedades por el precio de 3000 pesos, así: tres lotes de terrenos ubicados en el barrio Guacamaya, y dos lotes situados en el barrio Boladero y Chorreras de Don Juan; finalmente, adquirió dos casas: la primera, en el barrio Centenario y la segunda en el barrio Chorreras de Don Juan, y en una última compra conjunta, el señor Roa adquirió dos lotes de terreno ubicados en el barrio Chorreras de Don Juan por una suma total de 100 pesos<sup>60</sup>.

Con respecto a la dimensión del área, los protocolos notariales solo registraron tres perímetros, el primer lote de terreno adquirido por el Señor José Roa tenía trescientos treinta metros cuadrados, mientras que las dos casas compradas conjuntamente por Luis Olarte tenían un perímetro de trescientos y doscientos cuarenta metros cuadrados respectivamente. Con relación a los vendedores, todos

---

<sup>58</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 719. 24 de agosto de 1931. Tomo 7

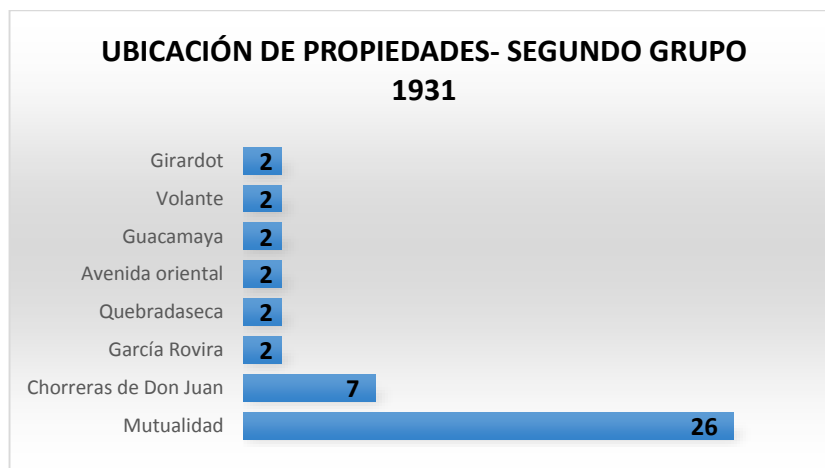
<sup>59</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 886. 16 de octubre de 1931. Tomo 8

<sup>60</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 175. 3 de marzo de 1931. Tomo 2

ellos eran personas naturales, que adquirieron las propiedades por compras o sucesiones.

De las sesenta y dos propiedades adquiridas por este grupo de compradores, veintiséis de ellas estaban ubicadas en el barrio de la Mutualidad y siete se localizaban en el barrio Chorreras de Don Juan. Así mismo, en cada uno de los siguientes barrios se ubicaban dos propiedades: García Rovira, Guacamaya, Volante, Quebradaseca, sector de la Calle sexta, Girardot y sector de la Avenida Oriental. Mientras en zonas como: Boladero, Tres Piedras, Quebrada de oro, Centenario, Puyana, Payacuá, Charco Largo, Quinta Larsen, calle cuarta, carrera catorce, Peza, Antonia Santos, Chapinero, Parque de los Niños y Llano de Don Andrés, los compradores habían adquirido solo una propiedad. Como se puede observar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 10: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1931**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Por último, el aumento de la inversión del tercer grupo superó considerablemente la inversión realizada por el primer y segundo grupo durante el mismo periodo de tiempo (1931). Debido a que el tercer grupo, conformado por ciento ochenta y siete

compradores, invirtió un monto total de 112452 pesos en la adquisición de ciento noventa y seis propiedades urbanas, de las cuales siete fueron compras conjuntas.

Este gran grupo de compradores, fue subdivido en cinco subgrupos de acuerdo al dinero destinado en la adquisición de inmuebles. El primero de ellos, compuesto por diez y ocho compradores, quienes invirtieron entre 1200 y 1600 pesos, lo que generó un monto total de 22547 pesos, dinero que correspondió al 20,05% de las transacciones del año. El segundo subgrupo, estuvo conformado con treinta y seis compradores que destinaron cantidades entre 1000 y 1192 pesos, operaciones de compra que resultaron equivalentes a 39034 pesos y que representaron el 34,71%.

El tercer subgrupo, contó con cuarenta y cinco compradores, quienes invirtieron entre 500 y 987 pesos, alcanzando un monto total de 28924 pesos, dinero que correspondió al 25,72% del total de las transacciones anuales. El cuarto subgrupo, estuvo conformado por ochenta compradores, convirtiéndose en el grupo más amplio de los descritos anteriormente, el dinero destinado por ellos a las compra osciló entre 100 y 483 pesos, generando un monto total de 21622 pesos, equivalentes al 19,22% del total del año. Finalmente, el quinto subgrupo estuvo compuesto por siete compradores, quienes invirtieron entre 10 y 80 pesos, operaciones de compra que sumaron un total de 315 pesos y representaron tan solo el 0,28% de la transacción de 1931.

**Tabla 9: operaciones de compra, tercer grupo 1931**

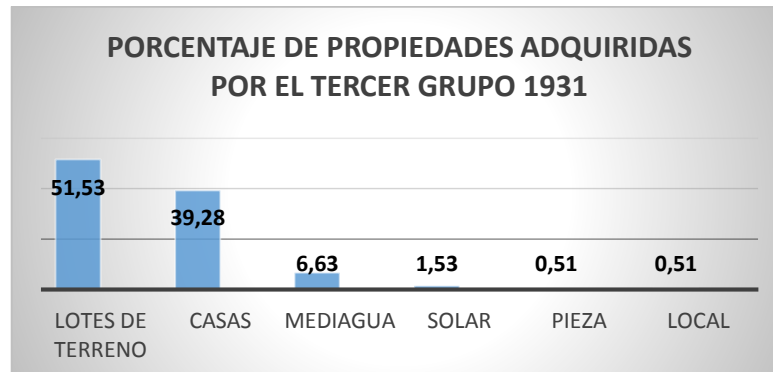
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	4	7	31	Uribe Celia	1600	64	2	10	31	Carvajal Aurelio	900	127	16	5	31	Ramírez Georgina	348
2	25	4	31	Salgar Julio	1590	65	20	8	31	Méndez Rafael	890	128	10	8	31	Soto Margarita	320
3	2	5	31	Angulo Dolores	1500	66	13	10	31	Rueda de Ordoñez Ana	848	129	25	3	31	Navas Sofía	318
4	15	12	31	Figueroa Eloísa	1500	67	17	10	31	Mutis Franz	800	130	31	7	31	Morales Felipe	318
5	15	12	31	Figueroa Eloísa	1500	68	28	11	31	Serrano Eliseo	800	131	4	11	31	Villamil Eduviges	310
6	2	12	31	Escalante Arturo	1457	69	2	10	31	García Eloy	800	132	1	10	31	López Ramona	300
7	9	3	31	Serrano Crisanto	1350	70	13	3	31	Reyes Duarte Luis	756	133	1	10	31	Suarez Ana Joaquina	300
8	16	7	31	Pimiento Vicente	1350	71	21	12	31	Rodríguez Leonardo	750	134	2	10	31	Castro Ismael	300
9	13	10	31	Almeida Alejandro	1300	72	8	10	31	Martín Gregorio	750	135	3	3	31	Sarmiento Oriosto	300
10	25	2	31	García María Luisa	1300	73	5	8	31	Arguello Ruperto	742	136	3	7	31	Ordoñez Luis María	300
11	11	9	31	Gil Antonio	1200	74	27	7	31	Romero Leónidas	700	137	4	7	31	Gómez Paulina	300
12	12	3	31	Mutis Francisco	1200	75	17	12	31	Martínez Mutis Eduardo	700	138	9	11	31	Rúgeles Aurora	300
13	14	3	31	Vargas Ramona	1200	76	21	11	31	Ojeda Laureano	636	139	10	10	31	Duarte Víctor	300
14	16	6	31	Rueda Pedro	1200	77	10	1	31	Valenzuela Vicenta	636	140	10	12	31	Martínez Teolinda	300
15	#	5	31	Clausen Alfredo	1200	78	14	8	31	Macías José	600	141	12	5	31	Pinilla Daniel	300
16	#	5	31	Novoa José Jesús	1200	79	14	8	31	Macías José	600	142	14	7	31	Acosta Alberto	300
17	#	5	31	Galvis Emilio	1200	80	14	8	31	Macías José	600	143	21	3	31	Hurtado Verónica	300
18	25	5	31	Uribe Carlos	1200	81	15	7	31	González José	600	144	23	2	31	Mendoza Amelia	300
19	3	3	31	Patifio Aristides	1192	82	17	2	31	Tarazona Angel	600	145	24	7	31	Ferro María Luisa	300
20	7	5	31	Mendoza Gil	1192	83	17	8	31	Acevedo José	600	146	26	2	31	Vargas Román	300
21	8	4	31	Saavedra Antonio	1192	84	26	10	31	Vega Rogelio	600	147	31	8	31	Arenas Torres Julia	300
22	10	6	31	Estrada Rafael	1192	85	28	2	31	Román Ricardo	600	148	3	3	31	Castro Ángel María	280
23	17	4	31	Villarreal Isidro	1192	86	31	1	31	Acevedo Antonio	600	149	28	11	31	Tolosa Marco	270
24	#	2	31	Ramírez Gabriel	1192	87	10	4	31	Reyes Jesús	600	150	12	10	31	Rueda Benjamín	250
25	25	8	31	Gamboa Rafael	1192	88	10	4	31	Reyes Jesús	560	151	17	8	31	Ruiz Ana del Camen	250
26	19	9	31	Von Burchard Elizabeth	1120	89	29	1	31	Gómez Marcelino	560	152	18	9	31	Rueda José María	250
27	12	12	31	Ordoñez José	1100	90	29	7	31	González Camen	560	153	23	4	31	Carrillo Isaac	250
28	1	12	31	Chedraui Antonio	1060	91	6	10	31	MCormick Samuel	550	154	22	8	31	Castellanos José	216

29	5	10	31	Sánchez Margarita	1060	92	23	2	31	Buitrago Francisco	530	155	20	8	31	Méndez Rafael	212
30	12	8	31	Badillo Raimundo	1060	93	3	6	31	Guerrero Eleuterio	530	156	2	10	31	Villamizar Isidro	200
31	18	4	31	Villarreal Daniel	1060	94	8	9	31	Parrá Angel María	500	157	4	11	31	Cadena Mejía Jorge	200
32	#	12	31	Ordúz Juan De Dios	1060	95	9	12	31	Ortiz Francisco	500	158	5	3	31	Jerez Paulino	200
33	#	7	31	Fonrodona Joaquín	1060	96	15	5	31	Sanabria María	500	159	7	1	31	Pérez Abraham	200
34	31	7	31	Montero Julio	1060	97	15	9	31	Ramírez María	500	160	7	3	31	Chaparro Cristino	200
35	#	9	31	Serrano Gabino	1050	98	17	2	31	Puyana Luis	500	161	9	6	31	Esteban Anselmo	200
36	2	6	31	Vega Ana Jesús	1000	99	17	2	31	Puyana Luis	500	162	12	11	31	Navas Pedro	200
37	5	5	31	Ordoñez Clementina	1000	100	19	5	31	Martínez Delia	500	163	17	3	31	Saavedra Facundo	200
38	9	6	31	Gavassa Quintilio	1000	101	26	3	31	Novoa Santafé	500	164	18	8	31	Ruiz Saúl	200
39	11	2	31	Osonio Antonio	1000	102	28	5	31	Villabona Jorge	500	165	19	12	31	Cristancho Segundo	200
40	13	4	31	Peralta Alicia	1000	103	29	1	31	Castro Carmen	500	166	23	6	31	Fernández Arcadio	200
41	13	7	31	Chacón Rodolfo	1000	104	29	5	31	Muñoz Catalina	500	167	28	12	31	Sánchez Manuel	200
42	14	8	31	Macías Ana D.	1000	105	29	7	31	Ospina Dolores	500	168	31	1	31	Suárez Florentino	200
43	14	9	31	Escandón Gertrudis	1000	106	31	1	31	Cuadro Luis	500	169	10	12	31	Angariza Primitivo	170
44	14	9	31	Escandón Gertrudis	1000	107	20	10	31	Torres Sacramento	483	170	7	12	31	Villamizar Guillermina	160
45	16	3	31	Bustos Ramón	1000	108	3	10	31	Niño Martín	477	171	2	12	31	Gómez Daniel	150
46	16	10	31	Guzmán Díaz	1000	109	15	12	31	Navarro Justiniano	424	172	9	7	31	Osma Natalio	150
47	16	10	31	Ordoñez Fernando	1000	110	20	8	31	Méndez Fernando	424	173	9	12	31	Florez Luis	150
48	16	12	31	Gómez Belisario	1000	111	14	12	31	González José	424	174	17	6	31	Ramírez Pio	150
49	18	9	31	Cáceres Gustavo	1000	112	20	2	31	Ferreira Carlos	420	175	31	10	31	López Victoria	150
50	#	4	31	Rincón Santiago	1000	113	4	5	31	Díaz Ana Rosa	420	176	10	10	31	Rangel Gregorio	120
51	#	7	31	Cadena Nepomuceno	1000	114	4	5	31	Díaz Ana Rosa	400	177	5	9	31	Camargo Julio	100
52	#	9	31	Botero Fernando	1000	115	6	7	31	Villalba Natividad	400	178	5	9	31	Jaimes Juan	100
53	#	10	31	Díaz Juan de la Cruz	1000	116	7	1	31	Galvis Pedro Elías	400	179	6	8	31	Ferro Dimas	100
54	27	7	31	Lloreda Ernesto	1000	117	8	4	31	Ramón Pedro	400	180	9	7	31	Osma Natalio	100
55	#	1	31	Macías José	1000	118	25	7	31	Fuentes Fulgencia	400	181	15	12	31	Díaz Esteban	100
56	#	2	31	Mantilla Antonio	1000	119	5	6	31	Villarreal Brígida	400	182	16	1	31	García Julio	100
57	#	2	31	Mantilla Antonio	1000	120	23	12	31	Giorgi Alberto	376	183	16	10	31	Sarmiento Benedicta	100
58	5	10	31	Serrano Elías	954	121	9	11	31	Clausen Holger	371	184	24	8	31	Chacón Marcos	100
59	#	10	31	Giorgi Francisco	954	122	5	11	31	Martínez Mutis Eduardo	360	185	24	8	31	Luna Leandro	100
60	15	4	31	Gómez Ana Rosa	950	123	10	6	31	Márquez Antonio	351	186	24	8	31	Luna Leandro	100
61	11	2	31	Ruiz Eduardo	927	124	17	10	31	Cáceres Francisca	350	187	28	12	31	Camargo Julio	100
62	#	8	31	Pineda Luis Alfredo	901	125	21	8	31	Serrano Ciro	350	188	28	12	31	Macías Visitación	100
63	5	6	31	Becerra Lisandro	900	126	26	6	31	León Vicente	350						

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

De las ciento noventa y seis propiedades, cien eran lotes de terreno, setenta y siete eran casas, trece eran mediaguas, tres eran solares, uno era una pieza y por último un local. Estos inmuebles fueron en su mayoría de uso residencial, debido a que en las casas predominaba la presencia de solares, habitaciones y otro tipo de construcciones. Con relación a los lotes de terreno, algunos tenían en su interior casas o mediaguas, lo que indicaba que eran utilizadas también como residencias. Los porcentajes de las propiedades adquiridas por el tercer grupo durante 1931 se pueden apreciar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 11: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931**



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga

Dieciocho compradores invirtieron entre 1200 y 2392 pesos. Algunos de ellos destinaron un monto igual para adquirir algún tipo de propiedad, por ejemplo, los compradores Pedro Rueda<sup>61</sup>, Jesús Novoa<sup>62</sup>, y Emilio Galvis adquirieron un inmueble cada uno, todas las propiedades situadas en el barrio de la Mutualidad y todos los compradores pagaron 1200 pesos cada uno por el bien raíz<sup>63</sup>. Otros compradores que invirtieron la misma cantidad de dinero en la adquisición de un inmueble, fueron por ejemplo el señor Alejandro Almeida y la señora María Luisa García, quienes adquirieron una propiedad cada uno, el primero una casa localizada en el barrio Bolívar<sup>64</sup>, y el segundo un lote de terreno en el barrio de la Mutualidad, por una suma de 1300 pesos cada uno<sup>65</sup>.

Con respecto a la dimensión de las propiedades, los protocolos notariales registraron once perímetros, por ejemplo, la casa comprada por Julio Salgar tenía un área de trescientos veinte metros cuadrados, el lote adquirido por Arturo Escalante contaba con mil metros cuadrados de perímetro, una de las casas obtenidas por Antonio Mendoza poseía quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, mientras que los lotes comprados por Crisanto Serrano, María Luisa García, Francisco Mutis, Ramona Vargas, Pedro Rueda, Alfredo Clausen, José Jesús Novoa y Carlos Raimundo Uribe tenían doscientos metros cuadrados de perímetro cada uno.

Con relación a los vendedores, algunos de ellos eran personas naturales o probablemente familiares, como fueron los casos de la compra conjunta llevada a cabo entre la señora Eloísa Figueroa y el vendedor Luis María Figueroa, y la transacción realizada entre la señora Dolores Angulo, Isabel Angulo y Josefa

---

<sup>61</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 501. 12 de junio de 1931. Tomo 5

<sup>62</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 406. 22 de mayo de 1931. Tomo 4

<sup>63</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 410. 23 de mayo de 1931. Tomo 4

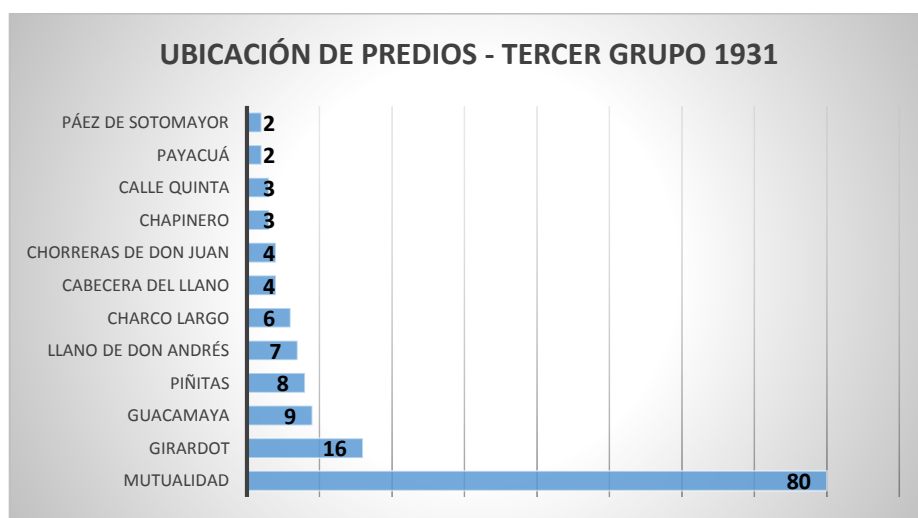
<sup>64</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 860. 13 de octubre de 1940. Tomo 8

<sup>65</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 141. 25 de febrero de 1931. Tomo 2

Angulo. Sin embargo, un gran número de transacciones estuvieron a cargo de personas jurídicas, por ejemplo, las operaciones de compra de Salgar, Escalante y Pimiento fueron realizadas con los señores Eduardo Martínez Mutis y Hernando Acosta, quienes para la época eran representantes legales de la Compañía Colombiana de la Mutualidad, mientras que las compras de Serrano, García, Mutis, Vargas, Rueda, Clausen, Novoa y Uribe fueron llevadas cabo por el señor Carlos Julio Ardila representante legal de la Empresa de Urbanizaciones en Bucaramanga. Cabe señalar, que las propiedades vendidas por esta entidad fueron anteriormente compradas a la Compañía Colombiana de la Mutualidad.

Las distintas ubicaciones de los predios permitieron vislumbrar una orientación predominante hacia el barrio de la Mutualidad, con un total de ochenta inmuebles comprados en el sector. En segundo lugar, se encontró el barrio Girardot con un total de diez y seis propiedades, y en tercer y cuarto lugar estaban los barrios Guacamaya y Piñitas con nueve y ocho predios respectivamente. Los inmuebles restantes se localizaron en diversos lugares del casco urbano de la ciudad de Bucaramanga, como puede observarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 12: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1931**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

El balance final de 1931, permitió vislumbrar una inversión total de 270056 pesos en la adquisición de doscientos noventa y un propiedades urbanas, las cuales se localizaron en distintos barrios y sectores de la ciudad, y donde prevaleció la compra de inmuebles en el barrio de la Mutualidad, ya que de los doscientos noventa y un predios, ciento dieciocho estaban ubicados en dicho barrio, cifra que correspondió al 46.09% del total de las transacciones, mientras que la Empresa de Urbanizaciones de Bucaramanga transfirió diecinueve propiedades lo que representó el 6.5%, el porcentaje restante fue repartido en sociedades y personas naturales.

A partir de esta información, se plantea que la inversión realizada por los tres grupos de compradores disminuyó el 1.7% con relación al año 1930, disminución que fue expuesta por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, en el informe enviado al Ministro de Industrias correspondiente al mes de octubre de 1931, en donde se manifestó que en otras industrias del departamento también se reflejaba la crisis económica que se presentaba a nivel local:

Los víveres producidos en el departamento [estaban tan bajos, que [estaban] acudiendo al desconcierto entre los agricultores, pues la cotización actual no da siquiera para su transporte. Yucas y plátanos se han estado vendiendo desde 0.08 a 0.10 pesos la arroba, panela, calidad media, desde 1.50 a 2 pesos, la carga; papas traídas de una región distante, cerca de 100 kilómetros de la ciudad, a 0.25 pesos la arroba. Solamente los víveres traídos de la costa han tenido una cotización más alta, debido sin duda a que los precios han subido en esas plazas y a la interrupción del tráfico en el ferrocarril<sup>66</sup>

Ante la situación económica nacional, departamental y local, el gobierno de Olaya Herrera comenzó a poner en marcha estrategias económicas que permitieran cambiar el panorama de crisis del país.

---

<sup>66</sup> Pieschacón, Alberto. Informe: al señor Ministro de Industria correspondiente al mes de octubre de 1931. Bucaramanga: Cámara de comercio. 1931 p 149 - 151

## **2. 4 MEDIDAS GUBERNAMENTALES PARA MITIGAR LA CRISIS ECONÓMICA Y FISCAL**

En este subcapítulo, se busca examinar las medidas económicas implantadas por el Gobierno nacional para mitigar la crisis fiscal y financiera que atravesaba el país durante el año 1932, cuando el conflicto con Perú, influyó negativamente en la situación de Colombia.

Mientras el balance final de las operaciones de compra en la ciudad de Bucaramanga registraba una disminución considerable, y la situación económica del departamento mostraba una depreciación de la producción agrícola significativa, el gobierno nacional pretendía buscar soluciones a la deuda de Tesorería mencionada con antelación y para ello, se emitieron con autorización del Congreso pagarés del Tesoro por 6000000 de pesos destinados a la cancelación de “bonos ferroviarios de plazo vencido” y deudas a favor de los Departamentos ocasionadas por retrasos en el pago de “participaciones en rentas nacionales” y pérdidas locales a “causa de la lucha antialcohólica”. A pesar de haber logrado pagar la mayor parte de la deuda de Tesorería, las dificultades fiscales continuaron agudizándose “debido al extraordinario descenso de los ingresos públicos”, en proporción tal que luego de haber estado alrededor de los 75000000 de pesos en 1929, al año siguiente solo alcanzaron los 49 millones, lo que habría representado una disminución del 35%.

Surgiría entonces la necesidad de intervención estatal con la que se estableció “acometer una larga, incesante, difícil y penosa labor de severas economías en todos los servicios”. Sin embargo, para 1931 el déficit aún estaba por los 8 millones quinientos mil pesos que serían pagados más tarde mediante la toma de un crédito con el Banco de la República, para 1932 ya no se registraba déficit, aunque ese mismo año las rentas nacionales sólo alcanzaron los 35 millones de pesos; en 1933 los ingresos llegaron a ser de 40 millones de pesos lo que estaba arrojando un

superávit de 4 millones que se destinaron a la “defensa nacional”, y finalmente, durante el primer semestre de 1934 la ejecución del presupuesto se estaba adelantando con normalidad<sup>67</sup>.

Teniendo en cuenta las cifras presentadas por el profesor Edwin Walter Kemmerer sobre el déficit fiscal ya mencionado a comienzos de 1930, el Presidente Olaya Herrera, solicitó a través de telegramas la cooperación de un grupo de expertos liderados por el Señor Kemmerer y la colaboración del gerente del Banco de la República, el Señor Julio Caro para obtener una serie de orientaciones y sugerencias que le permitirían al gobierno nacional tomar decisiones relacionadas con la crisis fiscal<sup>68</sup>. De esta manera, la mediación de Estados Unidos quedó establecida en la Segunda Misión Kemmerer por un valor de 100 mil dólares, la cual estuvo orientada por Kemmerer, un secretario y cuatro funcionarios más, que esbozaron una serie de sugerencias para reactivar la economía y consolidar las actividades del Banco de la República, algunas de ellas indicaron reformas estructurales al Banco, transformaciones que insinuaron modificar la Ley 25 de 1923 que creaba la institución y en la que se dictaban otras disposiciones sobre su organización como banco central de Colombia, y por otra parte, proponían aumentar el límite de préstamos dados desde el Banco central hacia bancos accionistas y personas naturales, además de la modificación de los plazos de pago de dichos empréstitos<sup>69</sup>.

Las reacciones del Congreso de la República y del Presidente Olaya Herrera se enfocaron en las modificaciones a la Ley 25 de 1923, pues consideraban que el carácter público de la entidad debía prevalecer y preservarse, por lo tanto debía existir un consenso del gobierno nacional con relación a las consecuencias de las modificaciones que se acogieran. No obstante, la situación del país en materia

---

<sup>67</sup> Olaya Herrera. Op. Cit., 290

<sup>68</sup> Carta de Julio Caro a Enrique Olaya Herrera, (1°. de abril. 1930) Edwin Walter Kemmerer Papers. Estados Unidos: Princeton University Manuscript Library. Box 120

<sup>69</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 82 (16, julio, 1923). Ley 25. Orgánica del Banco de la República. Bogotá D.C Diario oficial n° 19101 – 19102 p 504 - 521

económica requería decisiones urgentes que dinamizaran los procesos económicos desarrollados hasta el momento, hecho que conllevó la promulgación e implementación de la Ley 82 de 1931<sup>70</sup>, por la cual se derogaban algunos artículos de la mencionada Ley 25, y se dictaban otras disposiciones con relación al retiro de monedas de plata o níquel que estuvieran circulando en exceso, y con respecto a la inversión de dinero en la creación de nuevo papel moneda que las suplantase. Asimismo, algunos artículos transformaban la estructura administrativa del Banco de la República, agregándole dos miembros más a la junta directiva, quienes debían ser representantes del comercio de importaciones y exportaciones, de la agricultura y de las industrias. Uno de ellos debía salir de la Federación Nacional de Cafeteros y el segundo de la Cámara de Comercio de las principales ciudades del país<sup>71</sup>, que oscilaran entre un rango de 40000 o más habitantes según el último censo nacional realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE)<sup>72</sup>.

Los esfuerzos y la aplicación de las sugerencias provenientes de la Segunda Misión Kemmerer habrían reducido el déficit heredado por la Administración Olaya de 32 a 19 millones de pesos de “deuda bancaria”, la cual se entendía como un “verdadero déficit”<sup>73</sup> según afirmaba el mismo presidente a propósito de una teoría en boga que él consideraba discutible. En otro sentido y como resuelto del problema fiscal, aún se mantenían las dificultades generadas por la crisis financiera, tales como: restricción del crédito, parálisis de industrias, disminución del consumo,

---

<sup>70</sup>COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 82 (10, julio, 1931). Reformatoria de la Ley 25 de 1923, Orgánica del Banco de la República. Bogotá D.C Diario oficial n° 21735 p 105

<sup>71</sup> *Ibíd.* p 105

<sup>72</sup>CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. *Memoria y cuadros del Censo de 1928*. Bogotá. D. C: Editorial Librería nueva. 1930 p 57

<sup>73</sup> El concepto de verdadero déficit, era tomado por el presidente Olaya, como una consecuencia de las medidas económicas aplicadas por los gobiernos colombianos de Pedro Nel Ospina y Miguel Abadía Méndez, a raíz de los grandes préstamos estadounidenses que se empezaron a recibir después de la primera Misión Kemmerer, lo que desarrolló lo que consideró Alfonso López Pumarejo una “prosperidad al debe”, la cual implicaba mostrar cifras alentadoras a la población colombiana, pero teniendo una deuda externa significativa, la cual no permitía plantear un verdadero crecimiento económico del país, por el contrario fue un problema financiero agravado por la crisis de la Gran Depresión. Véase en Junguito, Roberto y Rincón, Hernán. *La política fiscal en el siglo XX en Colombia*. Bogotá. D.C: Banco de la República. 2004. p 36

estancamiento del comercio, contracción del circulante, descenso de precios, aumento del desempleo. Circunstancias críticas que se agudizaron a mediados de 1931 “con la crisis inglesa” que arrojó como efecto inmediato el abandono del patrón de oro por parte de la Gran Bretaña con los correspondientes efectos mundiales de “inseguridad y de pánico”, así como en la economía nacional. Se vieron amenazadas<sup>74</sup>

“las reservas metálicas y de la existencia misma del instituto emisor debido a la desconfianza general en la suerte del billete bancario, pues las gentes no podían imaginarse que habiendo sufrido tan extraordinario golpe uno de los signos de cambio más prestigiosos del mundo, como era la libra esterlina, pudiera el peso colombiano resistir los embates de tan extraordinaria emergencia. A tiempo que los tenedores de billetes del Banco de la República acudían presurosos a las cajas del establecimiento a cambiar sus billetes por oro, los acreedores extranjeros de los institutos de crédito colombianos cancelaban repentinamente los descubiertos que habían concedido, y exigían con apremio, sin piedad ni consideraciones, el pago de los saldos a su favor. Toda la organización bancaria del país, sus reservas metálicas y el porvenir de su moneda y de su crédito se vieron envueltos de un momento a otro en el torrente del pánico y de la desconfianza universal<sup>75</sup>”

Ante la gravedad de las circunstancias el Presidente fue investido “de acuerdo con la Constitución, por las Cámaras Legislativas, de amplias facultades extraordinarias” que le permitiría tomar medidas económicas para enfrentar la crisis. La primera de ellas “el embargo del oro y el control de los cambios internacionales” proveyendo para el efecto una organización nueva que evitara la fuga de capitales debido al pánico, detuviera el descenso de reservas metálicas nacionales y distribuyera balanceada de cambios internacionales provenientes de nuestro comercio de exportación.

Este marco de acción estatal fue objeto de fuertes críticas en el marco de las que se generaron “resistencias” y contrariedades con “intereses muy respetables”, ambiente tenso que demandó “actividad, firmeza y energía por parte de quienes han

---

<sup>74</sup> Olaya. Op. Cit., 290

<sup>75</sup> *Ibíd.*, p 290

tenido que aplicarla”. No obstante, desde un principio se evidenciaron los resultados benéficos para la economía y las finanzas nacionales, beneficio que era reconocido por parte de los máximos adversarios de la gestión gubernamental. En este sentido, las reservas duras del Banco de la República en 1931 eran de 12 millones de pesos y tres años después en 1934 alcanzaban los 20 millones de pesos, luego de haber cubierto las principales demandas del “cambio internacional para nuestro comercio de importación” y tras haber realizado los desembolsos “en divisas extranjeras” ocasionados por el conflicto con el Perú<sup>76</sup>.

Otra disposición nacional con la intención de prevenir la fuga de reservas metálicas, fue la restricción de la importación, prohibiendo la entrada de artículos “superfluos o de lujo”, y elevando el impuesto de aduana sobre distintos géneros de consumo ordinario. Más tarde se eliminaron las prohibiciones estableciendo una tarifa que fue objeto de atento estudio y que conciliaba en lo posible los distintos intereses que en ese momento se vinculaban al arancel, los cuales eran el mantenimiento de las reservas, la productibilidad de la renta de aduanas y la protección de las industrias, resultados que se fueron obteniendo de manera satisfactoria. Por otra parte, Olaya planteaba que debían estructurarse líneas generales relacionadas con la protección aduanera, con el propósito de evitar que el control en la aduana repercutiera negativamente en los consumidores, en la renta de aduana y en el surgimiento de industrias artificiales que no estuvieran acordes con una verdadera creación de riquezas.

Para esto, el Presidente recurría nuevamente a la atención de los legisladores, puesto que la protección aduanera era “vital para la economía del país”. Igualmente, el Congreso de la República promulgó la Ley 81 de junio de 1931, donde se establecían los impuestos sobre la renta, que a su vez serían direccionados por la Oficina de Rentas e Impuestos Nacionales y por los administradores de hacienda

---

<sup>76</sup> *Ibíd.*, p 291

de la misma entidad, Ley introdujo en la legislación tributaria colombiana la retención en la fuente del impuesto a la renta, de esta manera se regularía la recaudación de impuestos a la renta, sin importar la clase social o el tipo de ingresos que tuviera el pueblo colombiano<sup>77</sup>.

Con los problemas de cambios internacionales resueltos, la Administración de Olaya se enfocaría en las dificultades producidas por la crisis financiera y económica del país, las cuales eran “excesiva deflación monetaria, existencia de deuda a la Tesorería por 6000000 de pesos, necesidad de crédito para la agricultura, pequeña industria y Caja Colombiana de Ahorros, la paralización de obras públicas e índices altos de desempleo”, problemas que restringían el consumo y creaban complicaciones de tipo social y político. En estas circunstancias, el gobierno se vio en la necesidad de pedir al Banco de la República un crédito por 15 millones quinientos mil pesos con intereses del 3% anual, proveniente de la concesión dada al Banco para la “administración y explotación de algunas salinas terrestres”, así los dineros derivados de los créditos y de la producción de las salinas, pasó a disposición del gobierno por un periodo de cuarenta meses a partir de la celebración del contrato, dinero destinado a cubrir la deuda de Tesorería que había quedado pendiente a finales de 1931 por la cantidad de seis millones de pesos<sup>78</sup>, la cual se repartía de la siguiente manera:

**Tabla 10: utilización del empréstito para subsanar la deuda de Tesorería.**

Anulación de contratos de la Regié Générale de Chemins de Fer	500000
Cancelación de subvenciones de carreteras de los departamentos	3000000
Cajas de Crédito Agrario e Industrial y Colombiana de Ahorros	3000000
Préstamo a Bancos Hipotecarios y Corporación Colombiana de Crédito	1000000
Contrato de financiación de Antioquia	1200000
Ejecución de obras públicas	8500000

**Fuente:** Mensaje del presidente Enrique Olaya Herrera al congreso de la Republica 1934

<sup>77</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 81(6, julio.1931) Relativa al impuesto sobre la renta. Bogotá. D. C Diario oficial n° 21731 p 486 - 504

<sup>78</sup> Olaya. Op. Cit., p 291

En 1932, el gobierno de Olaya Herrera, tenía un “gravísimo problema de deudas privadas”, creadas por “la enorme desproporción entre el monto de ellas y el precio corriente de las cosas”, además la organización de sindicatos y corporaciones de deudores en distintas zonas del país y la imposibilidad de las entidades bancarias, especialmente las de carácter hipotecario para cumplir sus compromisos, generaron huelgas de deudores en los bancos, situación que agudizó los problemas mencionados y llamó la atención del gobierno, el cual se vio en la necesidad de intervenir para buscar soluciones con “con la equidad y la conveniencia general”. Por consiguiente, la administración Olaya junto con los representantes legales de las entidades bancarias se reunieron en distintas ocasiones para llegar a un acuerdo que finalmente se logró concretar y consignar en el Decreto 280 de febrero de 1932, cuyas disposiciones fueron:

“baja del interés de los préstamos y de las cédulas de los bancos, facultad al Banco de la República para descontar obligaciones a seis meses y a los bancos afiliados para conceder plazos y prórrogas por el mismo término a sus deudores, suspensión de la amortización de las cédulas internas de los bancos, suspensión de los remates en los juicios ejecutivos, otorgamiento a los Bancos Hipotecarios de un préstamo de 600000 sin interés y por largo plazo, obligación de los Bancos Hipotecarios de recibir a sus respectivos deudores en pago de sus acreencias, las cédulas internas o externas emitidas por ellos en determinadas condiciones, y otorgamiento del cupo especial de 150000 pesos mensuales para que los tres Bancos Hipotecarios pudieran efectuar por conducto del Banco de la República, la compra de cédulas externas emitidas por ellos para atender el arreglo de las deudas contempladas en el Decreto”<sup>79</sup>

Con las medidas aplicadas en el decreto mencionado, el problema de las deudas hipotecarias se vio gradualmente solucionado, puesto que los deudores lograron disminuir sus obligaciones hasta un 70% y en 1933 tales disposiciones habían dado como resultado el “arreglo de deudas hipotecarias” por un valor de 20 millones de pesos. Sin embargo, hacia mediados del mismo año, los problemas bancarios no se habían resuelto del todo, debido a una gran cartera hipotecaria que aún quedaba sin liquidar y por las dificultades para la obtención de “cédulas y bonos externos”

---

<sup>79</sup> *Ibíd.*, p 292

debido las demandas de los papeles y la necesidad de “conservar y aumentar las reservas metálicas del país”, por tal motivo el gobierno nuevamente debió llegar a un acuerdo tras numerosas conferencias con los representantes de los bancos hipotecarios, logrando así una reducción del 40 % del capital de las deudas y el 7% de los intereses a favor del Banco Agrícola Hipotecario, al igual que la ampliación de los plazos de pago por un periodo de veinte años.

Por su parte, los Bancos Hipotecarios de Bogotá e Hipotecario de Colombia, subscribieron un acuerdo similar a favor de sus correspondientes carteras. De esta manera, se dio solución completa al problema de las deudas hipotecarias en el país, teniendo como resultado una disminución considerable, ya que en 1932 la cartera de las entidades bancarias era aproximadamente de 81 millones de pesos y en 1933 alcanzaba un valor de 30 millones sin incluir en la cifra de la cartera del Banco Central Hipotecario que equivalía a 13 millones de pesos, por concepto de “arreglo de deudas comerciales”. A pesar del valor existente aún en las carteras de las instituciones bancarias, los deudores habían tenido un beneficio superior a los 20 millones de pesos por rebajas en las deudas de más del 40%<sup>80</sup>.

Ahora, los acuerdos entre las entidades bancarias y el gobierno, también se dio entre los Bancos comerciales tanto nacionales como extranjeros, debido a la “depreciación de los bonos del Estado” que beneficiaron a los deudores, puesto que las entidades recibieron dichos bonos por su “valor nominal en la mitad de los pagos” que realizaran sus correspondientes clientes. Esta disposición se complementó por la emisión de “bonos internos” del 3% que los bancos recibieron de sus deudores a la par de la mitad de los abonos que ellos realizaban a las deudas, quedando así resuelto el problema con las deudas comerciales gracias a las intervenciones del gobierno, dando como resultado un arreglo por valor de 20 millones de pesos<sup>81</sup>.

---

<sup>80</sup> *Ibíd.*, p 292

<sup>81</sup> *Ibíd.*, p 292

Bajo las nuevas circunstancias financieras dadas a partir de los acuerdos establecidos por el gobierno y las entidades bancarias tanto hipotecarias como comerciales, la administración de Olaya buscaban otras medidas para reactivar la economía colombiana, las cuales estaban relacionadas directamente con el fortalecimiento de los bancos hipotecarios, por tal motivo durante los dos primeros años de su periodo, Olaya Herrera estableció disposiciones en algunas instituciones con el propósito de ayudar al sostenimiento de la población con respecto a la adquisición de vivienda, la inversión en el campo, la adquisición de tierras rurales y la exportación de productos como el café. Con ello se pretendía consolidar y controlar los préstamos que se otorgaban desde el Banco Agrícola Hipotecario creado en 1924<sup>82</sup>.

Para apoyar la iniciativa anterior se fundó el Banco Central Hipotecario y la Caja Agraria, con el fin de conceder ayudas a las personas de clase media que necesitaran impulsar procesos industriales, agrícolas o ganaderos. La unión de estas entidades financieras permitiría una mayor capacidad de endeudamiento entre agricultores e industriales, quienes debían dinamizar los sectores económicos para salir de la crisis que había traído la Gran Depresión, dinamismo que estaba siendo apoyado con el aumento de los plazos de los empréstitos y la disminución de los intereses anuales. De este modo, el Banco Central Hipotecario, tuvo una organización obedecida a la necesidad de proveer a los deudores de otros bancos, fondos para obtener “bonos y cédulas” que debían ayudarles en el arreglo de las deudas, debido que después de 1932 la situación económica del país había tenido una reacción favorable.

Un segundo propósito con la creación prácticamente simultánea de la Caja Agraria y el Banco Central Hipotecario, era fortalecer la exportación de café hacia Estados Unidos y Europa, con el fin de impulsar la economía interna del campo cafetero y

---

<sup>82</sup>COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 68 (31.diciembre.1924) sobre fundación del Banco Agrícola Hipotecario. Bogotá. D.C Diario oficial n° 19789 p 162

de las principales ciudades del país, debido a que el café era en el momento uno de los productos más significativos en los índices económicos de exportación de Colombia, lo que permitía el jalonamiento de otros sectores de la economía y el establecimiento de una élite que diversificaba sus oportunidades de ganancia monetaria<sup>83</sup>. Como ocurrió en Bucaramanga, con individuos propietarios de grandes haciendas cafeteras que desde 1919 mantuvieron mercados de café cercanos al casco urbano de la ciudad, muchos de los que diversificaron sus ingresos económicos con otros mercados como el del tabaco, los textiles y la compra y venta de bienes raíces, lo cual les permitió aumentar sus recursos y posesionarse como familias prestantes de la ciudad. Algunos casos significativos de estos negociantes fueron: Antonio Castro Wilches, Alfonso Silva, David Puyana y Hermanos e Hijos, Villamizar Hermanos, Familia García Cadena, Familia Serrano, y los extranjeros Larsen, Chedraui, Korgi y familia Clausen entre otros<sup>84</sup>. Por tal motivo, las transacciones económicas relacionadas con la exportación de materias primas como café y tabaco comenzaron a dinamizar los procesos económicos después del segundo lustro de los años treinta, factor que se enlazó con la idea de modernización planteada por el gobierno de López Pumarejo en el siguiente periodo presidencial y que se abordará en el siguiente apartado.

Ejemplo de la diversificación de ingresos, fue el caso de Emilio Garnica, quien tenía una fábrica de Cigarrillos en Bucaramanga, desde comienzos del siglo XX, sin embargo, adquirió en algunas ocasiones propiedades urbanas que le permitieron tener otro tipo de ingresos económicos, ya que en una operación de compra obtuvo el Teatro que posteriormente llevaría su nombre, con lo cual amplificó sus recursos en otros sectores de la economía y la cultura.

---

<sup>83</sup> BANCO DE LA REPÚBLICA. Op. Cit., 30

<sup>84</sup>Valdivieso, Susana. Bucaramanga: Historia de setenta y cinco años. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1992. p 14 – 15.

### Ilustración 3: Ejemplo de diversificación de ingresos



Fuente: Centro de Memoria Visual

Con las disposiciones implantadas desde el gobierno hacia las entidades financieras y bancarias del país, se logró transformar la situación de “pesimismo y desaliento” que se encontraba generalizado en la sociedad colombiana y se consiguió abrirle al trabajo nacional nuevos campos de actividad “fecunda y benéfica”, para conjurar de esta manera el peligro de un movimiento social similares a los que la crisis financiera de 1929-30 desató en otros países. Sin embargo, todas estas medidas no fueron suficientemente contundentes para subsanar los problemas económicos del país durante el periodo presidencial de Olaya Herrera. Puesto que el conflicto suscitado entre Colombia y Perú por el territorio fronterizo amazónico presentado el primero de septiembre de 1932, transformó los sucesos e impusieron al gobierno nacional y a la sociedad colombiana “nuevos sacrificios y más pesadas responsabilidades históricas”<sup>85</sup>.

Fue así como el gobierno consciente de la gravedad de la situación buscó dotar al país de los medios necesarios para defender la soberanía y los derechos de Colombia, convirtiéndose esta operación en algo difícil y complejo debido a la falta

---

<sup>85</sup> Olaya. Op. Cit., 293

de preparación militar y a la incomunicación con los territorios donde se había desarrollado el conflicto. Por tal razón, las “Cámaras Legislativas” presentaron al Congreso un proyecto de ley, el cual se convirtió en la Ley 12 de 1932<sup>86</sup>, en la cual se emitió un empréstito por 10 millones de pesos destinados exclusivamente a la defensa de la frontera. A pesar de la promulgación de la ley, el escepticismo de los gobernantes sobre la “operación financiera” puesta en marcha se evidenció en el país, aunque “el pueblo colombiano” correspondió en forma “admirable al llamamiento del gobierno”. De este modo, con el dinero proporcionado se atendieron las primeras necesidades relacionadas con la adquisición de “elementos bélicos” y la ejecución de obras públicas que permitieran el acceso a la zona del conflicto, dando al país beneficios significativos como lo manifestó Olaya “nos han asegurado la paz, que es el bien supremo de los pueblos, nos han dado la conciencia plena de nuestra capacidad para la defensa de nuestros derechos y nos han exhibido como una democracia capaz de hacerse respetar cuando sucesos inevitables ponen a prueba sus tradicionales y nobles sentimientos pacifistas”<sup>87</sup>.

## **2.5 CONSECUENCIAS DE LAS MEDIDAS ECONÓMICAS EN EL ORDEN NACIONAL**

La situación político-económica repercutió en escenarios departamentales y locales. Por un lado, la economía santandereana, especialmente el comercio seguía con una panorámica negativa, que no permitía tener una visión optimista de la situación, por ejemplo el informe económico del mes de abril de 1932 realizado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, expresó:

---

<sup>86</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 12 (24.septiembre.1932) sobre autorizaciones al gobierno para obtener recursos extraordinarios. Bogotá D. C Diario oficial 22095 p 689- 690

<sup>87</sup> Olaya. Op. Cit., 293

Ha continuado la postración en los negocios debido a que desde diciembre a esta parte la crisis ha venido tomando caracteres muy agudos. Las ventas en el comercio asumen proporciones ridículas, pues el movimiento en los almacenes ha quedado reducido a ventas al por menor, ya que como medida prudencial las ventas por mayor, a base de plazo, se suspendieron casi totalmente<sup>88</sup>.

Por su parte, el mercado de tierras urbanas en 1932 en Bucaramanga, disminuyó drásticamente con relación al año 30-31 cuando el total de compra había alcanzado 349185 pesos, pues en el nuevo año, los compradores solo invirtieron 222655 pesos en la compra de bienes raíces urbanos, lo que generó respecto a 1930 una disminución que alcanzó los 79.129 pesos en comparación con la disminución respecto a 1931 que fue solo 47401 pesos. De esa forma, los protocolos notariales registraron una serie de compradores que realizaron diversas inversiones, por ejemplo un primer grupo destinó 87800 pesos en veintiocho transacciones, teniendo un rango de precio mínimo de 150 pesos y máximo de 13000 pesos, en propiedades urbanas. Grupo que fue dividido en tres subgrupos de acuerdo a la inversión realizada por los compradores. Un primer subgrupo de compradores destinó en transacciones individuales entre 6000 y 13000 pesos, compras que alcanzaron un monto total de 49000 pesos y que correspondieron al 55,80% del total del año. Un segundo subgrupo invirtió entre 1000 y 4000 pesos por inmueble, alcanzando una inversión total de 34150 pesos, lo que representó el 38,89% de las transacciones anuales. Finalmente, un pequeño grupo de compradores destinó entre 150 y 800 pesos, generando un monto total de 4650 pesos, dinero que equivalió al 5,29%.

**Tabla 11: operaciones de compra, primer grupo 1932**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	28	9	32	Reyes Alcira	13000	15	10	10	32	Pérez Salvador	1500
2	8	4	32	Reyes Alcira	10000	16	11	1	32	Pradilla Emilio	1350
3	29	4	32	Reyes Alcira	8000	17	25	1	32	Pérez Salvador	1000
4	25	5	32	Ribero Rafael	6000	18	25	5	32	Pérez Salvador	1000
5	12	8	32	Ordoñez Alejandro	6000	19	15	11	32	Arenas Roberto	1000

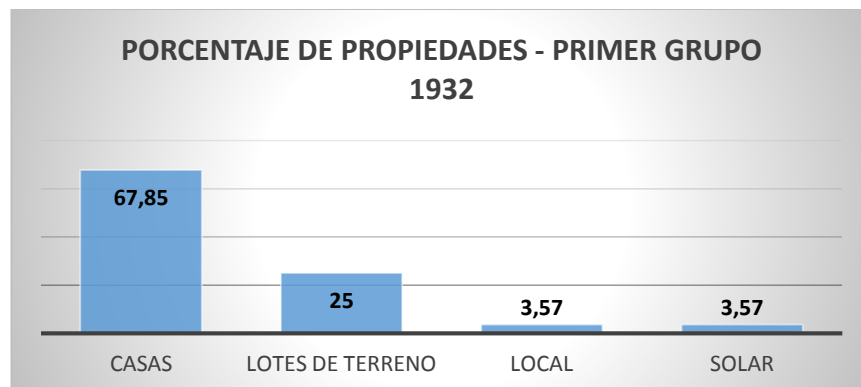
<sup>88</sup> Pieschacón, Alberto. *Informe: que la Cámara de comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Industrias correspondiente al mes de abril de 1932*. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1932. p 106

6	10	10	32	Ordoñez Alejandro	6000	20	18	3	32	Arenas Roberto	800
7	11	1	32	Angulo Pedro	4000	21	2	5	32	Pérez Salvador	800
8	12	1	32	Angulo Pedro	4000	22	20	10	32	Rincón Claudio	550
9	1	2	32	Soto Eduardo	4000	23	12	12	32	Arenas Roberto	550
10	30	5	33	Reyes Alcira	4000	24	15	3	32	Pérez Salvador	500
11	29	8	32	Serrano Isaias	4000	25	14	10	32	Sánchez Gabriela	500
12	6	9	32	Abrajín José	3300	26	22	8	32	Ordoñez José Vicente	400
13	12	8	32	Ordoñez Alejandro	3000	27	22	11	32	Rincón Claudio	400
14	12	12	32	Angulo Pedro	2000	28	28	7	32	Rincón Claudio	150
											87800

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las veintiocho propiedades compradas, diez y nueve eran casas todas ellas construidas en tapia, madera y teja, algunas de ellas con lotes de terreno, habitaciones, solares o zaguanes en su interior, de los inmuebles restantes siete eran lotes de terreno, uno era solar que poseía en su interior una edificación de por lo menos dos pisos, y un local construido en los mismos materiales que las casas mencionadas. En función de estas particularidades, se puede decir que el uso de los predios era residencial, pues tan solo uno de ellos estaba establecido como inmueble comercial. Además, en los doce compradores predominó la orientación hacia las propiedades ya construidas como fue el caso de las casas o mediaguas existentes en la ciudad, como se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 13: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

La señora Alcira Reyes encabezó la lista de compradores de este primer grupo, invirtiendo un total de 35000 pesos en cuatro propiedades adquiridas a lo largo de 1932. En el mes de abril compró dos casas, la primera ubicada en el barrio Centenario por 8000 pesos<sup>89</sup>, la segunda situada sobre el marco del Parque Santander por 10000 pesos<sup>90</sup>. Después, Reyes adquirió una casa localizada en la carrera séptima por 4000 pesos, y finalmente, en el mes de septiembre invirtió 13000 pesos en una casa ubicada en la carrera tercera, convirtiéndose en la compradora que mayor dinero ha invertido entre 1930-32<sup>91</sup>.

El señor Alejandro Ordoñez, realizó dos transacciones, en las cuales adquirió tres propiedades, una de ellas fue una compra conjunta, donde Ordoñez compró dos casas, la primera ubicada en el sector de la Sagrada Familia por 6000 pesos, la segunda casa localizada en la calle cuarta por 3000 pesos<sup>92</sup>, para un total de 9000 pesos. Sobre los diez mil pesos, se encontró el señor Pedro Angulo, quien adquirió en los primeros y últimos meses del año tres propiedades por un monto total de 10000 pesos, las dos primeras fueron dos casas localizadas en el barrio Pueblo Nuevo, por 4000 pesos cada una, la última propiedad fue un solar con un edificio construido en su interior por 2000 pesos<sup>93</sup>.

De las veintiocho propiedades transadas, solo doce tenían especificado el respectivo perímetro, por ejemplo uno de los predios de Rincón y Pérez poseían trescientos metros cuadrados cada uno, otros dos inmuebles de Salvador Pérez tenían cuatrocientos y ciento cincuenta y tres metros cuadrados, dos de las propiedades compradas por Arenas contaban con seiscientos y doscientos metros cuadrados de área, mientras que los predios de Pradilla, Angulo, Ribero, Reyes,

---

<sup>89</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 363. 8 de abril de 1932. Tomo 3

<sup>90</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 362. 29 de abril de 1932. Tomo 3

<sup>91</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 675. 28 de septiembre de 1932. Tomo 6

<sup>92</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 575. 12 de agosto de 1932. Tomo 5

<sup>93</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 33. 11 de enero de 1932. Tomo 1

Sánchez y José Vicente Ordoñez poseían trescientos cuarenta y siete, dos mil quinientos cincuenta y nueve, dos mil trescientos setenta y un, mil treinta y dos, mil seiscientos y ciento cincuenta metros cuadrados de área respectivamente.

Con respecto a los vendedores, todos eran personas naturales, aunque algunas de ellas habían adquirido los inmuebles por compra a personas jurídicas, como fue el caso de la transacción realizada entre Salvador Pérez y Pedro Otero, quien tiempo atrás compró la misma propiedad al representante legal de la empresa Fomento Urbano de Santander; otros vendedores adquirieron los predios por sucesión o herencia, por ejemplo la propiedad comprada por Rafael Ribero al señor Francisco Pradilla, fue adquirida por este por herencia del señor Cayetano Pradilla.

Finalmente, las ubicaciones de los predios anteriormente descritos era diversa, por ejemplo de los veintiocho inmuebles, seis estaban localizados en el barrio Pueblo Nuevo y Llano de Don Andrés, mientras que en la zona de la Sagrada Familia y las calles quinta y sexta se ubicaban dos predios cada uno. Las propiedades restantes se encontraban situadas en sectores como: Parque Santander, Alto de la Cruz, Chapinero, Cabecera del Llano, Mutualidad, Bolívar, Centenario, Páez de Sotomayor, Guacamaya, Puyana, Calles tercera-cuarta y carreras veinte, doce y séptima.

En el mismo año, el análisis de los protocolos notariales, permitieron seleccionar un segundo grupo de compradores, quienes invirtieron entre 100 y 4000 pesos en cincuenta propiedades urbanas en la ciudad, lo que generó una suma total de 58455 pesos. Las operaciones de compra se realizaron en su mayoría de manera individual, solo dos transacciones se realizaron de manera conjunta. Asimismo, el grupo fue dividido en tres subgrupos, el primero destinó entre 2000 y 4000 pesos en casas, lotes de terreno y otras edificaciones, transacciones que alcanzaron un total de 28500 pesos y representaron el 48,74% del total. El segundo subgrupo, invirtió entre 1000 y 1930 pesos en propiedades, generando un monto total de 18033 pesos, dinero que correspondió al 30,84%, y finalmente, un tercer subgrupo

destinó entre 100 y 900 pesos, transacciones que sumaron un total de 11932 pesos y representó el 20,40% de las compras en 1932.

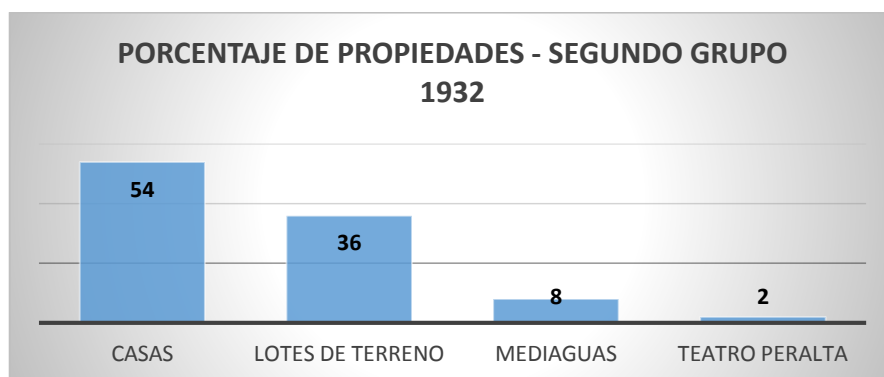
**Tabla 12: operaciones de compra, segundo grupo 1932**

N°	Día	Mes	Año	Compradores	Precio	N°	Día	Mes	Año	Compradores	Precio
1	7	4	32	Rueda Isaías	4000	26	19	10	32	Sánchez Victoria	1000
2	4	1	32	Pineda Apolinar	3000	27	13	12	32	Novoa José Eduardo	1000
3	12	1	32	Trillos Pablo	3000	28	28	12	32	Escandón Gonzalo	1000
4	21	6	32	Galvis Alejandro	3000	29	8	8	32	Martínez Mutis Aurelio	930
5	22	10	32	Trillos José de Jesús	3000	30	11	1	32	Pradilla Francisco	900
6	22	10	32	Garnica Emilio	2500	31	14	3	32	Gómez Heráclito	900
7	20	1	32	Silva Inés	2000	32	4	1	32	Moreno Aníbal	800
8	25	5	32	Márquez Luis	2000	33	23	2	32	Cáceres Julio	800
9	26	9	32	Arenas José Dolores	2000	34	18	4	32	Pérez Manuel Antonio	800
10	26	9	32	Arenas José Dolores		35	2	6	32	Ordoñez Eustaquio	800
11	6	10	32	Benítez Isabel	2000	36	22	8	32	Cruz Luis	800
12	6	10	32	Benítez Isabel		37	28	4	32	Sánchez Castro Mario	795
13	28	12	32	Escandón Gonzalo	2000	38	10	5	32	Serrano Efraín	600
14	23	4	32	León Fabián	1875	39	15	9	32	Ramón Joviniano	537
15	22	8	32	Osorio Luis	1722	40	16	2	32	Salazar Rosa	500
16	15	2	32	Ariza José Ángel	1500	41	25	8	32	Álvarez Alfredo	500
17	14	3	32	Vega Benito	1272	42	28	1	32	Cordero Damián	400
18	15	9	32	Ardila Durán Joaquín	1272	43	2	3	32	Acevedo Ana Victoria	400
19	12	1	32	Mendoza Tomas	1200	44	11	8	32	Ordoñez Manuel	400
20	14	6	32	Clausen Christian	1192	45	1	7	32	Murcia Melciades	300
21	11	1	32	Mendoza Tomas	1000	46	30	6	32	Giorgi María	250
22	20	1	32	Cáceres Julio	1000	47	12	2	32	Pineda Apolinar	200
23	18	3	32	Puyana Ricardo	1000	48	11	8	32	Gómez Heráclito	120
24	3	5	32	Martínez Mutis Aurelio	1000	49	27	9	32	Parra José Vicente	100
25	19	10	32	Sánchez Victoria	1000	50	14	10	32	Parra José Vicente	100
											58465

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las cincuenta propiedades adquiridas por los compradores de este grupo, treinta y una de ellas eran casas y mediaguas construidas en tapia, madera y teja, razón que demuestra que los materiales predominantes aún 1932 seguían siendo estos. Los inmuebles restantes eran lotes de terreno, algunos de ellos con construcciones de casas o mediaguas en su interior, y un predio significativo comprado en ese año fue el Teatro Peralta, transacción que será detallada más adelante. Como se evidencia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 14: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores que más dinero invirtieron dentro de este grupo fueron trece, cuyos precios de compra oscilaron entre 2000 y 4000 pesos para adquirir veinte propiedades en el casco urbano de la ciudad de Bucaramanga. Por ejemplo, el señor Isaías Rueda compró cuatro mediaguas situadas en la calle quinta con carrera diez y seis por 4000 pesos<sup>94</sup>, Apolinar Pineda obtuvo dos casas ambas situadas en el barrio Bolívar, la primera por 3000 pesos<sup>95</sup>, la segunda por 200 pesos, para un monto total de 3200 pesos. Mientras que algunos compradores invirtieron una misma cantidad de dinero para obtener propiedades, fue el caso de Gonzalo Escandón, quien compró dos casas en el barrio García Rovira, la primera por 2000 pesos y la segunda por 1000 pesos<sup>96</sup>, Pablo Trillos adquirió una casa localizada en el barrio Volante<sup>97</sup>, el párroco José de Jesús Trillos una casa situada en la carrera once, los tres compradores pagaron cada uno 3000 pesos<sup>98</sup>, mientras que el señor

<sup>94</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 278. 6 de abril de 1932. Tomo 3

<sup>95</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 8. 4 de enero de 1932. Tomo 1

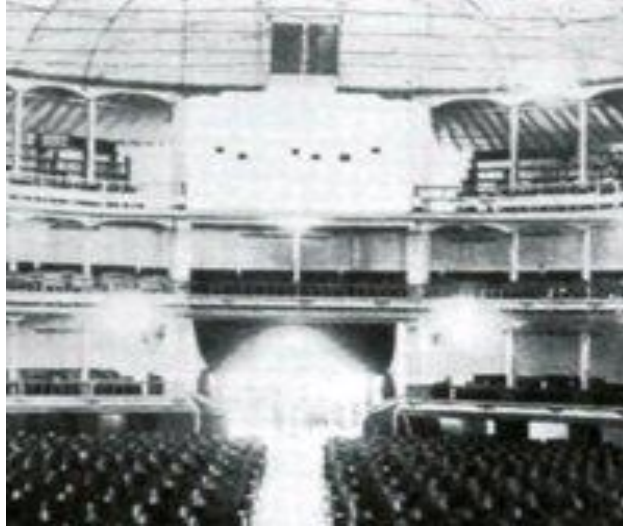
<sup>96</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 844. 28 de diciembre de 1932. Tomo 7

<sup>97</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 40. 12 de enero de 1932. Tomo 1

<sup>98</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 726. 22 de octubre de 1932. Tomo 6

Emilio Garnica compró el Teatro Peralta localizado sobre la calle séptima con carrera octava por 2500 pesos<sup>99</sup>.

**Ilustración 4: Teatro Garnica década de 1930**



**Fuente:** Patrimonio urbano de Bucaramanga

Las ubicaciones de las propiedades fueron diversas, sin embargo, el barrio de la Mutualidad predominó en las transacciones al tener localizado allí once de los cincuenta predios transados, seguidos por la calle quinta y el barrio Bolívar. Como se puede evidenciar en la siguiente gráfica:

---

<sup>99</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 722. 21 de octubre de 1932. Tomo 6

**Gráfica 15: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Por último, los protocolos registraron una serie de ciento treinta y siete compradores que invirtieron un monto total de 57516 pesos en ciento cuarenta y dos propiedades urbanas, transacciones que tuvieron un rango mínimo de 15 pesos y máximo de 1600 pesos. Un primer subgrupo estuvo conformado por catorce compradores que destinaron 17694 pesos en catorce inmuebles que costaron entre 1000 y 1600 pesos, dinero que representó el 29,02% de las transacciones anuales. El segundo subgrupo, compuesto por veintiocho compradores que adquirieron treinta predios por una suma total de 18361 pesos, transacciones individuales y conjuntas que tuvieron precios entre 500 y 954 pesos y que correspondió al 31,92% del total. El tercer subgrupo estuvo integrado por cincuenta y nueve compradores que invirtieron 18771 pesos en sesenta y dos transacciones, de las cuales dos fueron compras conjuntas, los rangos de precios de las propiedades oscilaron entre 200 y 480 pesos y representaron el 32,63% de los totales del año. Finalmente, el último subgrupo estuvo conformado por treinta y seis compradores que destinaron 3690 pesos en treinta y seis transacciones individuales, las cuales correspondieron al 6,41% del total de 1932.

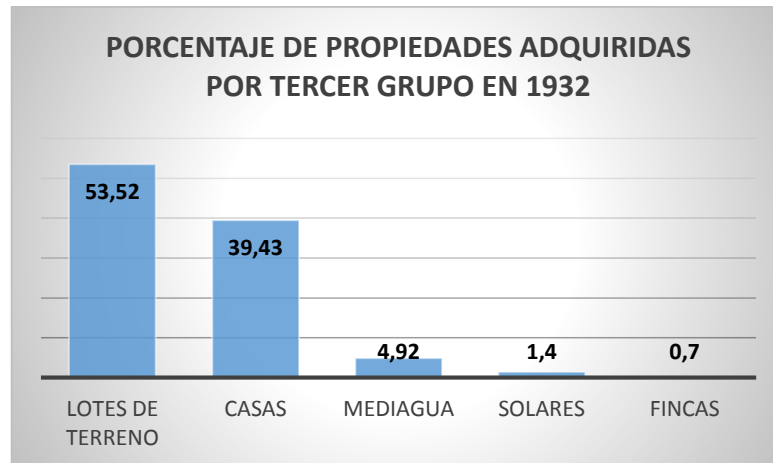
**Tabla 13: operaciones de compra, tercer grupo 1932**

N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	10	11	32	García Alfredo	1600	48	25	8	32	Navarro Fernando	450	95	8	3	32	Díaz Ana Rosa	200
2	18	1	32	Mantilla David	1550	49	7	1	32	Pinzón Jesús	424	96	10	10	32	Delgado Hipólito	200
3	17	10	32	Sanabria Antonio	1500	50	7	5	32	Carreño Luis	422	97	16	8	32	Jaimes Sergio	200
4	15	1	32	Rojas Rafael	1400	51	10	3	32	Reyes Julio	400	98	17	10	32	Mendoza Gil	200
5	10	8	32	Ordoñez Hermogenes	1192	52	16	3	32	Ríos Manuela	400	99	20	12	32	Medina Vicente	200
6	21	3	32	Mantilla Fermin	1192	53	16	11	32	Sánchez Manuel	400	100	21	1	32	Puyana Evaristo	200
7	22	10	32	Ordúz Elio	1100	54	16	11	32	Méndez Pedro	400	101	21	9	32	Beltrán Silvestre	200
8	25	8	32	Navarro Horacio	1100	55	19	1	32	Blanco José	400	102	24	10	32	García Margarita	200
9	1	10	32	Rodríguez Rodrigo	1060	56	20	1	32	Sierra Patricia	400	103	27	9	32	Buitrago Zenón	200
10	1	8	32	García Soledad	1000	57	22	4	32	Macías Alfonso	400	104	28	1	32	Herrera Rosa	200
11	8	8	32	García Fernanda	1000	58	22	7	32	Molla Adelina	400	105	28	11	32	Rincón Zoila Rosa	200
12	17	3	32	Moreno Gregorio	1000	59	28	5	32	Guerrero Herminia	400	106	29	3	32	Contreras Brígida	200
13	18	11	32	Mendoza Alberto	1000	60	29	11	32	Vesga Gregorio	400	107	26	4	32	Plata Juan Agustín	170
14	29	1	32	Hernández Miguel	1000	61	4	5	32	Gómez Angel	397	108	26	9	32	Ortiz María	170
15	24	9	32	Chambón Daniel	954	62	11	10	32	Araque Ananías	397	109	4	10	32	Moreno Salomón	160
16	25	8	32	Niño Antonio	950	63	7	3	32	González Ofelia	380	110	5	8	32	Hermoso Zoilo	150
17	14	11	32	Cepeda Victoriano	927	64	13	4	32	Olarte María	380	111	15	12	32	González Anibal	150
18	23	7	32	Toledo Ramiro	900	65	20	4	32	Bustos Antonio	375	112	21	11	32	Mantilla Margarita	150
19	2	2	32	Mantilla Alfredo	800	66	22	3	32	Silva Benito	365	113	28	11	32	Ardila Luis	150
20	5	7	32	Moreno María	800	67	18	11	32	Carreño Narcisca	360	114	29	3	32	Cordero Moisés	150
21	6	7	32	Puyana Luis	800	68	2	1	32	Mantilla Miguel	350	115	10	3	32	Avendaño Concepción	148
22	10	12	32	Camargo Salvador	800	69	10	2	32	Otálora Ernesto	350	116	16	8	32	Prada José Antonio	120
23	21	4	32	Rodríguez Cayetano	800	70	21	12	32	Díaz Emiliano	350	117	19	1	32	Santos Luis	120
24	30	6	32	Becerra Valentín	800	71	18	2	32	Mantilla Faustino	308	118	22	11	32	López Tiburcio	120
25	5	2	32	Trillos Manuel	700	72	7	3	32	Rodríguez Ernestina	300	119	18	5	32	Peña Alejandro	112
26	26	10	32	Molla Fabiana	700	73	9	4	32	Rangel Pablo	300	120	29	10	32	Santamaría Antonio	112
27	5	2	32	Silva Reyes Enrique	600	74	10	12	32	Puyana Evaristo	300	121	17	6	32	Bermúdez Rita	103
28	5	9	32	Pabón Segismundo	600	75	12	5	32	Morales Alicia	300	122	6	4	32	Bautista Esteban	100
29	19	7	32	Ortega Nicanor	600	76	16	4	32	Montoya Emilio	300	123	9	2	32	Castillo Ernesto	100
30	28	11	32	Rincón Santiago	600	77	23	1	32	Tarazona Pablo	300	124	10	2	32	Castro Antonio	100
31	28	11	32	Rincón Santiago		78	25	2	32	Rodríguez Ernestina	300	125	10	2	32	Aceros Luis Francisco	100
32	8	1	32	Ojeda José	530	79	26	1	32	Ordoñez Emilio	300	126	12	8	32	Pradilla Manuel	100
33	12	2	32	Granados Adela	500	80	26	4	32	Quiroga Heliodoro	300	127	13	5	32	Salazar José	100
34	12	8	32	Serpa Roberto	500	81	29	2	32	Medina Vicente	300	128	14	11	32	Gómez Lucía	100
35	15	3	32	Mantilla Vicenta	500	82	29	8	32	Castro Ismael	300	129	17	2	32	Mantilla Antonio	100
36	15	6	32	Sánchez Teolinda	500	83	7	12	32	Jaimes Vicente	280	130	21	6	32	García Agustín	100
37	17	8	32	González José	500	84	2	6	32	Duarte Luis	268	131	27	9	32	Rodríguez Benito	100
38	22	2	32	Ordoñez Evangelista	500	85	8	11	32	Forero Delfina		132	30	5	32	Dominguez Pastor	100
39	22	9	32	Rodríguez Helena	500	86	8	11	32	Forero Delfina	250	133	9	3	32	Delgado Hermenegildo	80
40	22	9	32	Rodríguez Helena		87	22	7	32	Rangel Luis	250	134	13	12	32	Sánchez Domingo	70
41	24	6	32	Giorgi Francisco	500	88	26	8	32	Villamizar Pablo		135	4	10	32	Rodríguez Carlos	65
42	25	10	32	Ordoñez Trinidad	500	89	26	8	32	Villamizar Pablo		136	2	2	32	Beltrán Matilde	60
43	30	3	32	Ríos Manuela	500	90	30	7	32	Carrillo Francisca	250	137	7	12	32	Molla Silva María	50
44	31	8	32	Galvis Florinda	500	91	18	1	32	Sánchez Mercedes	235	138	23	5	32	Liévano Isabel	50
45	3	11	32	Ortega Locadia	480	92	1	5	32	González Francisca	200	139	26	1	32	Garcés Silvano	50
46	13	2	32	Rueda Pedro	450	93	4	10	32	Albornoz Arturo	200	140	26	3	32	Torres Ricardo	50
47	22	6	32	Muñoz Juanita	450	94	5	9	32	Rueda Vicente	200	141	2	5	32	Herrera Juan	15
												142	15	6	32	Baquero Soledad	15

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

A diferencia de las propiedades adquiridas por el primer y segundo, donde las casas prevalecían sobre los lotes de terreno y otros predios, en el tercer grupo de compradores los porcentajes se invirtieron, puesto que de los ciento cuarenta y dos inmuebles transados por estos compradores, setenta y seis eran lotes de terreno, mientras que cincuenta y seis eran casas construidas en su mayoría con tapia, madera y teja, los diez predios restantes eran siete mediaguas, dos solares y una finca. Como puede apreciarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 16: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Algunos de los compradores invirtieron la misma cantidad de dinero en la adquisición de propiedad, por ejemplo la señora Soledad García Cadena adquirió una casa ubicada en el barrio Pueblo Nuevo<sup>100</sup>, Fernanda García compró un lote de terreno situado en el sector de Quebradaseca<sup>101</sup>, y Miguel Antonio Hernández compró una casa con lote de terreno adyacente situada en el barrio Mutualidad<sup>102</sup>, todos los compradores pagaron por cada inmueble 1000 pesos. No obstante, existieron compradores que destinaron sumas de dinero superiores, fue el caso del señor Alfredo García, quien adquirió un lote de terreno ubicado en el barrio Llano de don Andrés por 1600 pesos<sup>103</sup>, y David Mantilla, quien compró una casa situada en el barrio Puyana por la suma de 1500 pesos<sup>104</sup>.

<sup>100</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 558. 1 de agosto de 1932. Tomo 5

<sup>101</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 564. 8 de agosto de 1932. Tomo 5

<sup>102</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 104. 29 de enero de 1932. Tomo 2

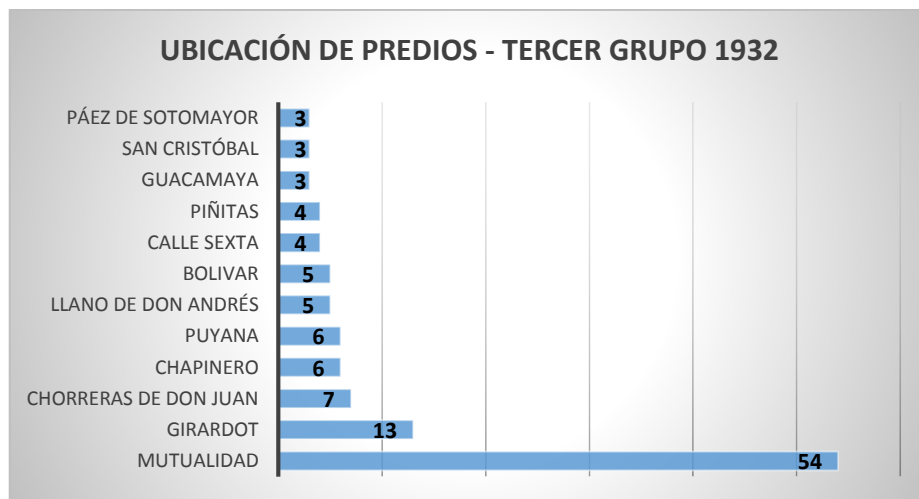
<sup>103</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 758. 10 de noviembre de 1932. Tomo 7

<sup>104</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 56. 18 de enero de 1932. Tomo 1

Por debajo de los cien pesos, se ubicaron diez compradores que invirtieron entre 15 y 80 pesos en bienes raíces. Por ejemplo, la señora Soledad Baquero invirtió 15 pesos en un lote de terreno con una mediagua construida en su interior localizado en el barrio Llano de Don Andrés<sup>105</sup>, mientras que el señor Hermenegildo Delgado compró un lote de terreno localizado en el barrio de la Mutualidad por 80 pesos<sup>106</sup>.

Finalmente, las ubicaciones de los inmuebles adquiridos estuvieron repartidas por sectores reconocidos en la ciudad de Bucaramanga en 1932. Sin embargo, predominó el barrio de la Mutualidad con un total de cincuenta y cuatro predios vendidos allí, seguido del barrio Girardot con trece propiedades, Llano de don Andrés con ocho, Chorreras de Don Juan con siete y Chapinero con seis, las de más propiedades se ubicaron en diferentes zonas de la ciudad, como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 17: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

<sup>105</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 447. 15 de junio de 1932. Tomo 4

<sup>106</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 220. 9 de marzo de 1932. Tomo 2

Así para el año 1932, la inversión total de los compradores fue de 222655, lo que representó una disminución del 2.7% con respecto al año 1930, dinero que fue empleado para adquirir doscientas diez propiedades, de las cuales sesenta y seis estaban localizadas en el barrio de la Mutualidad, hecho que transformó el índice predominante de las compras dentro del barrio durante los dos primeros años de investigación. Finalmente, cabe resaltar que la disminución de las operaciones de compra permitió observar el punto más bajo del mercado de tierras urbanas del quinquenio 1930-34, lo cual tuvo como posible causa los problemas económicos y políticos a nivel nacional, las cuales se vieron reflejados en las urbes colombianas.

Retornando al plano nacional, una consecuencia para el país a raíz del conflicto bélico con Perú, fue la modificación en el pago de los intereses de la deuda nacional y la del Banco Agrícola Hipotecario garantizada por el Estado, debido al aumento creciente de los gastos y los fuertes desembolsos en divisas extranjeras. Bajo estas circunstancias, el gobierno se vio en la necesidad de ofrecer a los tenedores de bonos de aquellas deudas el pago de la tercera parte de los “cupones en efectivo” y el porcentaje restante en un “*scrip*” sin intereses por un periodo de cuatro años. No obstante, los acreedores del Estado aceptaron la forma propuesta de pago de las deudas, mientras que el Congreso al apreciar las disposiciones de la administración Olaya prescindió de los pagos en efectivo y ofreció a los tenedores de los bonos un “*scrip*” por la totalidad del cupón con intereses del 4% y amortizable en 10 años, medida que fue rechazada por algunos comités organizados en Estados Unidos para la “defensa de los tenedores de bonos”, inconformismos que fueron contestados por el gobierno por medio de razones oportunas que explicaban la situación del país<sup>107</sup>.

---

<sup>107</sup> Olaya. Op. Cit., 294

## **2.6 DEVENIR HISTÓRICO NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y LOCAL DURANTE 1933 – 1934**

El propósito de este subcapítulo, es exponer como fue el devenir histórico de Colombia, Santander y Bucaramanga, durante los años 1933-34, para relacionar las crisis económicas nacional y departamental de la época, con las operaciones de compra de tierras urbanas en el plano local de Bucaramanga, y de esta manera analizar posibles motivos de la disminución o aumento del número de transacciones de tierras en la ciudad.

El contexto económico, social y político que prevaleció en Colombia y en el exterior durante los cuatro años del periodo presidencial de Olaya, tuvo altas y bajas que dinamizaron y detuvieron los procesos económicos que se buscaban transformar, en esta medida se tendría que esperar hasta el siguiente periodo de corte liberal (1934-1938) para poder apreciar una reactivación considerable de la economía donde se evidenciaría la diversificación económica del Banco Agrícola Hipotecario, el cual tuvo intereses mercantiles relacionados con el mercado de compra-venta de propiedades urbanas en ciudades como Bucaramanga. Un ejemplo sobre las nuevas estrategias financieras aplicadas por la entidad mencionada frente a la situación económica de la época, fueron las transacciones económicas de compra y venta de bienes raíces a personas naturales. Como se pudo observar en el caso del Señor Heráclito Gómez, quien compró a dicho Banco, el 18 de junio de 1936, una casa de construcción de tapia, madera, y teja, ubicada en el barrio Centenario de la ciudad, la cual tenía una extensión de doscientos once metros cuadrados por un valor 2400 pesos<sup>108</sup>. De este modo, las posibilidades de un empréstito por parte de las entidades públicas ampliaban las oportunidades de las personas de clase media para adquirir un bien raíz.

---

<sup>108</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura N° 813. 18 de junio de 1936. Tomo 7

Aunque, las medidas gubernamentales llevadas a cabo por Enrique Olaya Herrera no lograron solucionar totalmente la crisis económica del país, las propuestas permitieron un devenir financiero en las operaciones de compraventa de bienes raíces a nivel local, debido a que las fluctuaciones entre las inversiones tuvieron alzas y bajas. Durante 1930, la inversión se mantuvo estable a pesar de las complicaciones de orden nacional que se atravesaba. Sin embargo, para los años 1931-32, el declive de las transacciones se sintió considerablemente en el mercado, puesto que el número de propiedades adquiridas por los compradores disminuyó, lo que trajo consigo una reducción en los porcentajes de inversión al finalizar los respectivos años. No obstante, para los años 1933-34, las operaciones de compra tuvieron comportamientos al alza que permitieron cerrar el quinquenio con mejores inversiones y operaciones de compra, por ejemplo para 1933 los compradores invirtieron aproximadamente 232238 pesos, dinero que representó un aumento del 0.2 % con respecto al año anterior y para 1934 la cifra aumentó a 391368 pesos, cifra que correspondió al 3.4 % con relación a 1933 y de 1.9 % en comparación con el año 1930

En 1933, los protocolos notariales registraron diez y seis compradores que invirtieron un monto total de 76210 pesos en cuarenta y seis propiedades urbanas en la ciudad de Bucaramanga. Grupo que fue dividido en tres subgrupos de acuerdo al dinero destinado en las transacciones individuales y conjuntas. El primer subgrupo conformado por diez compradores que invirtieron una suma total de 58600 pesos, donde los rangos de precios fluctuaron entre 2000 y 12000 pesos, dinero que correspondió al 76,89 % de las transacciones del año. El segundo subgrupo estuvo compuesto por seis compradores, quienes invirtieron un monto total de 17300 pesos en veintiún propiedades que tuvieron un rango de precio mínimo de 200 pesos y máximo de 1850 pesos, dinero que representó el 22,70% de las ventas realizadas en el año. Finalmente, el tercer subgrupo conformado por cinco compradores invirtió 310 pesos en propiedades cuyos precios no superaron los 100

pesos, transacciones equivalentes a tan solo el 0,40% de las ventas efectuadas en 1933.

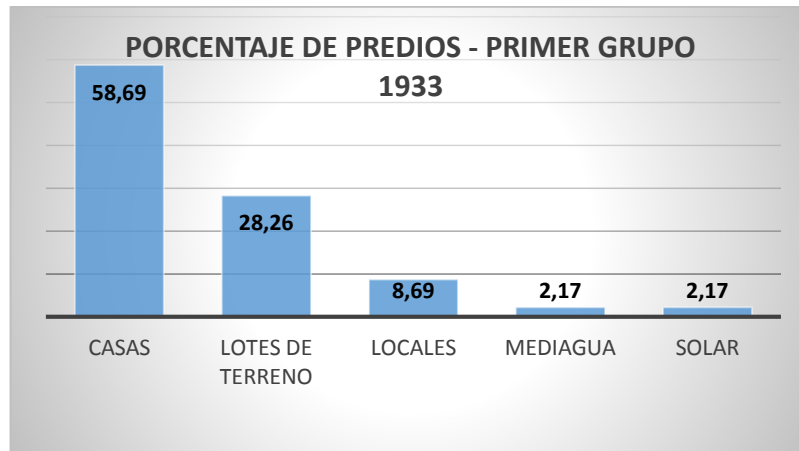
**Tabla 14: operaciones de compra, primer grupo 1933**

N°	Día	Mes	Año	Compradores	Precio	N°	Día	Mes	Año	Compradores	Precio
1	22	7	33	Sepúlveda Pedro	12000	24	2	8	33	Gómez Jesús	1500
2	12	4	33	Reyes Alcira	5000	25	5	6	33	Arenas Roberto	1000
3	13	10	33	Silva Alfonso	5000	26	20	6	33	Pérez Salvador	1000
4	25	4	33	García Alfredo	4000	27	11	7	33	Ordoñez Alejandro	1000
5	7	10	33	Ordoñez Federico	4000	28	1	8	33	Pérez Salvador	1000
6	2	9	33	Reyes Alcira	3500	29	2	12	33	Gómez Plata Ismael	1000
7	11	1	33	García Alfredo	3000	30	23	2	33	Rincón Claudio	800
8	3	10	33	Valenzuela Ana	3000	31	23	8	33	Ordoñez Alejandro	800
9	3	10	33	Valenzuela Ana		32	3	6	33	Pérez Salvador	650
10	3	10	33	Valenzuela Ana		33	14	1	33	Serrano Ramón	500
11	25	11	33	Gómez Plata Ismael	3000	34	16	10	33	Pérez Salvador	500
12	23	12	33	Pérez Salvador	2700	35	2	11	33	Cadena Alejandro	500
13	17	6	33	Pérez Salvador	2500	36	20	6	33	Pérez Salvador	400
14	5	9	33	Ordoñez Alejandro	2500	37	20	6	33	Pérez Salvador	400
15	9	1	33	Valenzuela Ana	2400	38	21	7	33	Pérez Salvador	400
16	12	10	33	Gavassa Rafael	2000	39	21	1	33	Rincón Claudio	300
17	17	10	33	Ordoñez Federico	2000	40	25	4	33	Ordoñez Alejandro	200
18	17	10	33	Ordoñez Federico		41	7	6	33	Sánchez Gabriela	200
19	2	12	33	Gómez Plata Ismael	2000	42	18	11	33	Rincón Claudio	90
20	2	12	33	Gómez Plata Ismael		43	21	7	33	Ordoñez Alejandro	65
21	1	8	33	Ordoñez Alejandro	1850	44	27	6	33	Rincón Claudio	60
22	3	8	33	Ordoñez Federico	1800	45	25	1	33	Arenas Roberto	50
23	18	2	33	Cadena Alejandro	1500	46	1	7	33	Rincón Claudio	45
											76210

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las cuarenta y seis propiedades adquiridas por este grupo de compradores, veintisiete de ellas eran casas, de las cuales veintitrés estaban construidas en tapia, madera y teja y algunas de ellas poseían características particulares como lotes de terrenos contiguos, locales o solares que fueron determinando su uso. Los inmuebles restantes estaban divididos de la siguiente manera: trece de ellos eran lotes de terreno, algunos de ellos con casas, locales o mediaguas construidas en su interior, cuatro eran locales, de los cuales dos estaban construidos con los mismos materiales que las casas, una mediagua con características similares a las casas y un solar sin nada en su interior. Como se puede evidenciar, el inmueble predominante en las transacciones fueron las casas, seguido de los lotes de terreno y los locales, por lo tanto, el uso residencial en las propiedades permaneció en el grupo de los compradores que mayor dinero invirtieron durante 1933. Como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 18: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1932**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

La inversión más costosa la realizó el señor Pedro Sepúlveda, quien compró un local con un lote de terreno contiguo, situado en la calle tercera con carrera once por 12000 pesos<sup>109</sup>. Cercano a los diez mil pesos, se encontró el señor Salvador Pérez, quien realizó ocho transacciones durante 1933 por un monto total de 9550 pesos, entre los meses de junio y diciembre, Pérez adquirió dos casas con lote de terreno adyacente localizados en el barrio Pueblo Nuevo por 2500 pesos<sup>110</sup>, un lote de terreno situado en la calle quinta con carrera novena por 1000 pesos, una casa ubicada en el barrio Pueblo Nuevo por 650 pesos<sup>111</sup>, dos casas una, de ellas con un lote de terreno contiguo, por 400 pesos cada una<sup>112</sup>, una casa localizada en el

<sup>109</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 554. 22 de julio de 1933. Tomo 7

<sup>110</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 410. 3 de junio de 1933. Tomo 6

<sup>111</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 448. 17 de junio de 1933. Tomo 6

<sup>112</sup> Archivo Histórico Regional. Notaría Primera de Bucaramanga. Escritura 455. 20 de junio de 1933. Tomo 6

barrio Pueblo Nuevo por 400 pesos<sup>113</sup>, una casa situada en la calle quinta por 1000<sup>114</sup>, y cinco casas ubicadas en la calle primera con carrera doce 2700 pesos<sup>115</sup>.

Otra compradora, la señora Alcira Reyes invirtió 8500 en una casa con lote de terreno contiguo situada en el barrio García Rovira por 5000 pesos<sup>116</sup>, y una casa localizada en la calle tercera con carrera octava por 3500 pesos<sup>117</sup>. Asimismo, Federico Ordoñez efectuó tres transacciones, una de ellas conjunta, donde obtuvo una casa ubicada en el barrio García Rovira por 4000 pesos<sup>118</sup>, una casa y un solar, la primera situada en el barrio Payacuá, y el segundo localizado en la calle segunda con carrera sexta por un monto total de 2000 pesos y una casa ubicada en la calle sexta con carrera quinta por 1000 pesos, transacciones que correspondieron a la suma total de 7800 pesos<sup>119</sup>.

La ubicación de los predios en este caso fue dispersa, los sectores donde se ubicaron la mayor cantidad de inmuebles fue Pueblo Nuevo y la calle quinta con seis propiedades cada uno, seguido por los barrios García Rovira, Llano de Don Andrés y el sector de la calle sexta con cuatro predios cada uno, los predios restantes se dividieron por varias zonas del casco urbano bumangués, como se puede apreciar en la siguiente gráfica.

---

<sup>113</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 457. 22 de junio de 1933. Tomo 6

<sup>114</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 576. 1 de agosto de 1933. Tomo 7

<sup>115</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 957. 23 de diciembre de 1933. Tomo 11

<sup>116</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 280. 2 de abril de 1933. Tomo 4

<sup>117</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 663. 2 de septiembre de 1933. Tomo 9

<sup>118</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 586. 17 de octubre de 1933. Tomo 7

<sup>119</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 793. 3 de agosto de 1933. Tomo 10

**Gráfica 19: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1933**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Para ese mismo año, otra nueva una serie de treinta y ocho compradores invirtieron una suma total de 85510 pesos en la adquisición de cincuenta y seis propiedades urbanas en la ciudad de Bucaramanga. Las transacciones en su mayoría individuales estuvieron en un rango mínimo de 80 pesos y máximo de 5500 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos con el fin de examinar con detalles las inversiones realizadas por los compradores. El primer subgrupo de once compradores invirtió 29500 pesos, dinero que representó el 34,49% de las transacciones del año. Un segundo subgrupo estuvo compuesto por veinticuatro compradores que generaron 48110 pesos en transacciones que correspondieron al 58,60% y finalmente, un pequeño subgrupo de compradores invirtió por debajo de los mil pesos, generando una suma total de 5900 pesos, dinero que representó 6,89% de las ventas del año.

**Tabla 15: operaciones de compra, segundo grupo 1933**

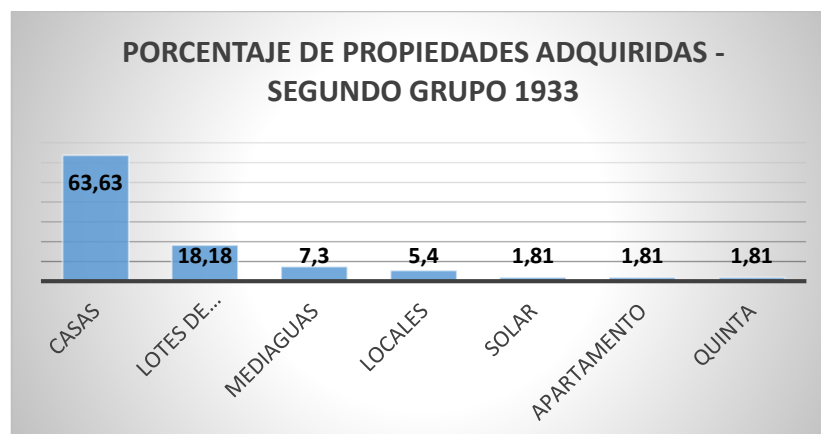
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	26	10	33	Espinoza Abdón	5000	30	23	12	33	Plata Bernardo	2000
2	24	1	33	Fonrodona Joaquín	4500	31	14	9	33	Santos Cenón	1800
3	7	10	33	Morocco Florindo	4000	32	2	8	33	Silva Santiago	1500
4	20	5	33	Cadena Roberto	3500	33	12	7	33	Reyes Emilio	1200
5	18	9	33	Turbay Juan Moisés	3500	34	12	7	33	Reyes Emilio	

6	4	2	33	Gómez Mariana	3000	35	5	7	33	Ortiz Federico	1060
7	23	3	33	Ordoñez Paulina	3000	36	11	1	33	Márquez Leocadia	1000
8	12	4	33	Barrera Manuel	3000	37	27	1	33	Salazar Rosa	1000
9	12	4	33	Barrera Manuel		38	1	2	33	Novoa José Eduardo	1000
10	12	4	33	Barrera Manuel		39	13	3	33	Serrano Evangelista	1000
11	13	10	33	Martínez Víctor	3000	40	20	5	33	Hernández Leónidas	1000
12	4	12	33	Martínez Abigail	2900	41	28	7	33	Ardila Durán Joaquín	1000
13	17	5	33	Cáceres Víctor	2800	42	17	7	33	Hurtado Trinidad	800
14	25	9	33	Serrano Pedro	2750	43	7	10	33	Pradilla Francisco	800
15	31	3	33	Gómez Plata Carlos	2500	44	24	11	33	Serrano Fernando	800
16	9	1	33	Valenzuela Miguel	2400	45	27	7	33	Amésquita Francisco	600
17	16	9	33	Hurtado Trinidad	2200	46	11	1	33	Márquez Leocadia	500
18	16	1	33	Hurtado Trinidad	2000	47	11	7	33	Reyes Emilio	500
19	16	1	33	Hurtado Trinidad		48	16	10	33	Amésquita Francisco	500
20	16	1	33	Hurtado Trinidad		49	28	6	33	Amésquita Francisco	350
21	16	1	33	Hurtado Trinidad		50	21	10	33	Amésquita Francisco	320
23	27	6	33	Silva Hernando	2000	51	11	1	33	Márquez Leocadia	200
24	1	7	33	García Cadena Adolfo	2000	52	11	10	33	Cornejo Trinidad	200
25	11	7	33	Cadena Vicente	2000	53	11	10	33	Cornejo Trinidad	
26	29	8	33	Escandón José	2000	54	18	10	33	Cáceres Julio	150
27	21	9	33	Barrera Jesús	2000	55	22	5	33	Salazar Rosa	100
28	22	11	33	Trillos Domingo	2000	56	1	7	33	Toscano Moisés	80
29	18	12	33	Vargas Josefa	2000						85510

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las propiedades adquiridas por este grupo de compradores fueron en su mayoría de uso residencial, puesto que de los cincuenta y cinco inmuebles, treinta y cinco eran casas, de las cuales treinta y cuatro estaban construidas en tapia, madera y teja, diez eran lotes de terreno, algunos de ellos con casas o mediaguas construidas en su interior, tres eran locales, de los cuales dos estaban construidos con los materiales predominantes de la época, al igual que cuatro mediaguas. Los inmuebles restantes eran un apartamento, una quinta y un solar en donde se encontraba construido un edificio. Como se evidencia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 20: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1933**



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

El primer subgrupo estuvo conformado por once compradores que realizaron operaciones de compra, cuyos valores oscilaron entre 3000 y 5500 pesos, siendo el señor Roberto Cadena, quien más dinero invirtió en la adquisición de bienes raíces, puesto que pagó 5500 pesos en dos transacciones, donde compró un lote de terreno localizado en el sector de la Sagrada Familia por 3500 pesos, y un local ubicado en el barrio el Volante por 2000 pesos<sup>120</sup>. Por su parte, el señor Manuel Barrera llevó a cabo una compra conjunta, en la cual adquirió tres casas por un precio total de 3000 pesos, la primera situada en la calle cuarta con carrera octava, la segunda ubicada en el sector de la Sagrada Familia y la última localizada en el barrio Siglo XX o Concordia<sup>121</sup>.

El segundo subgrupo estuvo conformado por veintiséis compradores que invirtieron entre 1000 y 2900 pesos de forma individual y conjunta. Por ejemplo, la operación de compra conjunta más representativa fue la realizada por la señora Trinidad Cornejo de Gómez, quien adquirió en un primer momento tres casas y un local por 2000 pesos, dos de las casas ubicadas en el barrio Volante, mientras que el local y la tercera casa localizados en la carrera décima, y en una segunda compra conjunta obtuvo dos mediaguas, ambas situadas en el barrio Charco Largo por 200 pesos, para un precio total de 2200 pesos<sup>122</sup>. Por su parte, otros compradores como Bernardo Plata<sup>123</sup>, Hernando Silva Azuero<sup>124</sup>, Adolfo García Cadena<sup>125</sup> y Domingo Trillos adquirieron una propiedad cada uno por un valor individual de 2000 pesos<sup>126</sup>.

---

<sup>120</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 374. 20 de mayo de 1933. Tomo 6

<sup>121</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 281. 12 de abril de 1933. Tomo 4

<sup>122</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 34. 16 de enero de 1933. Tomo 1

<sup>123</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 959. 23 de diciembre de 1933. Tomo 11

<sup>124</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 487 23 de junio de 1933. Tomo 6

<sup>125</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 493. 1 de julio de 1933. Tomo 6

<sup>126</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 888. 22 de noviembre de 1933. Tomo 11

Finalmente, el tercer subgrupo estuvo compuesto por tres compradores que invirtieron menos de mil pesos en operaciones de compra, por ejemplo el señor Fernando Serrano adquirió una casa localizada en el barrio Filadelfia por 800 pesos<sup>127</sup>, y por último, el señor Moisés Toscano obtuvo un lote de terreno situado en el barrio de la Mutualidad por 80 pesos<sup>128</sup>.

De las cincuenta y cinco propiedades transadas por este grupo de compradores, diez y siete tenían registrado la dimensión de área, por ejemplo los predios adquiridos por la señora Rosa Salazar poseían ciento cinco y trescientos metros cuadrados, mientras que dos de los inmuebles comprados por la señora Leocadia Márquez contaban con seiscientos ochenta y mil ochenta y tres metros cuadrados. Uno de los bienes raíces comprados por Cáceres, Amésquita, Cadena y Hurtado tenían doscientos ochenta y cuatro, mil quinientos doce, mil cincuenta y tres y trescientos metros cuadrados respectivamente. Finalmente, las propiedades adquiridas por Toscano, Serrano, Novoa, Silva, Trillos, García Cadena, Martínez Serrano, Martínez y Espinosa poseían trescientos, ciento setenta y dos, dos mil quinientos cincuenta y nueve, doscientos cuarenta y siete, seiscientos setenta y cinco, doscientos ochenta y seis, setecientos sesenta y siete, setecientos cuarenta y ciento cincuenta y siete metros cuadrados respectivamente.

En el segundo grupo predominó la compra de propiedades ubicadas en el barrio de la Mutualidad y calle sexta cada una con seis predios transados, seguidos por barrios como Volante, Charco Largo y el sector de la calle quinta con cuatro inmuebles localizados allí, las propiedades restantes se ubicaron equitativamente en diversas zonas urbanas de la ciudad, como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

---

<sup>127</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 892. 24 de noviembre de 1933. Tomo 11

<sup>128</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 495. 1 de julio de 1933. Tomo 6

**Gráfica 21: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1933**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Por último, una tercera serie de ciento cincuenta y ocho nuevos compradores, invirtieron una suma total de 70518 pesos en la adquisición de ciento noventa y un propiedades ubicadas en diversos sectores del casco urbano de la ciudad. Las transacciones individuales y conjuntas tuvieron un rango mínimo de 20 pesos y máximo de 1500 pesos. Grupo que fue dividido en cinco subgrupos para detallar los comportamientos de los compradores, de acuerdo a la inversión realizada. El primer subgrupo de diez y nueve compradores invirtió aproximadamente 20910 en la compra de veintidós inmuebles que fluctuaron entre 1000 y 1500 pesos, dinero que correspondió al 29,65% de las transacciones del año.

El segundo subgrupo de treinta y un compradores invirtió 19382 pesos en la compra de treinta y dos propiedades que oscilaron entre 500 y 982 pesos, transacciones que representaron el 27,48% del total del año. Un tercer subgrupo compró alrededor de setenta y siete predios por una suma total de 24194 pesos, los cuales estuvieron en un rango de precio de 200 y 485 pesos, lo que significó el 34,30% de las transacciones de 1933. Un cuarto subgrupo invirtió 4963 pesos en cuarenta propiedades que oscilaron entre 100 y 190 pesos, dinero que correspondió al 7,03%

del total del año. Finalmente, un último subgrupo compró diez y nueve predios por un monto total de 1069 pesos, lo que representó el 1,51% de las transacciones del año.

**Tabla 16: operaciones de compra, tercer grupo 1933**

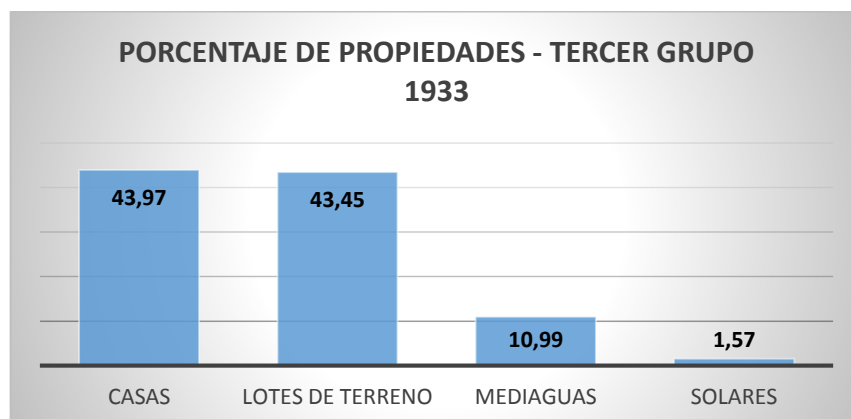
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	21	10	33	Ramírez Luis Felipe	1500	64	7	9	33	Rodríguez Pascual	400	127	28	2	33	Gómez Luis	200
2	22	9	33	Puyana María	1500	65	9	1	33	Vásquez Herminia	400	128	28	7	33	Navas María	200
3	2	10	33	Ordoñez María	1400	66	9	2	33	Sierra Jenaro	400	129	28	8	33	Chacón Rafael	200
4	10	10	33	Cadena Isabel	1250	67	9	2	33	Valderrama Epifania	400	130	30	10	33	Martínez Marcelina	200
5	18	4	33	Cadena Alfredo	1200	68	10	10	33	Rueda Juan	400	131	31	10	33	Riveros María	200
6	7	2	33	Daza Juan Crisóstomo	1060	69	11	10	33	Covelli Isabel	400	132	21	10	33	Suárez María Luisa	190
7	1	2	33	Gómez Hortensia	1000	70	14	12	33	Alarcón Cora	400	133	6	6	33	Viviescas Marcelina	180
8	3	3	33	Sarmiento Benedicta	1000	71	18	5	33	Ordoñez Clementina	400	134	27	7	33	Beltrán Juan	180
9	4	8	33	Gómez Teresa	1000	72	20	3	33	Pico Ana Francisca	400	135	9	3	33	Bautista Carlos	173
10	6	4	33	Figuroa Luis Jesús	1000	73	20	6	33	Cáceres Celia	400	136	22	9	33	Ortiz Ana Dolores	170
11	7	10	33	Duarte Dolores	1000	74	20	9	33	Arciniega Mercedes	400	137	10	11	33	Ruiz Doroteo	160
12	9	3	33	McCormick Daniel	1000	75	20	12	33	Álvarez Hersilia	400	138	19	1	33	Chía Fermín	160
13	12	1	33	Hederich Cristian	1000	76	23	8	33	López Ricardo	400	139	19	9	33	Martínez María	160
14	12	1	33	Hederich Cristian	1000	77	24	3	33	Giorgi María	400	140	4	2	33	Valderrama Amelia	150
15	12	1	33	Hederich Cristian	1000	78	24	11	33	Suárez Isabel	400	141	15	5	33	Serrano Hersilia	150
16	12	1	33	González Elisa	1000	79	25	10	33	Uribe Cleofelina	400	142	15	12	33	Malagón Carlos	150
17	18	10	33	Meléndez Concepción	1000	80	28	2	33	Carrillo Vicente	400	143	16	3	33	Macías Visitación	150
18	18	10	33	Meléndez Concepción	1000	81	28	10	33	Consuegra David	400	144	22	11	33	Mendoza Evangelista	150
19	22	9	33	Álvarez Eva	1000	82	5	8	33	Olarte Visitación	350	145	24	5	33	Bretón Luis Enrique	150
20	23	5	33	Carrillo Vicente	1000	83	10	10	33	Acevedo Mario	350	146	24	11	33	López Mercedes	150
21	23	12	33	Vesga Ana Dolores	1000	84	19	12	33	Jerez Micaela	350	147	26	6	33	Bautista Luis	150
22	24	10	33	Bautista Constantino	1000	85	21	10	33	García Crescenciano	350	148	26	9	33	Rodríguez Carlos	150
23	14	9	33	Martínez Mercedes	982	86	21	12	33	Otalora Amelia	350	149	26	9	33	Rodríguez Carlos	150
24	14	11	33	Ramón Ana Jesús	900	87	30	8	33	Bautista Constantino	350	150	27	11	33	Badillo Braulio	150
25	14	11	33	Ramón Ana Jesús	900	88	30	12	33	Martínez Julieta	350	151	7	1	33	Becerra Víctor	130
26	6	6	33	Gómez Conchita	850	89	19	7	33	Suárez María Luisa	320	152	11	5	33	Romero Leonidas	130
27	1	9	33	Navas José	800	90	17	6	33	Angarita Luis	310	153	24	1	33	Bermúdez Cleofe	125
28	3	8	33	García de P. María	800	91	1	9	33	Chacón Rafael	300	154	7	1	33	Rodríguez Benito	105
29	14	11	33	Ramón Ana Victoria	800	92	4	7	33	Rueda José	300	155	2	6	33	Duran Gregoria	100
30	18	9	33	Lizarazo David	800	93	4	12	33	Arenas Alberto	300	156	2	6	33	Duran Gregoria	100
31	22	9	33	Rodríguez Gilberto	800	94	7	7	33	Quintero Andrés	300	157	2	10	33	Vesga Guillermo	100
32	25	1	33	Novoa Emperatriz	800	95	10	4	33	Portilla Elías	300	158	6	9	33	Beltrán Verónica	100
33	7	11	33	Consuegra David	700	96	13	7	33	Badillo Braulio	300	159	6	10	33	Ríos Jesús	100
34	17	5	33	Sanmiguel Ana	700	97	18	11	33	Nieto María	300	160	7	2	33	Daza Juan	100
35	28	3	33	Guarín Bernarda	700	98	18	12	33	Calderón Julio	300	161	11	2	33	Quintero Prudencio	100
36	1	6	33	Serrano Antonio	600	99	21	8	33	Gómez Carmen	300	162	19	9	33	Guerra Roberto	100
37	4	11	33	Bravo Socorro	600	##	22	9	33	Rodríguez Pascual	300	163	21	6	33	Soto Tomás María	100
38	9	2	33	Pedraza Mercedes	600	101	25	10	33	Villamil Inés	300	164	22	3	33	Angarita Eloisa	100
39	14	11	33	Mantilla Luisa	600	##	29	12	33	Acevedo Eva	300	165	22	11	33	Galvis Rafael	100
40	16	6	33	Niño Durán Delia	600	##	29	12	33	Acevedo Eva	300	166	22	11	33	Mantilla Belisario	100
41	19	10	33	Piñilla Mercedes	600	##	16	11	33	Strauss Carlos	280	167	23	3	33	Caballero Jesús	100
42	22	9	33	Giorgi Alberto	600	105	27	10	33	Niño Manuel	260	168	23	12	33	Toscano Carlota	100
43	11	3	33	Sandoval Ana	550	##	1	7	33	Álvarez Pedro	250	169	27	3	33	McCormick Héctor	100
44	1	6	33	Gómez María	500	107	5	6	33	Villamizar María	250	170	28	6	33	Pabón Dionisia	100
45	3	1	33	Angarita David	500	##	6	12	33	Osma Abdón	250	171	30	8	33	Pinzón Tomás	100
46	3	3	33	Suárez Edilia	500	##	14	11	33	Quintero Ana	250	172	16	10	33	Duran Gregoria	96
47	3	11	33	Cadena Adelina	500	110	16	10	33	Jiménez Simona	250	173	7	9	33	Olaya Julia	80
48	4	11	33	Arias Rosa	500	111	21	12	33	Mantilla Ramona	250	174	22	11	33	Arquello Calixta	80
49	16	6	33	Peña Edelmira	500	112	3	7	33	Martínez Julieta	200	175	19	7	33	Mantilla Eugenia	75
50	17	4	33	Martínez Julieta	500	113	4	2	33	Chacón Rodolfo	200	176	11	9	33	Rúgeles Francisca	70
51	18	12	33	Novoa Pascual	500	114	6	11	33	Díaz Chiquiquirá	200	177	23	6	33	Badillo Socorro	66
52	21	7	33	Amaya Reyes	500	115	7	7	33	Torres Elisa	200	178	17	4	33	Ordoñez Clementina	65
53	28	10	33	Martínez María	500	116	9	6	33	Soto José María	200	179	5	7	33	Cristancho Petra	60
54	11	12	33	Martínez María	485	117	13	6	33	Ángel Gertrudis	200	180	21	6	33	González Pedro	60
55	2	9	33	Mogollón José	477	118	13	11	33	Mujica Domitila	200	181	29	11	33	López Julio	60
56	2	2	33	Albornoz Emma	460	119	15	12	33	Martínez Luis	200	182	10	2	33	Cárdenas Eustaquio	50
57	10	4	33	Ordoñez Rosa	450	##	17	3	33	Camargo Ángel	200	183	10	11	33	Rodríguez José	50
58	7	7	33	Díaz Luis Emilio	402	121	18	1	33	Patino Trino	200	184	31	7	33	Bayona Adán	50
59	1	12	33	Durán Hermogenes	400	##	18	3	33	Caballero Rosa	200	185	27	11	33	Silva Román	45
60	3	3	33	Gutiérrez Alcira	400	##	20	12	33	Aguillón Francisco	200	186	20	3	33	Ferro Dimas	40
61	3	4	33	Pico Pedro	400	##	22	5	33	Santos Rosa	200	187	26	6	33	Ferro Dimas	40
62	5	1	33	Cote Margarita	400	125	24	5	33	Niño Manuel	200	188	21	9	33	Gómez Agustina	32
63	6	12	33	Jaimes Ana	400	##	26	12	33	Parra Rosa	200	189	10	7	33	Fuentes Eugenio	30
												190	17	10	33	Guarín Manuela	20

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las propiedades adquiridas por los ciento cincuenta y ocho compradores eran de uso residencial o se encontraban en proceso de serlo, debido a que de los ciento noventa y un predios comprados, ochenta y cuatro eran casas la mayoría de ellas

construidas en tapia, madera y teja, solo una estaba construida en paliza y algunas de ellas con algunas características particulares como solares, lotes de terreno contiguos, habitaciones, cocina, baño y cercados de tapia o pared. Ochenta y tres eran lotes de terreno, de los cuales ocho tenían en su interior casas o edificaciones construidas. Los inmuebles restantes eran veintiuna mediaguas construidas con los mismos materiales y tres solares con construcción en su interior. Como puede apreciarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 22: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1933**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Algunos compradores realizaron operaciones conjuntas, por ejemplo, los compradores Cristian Hederich y Concepción Meléndez realizaron una compra conjunta por 1000 pesos cada uno, por ejemplo Hederich adquirió una casa ubicada en la calle sexta con carrera séptima, un lote de terreno con tres casas construidas en su interior situado en el barrio Chapinero y una quinta parte de una casa localizada en la calle quinta<sup>129</sup>, mientras que Meléndez obtuvo dos casas, una de

<sup>129</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 23. 12 de enero de 1933. Tomo 1

ellas con lote de terreno contiguo, ambas ubicadas en el barrio Cabecera del Llano<sup>130</sup>.

Por su parte, una serie de compradores invirtió la misma cantidad de dinero para adquirir propiedades en diferentes barrios y sectores de la ciudad, por ejemplo Luis Felipe Ramírez y María Puyana compraron una propiedad cada uno por 1500 pesos, el primero adquirió un lote de terreno localizado en el barrio de la Mutualidad<sup>131</sup>, y el segundo obtuvo una casa ubicada en el barrio Quebradaseca<sup>132</sup>. La misma situación se presentó con Hortensia Gómez, quien adquirió una casa situada en el barrio Volante<sup>133</sup>, y Luis Jesús Figueroa, quien adquirió una casa situada en el barrio Cabecera del Llano, cada comprador pagó 1000 pesos por la propiedad que adquirió.<sup>134</sup> Finalmente, la señora Julieta Martínez fue una de las compradoras que realizó varias operaciones de compra durante el año, de las cuales obtuvo una casa situada en el barrio Antonia Santos por 500 pesos, una casa localizada en la Avenida Policarpa Salavarrieta por 350 pesos y una casa con lote de terreno adyacente ubicado en el barrio de la Mutualidad por 200 pesos, para un monto total de 1050 pesos<sup>135</sup>.

Las propiedades adquiridas por este grupo de personas se ubicaron en varios sectores de la ciudad, sin embargo, predominó el barrio de la Mutualidad con cuarenta y ocho predios transados en este sector, seguidos por Llano de Don Andrés con veintiún, Siglo XX con trece, Cabecera del Llano con diez, Guacamaya y Piñitas con ocho inmuebles adquiridos allí. Los predios restantes se encontraron

---

<sup>130</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 797. 18 de octubre de 1933. Tomo 10

<sup>131</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 783. 21 de octubre de 1933. Tomo 10

<sup>132</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 724. 22 de septiembre de 1933. Tomo 9

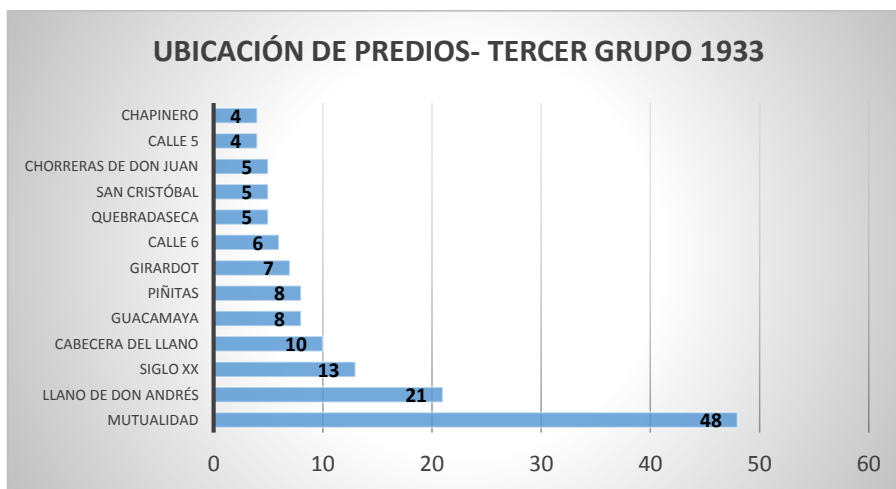
<sup>133</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 92. 1 de febrero de 1933. Tomo 1

<sup>134</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 265. 6 de abril de 1933. Tomo 4

<sup>135</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 287. 17 de abril de 1933. Tomo 4

dispersos por todo el casco urbano de Bucaramanga. Como se evidencia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 23: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1933**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

El balance del año 1933, dejó como saldo final una inversión de 232238, lo que correspondió a un aumento 0.2% con respecto al año 1932, acrecentamiento que aunque mínimo, fue el comienzo de una subida escalonada del mercado de tierras en la ciudad, que para el periodo presidencial de Alfonso López Pumarejo va a tener su mayor auge durante la década del treinta.

## **2.7 EL MERCADO DE TIERRAS DE URBANAS EN BUCARAMANGA COMIENZA SU AUMENTO PAULATINO**

En 1934 la situación económica departamental era expuesta por la Cámara de Comercio de Bucaramanga al Ministro de Hacienda, como una situación de “pesadez” que no se había transformado desde el mes de diciembre de 1933, debido a que “hubo quietud en todas las ramas de los negocios a pesar del alza en

los precios del café”<sup>136</sup>. En cuanto al comercio de las principales ciudades de Santander, en especial Bucaramanga, se vio afectado por la suspensión del ferrocarril debido a los derrumbes que cayeron sobre la línea a raíz de las lluvias prolongadas de los últimos días, lo que trajo como consecuencia la aglomeración de cargas de “importación y exportación en las estaciones de Puerto Wilches y las Bocas”, que a su vez generó la escasez de productos en la ciudad y el aumento en los precios de los pocos víveres que llegaban de otros sectores del país, como la costa atlántica. Por tal situación, el secretario de la Cámara de Comercio manifestó:

Tanto esta Cámara como el comercio esperan fundamentalmente que los altos Poderes Nacional tomarán las medidas que fueren necesarias para emprender y terminar a la mayor brevedad las obras de defensa que requiere nuestra línea férrea, previniendo, en cuanto sea posible, otra paralización del tráfico que como la actual ha ocasionado prejuicios al comercio importador que se estiman en cerca de un millón de pesos<sup>137</sup>

No obstante, la situación dentro del mercado de tierra en Bucaramanga, presentó un aumento del 3.4 % con respecto al año 1933 y 0.9 % con relación al año base (1930), al registrar una inversión total de sus compradores de 392368, lo que demostró el aumento paulatino de las inversiones de las operaciones de compra de bienes raíces en Bucaramanga<sup>138</sup>.

En primer lugar, una nueva serie de veintitrés compradores invirtió 136289 pesos en la adquisición de cincuenta y cuatro propiedades pertenecientes al casco urbano de Bucaramanga. Transacciones individuales y conjuntas que tuvieron precios que oscilaron entre 100 y 15000 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos para examinar con mayor rigurosidad el comportamiento de los compradores. El primer subgrupo invirtió por encima de los diez mil pesos, generando un total de siete transacciones que generaron 56000 pesos, dinero que correspondió al 41,08 % de

---

<sup>136</sup> Pieschacón, Alberto. Informe que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Industrias correspondiente al mes de enero de 1934. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1934. p 64-69

<sup>137</sup> *Ibíd.*, p 65

<sup>138</sup> Archivo Histórico Regional. UIS. Protocolos notariales del Circuito de Bucaramanga. 1934

las ventas del año. Un segundo subgrupo de diez compradores generó 57540 pesos en la adquisición de quince propiedades, dinero que representó el 42,21 % de las transacciones del año. Finalmente, un pequeño grupo de compradores invirtió por debajo de los dos mil pesos, generando un monto total de 22749 pesos, lo que correspondió al 16,69 % de las ventas del año 1934. De esta manera, se comportaron la serie de compradores que más dinero invirtió en la adquisición de inmuebles en Bucaramanga durante el año 1934.

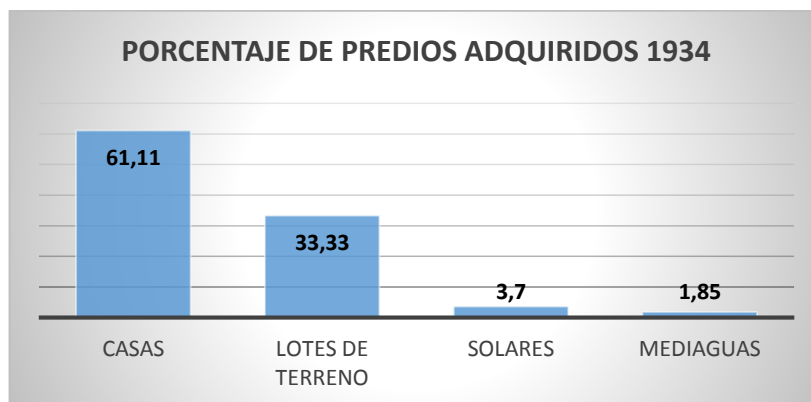
**Tabla 17: operaciones de compra, primer grupo 1934**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	6	7	34	Reyes Alcira	15000	28	25	7	34	Prada Manuel	1320
2	16	10	34	Puyana Isabel	11000	29	28	6	34	Arenas Ana Francisca	1300
3	16	10	34	Puyana Isabel		30	27	3	34	Pérez Salvador	1000
4	9	4	34	Reyes Alcira	10000	31	2	4	34	Ordoñez Alejandro	1000
5	30	6	34	Cadena Eusebio	10000	32	16	5	34	Pérez Salvador	1000
6	30	6	34	Cadena Eusebio		33	6	8	34	Barco María	1000
7	1	9	34	Barco María	10000	34	29	10	34	Blanco José Antonio	1000
8	1	10	34	Arenas Gregorio	8440	35	19	10	34	Blanco José Antonio	850
9	7	3	34	Rincón Claudio	8000	36	7	9	34	Cadena Alejandro	700
10	1	12	34	Arenas Ana Francisca	5600	37	2	5	34	Reyes Alcira	650
11	7	4	34	Suarez Emilio	5000	38	18	9	34	Cadena Alejandro	600
12	14	4	34	Porras Elvira	4500	39	31	3	34	Serrano Ramón	500
13	25	7	34	Cadena Alejandro	4500	40	8	6	34	Blanco José Antonio	500
14	26	4	34	Gómez Jesús	4000	41	29	10	34	Blanco José Antonio	500
15	16	4	34	Ribero Rafael	3000	42	23	8	34	Manrique José	492
16	16	4	34	Ribero Rafael		43	13	6	34	Abrajín José	400
17	20	8	34	Barco María	3000	44	22	6	34	Blanco José Antonio	400
18	13	1	34	Reyes Alcira	2900	45	22	12	34	Serrano Ramón	400
19	5	4	34	Suarez Emilio	2300	46	28	8	34	Ordoñez José Vicente	350
20	9	4	34	Serrano Ramón	2300	47	1	8	34	Ribero Rafael	270
21	10	3	34	Cadena Alejandro	2000	48	27	3	34	Puyana Manuel Enrique	250
22	15	3	34	Sánchez Gabriela	2000	49	27	3	34	Puyana Manuel Enrique	
23	26	1	34	Arenas Gregorio	1500	50	17	7	34	Blanco José Antonio	200
24	26	1	34	Arenas Gregorio	1500	51	16	11	34	Rincón Claudio	192
25	31	1	34	Sánchez Gabriela	1500	52	3	9	34	Rincón Claudio	155
26	11	5	34	Ordoñez Federico	1500	53	3	9	34	Rincón Claudio	120
27	18	10	34	Silva Alfonso	1500	54	13	7	34	Blanco José Antonio	100
											136289

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Con respecto a los predios adquiridos, en su mayoría fueron de uso residencial, puesto que de las cincuenta propiedades compradas, treinta y tres eran casas, de las cuales treinta y una estaban construidas en tapia, madera y teja, varias de ellas poseían solares o lotes de terrenos contiguos que complementaban la propiedad. Los inmuebles restantes eran dieciocho lotes de terreno algunos de ellos con edificaciones construidas en su interior, dos eran solares y la última, era una mediagua construida con los mismos materiales. El porcentaje de los predios que fueron comprados por este grupo se puede apreciar en la siguiente gráfica:

## Gráfica 24: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1934



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

La compradora que mayor dinero invirtió durante 1934 fue la señora Alcira Reyes, quien realizó cuatro transacciones por una suma total de 28550 pesos, en la primera compra adquirió una casa ubicada en la calle segunda con carrera doce por 15000 pesos, posteriormente, compró una casa localizada en la calle sexta por 10000 pesos<sup>139</sup>, en una tercera ocasión adquirió una casa situada en el barrio Centenario por 2900 pesos<sup>140</sup> y en la última transacción obtuvo un lote de terreno ubicado en la calle cuarta con carrera sexta por 650 pesos<sup>141</sup>. La segunda compradora que más dinero invirtió en los bienes raíces fue la Señora María Barco, quien efectuó tres transacciones en el transcurso del año, en las cuales adquirió un lote de terreno situado en la calle primera por 10000 pesos<sup>142</sup>, un lote de terreno con una casa construida en su interior localizada en el barrio Antonia Santos por 3000 pesos<sup>143</sup>, y

<sup>139</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 380. 6 de abril de 1934. Tomo 3

<sup>140</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 481. 2 de mayo de 1934. Tomo 4

<sup>141</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 698. 6 de julio de 1934. Tomo 5

<sup>142</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 832. 6 de agosto de 1934. Tomo 6

<sup>143</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 877. 20 de agosto de 1934. Tomo 7

un lote de terreno situado en la calle primera por 1000 pesos<sup>144</sup>, para un monto total de 14000 pesos.

El señor Gregorio Arenas llevo a cabo varias transacciones durante 1934, en las cuales adquirió un lote de terreno con dos casas construidas en su interior localizado en el sector de Rio de Oro por 8440 pesos<sup>145</sup>, y después compró dos casas ubicadas en el barrio Pueblo Nuevo, cada una por 1500 pesos<sup>146</sup>, para un monto total de 11440 pesos. La señora Isabel Puyana de Volkman realizó la primera compra conjunta del grupo por un costo total de 11000 pesos, transacción que le permitió adquirir dos casas ubicadas en la calle quinta con carrera catorce<sup>147</sup>. El señor Eusebio Cadena efectuó la segunda compra conjunta por un monto total de 10000 pesos, en la cual obtuvo una casa y un solar situados en la calle quinta con carrera doce<sup>148</sup>. Por debajo de los diez mil pesos, se ubicó el señor Claudio Rincón, quien realizó cuatro transacciones que tuvieron un costo total 8467 pesos, en la primera adquirió una casa localizada en el barrio Chapinero por 8000 pesos<sup>149</sup>, posteriormente, compró tres lotes de terreno, dos de ellos ubicados en el barrio Llano de Don Andrés por 192 pesos cada uno y tercero por valor de 120 pesos, el último lote de terreno estaba situado en el barrio Chapinero y fue adquirido por 155 pesos<sup>150</sup>

Los protocolos notariales de las propiedades descritas anteriormente solo especificaron veintidós perímetros de los cincuenta y cuatro inmuebles transados.

---

<sup>144</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 936. 1 de septiembre de 1934. Tomo 8

<sup>145</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 75. 26 de enero de 1934. Tomo 1

<sup>146</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 76. 26 de enero de 1934. Tomo 1

<sup>147</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1095. 16 de octubre de 1934. Tomo 9

<sup>148</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 690. 30 de junio de 1934. Tomo 5

<sup>149</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 229. 7 de marzo de 1934. Tomo 2

<sup>150</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 943. 3 de septiembre de 1934. Tomo 8

Por ejemplo, dos de los predios comprados por la señora Alcira Reyes tenían ochocientos ochenta y dos y trescientos dos metros cuadrados, los predios comprados de manera conjunta por la señora Puyana de Volkman poseían trescientos cuarenta y cuatrocientos noventa metros cuadrados. Dos de los tres inmuebles adquiridos Ribero contaban con setecientos quince y doscientos setenta metros cuadrados. Dos de las propiedades obtenidas por Alejandro Cadena tenían doscientos setenta y cinco y trescientos un metros cuadrados. De las siete propiedades compradas por José Antonio Blanco, seis de ellas tenían registrados los perímetros, los cuales eran; trescientos quince, cuatrocientos, doscientos sesenta y nueve, ciento cincuenta, trescientos y setenta metros cuadrados.

En cuanto a las ubicaciones de los predios, los sectores predominantes en este grupo fueron la calle quinta con ocho propiedades allí, seguidos por el barrio de la Mutualidad con siete y Pueblo Nuevo con cinco, los inmuebles restantes se encontraban ubicados de manera equitativa por varias zonas del casco urbano de la ciudad, como puede apreciarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 25: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1934**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Otra nueva serie de noventa compradores invirtió aproximadamente 136481 pesos en la adquisición de ciento seis propiedades, las cuales estuvieron en un rango de precio individual o conjunto entre 32 y 6000 pesos. Un primer subgrupo de diez compradores invirtió un subtotal de 39900 pesos en la compra de doce inmuebles urbanos en la ciudad de Bucaramanga, que tuvieron costos entre 3000 y 6000 pesos, transacciones que correspondieron al 29,23 % del total del año. Un segundo subgrupo de cuarenta y un compradores invirtió 75700 pesos en la adquisición cuarenta y seis predios que oscilaron entre 1000 y 2800 pesos, dinero que representó 55,46 % de las ventas del año. Finalmente, un tercer subgrupo de treinta y dos compradores invirtió 20881 pesos en cuarenta y ocho propiedades, las cuales estuvieron en un rango entre 32 y 900 pesos, operaciones de compra que correspondieron al 15,29 % del total del año, como se puede apreciar en la siguiente tabla:

**Tabla 18: operaciones de compra, segundo grupo 1934**

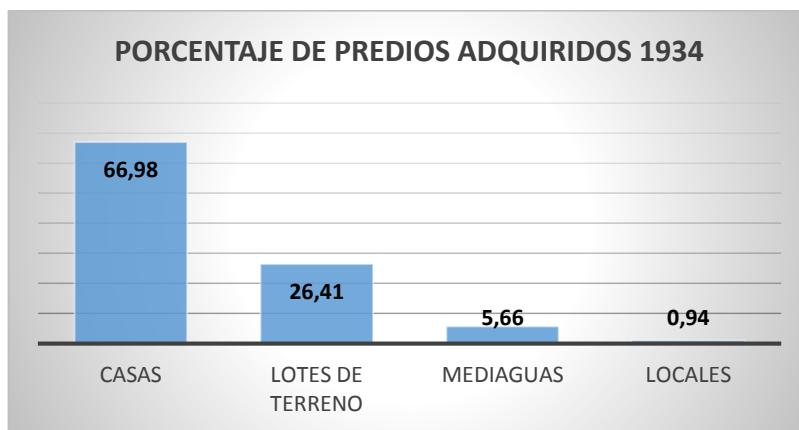
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	
1	15	3	34	Barrera Antonio	6000	36	8	10	34	Navas Andrés	###	72	26	2	34	Ardila Durán Joaquín	500	
2	15	3	34	Barrera Antonio		37	9	10	34	Villamizar Elena	###	73	4	4	34	Madiedo Manuel	500	
3	18	7	34	Silva Vargas Gabriel	5000	38	26	12	34	Serrano Petra	###	74	11	4	34	Abril José Antonio	500	
4	19	9	34	Carreño Josefina	5000	39	26	12	34	Serrano Petra		75	6	6	34	Reyes Emilio	500	
5	20	6	34	Martínez Marcos	4000	40	16	6	34	Llanos Víctor	1900	76	4	7	34	Madiedo Manuel	500	
6	3	8	34	Uribe Carlos	4000	41	16	6	34	Llanos Víctor		77	18	7	34	Florez Cipriano	500	
7	19	9	34	Solórzano Matilde	3500	42	16	6	34	Llanos Víctor		78	2	8	34	Serrano Efraín	500	
8	20	8	34	Gómez Ana Inés	3400	43	16	6	34	Llanos Víctor		79	25	9	34	Ordoñez Manuel	500	
9	20	8	34	Gómez Ana Inés		44	13	11	34	Silva Luisa Isabel		1800	80	5	10	34	Ordoñez Manuel	500
10	31	1	34	García Benjamín	3000	45	20	8	34	Blando Lorenzo		1500	81	29	10	34	Ordoñez Manuel	500
11	21	4	34	Plata García Luis	3000	46	31	10	34	García Torres Ernesto		1500	82	30	10	34	Ordoñez Manuel	500
12	6	7	34	Bueno Francisco	3000	47	13	2	34	Paillié Víctor		1400	83	6	11	34	Cepeda Ana Mercedes	500
13	27	10	34	Rodríguez Luis Francisco	2800	48	22	5	34	Rueda Emilio		1400	84	10	11	34	Florez Cipriano	500
14	28	3	34	Martínez Villalba Víctor	2600	49	18	5	34	Cataño Arturo		1300	85	24	12	34	Ordoñez Manuel Antonio	500
15	7	6	34	Martínez Eliseo	2500	50	2	1	34	Villamizar Efraín	1200	86	27	12	34	Barrera Manuel	500	
16	14	11	34	Cadena Matilde	2500	51	17	4	34	Madiedo Manuel	1100	87	23	3	34	Barco Isaías	400	
17	21	11	34	Mutis García Alicia	2500	52	10	1	34	Villamizar Efraín	1000	88	30	7	34	Cáceres Víctor	400	
18	16	4	34	García Miguel	2400	53	7	2	34	Palacios Ana Rita	1000	89	2	8	34	Blando Lorenzo	400	
19	15	6	34	Florez Herinencia	2300	54	17	3	34	Mutis García Alicia	1000	90	11	9	34	Toscano Moisés	336	
20	20	6	34	Guevara Florentino	2300	55	2	5	34	Puyana Ricardo	1000	91	8	5	34	Olarte Luis	320	
21	16	10	34	García Aurelio	2300	56	20	6	34	Ortiz Federico	1000	92	11	7	34	Castro Ramón	320	
22	20	6	34	Álvarez Alfredo	2200	57	20	6	34	Ortiz Federico		93	9	8	34	Toscano Moisés	300	
23	31	10	34	García Torres Ernesto	2200	58	2	8	34	Clausen Christian	1000	94	25	10	34	Trillos José de Jesús	300	
24	16	2	34	Gómez Hortensia	2000	59	24	3	34	Gómez Alfonso	900	95	17	1	34	Cruz Luis	288	
25	23	2	34	Álvarez Alfredo	2000	60	2	3	34	Ariza José Ángel	800	96	26	9	34	Serrano Efraín	250	
26	5	3	34	Salgar María	2000	61	12	3	34	Gómez Alfonso	800	97	22	3	34	Tristancho Pedro	200	
27	21	3	34	Escandón Gonzalo	2000	62	26	11	34	Franz Mutis Manuel	800	98	22	8	34	Barco Isaías	200	
28	17	4	34	Delgado Rosa	2000	63	21	4	34	Gómez Heráclito	750	99	28	8	34	Trillos José de Jesús	200	
29	18	4	34	Gómez José de Jesús	2000	64	25	4	34	Barco Isaías	700	100	28	9	34	Madiedo Isabel	200	
30	28	4	34	Osonio Castillo Elvia	2000	65	23	8	34	Serrano Evangelista	700	101	2	10	34	Florez Cipriano	190	
31	12	5	34	Ordoñez María Luisa	2000	66	24	9	34	Serrano Efraín	700	102	22	5	34	Ardila Durán Joaquín	155	
32	27	7	34	Ordoñez Manuel	2000	67	7	7	34	Martínez Víctor	630	103	12	9	34	Becerra Espíritu Santo	150	
33	31	7	34	Soto Gustavo	2000	68	10	1	34	Barco Isaías	600	104	14	8	34	Salazar Rosa	100	
34	13	9	34	Ordoñez Eustaquio	2000	69	26	4	34	Cordero Damián	600	105	14	5	34	Ordoñez Manuel	60	
35	28	9	34	Madiedo Isabel	2000	70	24	7	34	Ordoñez Manuel	600	106	17	9	34	Palacios Ana Rita	32	
						71	24	7	34	Ordoñez Manuel								

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

Las ciento seis propiedades adquiridas fueron en su mayoría para uso residencial, puesto que setenta y una eran casas, de las cuales sesenta y tres estaban

construidas en tapia, madera y teja y algunas de ellas con anexidades como solares, baños, habitaciones o lotes de terreno. Los predios restantes eran veinte ocho lotes de terreno, cuatro de ellos con casas o edificaciones construidas en su interior, seis eran mediaguas fabricadas con los mismos materiales y el último, era un local. El porcentaje de los predios adquiridos por este grupo de compradores puede observarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 26: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1934**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Teniendo en cuenta la información presentada, el comprador que mayor dinero invirtió en la compra de bienes raíces fue el señor Antonio Barrera, quien realizó la primera compra conjunta, en la cual adquirió dos casas por un costo total de 6000 pesos, la primera ubicada en la calle cuarta con carrera octava y la segunda localizada en el sector de la Sagrada Familia<sup>151</sup>. Cercano a los cinco mil pesos se encontró el señor Manuel Antonio Ordóñez, quien realizó varias transacciones durante el año por la suma total de 5160 pesos, en la primera compró una casa

<sup>151</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 253. 15 de marzo de 1934. Tomo 2

situada en el barrio San Juan de Dios por 2000 pesos<sup>152</sup>, en una compra conjunta adquirió una casa y una mediagua localizadas en el barrio Piñitas por una suma total de 600 pesos<sup>153</sup>, después obtuvo dos casas y una mediagua cada una por 500 pesos<sup>154</sup>, la primera ubicada en el barrio García Rovira y las otras dos propiedades situadas en el barrio Piñitas, también adquirió dos casas, cada uno por 500 pesos<sup>155</sup>, la primera ubicada en el barrio la Peza y la segunda situada en el barrio Chorreras de Don Juan, finalmente, compró una última casa localizada en el barrio la Peza por 160 pesos<sup>156</sup>, ejemplo que evidenció que algunos compradores tenían el poder adquisitivo para invertir en varias ocasiones en el mercado de tierras, aumentando sus recursos económicos a través del negocio de la propiedad raíz, situación que probablemente le permitía al comprador centrar su fuente de sustento económico en dicho negocio.

Los protocolos notariales de esta serie de compradores registraron cincuenta perímetros de las ciento seis propiedades transadas, dimensiones que oscilaron entre 32 y 6400 metros cuadrados. Con respecto a la ubicación de los predios, la mayoría de compradores adquirió propiedades situadas en el barrio de la Mutualidad, puesto que de los ciento seis predios transados, treinta estaban localizados allí, seguidos por el barrio Piñitas con seis inmuebles, Chorreras de Don Juan, Charco Largo y Girardot con cinco propiedades cada uno, los demás predios estaban repartidos equitativamente en el casco urbano de la ciudad, como queda evidenciado en la siguiente gráfica:

---

<sup>152</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 771. 24 de julio de 1934. Tomo 6

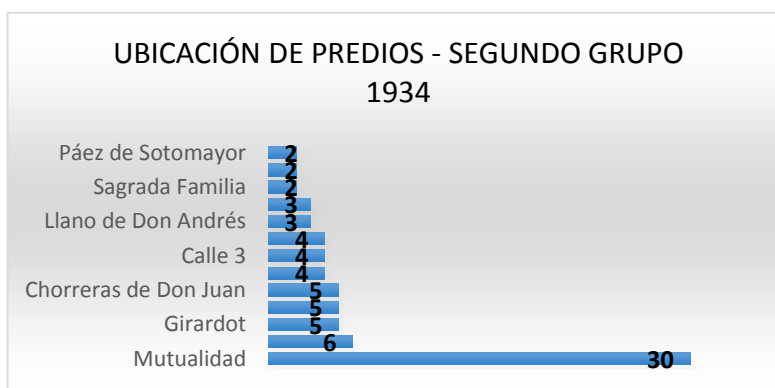
<sup>153</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 788. 27 de julio de 1934. Tomo 6

<sup>154</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1024. 25 de septiembre de 1934. Tomo 9

<sup>155</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1055. 5 de octubre de 1934. Tomo 9

<sup>156</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1339. 24 de diciembre de 1934. Tomo 11

### Gráfica 27: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1934



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Finalmente, los protocolos notariales registraron doscientos ochenta y siete nuevos compradores, quienes invirtieron una suma total de 1 19598 pesos en la adquisición de trescientas tres propiedades urbanas en Bucaramanga. Las transacciones efectuadas fueron en su mayoría individuales, tan solo existieron cinco compras conjuntas, y los rangos de precios de todas las compras fluctuaron entre 10 y 1600 pesos. Grupo que fue necesario dividirlo en cuatro subgrupos para observar de mejor manera la inversión realizada por los compradores.

El primer subgrupo de compradores invirtió un subtotal de 45459 pesos en la adquisición de cuarenta y dos propiedades cuyos precios fluctuaron entre 1000 y 1600 pesos, dinero que representó el 38,84 % de las transacciones del año. El segundo subgrupo destinó 32830 pesos en la compra de cincuenta y tres predios, cuyos rangos de precio oscilaron entre 500 y 950 pesos, transacciones que correspondieron al 27,45 % del total del año. El tercer subgrupo invirtió aproximadamente 30763 pesos en la adquisición de ciento seis inmuebles, cuyos precios estuvieron entre 200 y 470 pesos, dinero que representó el 25,72 % de las transacciones del año 1934. Por último, el cuarto subgrupo de compradores destinó 9546 pesos en la adquisición de ciento tres propiedades, las cuales tuvieron precios entre 10 y 185 pesos, transacciones que correspondieron al 7,98 % del total del año.

De esta manera, se comportó el tercer grupo de compradores frente al año 1934 en cuanto a la adquisición de predios a personas naturales o jurídicas.

**Tabla 19: operaciones de compra, tercer grupo 1934**

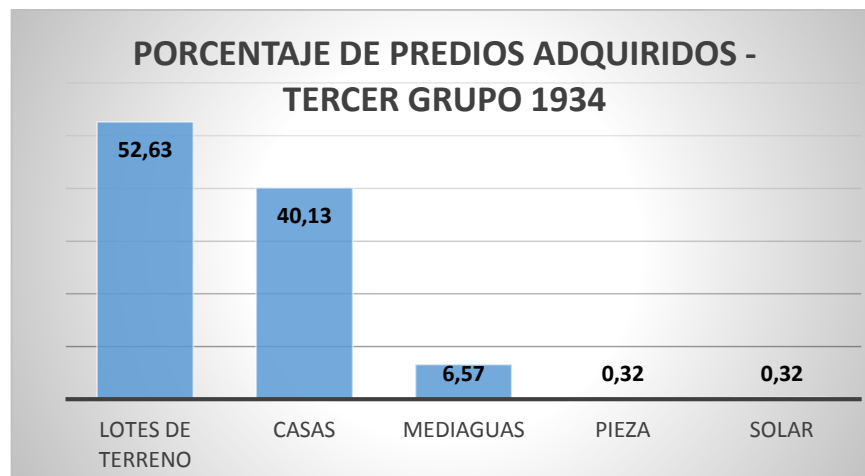
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	7	4	34	Carrillo Ana María	1600	102	2	8	34	Blanco Ana Carlina	400	203	24	9	34	López Paulino	168
2	9	3	34	Arenas Celia	1600	103	3	4	34	Chacón Eulalia	400	204	5	10	34	Avendaño Luis	160
3	2	3	34	Gómez Alejandro	1500	104	3	12	34	García Elvía	400	205	10	4	34	Sanabria Agustín	160
4	5	10	34	Madiedo Manuel	1500	105	5	3	34	Lloreda Jesús	400	206	16	3	34	Peña Rey Lucrecia	160
5	7	4	34	Barroso Chiquinquirá	1500	106	6	3	34	Lloreda Horacio	400	207	18	4	34	Martínez Nepomuceno	160
6	13	11	34	Isaza Andrés	1500	107	6	11	34	Palomino Julián	400	208	23	7	34	Ayala Pedro Ignacio	158
7	17	10	34	Prada María Josefa	1500	108	7	3	34	Gómez Luis Arturo	400	209	3	4	34	Ramírez Ángel María	150
8	23	3	34	Beltrán Romero Luis	1500	109	7	5	34	Hernández Alicia	400	210	8	5	34	Rincón Zoila Rosa	150
9	25	7	34	Rueda María	1500	110	10	2	34	Díaz Aurelio	400	211	9	8	34	Guerra Isabel	150
10	27	6	34	Vivas Ernesto	1500	111	11	10	34	Hurtado Rosa	400	212	10	10	34	Vega Agustín	150
11	22	2	34	Lizcano Carlos	1462	112	12	5	34	Torres Ester	400	213	18	8	34	Rangel Eugenio	150
12	13	4	34	Castillo Adelina	1370	113	12	12	34	Ribero Ana Dolores	400	214	20	10	34	Reyes Pedro Jesús	150
13	13	4	34	Castillo Adelina		114	14	12	34	Angarita María	400	215	21	2	34	Becerra Emilio	150
14	9	10	34	Navas José Jesús	1300	115	15	5	34	Florez Olivia	400	216	21	3	34	Rojas Benito	150
15	28	7	34	Paillié Enrique	1300	116	15	5	34	Macías Rosa	400	217	23	1	34	Bautista Ana	150
16	11	10	34	Galvis Saturnino	1250	117	16	4	34	Chacón Marcos	400	218	24	9	34	Amaya Pablo	150
17	7	12	34	Valenzuela Ana María	1200	118	16	7	34	De Ardila Teresa	400	219	25	9	34	Parra María de Jesús	150
18	16	4	34	Schumider Arturo	1200	119	20	8	34	Triana Segunda	400	220	26	5	34	Rodríguez Miguel	150
19	10	11	34	Bonilla Alberto	1127	120	21	2	34	Sánchez Ramona	400	221	27	4	34	Corredor Laureano	150
20	13	3	34	Arciniega Ismael	1050	121	22	2	34	Esparza Petra	400	222	28	7	34	Rojas Sabina	150
21	5	4	34	Serrano Pablo	1000	122	29	9	34	Puentes Juan	400	223	6	3	34	Moreno Rosa	140
22	7	9	34	Carreño Justiniano	1000	123	30	6	34	Muñoz José	400	224	7	9	34	Barajas Mercedes	140
23	10	10	34	Castellanos José	1000	124	1	9	34	Ramírez María	350	225	24	9	34	Cepeda Jesús	140
24	10	10	34	Castellanos José		125	14	5	34	Alarcón Jeremías	350	226	27	1	34	Murillo Abraham	140
25	13	8	34	Serrano Miguel	1000	126	20	9	34	Florez Isidro	350	227	10	9	34	Ordoñez Marcos	140
26	14	6	34	Rueda Ernestina	1000	127	23	2	34	Cadena Isabel	350	228	21	6	34	Zarate Segundo	120
27	14	9	34	Amorocho Pedro	1000	128	27	11	34	Cote Delia	350	229	24	3	34	Moreno Cornelio	120
28	16	5	34	Blanco Herminia	1000	129	27	11	34	Mendoza Ana	350	230	11	7	34	Salcedo Cristóbal	110
29	16	5	34	Blanco Herminia		130	17	11	34	Patino Telésforo	336	231	7	12	34	Herrera Sotero	105
30	17	1	34	Arenas Carlos Julio	1000	131	9	8	34	Gómez Ana Victoria	320	232	2	4	34	García Elías	100
31	17	3	34	Gómez Alfonso	1000	132	9	8	34	Gómez Ana Victoria	320	233	3	4	34	Lulle Emma	100
32	18	6	34	Ruiz Antonio María	1000	133	2	3	34	Amaya Valentina	300	234	4	12	34	Chanaga Luis	100
33	19	10	34	Puerto Prada Luis	1000	134	2	8	34	Navas Sofía	300	235	7	5	34	Gómez Bárbara	100
34	19	12	34	Menéndez Anunciación	1000	135	5	9	34	Rangel Evaristo	300	236	8	2	34	Chaparro Aurelio	100
35	22	5	34	Patino Benicio	1000	136	7	6	34	Mantilla Justo	300	237	8	11	34	Amaya Transitio	100
36	23	11	34	Cárdenas Carlos	1000	137	10	10	34	Gómez Julio	300	238	9	4	34	Becerra Ana Sixta	100
37	24	5	34	Guerra Isabel	1000	138	12	2	34	Alvarez Pedro	300	239	9	4	34	Chacón María	100
38	24	5	34	Castro Secundino	1000	139	12	7	34	Galvis Carlina	300	240	12	12	34	Salcedo Francisco	100
39	25	6	34	McCormick David	1000	140	13	6	34	Tarazona Valentín	300	241	20	1	34	Guarreo Eusebio	100
40	25	8	34	Valdivieso Antonio	1000	141	16	3	34	Hernández Claudio	300	242	20	3	34	Ordoñez Gustavo	100
41	27	11	34	Ramírez Jesús	1000	142	16	7	34	Triana Segunda	300	243	20	11	34	Ardila Ana Rosa	100
42	15	1	34	Barón Delia	950	143	18	4	34	Peñalosa Eustaquia	300	244	22	3	34	Ojeda David	100
43	21	8	34	Estévez Melcíades	950	144	21	3	34	Pérez Rosa	300	245	24	8	34	Mutis Francisco	100
44	20	6	34	Roja José Antonio	900	145	22	3	34	Martínez Epifanio	300	246	25	8	34	Bermúdez María	100
45	26	7	34	Jaqua Roberto	840	146	22	5	34	Ayo Agapito	300	247	27	10	34	Martínez María	100
46	7	7	34	González Casimira	800	147	23	4	34	Castro Josefa	300	248	30	8	34	Osma Abdón	100
47	21	7	34	Uribe Luis Enrique	800	148	23	4	34	Pérez José	300	249	30	8	34	Cáceres Gumersinda	100
48	24	1	34	Palencia Matilde	800	149	23	12	34	Ortiz Ana Luisa	300	250	31	3	34	Lozano Ezequiel	100
49	26	2	34	Prada Sebastián	800	150	24	9	34	Medina Jesús	300	251	2	3	34	Sierra Facundo	90
50	26	4	34	Sánchez Salomé	800	151	26	6	34	Vargas Luis	300	252	3	5	34	Suarez Rafael	90
51	28	6	34	Buena Amanda	800	152	27	4	34	Calderón Antonio	300	253	3	8	34	Prieto Carlos Julio	90
52	1	3	34	García Carmen	750	153	28	3	34	Amaya Doroteo	300	254	16	4	34	Becerra Emilio	90
53	21	2	34	Puyana Evaristo	750	154	30	8	34	Otalora Amelia	300	255	24	7	34	Ángel Eduardo	90
54	4	5	34	Chona Ángel María	700	155	31	1	34	Roa José Antonio	300	256	30	1	34	Castillo Ramón	90
55	8	2	34	Herrera Bárbara	700	156	31	8	34	Amaya Agustín	300	257	17	12	34	Herrera Jesús	84
56	15	6	34	Rey Guillermo	700	157	5	2	34	Bravo Manuel	295	258	3	2	34	García Isabel	80
57	15	12	34	Acevedo Joaquín	700	158	2	1	34	Sierra Agapito	280	259	16	4	34	Delgado Roberto	80
58	17	7	34	Serrano Vargas Ciro	700	159	13	8	34	Pinto Chiquinquirá	280	260	17	4	34	Martínez María	80
59	22	6	34	Jaimes Ana Victoria	700	160	16	7	34	Delgado Díaz Jesús	280	261	21	11	34	Chaparro Cristino	80
60	12	6	34	Trillos Saúl	650	161	28	7	34	Delgado Díaz Jesús	280	262	22	3	34	Vera José Dolores	80
61	21	5	34	Díaz Pinilla Valentina	650	162	1	12	34	Ortiz Pedro	250	263	27	8	34	Reyes Pedro Julio	80
62	24	2	34	Fernández José Rosario	620	163	3	10	34	Hernández Manuel	250	264	9	4	34	Esparza Francisca	70
63	2	8	34	Blanco Vargas Rosa	600	164	10	3	34	Elze Paul	250	265	5	1	34	Ogliastri Leopoldo	69
64	4	10	34	Osoño José Antonio	600	165	18	4	34	Giorgi María	250	266	7	6	34	Mejía Tulio	65
65	8	8	34	Gómez Ana Victoria	600	166	29	5	34	Jiménez Sebastián	250	267	28	8	34	Ríos Jesús	65
66	9	1	34	Barón Delia	600	167	8	8	34	Cepeda Agueda	240	268	1	3	34	Gómez Ladislao	60
67	19	7	34	Rey María	600	168	13	4	34	Martínez Eliseo	240	269	5	1	34	Serrano Eloy	60
68	30	7	34	Puyana Arturo	600	169	16	8	34	Vega Marina	240	270	9	4	34	Sanabria Hermenegilda	60
69	23	4	34	Gutiérrez Alcira	590	170	24	9	34	Calvete Balbino	240	271	9	4	34	Serrano Andrés	60
70	2	4	34	Medaglia Rosalbina	580	171	9	8	34	Cadena Alcira	236	272	10	9	34	Ordoñez Luis	60
71	3	1	34	Ronderos Purificación	500	172	21	4	34	Martínez Eva	232	273	13	6	34	Ruiz Alcira	60
72	5	11	34	Medina José Miguel	500	173	2	11	34	Ardila Carlos	220	274	14	7	34	Alvarez Ana Inés	60
73	6	7	34	Barco Andreína	500	174	18	8	34	Leal Ramón	220	275	25	6	34	Florez Benicio	60
74	6	10	34	Amico Marcos	500	175	21	8	34	Duarte Luis Jesús	210	276	26	2	34	Forero Victoriano	60
75	7	12	34	Medaglia Julio	500	176	1	6	34	Torres Ismael	200	277	28	2	34	Estupiñán Rita	60
76	8	9	34	Tarazona Valentín	500	177	2	6	34	Calderón Agustín	200	278	30	5	34	Arguello Eusebio	60
77	8	10	34	Butrago Zenón	500	178	3	9	34	Pinto Vicente	200	279	30	12	34	Prada Facundo	60
78	9	10	34	Nieto Delia	500	179	7	12	34	Jerez Elisa	200	280	31	7	34	Gómez Belén	55
79	13	4	34	Ordoñez Esther	500	180	8	10	34	Guerrero Eleuterio	200	281	2	4	34	Báez Antonio	50
80	14	5	34	Ortiz Dolores Rosa	500	181	9	8	34	Jaimes Juan	200	282	3	2	34	Muñoz José	50
81	14	5	34	Rincón Elena	500	182	10	4	34	Cerquera Ana Rita	200	283	5	3	34	Bernal Herminia	50
82	14	12	34	Rodríguez Arnulfo	500	183	10	7	34	Rueda Mercedes	200	284	6	11	34	Salcedo Alfonso	50
83	18	10	34	Torres Ester	500	184	10	8	34	Villamizar Marcos	200	285	12	3	34	Locero Felisa	50
84	18	12	34	Cadena Angelina	500	185	11	9	34	Ordoñez Clementina	200	286	13	2	34	Becerra Emilio	50
85	19	6	34	Vega Ana Jesús	500	186	13	2	34	Calderón Agustín	200	287	17	1	34	Garnica Pedro	50
86	19	7	34	Menéndez Anunciación	500	187	16	6	34	Rincón Ángel María	200	288	21	7	34	Rueda María	50

87	23	4	34	Martínez Miguel	500	188	16	6	34	Rincón Ángel María	289	23	1	34	Morantes Sofía	50	
88	23	7	34	Maldonado Manuel	500	189	16	6	34	Rincón Ángel María	290	25	1	34	Alvarez Ana Inés	50	
89	24	7	34	Carvajal Herminia	500	190	16	6	34	Rincón Ángel María	291	25	1	34	Serrano Eloy	50	
90	27	3	34	León Petra	500	191	16	6	34	Rincón Ángel María	292	28	4	34	Ortiz Severo	50	
91	28	2	34	Clausen Carmen	500	192	17	10	34	Rueda Florentina	200	293	24	2	34	Carreño María	43
92	29	10	34	Acevedo Eva	500	193	18	9	34	Hernández Rosa	200	294	20	1	34	Rodríguez Agustina	42
93	30	7	34	Londoño Pedro	500	194	19	6	34	Gómez Enrique	200	295	3	10	34	Florez de A. Elena	40
94	30	8	34	Acevedo Rosa	500	195	21	2	34	Vargas Higinio	200	296	6	11	34	Castillo Adelina	40
95	21	11	34	Arenas Torres Beatriz	470	196	22	2	34	Guevara Octavio	200	297	22	12	34	Carrizosa Alfredo	40
96	16	10	34	Rueda Mantilla Julián	450	197	25	7	34	Otero José María	200	298	25	9	34	Pérez Mercedes	40
97	19	5	34	Rueda Torres Juan	450	198	27	8	34	Ardila Eladio	200	299	15	1	34	Cristiancho Petra	30
98	22	12	34	Ruiz Telésforo	450	199	30	7	34	Ramírez Ángel	200	300	16	4	34	Caballero Isidro	30
99	27	8	34	Tarazona Pablo	430	200	31	10	34	Luna Tulio	200	301	17	12	34	Rincón Ricardo	15
100	1	6	34	Phillips Hermelinda	414	201	2	5	34	Rodríguez Abigail	185	302	20	12	34	Rincón Ricardo	12
101	2	6	34	Sanguino Norberto	400	202	26	2	34	Carvajal Amelia	170	303	26	9	34	Osorio Orozco José	10

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las trescientas tres propiedades adquiridas fueron en su mayoría de uso residencial, debido a que ciento sesenta eran lotes de terrenos, algunos de ellos con construcciones en su interior, como mediaguas y casas, ciento veintidós eran casas, en su mayoría construidas en tapia, madera y teja y tan solo once construidas en otro tipo de material como bareque o paliza, así mismo veinte eran mediaguas construidas con los mismos materiales que las casas, una era una pieza y la última propiedad era un solar. El porcentaje de los predios adquiridos por el tercer grupo de compradores se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 28: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1934**



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Algunos ejemplos de los miembros de este grupo que más dinero invirtieron, fueron: el señor Manuel Madiedo, quien adquirió en dos oportunidades algunas propiedades, la primera, una casa ubicada en el barrio Bolívar por 1500 pesos<sup>157</sup>, y la segunda, una casa situada en el barrio Chorreras de don Juan por 500 pesos<sup>158</sup>, para un monto total de 2000 pesos. Las compradoras Ana María Carrillo y Celia Arenas compraron una casa cada una, una de ellas con lote de terreno adyacente por un precio individual de 1600 pesos, la primera ubicada en el barrio de la Mutualidad<sup>159</sup> y la segunda localizada en el barrio Pueblo Nuevo<sup>160</sup>. La señora Delia Barón llevo a cabo algunas transacciones, en las cuales adquirió una casa localizada en el barrio de la Mutualidad por 600 pesos y una casa con lote de terreno contiguo por 950 pesos, para un monto total de 1550 pesos<sup>161</sup>.

Por otro lado, la señora Anunciación Menéndez realizó varias transacciones, en las que compró una casa localizada en el siglo XX por 1000 pesos<sup>162</sup>, y una casa situada en el mismo barrio por 500 pesos, para un monto total de 1500 pesos<sup>163</sup>. La primera compra conjunta fue realizada por la señora Adelina Castillo, en la cual adquirió una casa y una pieza localizadas en el barrio Piñitas por 1370 pesos.

Finalmente, un grupo de compradores fueron lo que menos dinero invirtieron, por ejemplo los señores Elena Florez, Adelina Castillo, Alfredo Carrizosa y Mercedes Pérez adquirieron un lote de terreno cada uno por un precio individual de 40 pesos,

---

<sup>157</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 764. 23 de julio de 1934. Tomo 5

<sup>158</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1054. 5 de octubre de 1934. Tomo 9

<sup>159</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 365. 7 de abril de 1934. Tomo 3

<sup>160</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 236. 9 de marzo de 1934. Tomo 2

<sup>161</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 34. 15 de enero de 1934. Tomo 1

<sup>162</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 746. 19 de julio de 1934. Tomo 5

<sup>163</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1330. 19 de diciembre de 1934. Tomo 11

el primero localizado en el barrio Llano de Don Andrés<sup>164</sup>, el segundo situado en el barrio Antillas<sup>165</sup>, el tercero ubicado en la calle quinta con carrera veintidós<sup>166</sup>, y el último situado en el barrio Llano de Don Andrés<sup>167</sup>. Por último, el señor José Osorio adquirió un lote de terreno ubicado en el barrio Quebrada de oro por 10 pesos, siendo así los predios más baratos del mercado de tierras transados durante 1934<sup>168</sup>.

En cuanto a los vendedores, de las trescientas tres propiedades transadas durante 1934, cuarenta y tres operaciones de compra fueron efectuadas por personas jurídicas y las doscientas sesenta transacciones restantes fueron realizadas por personas naturales. Lo que permite vislumbrar el poder adquisitivo de las personas naturales, quienes fueron las que impulsaron en mayor medida los procesos urbanizadores de la ciudad. Con respecto a las dimensiones, los protocolos notariales registraron aproximadamente doscientos doce perímetros de las trescientas tres propiedades adquiridas, donde el área mínima fue 15 m<sup>2</sup> y máxima fue 6400 m<sup>2</sup>. Finalmente, las ubicaciones de los predios adquiridos por el tercer grupo de compradores durante 1934 se encontraron ubicados en su mayoría en el barrio de la Mutualidad con setenta y cuatro predios comprados en ese sector, seguidos por el barrio Llano de Don Andrés con cuarenta y ocho inmuebles y el barrio Girardot con veintitrés. Los demás predios se ubicaron equitativamente en el casco urbano de la ciudad de Bucaramanga, como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

---

<sup>164</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1048. 3 de octubre de 1934. Tomo 9

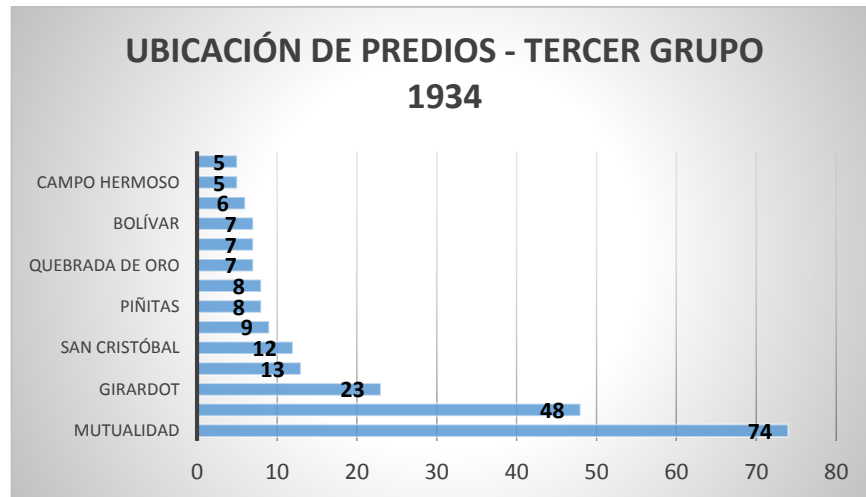
<sup>165</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 400. 13 de abril de 1934. Tomo 3

<sup>166</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1333. 22 de diciembre de 1934. Tomo 11

<sup>167</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1018. 25 de septiembre de 1934. Tomo 9

<sup>168</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1027. 26 de septiembre de 1934. Tomo 9

**Gráfica 29: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1934**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

El balance del año 1934 permitió vislumbrar una inversión de 391368 pesos, lo que correspondió a un aumento del 3.4 % con relación al año 1933 y de 0.9 en comparación con el año 1930. En cuanto al proceso urbanizador empezado por empresas como la Compañía Colombiana de la Mutualidad a principios de los años treinta y seguida por otras entidades como Empresa Urbanizadora de Bucaramanga y Fomento Urbano de Santander, al igual que algunas entidades financieras como el Banco de Bogotá y Banco de Colombia tuvo su mayor auge durante este quinquenio, debido a que como se mencionó con antelación la Compañía Colombiana de La Mutualidad, entró en un proceso de liquidación, que tardó alrededor de trece años, lo que generó que en el segundo quinquenio en estudio (1935-40), las transferencias por parte la entidad hacia personas naturales o jurídicas disminuyera considerablemente.

Panorama que fue similar para el caso de la Empresa Urbanizadora de Bucaramanga, la cual no fue registrada con la misma constancia por los protocolos notariales después de 1934, mientras que el periodo de mayor movimiento de venta

de propiedades para la empresa Fomento Urbano de Santander fue en los años 1935-37, a pesar de encontrar transferencias entre 1930-34, el mayor número de operaciones de compra se encontraron en el segundo quinquenio, sin embargo, los protocolos notariales no registraron ventas a cargo de la entidad entre los años 1938-40.

Por último cabe resaltar, que el recorrido económico que se ha realizado para comprender los antecedentes nacionales con relación a la situación económica y social del país, ha sido contextualizado en un ámbito regional y local como Santander y Bucaramanga, para relacionar estos problemas con el mercado de bienes raíces dentro del casco urbano de la ciudad. Ahora bien, en la segunda parte fue pertinente remitirnos nuevamente al plano nacional para identificar las diversas transformaciones llevadas a cabo desde el plan de desarrollo de Alfonso López Pumarejo y su relación directa con el proyecto de modernización de Bucaramanga, donde algunas empresas anteriormente mencionada impulsaron aún más los proyectos urbanizadores en otros sectores de la ciudad, como lo fue el barrio Páez de Sotomayor, mientras que empresas como la Compañía colombiana de la Mutualidad, debido a su proceso de liquidación fue perdiendo fuerza en la compraventa de tierras en Bucaramanga.

### **3. LA REVOLUCIÓN EN MARCHA: IDEA DE MODERNIZACIÓN**

Al final del periodo presidencial de Enrique Olaya Herrera, los índices económicos no mostraban un cambio trascendental en la situación económica y social del país, debido a que las medidas desarrolladas por el presidente para mitigar las consecuencias presentadas por la crisis de 1929 no llegaron a todas las esferas económicas de Colombia, hecho que generaba que obreros y campesinos en situaciones precarias de vida, causaran levantamientos y huelgas en las ciudades

colombianas. De este modo, el país que entregaba Olaya a su sucesor, estaba lleno de conflictos socio-económicos que debían ser transformados desde la base misma de la constitución de 1886, puesto que el Partido Liberal encabezado por el Señor Alfonso López Pumarejo, quien sería el próximo presidente de Colombia, pretendía hacer una reforma constitucional que permitiera transformar aspectos del país, como medida para solucionar problemas<sup>169</sup>.

### **3.1 PERSPECTIVA DE UN BUMANGUÉS ANTE LA NUEVA CANDIDATURA PRESIDENCIA DE CORTE LIBERAL.**

Las ideas presentadas por el señor Alfonso López Pumarejo al país durante toda su campaña política para la presidencia de la República, generaron reacciones y diversas opiniones en todos los ámbitos locales del territorio nacional, como en el caso de la cabecera del municipio de Bucaramanga, capital del Departamento de Santander. En Bucaramanga, el Comité Liberal Municipal entrevistó al Señor Víctor Paillié, quien para la época estaba al frente de la compañía *Paillié & Cía.*, la cual se dedicaba al comercio e importación de zapatos y otros artículos de consumo en la ciudad.

En un primer momento, el Comité preguntó al entrevistado sobre cuáles serían las repercusiones que tendría en la economía nacional la llegada del Doctor Alfonso López Pumarejo al poder. Cuestión a la que el Señor Paillié se refirió iniciando con una grata felicitación al Comité Liberal por llevar a cabo “conferencias escritas” con el fin de verificar la incidencia de las ideas que se estaban presentando en un ambiente que el entrevistado calificó como “abúlico”, donde se realizaban pocas conferencias orales con tan escasa participación de la población que podía “helar el alma” del conferencista. Seguidamente, Paillié se refirió a Jeremías Bentham y a su

---

<sup>169</sup> Tovar Zambrano, Bernardo. Intervención del estado y desarrollo económico: a propósito de la revolución en marcha. En: cuadernos de administración. Enero, 1990 n° 16 p 5-20

texto *Fragmentos de gobierno*, con el propósito de plantear que durante el siglo XVIII europeo, las luchas del gobierno radicaban en la búsqueda de la “igualdad política”, sin embargo, para el momento presente las reivindicaciones que pedían los sectores sociales era la “igualdad económica”. Reconocía el entrevistado en el discurso de Alfonso López Pumarejo promulgado en el Palacio de la Carrera en 1928, la demostración de una “larga visión política” y del “fervor por el interés común”, los cuales llevaban a López a criticar de forma contundente el “alegre derroche de los caudales públicos” agenciado por los conservadores y la pasividad con que actuaban los liberales dejando pasar sin protesta algunas de las acciones del Partido contrario durante su hegemonía política<sup>170</sup>.

Paillié confiaba en que el “dinamismo y las capacidades” del candidato presidencial sabrían dirigir la economía nacional por “sendas benéficas” para lograr el desarrollo intenso de la producción del país y corregir los errores económicos que se pudieron haber presentado durante el gobierno de Enrique Olaya Herrera. No obstante, Paillié manifestaba que no se debía exaltar la “economía dirigida” del presidente Roosevelt, puesto que los resultados prácticos no se podían dar para todos del mismo modo, debido a que las “leyes inmutables” de la física no debían despreciarse en los complejos fenómenos económicos. A pesar de esto, reconocía que la “política económica” recomendada por el Doctor López podía estimular la producción de un “país empobrecido como el nuestro” y transformarlo en una “nación rica y fuerte” en pocos años.

Además, observaba que la Administración Olaya ya había comenzado la obra transformadora, pero que debido a las “necesidades políticas” a las que se había enfrentado, se cometieron una serie de errores económicos que agravaron el estado del crédito nacional afectando profundamente el progreso del país. De este modo, Paillié invitaba a confiar en que las disposiciones que se pusieran en marcha serían

---

<sup>170</sup> Vanguardia Liberal. Bucaramanga. 3 de febrero 1934. p 3

favorables para el pueblo colombiano, especialmente si se lograba tomar las medidas necesarias para la “depuración del personal” que se había mostrado “indigno” que de no llevarse a cabo, lo cual impediría que una “ola de improbidad” extinguiera el prestigio del Partido Liberal<sup>171</sup>.

Por otra parte, el Comité Liberal, buscaba conocer la opinión del comerciante sobre las políticas proteccionistas que se habían venido aplicando desde el gobierno de Olaya Herrera y que posiblemente continuarían aplicándose en el siguiente periodo presidencial, por esta razón orientaron la siguiente pregunta con respecto a si el entrevistado consideraba que debía continuarse con la política proteccionista implantada por el nuevo gobierno en defensa de las reservas del Banco de la República. Desde su calidad de comerciante importador, el Señor Paillié manifestaría que su gremio era uno de los más afectados con las medidas proteccionistas ya implantadas por el gobierno de Olaya, y sin embargo, reconocería que el liberalismo no podía estancarse alrededor de una serie de “postulados intocables”, puesto que la fuerza del liberalismo radicaba en su “eclecticismo”, el cual lo llevaba a “adoptar lo mejor de cada escuela” para adaptarse a las circunstancias cotidianas. Así mismo, el “libre cambio” era muy poco realizable y más en un “país como el nuestro” que carecía totalmente de preparación para la “lucha económica” con los mercados internacionales, convirtiéndose así en “víctima segura de los fuertes”, que ya tenían un desarrollo industrial avanzado que Colombia tardaría muchos años en alcanzar<sup>172</sup>.

Por tal motivo, Paillié invitaba a defenderse tras las “barreras aduaneras” como lo hacían los “países fuertes”, con el propósito de sobrevivir como “entidad autónoma” y realizar un “equitativo intercambio” de las mercancías nacionales producidas en exceso por aquellas que necesitaba el país de los mercados extranjeros. No obstante, era necesario rectificar sobre los errores cometidos en la Administración

---

<sup>171</sup> *Ibíd.*, p 3

<sup>172</sup> *Ibíd.*, p 3

Olaya, en referencia a cuando el presidente había buscado tomar “medidas de emergencia” ante las dificultades económicas de la época, que hasta el momento nadie se había “percatado en tomar”. Para Paillié, las correcciones debían estar a cargo de “técnicos del ramo”, para evitar que el “régimen aduanero” desmedidamente alto en los productos importados, causara resultados negativos para la economía del país, que se evidenciarían en el contrabando que era impulsado por “industrias simuladas”, las cuales frecuentemente importaban “mercancías desarmadas”.

A pesar del florecimiento de las “incipientes fábricas” debido a la implementación del “régimen proteccionista”, se debían establecer algunas disposiciones que evitaran que el consumidor se convirtiera en “víctima de los productores”, quienes al recibir varios privilegios provenientes de las restricciones aduaneras, habían caído en una especie de codicia que los había llevado a establecer sus “propias agencias para detallar sus productos”. Por otra parte, Paillié reconocía que las aduanas eran el “medio más expedito” que tenían las naciones para controlar las “balanzas de los pagos”, pero que en Colombia hasta los primeros años de 1930 se encontraba totalmente descuidada. Así mismo, declaraba que cuando un país gastaba más de lo que realmente producía estaba condenado a la ruina, la cual se reflejaba en la aparición de “papel-moneda” causando “desastrosas características” que en muchas ocasiones eran olvidadas. Por tal razón, se debía continuar con el sistema de “saludables restricciones”, que ya había sido implantado por el gobierno actual sin esperar necesariamente que la “balanza de los pagos” se nivelara automáticamente, puesto que “las importaciones se [restringían] por el alza inmoderada del cambio sobre el exterior”<sup>173</sup>

Finalmente, el Comité Liberal concluyó la entrevista con una última pregunta que intentaba conocer el concepto del entrevistado sobre si debía conservarse la

---

<sup>173</sup> *Ibíd.*, p 3

participación conservadora en el gobierno. Para Paillié el pueblo colombiano veía con malos ojos el “principio de colaboración del adversario en estas repúblicas tropicales” donde solo existían dos tipos de partidos, puesto que la población pensaba la vida nacional en los términos del “célebre dicho español de que cada torero torea con su cuadrilla”. Además, reconocía que la cooperación política de los últimos gobiernos había “adolecido de endeblez” porque el sistema colombiano era rígidamente “centralista y presidencial” que no permitía la formación de “centros políticos” como era denominado por países con gobiernos parlamentarios, pues cuando existían dos partidos organizados, el centro era conformado por “grandes masas de ciudadanos” que no se habían afiliado a ningún partido político ni tenían algún jefe o director, por lo tanto ejercían su derecho al voto de acuerdo a su “personalismo y honrado deseo”, eligiendo así a la persona que creían mejor capacitada. Así se ejercía un “sano control” sobre la conducta humana de los afiliados a los partidos políticos, quienes debían sujetarse a la “disciplina sectaria” y en ocasiones cometer injusticias creyendo estar haciendo el bien porque “el partidismo se le [imponía] como una embriaguez”. Situación que se evidenciaba en la llegada de individuos carentes de las “condiciones de moralidad y competencia” a ocupar puestos políticos con el apoyo de “copartidarios”. Por tal motivo, Paillié manifestaba que las pugnas entre conservadores y liberales por el poder y la inexistencia de centros políticos conllevaban a que se diera un “verdadero aforismo blasfemo de que el que no está conmigo esta contra mí”<sup>174</sup>

Víctor Paillié concluyó que era imposible el “ideal democrático de la partida política” defendido por Olaya Herrera, puesto que rompía con las tradiciones y causaba el “decaimiento del principio de autoridad”, el cual era altamente necesario para el Partido Liberal, que se proponía asumir la “responsabilidad del orden y de las garantías ciudadanas”. Por lo tanto, se debía dar participación para el manejo de los “puestos simplemente administrativos” a todos los ciudadanos que estuvieran

---

<sup>174</sup> Vanguardia Liberal. Bucaramanga. 3 de febrero de 1934. p 2

capacitados para su desempeño, sin tener en cuenta las “filiaciones políticas ni a sentimientos de protección o beneficencia” y de esta manera, se conseguiría mayor eficiencia en el manejo de la “cosa pública” y se evitaría el “problema social”. Por último, hacía una invitación al pueblo colombiano a confiar que el Doctor Alfonso López, sabría actuar ante las circunstancias en las que se encontraba el país<sup>175</sup>.

Con respecto al contexto político para las próximas elecciones, se vislumbraba el triunfo liberal, ya que el Partido Conservador no postulaba ningún candidato y el Partido Comunista no contaba con el apoyo suficiente de la población nacional para llegar a la presidencia. Bajo estas circunstancias, el candidato del Partido Liberal Señor Alfonso López Pumarejo, manifestó el nueve de febrero de 1934, la necesidad de atraer al conservadurismo colombiano para que el país no siguiera por los mismos caminos de violencia que se estaban presentando en Santander, Norte de Santander y Boyacá. López creía conveniente acercarse a su “personal amigo” el Doctor Laureano Gómez, quien como representante del Partido Conservador también mostraba buena voluntad para lograr la suspensión de las revueltas violentas del momento.

A pesar de la disposición que manifestaban López y Gómez, el Pacto de Paz que se buscaba firmar no se pudo concretar debido a los enfrentamientos constantes entre conservadores y liberales, con motivo de las próximas elecciones. Sin embargo, el candidato, invitó a los seguidores del liberalismo a no ofender ni de palabra ni de obra a los conservadores para que “su elección” transcurriera en todo el país sin muertos ni heridos<sup>176</sup>. El 10 de febrero del año en curso, se llevaron a cabo las elecciones presidenciales, en las que el Señor Alfonso López Pumarejo obtuvo un total de 938.808 votos, equivalente a un 99.64%, mientras que el Señor Eutiquio Timoté candidato por el Partido Comunista obtuvo 3401 votos que

---

<sup>175</sup> *Ibíd.*, p 2

<sup>176</sup> *El Deber*. Bucaramanga. 12, febrero. 1934 p. 3

representaba un 0.36%<sup>177</sup>. Ante la invitación de López, para que el día de las votaciones transcurriera con tranquilidad, los electores y jurados de la ciudad de Bucaramanga, cumplieron con sus deberes entre un panorama de soledad y calma, las calles se observaban vacías y sin signos de violencia, donde los votantes ejercieron su derecho hasta el mediodía, cuando ya se sabía con certeza que el número de votos obtenidos por López en la ciudad era de 9963<sup>178</sup>.

### **3.2 ALFONSO LÓPEZ PUMAREJO ASCIENDE AL PODER, INICIA LA REVOLUCIÓN EN MARCHA**

El siete de agosto, el Señor Alfonso López Pumarejo ante el Congreso de la República, presentó su discurso de posesión manifestando su agradecimiento al Partido Liberal, por haber demostrado durante cinco años una gran confianza en él para “presidir los destinos nacionales”. Terminando así la primera etapa de un proceso de “movilización intelectual de las masas populares”, que habría comenzado a transformar la “estructura ideológica” del país y creado la necesidad de un “cambio social” que posiblemente no se había contemplado antes en Colombia. López se consideraba capaz de superar el “espectáculo político” que se estaba observando, mientras el Partido Liberal lideraba una “aspiración revolucionaria” en el territorio nacional. Sin embargo, el presidente reconocía una “gran tensión nerviosa” causada por la expectativa de la implantación de este “experimento político” y manifestaba que después de 1929, un país como Colombia podía “hacer revoluciones sin violencia sin imposiciones y sin alterar el ritmo legal y la Estabilidad republicana”. De esta manera, el “pueblo” debía entender que López jamás invitaría a “abandonar la paz” ni a incumplir las normas legislativas y

---

<sup>177</sup>Urrego, Miguel. *La revolución en marcha en Colombia (1934-1938): Una lectura en perspectiva latinoamericana*. México: Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo – Instituto de Investigaciones Históricas, Vol. 65. 2005

<sup>178</sup> Vanguardia liberal. Bucaramanga. 12, febrero. 1934 p 2

constituyentes, reconociendo que de ningún modo llegaría al rompimiento de las instituciones ni al quebrantamiento del “sistema democrático”<sup>179</sup>

Por otra parte, López resaltaba que por las “pugnas ardorosas” entre liberales y conservadores, no se sabía apreciar lo que significaba para el país que el Jefe del conservatismo y Presidente del Congreso, Señor Laureano Gómez en la inauguración del nuevo gobierno, condenara la violencia y exaltara el orden civil que se mantendría en el país durante los años del “imperio de las ideas liberales”. Era claro, sin embargo que “nuestra democracia” aún resentía un “apasionamiento” que intervenía en la difusión de las ideas y enaltecía a quienes las profesaban, pero que se desviaban frecuentemente hacia los “atributos humanos” en busca de razones para la admiración o para el “odio frenéticos”.

En este sentido, el viejo “temperamento caudillista” no se había extinguido y en la medida en que se extendiera y clarificara la “libre discusión de las ideas” éste perdería importancia y disminuiría la inclinación al odio entre colombianos como forma de sustentar sus propósitos de “predominio político”. Los conflictos entre liberales y conservadores referenciados por López en su discurso se intensificaron meses antes de las elecciones presidenciales de 1934, cuando los seguidores del Partido Conservador manifestaban su inconformismo por la candidatura del Señor Alfonso López y por la continuidad del Partido Liberal en el poder, situación que se evidenciaba en las ciudades y los campos donde la presencia policial debía ser constante para evitar enfrentamientos entre conservadores y liberales que terminara en pérdidas humanas.

Por su parte, la fracción liberal consideraba que las manifestaciones de los conservadores eran “anárquicas”, que dejaban a la República en un “horripilante pie de anarquía” y que los hechos violentos que vivían permanentemente los

---

<sup>179</sup> Eastman, Jorge Mario, López Pumarejo obras selectas pensadores políticos colombianos, Cámara de representantes, Bogotá, Colombia, 1980 p. 111

campesinos liberales eran responsabilidad de la fracción conservadora que no aceptaba el poder imperante en el momento. Por esta razón instaban a las directivas del Partido Conservador a unirse en una cooperación mutua para acabar con los conflictos políticos entre el pueblo. No obstante, el Partido Conservador respondían que estaban dispuestos a colaborar con ciertas condiciones, la primera era que dejaran de denominar a los campesinos conservadores de “bandoleros”, pues ciertamente no lo eran, porque lo que están personas estaban defendiendo sus derechos e intereses económicos que por la violencia estaban siendo violados y truncados.

Además, exigían que se empezara a eliminar la policía, a cambiar la autoridad y por aceptar que eran ellas las “criminales” y no los campesinos conservadores. Palabras que fueron sintetizadas por algunas fracciones liberales, especialmente de la opinión pública, como la continuidad de la anarquía en el país por parte del conservadurismo, situación que no sería permitida, pues el gobierno liberal conoedor de sus deberes y responsabilidades buscaría las estrategias y soluciones necesarias para contrarrestar los conflictos políticos suscitados en Colombia.<sup>180</sup>

A pesar de las confrontaciones entre liberales y conservadores, López atribuía trascendencia política a la amistad que lo unía a Laureano Gómez como “compañeros de estudio y de luchas”, aunque ambos combatieran cada uno a su manera y por caminos distintos la “peligrosa impostura democrática”. Dicha amistad no fue bien comprendida al punto de denominarlos en algún momento como “copartidarios”, o peor aún “quien se entiende con el enemigo en guerra, a espaldas de los jefes”. Sin embargo, de esta cercanía se obtenían algunos beneficios y López esperaba que los conservadores y liberales combatieran con “armas más limpias”

---

<sup>180</sup> Vanguardia Liberal. Bucaramanga. 6, febrero. 1934 p 2

las disputas de “conciencia y voluntad popular” sin que existieran actos violentos en el territorio nacional.

El nuevo presidente, comprendía que las frases utilizadas por Laureano Gómez para concretar el pensamiento del partido conservador mostraban al “natural adversario” del “régimen liberal” que se iniciaba en ese momento, situación que López interpretaría como “la consolidación halagadora y completa de una organización democrática que podemos presentar con arrogancia como el fruto de muy crueles experiencias para buscar o impedir el acceso de las mayoritarias al poder político”. Así, todos los partidos debían entender que podían aspirar al poder y conquistar posiciones sin otra limitación que la opinión pública y que si el gobierno, el liberalismo o el mismo presidente como “Jefe del Ejecutivo”, pretendían disputarse el “favor popular” debían presentar al país “actos administrativos” que permitieran seguir dirigiendo los “destinos nacionales”, sin que existiera algún tipo de amenaza sobre quien triunfara<sup>181</sup>.

Por otro lado, López Pumarejo manifestaba directamente al Presidente del Congreso que no había jurado respetar las leyes con el propósito de guardar una “pasiva fidelidad” como lo habrían hecho algunos de sus antecesores. Por el contrario, el presidente pretendía que el país entero comprendiera que el cumplimiento de la ley sería el “anhelo activo del nuevo Presidente de la República”, extinguiendo así todo rescoldo de ilegalidad dentro del gobierno. López pretendía satisfacer su conciencia con que los actos de gobierno no pudieran ser “tachados legalmente de ilegales”.

De tal modo, el presidente buscaría que las disposiciones del orden “espiritual y moral” que contenía la legislación, se vieran “[sacudidas] de su polvo” para que así entrasen en “vigor” aquellas disposiciones con las que se aspiraba a un

---

<sup>181</sup> Eastman, Jorge. Op cit., p 112

“mejoramiento democrático”. Sin embargo, las “gentes dogmáticas” no aceptaban que una “revolución” tuviera entre sus propósitos el cumplimiento de la ley, que según López había sido padecida con rigor por una “mayoría desamparada”, ley aplicada “arbitrariamente” como “arma de castigo [o de] intimidación”. Así mismo, las injusticias sufridas por el “conjunto social colombiano”, muchas veces no habrían estado bajo la protección de la ley, injusticias que habrían podido tener reparación sino se hubiese hecho una “interpretación oligárquica a unas instituciones en cuya letra no podría haber perdurado una aberración contra la voluntad de la Nación entera.”<sup>182</sup>

De este modo, en cualquier lugar del país donde predominaba la injusticia, el “proceso revolucionario” podía cumplirse con mayor facilidad sumado a la disposición de la “opinión pública”, como sucedió con la “ley de elecciones” cuyas bases el liberalismo se proponía modificar hasta posibilitar bases de “pureza electoral” para el desarrollo pacífico de la “política colombiana”, de esta manera el “concepto de igualdad” ante la ley no era una innovación ni jurídica ni moral, pero López mantenía la confianza en los sorprendentes resultados que generaría si se la aplicaba honradamente.

Por consiguiente, el país apreciaría las transformaciones benéficas de las costumbres colombianas cuando el criterio del legislador “no sea torcido” por orden de un gobernante para favorecer a un “grupo, entidad política o clase social” en detrimento de sus “antagonistas o adversarios”. El presidente consideraba que existían intereses detrás de la ley, que creaban la necesidad de incluir al “pueblo” en el ejercicio de velar la marcha de los gobiernos que se atrevieran a reducir tales intereses, como se atrevería ahora la Administración López. Bajo estas circunstancias, el presidente se dirigía nuevamente a Laureano Gómez para resaltar el acuerdo de carácter político que los acercaba a una misma concepción de

---

<sup>182</sup> *Ibíd.*, 112

“República civil”, que posiblemente podría hacer surgir un compromiso entre ellos para impedir el “sacrificio de esa concepción republicana, que cada día se [acercaba] más a la realidad”<sup>183</sup>.

El optimismo relacionado con la posibilidad de “trasformar el país” no hacía que López olvidara las dificultades que enfrentaba Colombia, las cuales ahora se presentaban en su gobierno, o que no reconociera las limitaciones que poseía él mismo para llevarlas a cabo, y tampoco pretendía abandonar de manera voluntaria la “realidad nacional” para sentirse en una “república mejor organizada o más poderosa que la nuestra”. López había seguido con interés un debate que se prolongaba en la historia intelectual del país respecto de la que manifestaba haber oído de “tiempo en tiempo” diversas causas que hacían que la nación a pesar de tener “recursos innumerables”, como una densa población en comparación a otras “naciones hermanas”, no hubiese dejado testimonio del paso de generaciones trabajadoras; tampoco en “arte, ni en ciencia, ni en obras materiales, ni en reservas económicas”, como se apreciaba en otros países, debido a que todo habría tenido un carácter de “improvisación y tránsito”.

Tal “fenómeno desconsolador” era atribuido por algunas personas a condiciones de clima, suelo y medio ambiente, otros por su parte consideraban que el problema radicaba en la existencia de una “raza degenerada en la lucha [impropia] contra la naturaleza hostil”, mientras que otros responsabilizaban a los partidos políticos por no haber permitido la prosperidad normal de la Nación. Pero el Presidente considerará que países en condiciones similares, habían luchado contra adversidades climáticas, “razas más mezcladas y débiles” e incluían en su historia “revueltas políticas implacables y sangrientas”, a pesar de lo cual habían superado con anterioridad los niveles alcanzados en Colombia.

---

<sup>183</sup> *Ibíd.*, 113

Para el nuevo presidente las afirmaciones sobre la debilidad de “nuestro pueblo”, las condiciones “climatológicas” y la “riqueza o miseria” del territorio eran solo hipótesis sin comprobar pues no existían estudios en el país que permitieran llegar a tales conclusiones. López resaltaba que una de los factores que se le atribuían a la pobreza generalizada era una “virtud popular” propia del título de colombiano, se refería a su “afición política” que cuando se la había encausado correctamente había producido “beneficios innumerables” y consolidado la democracia colombiana como ejemplo para América<sup>184</sup>.

Para López el progreso tardío de Colombia era causado por la carencia de preparación del pueblo colombiano, situación que se extendía en todo el territorio nacional de manera “disolvente, corrosiva y segura” realidad que se evidenciaba en el trabajador del taller o del campo que manejaba sus herramientas de trabajo con “rutinario esfuerzo” sin tener mayores conocimientos de los “artículos de la industria”, debiendo su profesión más a una “vocación autodidacta”. Para el presidente, esta situación se debía a la falta de maestros de primera y secundaria como no fuesen los que se formaban por interés propio y no como el “producto de un esfuerzo estatal sostenido”, que tuviera como propósito formar para Colombia “un grupo de institutores que [supieran] lo que [enseñaban] y lo [supieran] enseñar”.

Para López las universidades del país eran “escuelas académicas desconectadas de los problemas y los hechos colombianos”, situación que causaba con frecuencia la búsqueda de recursos en “profesionales extranjeros” pues los maestros nacionales no ofrecían elementos necesarios para el “progreso material y científico de la Nación”. Por su parte, el Estado desarrollaba propuestas y actividades en un “país [que le era] desconocido”, los gobernantes ignoraban las posibilidades del territorio nacional, elaborando “todo género de leyendas”. Así mismo, para el presidente, los políticos incluyéndose él mismo, desconocían el “terreno social” en

---

<sup>184</sup> *Ibíd.*, 113

el que ponían en práctica sus “experimentos” de gobierno, perdiendo tiempo en “divagaciones, conjeturas y teorías empíricas” evitando recurrir a “estadísticas o... ciencias naturales o sociales” que podían facilitar el trabajo de los gobernantes<sup>185</sup>.

Bajo estas circunstancias, López manifestaba que el nuevo gobierno debía “llenar principalmente una función de educación nacional” que permitiera a los trabajadores, campesinos y personas del común, adquirir conocimientos necesarios para ejecutar sus labores diarias con mayor precisión y eficacia, y de esta manera, transformar las bases ideológicas, económicas, políticas y sociales de Colombia, con el propósito de solucionar los distintos problemas que enfrentaba el país después de la crisis de 1929. El nuevo presidente, invitaba al pueblo colombiano a trabajar cada uno en sus actividades y se comprometía a garantizar la estabilidad de los trabajos que permitiera la protección contra los “azares de la aventura”.

La “asoladora crisis” producida por la Gran Depresión que no terminaba aún, había provocado en todas partes incluso Colombia “un movimiento de defensa económica” que había generado condiciones “inestables y medidas tocadas de improvisación”, pero que en Colombia había tenido mayor trascendencia por el conflicto internacional con Perú en 1932, situación que había creado un “estado de grande inseguridad e incertidumbre para los trabajadores, capitalistas o no”. A partir de estas condiciones se había realizado una revisión de las “disposiciones de emergencia” que resultaba pertinente poner en marcha para estabilizar el “plano en que se [movían] el capital y el trabajo”. Para esto, la invitación de López carecería de atractivo si no hubiese estado acompañada de la promesa de “no dejar el trabajo por mucho más tiempo sujeto a la acción de las leyes provisionales en cuanto [sus] esfuerzos para lograrlo alcancen su objetivo”<sup>186</sup>.

---

<sup>185</sup> *Ibíd.*, 114

<sup>186</sup> *Ibíd.*, 116

Por otra parte, López declaraba que la democracia debía estar en mejores condiciones para realizar revoluciones con vigor y entusiasmo, generando así una “intensa actividad de todos los ciudadanos para el bien común” como era característico de otras revoluciones modernas, actividad que a su vez era considerada por el presidente como “servicio civil voluntario”, en donde los individuos sin importar su etnia, clase social, religión o género cooperaran en las “empresas del Estado” para construir “material y espiritualmente una nación sobre las ruinas de un Estado decrepito anterior”.

Por tal motivo, López nuevamente se dirigía a Laureano Gómez como Presidente del Congreso para exponer que “una inmensa cantidad de energías nacionales se [perdían] en inútiles empresas, en el litigio mental, en imaginarios intentos y en aventuras alocadas”, a pesar de los excelentes resultados que se evidenciaban cuando se lograba unificar el esfuerzo de los colombianos para una “gran tentativa nacional”. López estaba convencido que el pueblo colombiano no “negaría su cooperación” al movimiento liberal que pretendía “sacudir de su indolencia” al país ofreciéndole un optimismo que transformaba en poco tiempo el territorio nacional y sostenía constantemente el “buen éxito de las empresas que [iban] transformado la Nación”<sup>187</sup>

Así, la administración López pretendía que una actividad intensa de orden espiritual y material se evidenciara en todo el país y tuviera un “mayor estímulo” por parte del gobierno. Para lograr esta tarea, se emprendería una “campaña nacional de progreso” donde se vincularía enérgicamente la opinión pública y no se tratara solo del “desarrollo normal” de un plan de trabajo inmerso en una “indiferencia colectiva”. Por el contrario, el nuevo gobierno buscaría ser un “animador” de las actividades tanto privadas como públicas que permitieran el “beneficio popular”, ya que el pueblo colombiano había demostrado que a la hora de “inquietud y alarma

---

<sup>187</sup> *Ibíd.*, 116

internacional” sabía defender el país. Por tal motivo, López consideraba que así como se lograba interesar al pueblo para la defensa del territorio nacional, también se lograría llamar su atención para realizar actividades que generaran un “adelanto general” que se viera reflejado en la defensa y aumento de las “riquezas activas” del país<sup>188</sup>.

El presidente criticó contundentemente a los gobernantes anteriores por desaprovechar la enorme reserva de “inteligencia popular colombiana”, que había sido abandonada “sin cultivo ni estímulo” por los gobiernos antecesores, los cuales no llevaron a cabo propuestas significativas que hubiesen desarrollado en el pueblo colombiano habilidades y capacidades para el progreso del país. Sin embargo, López consideraba que aún se estaba en condiciones para recuperar “el prestigio internacional del país”, que desde los primeros años republicanos había sido tan “extenso y firme” hasta el punto de considerar que otro país de América Latina no podían compararse con Colombia, resaltando la contribución del territorio nacional en el proceso libertario de cinco naciones y en el desempeño bélico por el “éxito de las armas colombianas”, actuaciones que le dieron al país “suprema demostración de vitalidad nacional”.

Así mismo, el “florecimiento universitario y académico” que generaba asombro en otros países latinoamericanos por la renovación paulatina de “nuestros hombres de letras”, la admiración exterior por las instituciones políticas y la manera “heroica” en que estas eran atacadas o defendidas en la “tribuna, parlamento o campos de batalla” se fue perdiendo en el largo “proceso de egoísmo nacional” provocado por gobernantes anteriores que poseían ambiciones particulares y no se interesaban por solucionar los problemas internos del país, ni posesionar a Colombia en un puesto “de mayor influencia, de más prestigio, en el concurso de las naciones latinoamericanas”. Ahora, la Administración de López pretendía que el país ocupara

---

<sup>188</sup> *Ibíd.*, 117

en América el puesto que merecía y buscaba que las relaciones exteriores no fuesen solo la “reciprocidad protocolaria de las notas sin alma” que se movían entre Cancillerías. Por el contrario, el nuevo gobierno procuraría aprovechar las oportunidades existentes con el propósito de consolidar los “lazos de cooperación y amistad activa” con otras naciones, especialmente con las de occidente, en la medida en que el “impulso de la revolución interna” transformara las “costumbres colombianas”<sup>189</sup>

Ahora bien, solo cuando el país pudiera ufanarse de los esfuerzos realizados con el fin de mejorar la situación en la que se encontraba el territorio nacional y que a su vez empleara “su energía renovadora” para lograr una “prosperidad espontánea y sin lucha”, el país “[Querría vincularse más a otros pueblos y querría conocer con mayor extensión las experiencias americanas que precedieron a algunas etapas de nuestra existencia e intensificar la corriente humana y espiritual entre uno y otro país”. López consideraba que ningún proceso de “revolución interna” había podido realizarse dentro de sus fronteras, sin que existiera la búsqueda de una estrecha cercanía con las transformaciones desarrolladas en otras naciones, no siendo Colombia una excepción. Por lo tanto, el presidente esperaba que el impulso que se le daría a la “actividad doméstica” provocara el interés necesario para lograr un posicionamiento internacional más alto que no fuese inferior a las posibilidades ni a la cooperación que se podía ofrecer a los “hermanos de América y a la humanidad” con la participación de “nuestra buena voluntad o de nuestra riqueza”<sup>190</sup>.

López asumió sus nuevas responsabilidades y manifestó que las propuestas presentadas en su plan de gobierno debían considerarse libres de equivocaciones, mientras que sus “amigos y adversarios” tenían la “obligación patriótica” de evitar que el presidente cometiera errores en sus decisiones por el ambiente perturbador que provocaban las “voces sectarias o apasionadas”, que pretendían extinguir las

---

<sup>189</sup> *Ibíd.*, 117

<sup>190</sup> *Ibíd.*, 118

“auténticas reacciones” de la opinión pública relacionadas con los actos de gobierno. De este modo, López buscaba transformar la “fisonomía nacional”. Sin embargo, no esperaba que el país se comprometiera en una “aventura revolucionaria de sus costumbres”, por tal razón, el presidente proponía a través del Congreso dar mayor intervención al pueblo del que fijaba la Constitución de 1886 en la “actividad ejecutiva”.

Las equivocaciones que pudieran presentarse en el gobierno de López debían ser conocidas por la población colombiana, con el propósito de evitar que la nueva administración se convirtiera en un misterio, puesto que el presidente se comprometía a dar a conocer los proyectos de su gobierno a todo organismo de control, asesoría o crítica. Así mismo, el presidente requeriría del apoyo de la opinión pública o de sus capacidades para remover la “estructura endurecida” del país. Sin embargo, López manifestaba al Congreso de la República que si no lograba cumplir con sus propósitos iniciales, después del paso del tiempo y de haber buscado y agotado todos los caminos que lo llevaran a los beneficios que pretendía para Colombia, no se convertiría en el tipo de mandatario que se

[acomodaba] a situaciones contrarias a su ánimo y que [encontraba] tranquilidad en la indolencia burocrática o en la calma agobiadora de las actividades públicas. No podría resignarme al fracaso de mis intenciones; y mucho menos a ser un Presidente de tumo, que se [dejaba] llevar por la mansa corriente de la tradición administrativa. Si llegara ese caso, el pueblo colombiano debe estar convencido de que no seré nunca el obstáculo para que pueda conseguir su felicidad por caminos que yo no conozco<sup>191</sup>.

Finalmente López concluiría su discurso de posesión proponiendo al país por intermedio del Congreso de la República:

“una liquidación amistosa del pasado, una cancelación cordial de todo ese peso abrumador, de rencores y prejuicios, de la impedimenta de conceptos que ya no responden a la nueva realidad y que vienen sin embargo disminuyendo el paso del pueblo colombiano hacia destinos más prósperos. Pensemos un poco más en lo

---

<sup>191</sup> *Ibíd.*, 119

que nos queda por hacer y llevemos el pasado a su puesto en la tradición nacional, impidiéndole que nos siga acompañando como un invitado de piedra en todos los actos nuevos de la vida nacional. Ojalá pudiésemos rodear este movimiento social que se encarna en la República liberal, de un ambiente sin prevención, de una atmósfera de optimismo, que no vacile ante las innumerables dificultades con que tropieza la transformación de Colombia. Habitamos un territorio muy accidentado, y no estamos preparados todavía para manejar nuestros destinos con pericia; pero es preciso conformar la inteligencia a esa realidad criolla y tratar de vivir alegremente dentro de ella, sacando el mejor provecho de los dones que nos tocaron en suerte en el providencial reparto de la humanidad sobre el planeta. Acometamos todas unas vastas empresas de construcción nacional”<sup>192</sup>

### **3.3 LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE UN PROYECTO LIBERAL**

Pocos días después de la posesión de Alfonso López, los conservadores expusieron su descontento ante el nuevo régimen liberal publicando noticias en diarios de la misma orientación política, manifestando que mientras el Partido Conservador no volviera a dirigir los destinos nacionales se estaba cometiendo un “delito de violencia y de engaño con la democracia colombiana”. Asimismo, declaraban que Colombia era un país “inegable y [de] enorme mayoría conservadora” y que a pesar del abuso de las autoridades y la “picardía de los directorios y comités” contra los electores más decididos del partido, se habían obtenido “halagadores” resultados electorales. Por lo tanto, los conservadores se mantendrían “atentos, altaneros y orgullosos” ante el régimen liberal que acababa de iniciarse con el propósito de reprobar “todos los errores y todas las omisiones” que pudieran cometerse en el transcurso del periodo presidencial de López. De esta manera, el conservatismo tenía la firme convicción de que el silencio que conservarían en algunas ocasiones no dejaría impune ningún delito que pudiera perpetrarse por parte del liberalismo. Así, la actitud asumida por los periodistas conservadores y por todos aquellos que tuvieran cargos significativos dentro del Partido Conservador había sido fijada por el “Jefe de la colectividad”<sup>193</sup>.

---

<sup>192</sup> *Ibíd.*, 119

<sup>193</sup> *El Deber*. Bucaramanga. 10, agosto.1934, p 3

Sin embargo, los conservadores reconocían la buena voluntad que poseía el Doctor Alfonso López y le otorgaban un “saldo de confianza”, sin antes aclarar que ningún conservador daría un “grito de ataque” mientras no existiera alguna provocación por parte del “campo adversario”. Reconociendo que desde los últimos meses, especialmente después de las elecciones presidenciales, López se mostraba como un “hombre digno” para alcanzar la “primera magistratura del país”, puesto que había pensado y expuesto sus ideas y pensamientos de “forma limpia de estímulos indignos”.

No obstante, los conservadores exponían claramente que si las palabras expresadas por el nuevo presidente ocultaban una “torva intención”, si se hallaba en López “insinceridad y perfidia”, si los “conductores y oradores” del conservatismo continuaban bajo el odio del pueblo colombiano, si la vida y los bienes materiales de los campesinos seguían sometidos “al doble filo de las bayonetas” y las leyes seguían siendo aplicadas a ellos como “un torcedor” y no como un “símbolo de justicia escrita” y si las autoridades ejercían su fuerza para la “violencia armada, la defensa del asesino, del robo y del incendio” en vez de ser fuerza moral, los conservadores reprobarían las situaciones y los hombres que habían destruido hasta los “cimientos de la tranquilidad pública” y expresarían sin timidez ni vacilación la verdad con el fin de exponer los “errores económicos y financieros” del gobierno, convirtiéndose en “fiscales implacables” que anunciarían los peligros que pudiera enfrentar Colombia y que llevaran al país a perder su integridad<sup>194</sup>.

López inició su gobierno con una crisis económica relacionada con la disminución del comercio externo y el porcentaje de la recaudación de dineros públicos con respecto a los impuestos de renta implantados por la Administración Olaya años atrás, recursos que eran necesarios para poner en marcha algunas propuestas de

---

<sup>194</sup> *Ibíd.*, p 3

salud y educación durante el primer año de su gobierno. Para obtener nuevas formas de ingreso, el presidente implementaría medidas financieras como el recaudo de impuestos al consumo, es decir impuestos indirectos o directos sobre la renta y el capital, con el propósito de sobrellevar la crisis económica de la época<sup>195</sup>. Sin embargo, el Ministro de Hacienda Señor Gonzalo Restrepo consideraba que:

“Los impuestos indirectos [tenían] muchos y serios reparos porque gravando los productos, independientemente de la capacidad del contribuyente, [imponían] una carga onerosa a los ciudadanos pobres en quienes en definitiva se hace recaer (. . .). De ahí la tendencia de los países organizados hacia el establecimiento de impuestos directos, progresivos, porque con ellos se [evitaba] en gran parte el desplazamiento del gravamen y porque [ofrecía] la ventaja de afectar a los ciudadanos en proporción a su capacidad económica”<sup>196</sup>

Por tal motivo, López buscaría realizar una reforma tributaria para establecer disposiciones que le permitieran al gobierno recaudar mayor número de ingresos económicos por medio de la consolidación de los impuestos sobre la renta y el capital, es decir sobre impuestos indirectos. Por esta razón, se promulgó el trece de diciembre de 1935 la Ley 78, por la cual se modificaba las medidas vigentes sobre el impuesto de la renta establecido en la Ley 81 de 1931 y se dictaban otras disposiciones con respecto al aumento de la tarifa, la implementación de impuestos adicionales y la suspensión de otros gravámenes<sup>197</sup>. Así mismo, para complementar la Ley 78, el gobierno promulgó la Ley 63 en abril de 1936, por la cual se organizaban los impuestos sobre la masa global hereditaria, asignaciones y donaciones<sup>198</sup>. De este modo, las modificaciones realizadas algunos artículos de la Ley 81 a través de la Ley 78, estuvieron relacionados con la ampliación de la

---

<sup>195</sup> Mora, Oliver. (Jul – Dic 2013) *La reforma tributaria de 1935 y el fortalecimiento de la tributación directa en Colombia*. Apuntes de CENES. Vol. 32 N° 56. p. 37 – 52.

<sup>196</sup> *Ibid.*, 40

<sup>197</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 78 (3, enero.1936) por la cual se reforman las disposiciones vigentes del impuesto sobre la renta, se aumenta la tarifa, se establecen unos impuestos adicionales y se suprimen otros. Bogotá D.C Diario oficial 23075 p

<sup>198</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 63 (23, abril.1936) por la cual se organizan los impuestos sobre la masa global hereditaria, asignaciones y donaciones y se aclara la Ley 81 de la ley 78 de 1935. Bogotá D.C Diario oficial 23165 p 153- 162

definición de las actividades industriales y comerciales cuyas ganancias o beneficios debían forma parte de la “renta bruta”, como quedó explícito en el Artículo 1°:

“La renta líquida es la renta bruta del contribuyente, menos las deducciones concedidas por esta Ley. La renta bruta comprende ganancias, beneficios y rentas provenientes de salarios, jornales o compensaciones por servicios personales de cualquier clase y pagados en cualquier forma, o de profesiones, oficios, ocupaciones, negocios, comercio o de ventas o transacciones sobre propiedades raíces o muebles, así como también de intereses, arrendamientos, dividendos, seguridades u operaciones de cualquier clase de negocios, llevados a cabo con miras de lucro, y las rentas provenientes de cualesquiera fuentes, con inclusión de ganancias, beneficios o rentas que provengan de capitales que hayan ingresado al patrimonio del contribuyente a título de donaciones, herencias, legados, fideicomisos, loterías o rifas, ya sea que se hayan recibido cuotas distribuidas o por distribuir. El monto de tales cantidades será incluido en la renta bruta correspondiente al año gravable en que sean recibidas por el contribuyente”<sup>199</sup>

Igualmente, la Ley 78 especificaba claramente las personas naturales o jurídicas que debían pagar el impuesto y aclaraba los casos que no podían ser deducibles de renta:

Los gastos personales o de subsistencia del contribuyente y de su familia, las cantidades pagadas por razón de edificaciones, refacciones o mejoras permanentes, hechas para aumentar el valor de cualquier propiedad o sucesión, las cantidades gastadas en reparar propiedades que han sufrido desgaste o rotura, para las cuales se hace o se ha hecho alguna deducción y las depreciaciones por agotamiento de la propiedad inmueble usada en el comercio o negocio<sup>200</sup>

Los demás artículos de la ley detallaban los porcentajes de impuesto de renta que debía ser cancelado y las condiciones de las sociedades anónimas, cooperativas, entidades bancarias o fiduciarias frente al cobro del impuesto de renta bruta o líquida a las instituciones y las personas contribuyentes o socios activos de estas. Así mismo, la presente ley creaba otro impuesto denominado “*exceso de utilidades*”,

---

<sup>199</sup>COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA., Op. Cit., 153

<sup>200</sup> *Ibíd.*, p

donde toda persona natural o jurídica debía declarar renta sobre las utilidades recibidas al finalizar cada año, aunque con algunas excepciones, por ejemplo las empresas o personas que no excedieran los 25 mil pesos de utilidades quedaban exentas, al igual que las utilidades invertidas en minas de oro, platino y plata y las “utilidades derivadas de capitales invertidos en predios, plantaciones, edificios y maquinarias, destinados actual y principalmente a las industrias de café y bananos”. El último impuesto que complementaba el de renta y el de exceso de utilidades, era el *impuesto al patrimonio*, gravamen que era cobrado con los dos primeros de manera indivisible y sobre los bienes inmuebles de las personas naturales o jurídicas nacionales y extranjeras, a partir de 1936, teniendo en cuenta los ingresos y utilidades hasta el 31 de diciembre de 1935<sup>201</sup>.

A partir de la promulgación de la Ley 78 a finales de 1935, la opinión pública conservadora y opositora al gobierno liberal expuso un rechazo contundente a las modificaciones realizadas en la ley. Rechazo que se hizo sentir los primeros días del mes de enero de 1936 cuando la Ley fue publicada en el Diario Oficial de Colombia para dar a conocer el nuevo impuesto de renta a la población colombiana. El editorial conservador manifestaba que la “república liberal” iniciaba el año en curso con una “etapa en el régimen tributario”, la cual constituía el ensayo “de más denso espíritu socialista” que se pudo haber conocido en la historia colombiana hasta ese momento, debido a que el proyecto reformista se ejecutarían sin antes consultar estadísticas que hubiesen podido corresponder a un plan científico. Así mismo, expresaban que algo extraño estaba ocurriendo en el país, pues cuando el Partido Conservador creyó oportuno realizar modificaciones a la Ley 81 de 1931, “el capitalismo conservador mismo y el liberal, los obreros y los industriales” alarmaron el contexto con “terroríficas amenazas”, a pesar de que eran “modestas contribuciones de centavos para la beneficencia pública” que iban a ser establecidas por medio de “estampillas de uno y dos centavos”<sup>202</sup>.

---

<sup>201</sup> *Ibíd.*, p 154

<sup>202</sup> *El Deber*. Bucaramanga 6 de enero. 1936 p 3

De este modo, los conservadores no comprendían como con la promulgación de la Ley 78, toda “providencia [debía] cargarse de estampillas caras” y hasta las más sencillas “solicitudes civiles” debían pagar forzosamente “crecidos impuestos a la Nación”. Teniendo así la certeza de que el “nuevo plan tributario” tendría repercusiones para el pueblo campesino, especialmente para los cosechadores de café, quienes organizaban la “verdadera riqueza colombiana”, ya que los industriales extranjeros como: “los que [explotaban] el petróleo, el banano y las minas] no pagarían los impuestos a la renta. Los conservadores reconocían que los industriales aún sentían pánico frente al tratado con los Estados Unidos, mientras que los productores de café estaban a la expectativa sobre las negociaciones con Norteamérica, porque aún no se conocía con certeza cómo iban a aprobarse dichos acuerdos. A esto se le agregaba, que la situación social agravaba el problema económico, pues se evidenciaban huelgas recurrentes, la alteración del orden público y en algunas ocasiones debilidad de la autoridad. Sin embargo, según la opinión conservadora la prensa liberal al igual que el presidente de la República sostenían que la “situación económica, fiscal y financiera del país [era] excelente<sup>203</sup>.”

Por tal motivo, *El Deber* se dio a la tarea de interrogar a varios gerentes de entidades bancarias con el propósito de conocer sus opiniones acerca de la Ley 78 y las repercusiones que podía tener en la situación económica y financiera del país, la recaudación de nuevos gravámenes a la renta. El Gerente del Banco de Bogotá declaró que no se podía negar que en materia de créditos había existido un progreso debido a la organización de las entidades. Sin embargo, no podía atribuirse con “fundamento de justicia” a los bancos las deficiencias existentes como “factores de entorpecimiento de las operaciones bancarias” ni relacionar las insuficiencias de estas operaciones con los “beneficios que aguarda la economía nacional”. Por el contrario, la paralización que se observaba en ese momento en el desarrollo normal

---

<sup>203</sup> *Ibíd.*, p 3

de las disposiciones bancarias era causada posiblemente por la implementación de “métodos improcedentes o [anticuados], como suelen ser las de orden moral”.

Entre estos, se encontraban las situaciones de “pesimismo o de desconfianza” que predominaban en los “sectores de las actividades nacionales”, debido a las disposiciones que se buscaban poner en marcha por parte de la Cámara Legislativa en detrimento de la “riqueza nacional” que había sido formada por las “generaciones de trabajadores y de hombre iniciativa”, cuyos esfuerzos se ven amenazados por la “excesiva tolerancia dada a propagandas de orden subversivo”. A esto se agregaba, la incertidumbre que se había venido creando para las “iniciativas privadas” por el nuevo plan tributario, que de una forma u otra causaban temor en los “hombres de trabajo”, y las reformas que se pretendían introducir en la “Carta Fundamental”, especialmente las relacionadas con la propiedad privada”, se convertían en las razones primordiales de “paralización” de los negocios y en la abstención generalizada en el uso del crédito, que eran factores totalmente independientes a las prácticas bancarias de ese momento<sup>204</sup>.

Por su parte, el Gerente de The Anglo South American Bank Ltd., manifestó que “desgraciadamente la solicitud de parte del público” había sido reducida por la existencia de la “desconfianza generalizada” que predominaba, mientras que la Cámara Legislativa discutía los proyectos de ley referidas a los “impuestos y otros fines sociales” y el Gerente del Banco Comercial de Barranquilla expresaba que en ese momento prevalecía un “ambiente de desconfianza” en el plano de los negocios, debido a los proyectos relacionados con los nuevos impuestos, especialmente los proyectos “calificados de reforma social” que desde julio de 1935 habían causado un “marasmo muy perjudicial” para el comercio. Así mismo, la disminución de los “totales mensuales” de las Oficinas de Compensación y el aumento de los “depósitos bancarios” permitían deducir con propiedad que entre los “hombres de

---

<sup>204</sup> *Ibíd.*, p 3

trabajo y de medio para el desarrollo” se estaba generalizando un “sentimiento de temor”, que solo podía contrarrestarse con una “acción definida” en materia de “régimen de propiedad y de régimen tributario”.

Finalmente, los conservadores expresaban que las respuestas de los gerentes de los bancos entrevistados daban al Gerente del Banco de la República la impresión que la “reforma constitucional en materia de propiedad” y los proyectos de ley presentados por el gobierno con relación a los impuestos de renta, creaban un ambiente de “desconfianza y zozobra” totalmente inadecuado para toda actividad industrial, comercial o agrícola que permitiera el desarrollo del país<sup>205</sup>.

Con la puesta en marcha de la Ley 78 junto con la Ley 63 de abril de 1936, las reacciones por el pago del nuevo impuesto y la ampliación de las actividades sujetas al gravamen no se hicieron esperar. Un ejemplo de ello se dio en Bucaramanga un año después de la promulgación de la ley, cuando tenderos protestaron contra la Junta Municipal de Hacienda de la ciudad, porque según los comerciantes la institución había estado cobrando el impuesto de exceso de utilidades sin tener en cuenta el capital invertido en el negocio y sin tener un cálculo de utilidades de los establecimientos y manifestaban que una pequeña tienda cuyo capital no excedía los cuatrocientos pesos debía pagar un valor de ocho pesos de impuesto, mientras que un negocio que poseían un capital de 15 mil pesos debía cancelar seis pesos del gravamen.

Además, los tenderos expresaban que muchas tiendas de “mercancías de categoría inferior” eran sometidas a la misma tarifa de almacenes mayoristas y para ilustrar la falta de equidad entre los negocios, los comerciantes exponían dos ejemplos, el primero era el establecimiento comercial del Señor Isaías Barco, el cual estaba calificado en 1500 pesos y el segundo era el negocio del Señor José Manuel

---

<sup>205</sup> *Ibíd.*, 3

Martínez que tenía el mismo volumen de ventas, pero estaba calificado en 500 pesos. Por último, esperaban que la Junta de Hacienda Municipal rectificara los gravámenes para evitar que los protestantes se vieran en la necesidad de movilizarse para ser escuchados<sup>206</sup>.

### **3.4 COMIENZA LA ETAPA CRECIENTE DEL MERCADO DE TIERRAS URBANAS DURANTE 1935-1940**

La situación económica, y la implantación del nuevo impuesto promulgado a través de la Ley 78 repercutieron en Santander, en el momento de dar el segundo informe industrial de 1935 de la región al Ministro de Agricultura y Comercio, debido a que la situación del departamento mantenía una “quietud en todas las ramas de los negocios a lo cual contribuyeron diversos factores como la baja del café, el alza del cambio y los nuevos impuestos que [empezarían] a recaudarse dentro de poco”, a esto se agregó la del ambiente de verano que se vivía en esos meses, lo que traía como consecuencia el retraso de las primeras siembras de productos tan importantes para la región como el tabaco. En cuanto al comercio, la situación no era más alentadora, debido a que las ventas de mercancías tuvieron “poco movimiento” y dependían en gran medida del alza del cambio, lo que generaba un grado alto de incertidumbre entre los pobladores<sup>207</sup>.

Esta situación económica en la ciudad también se vio reflejada en el mercado de tierras urbanas, en comparación con el quinquenio pasado, este nuevo quinquenio (1935-1940), mostró una disminución considerable con relación a las ventas realizadas por parte de la Compañía Colombiana de la Mutualidad, ya que en este

---

<sup>206</sup> El Deber. Bucaramanga. 1- 4 de Enero. 1937 p 3

<sup>207</sup> Pieschacón, Albert. Informe que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Agricultura y Comercio, correspondiente al mes de febrero 1935. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1935. P 51-56

periodo la empresa transfirió a título de venta ciento treinta y cinco propiedades frente a cuatros treinta y nueve inmuebles que había vendido en el quinquenio anterior, y que generó un valor total de 109154 pesos, lo que representó una disminución del 11.5 % en comparación con las ganancias recibidas por la empresa entre 1930-34, disminución que posiblemente tuvo varios factores, el primero de ellos la liquidación de la entidad, y el segundo, la disminución de la inversión de los compradores en la empresa y la orientación hacia otros vendedores, como Fomento Urbano de Santander, Seguros y urbanizadora y la sociedad Larsen y Robledo, las cuales tuvieron su mayor auge en el segundo quinquenio en estudio.

La situación económica para la empresa Fomento Urbano de Santander entre 1935-37 fue evidentemente más prospera, debido a que aumentó el número de operaciones de compra, donde transfirió inmuebles urbanos en barrios como Páez de Sotomayor, la entidad vendió aproximadamente ciento nueve predios, frente a veintitrés que había trasferido entre 1930-34, transacciones que costaron 116632 pesos, y que correspondió a un aumento del 66.5 %. A pesar de esto, los protocolos notariales de 1938-40 no registraron ventas realizadas por la empresa Fomento Urbano, siendo hasta 1937 el año donde se observó el proyecto urbanizador de la entidad.

El aumento paulatino de la compraventa de tierras urbanas en la ciudad, a partir de 1936 hasta 1939, posiblemente estuvo asociada a las transformaciones económicas a nivel nacional lideradas por el gobierno de Alfonso López Pumarejo. Aunque, probablemente, también pudo estar orientado hacia una especie de especulación de precios de ciertos predios y al surgimiento de entidades bancarias dentro del mercado de tierras, las cuales vendían importantes propiedades a personas naturales con poder social y económico dentro de Bucaramanga, lo que generaba que el grado de inversión de los compradores aumentara y por ende que el ciclo de las operaciones de compra fuera directamente proporcional a ese aumento. Situación que se puede relacionar teóricamente con el planteamiento de Daher,

quien expone que la inversión realizada por las entidades bancarias en el negocio de finca raíz, produce el aumento especulativo de los precios de las propiedades, situación que genera que el dinero invertido por los compradores aumente y genere mayores ganancias en el balance final del mercado inmobiliario<sup>208</sup>.

Así, las inversiones realizadas por compradores naturales en el año 1935, había sido de 336971 pesos, lo que representaba una disminución de 54397 pesos, es decir, del 1.1 % en comparación con el año 1934. Inversión que fue realizada por un nuevo grupo de compradores. Una primera serie veinte compradores invirtió 95902 pesos en la adquisición de treinta nueve propiedades ubicadas todas dentro del casco urbano de Bucaramanga. Transacciones conjuntas e individuales que tuvieron un rango de precio oscilante entre 50 y 17000 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos, el primero estuvo compuesto por tres compradores quienes invirtieron entre 9500 y 17000 pesos, generando un monto total de 37500 pesos en las transacciones, lo que correspondió al 39,10 % del total de año. Un segundo subgrupo de trece compradores invirtió 51689 pesos en propiedades que costaron individualmente entre 1000 y 7500 pesos, dinero que representó el 53,89 % de las transacciones de 1935. El último subgrupo invirtió 6715 pesos, en diez y siete propiedades que tuvieron un precio entre 50 y 800 pesos, dinero que correspondió tan solo al 7 % de las ventas del año. Como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 20: operaciones de compra, primer grupo 1935**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	3	7	35	Chedraui Jorge	17000	21	10	12	35	Gómez Jesús	1500
2	3	7	35	Chedraui Jorge		22	17	4	35	Blanco José Antonio	1000
3	3	7	35	Chedraui Jorge		23	16	3	35	Pérez Salvador	800
4	30	7	35	Suarez Emilio	11000	24	13	7	35	Silva Alfonso	800
5	18	11	35	Umbreit Fritz	9500	25	31	7	35	Ordoñez José Vicente	800
6	13	4	35	Puyana Isabel	7500	26	31	7	35	Ordoñez José Vicente	800
7	15	11	35	Núñez Berta	7000	27	25	7	35	Ordoñez José Vicente	550
8	15	2	35	Pradilla Emilio	6000	28	23	2	35	Cadena Alejandro	500
9	5	4	35	Ordoñez Alejandro	3000	29	27	2	35	Blanco José Antonio	500
10	11	4	35	Ordoñez José Vicente	3000	30	12	6	35	Blanco José Antonio	500
11	12	4	35	Sepúlveda Pedro	3000	31	7	9	35	Ordoñez José Vicente	400
12	9	5	35	Blanco José Antonio	3000	32	20	11	35	Manrique José	280
13	4	10	35	Abrajín José	3000	33	5	3	35	Pradilla Emilio	200

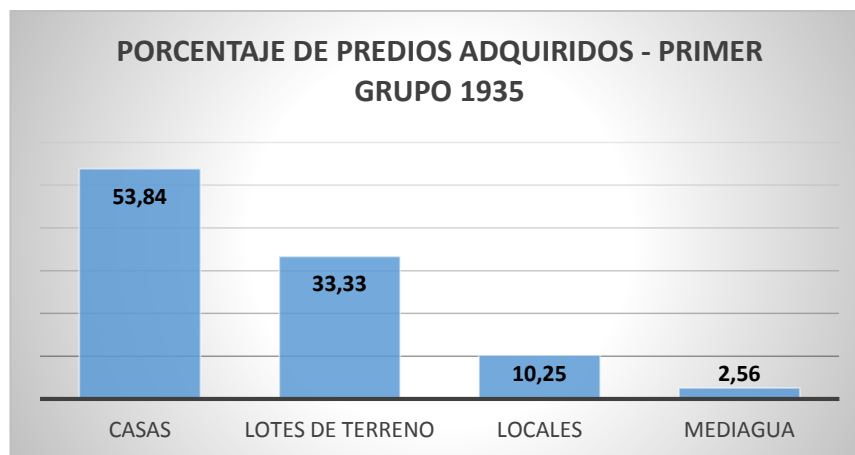
<sup>208</sup> Daher, Antonio. El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*. 2013, nro. 118. Vol. 39 p 47-76 ISSN 0717-6236

14	13	9	35	Porras Elvira	2700	34	21	6	35	Rincón Claudio	160
15	16	3	35	Serrano Ramón	2100	35	18	12	35	Rincón Claudio	120
16	4	7	35	Porras Elvira	2000	36	6	7	35	Rincón Claudio	115
17	17	10	35	Gavassa Rafael	2000	37	4	11	35	Rincón Claudio	90
18	30	10	35	Serrano Ramón	1850	38	28	9	35	Rincón Claudio	50
19	27	8	35	Rincón Claudio	1537	39	18	11	35	Rincón Claudio	50
20	3	7	35	Ordoñez Federico	1500						95902

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las propiedades adquiridas por este grupo de compradores fueron en su mayoría de uso residencial, de los treinta y nueve inmuebles transados, veintiún eran casas, de las cuales diez y nueve estaban construidas en tapia, madera y teja, algunas de ellas con particularidades como solares, habitaciones o lotes de terreno contiguos que complementaban la edificación. Los inmuebles restantes eran trece lotes de terreno, cuatro locales y una mediagua, construidos con los mismos materiales. Los porcentajes de los predios adquiridos se pueden apreciar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 30: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

La mayor inversión realizada por este grupo, estuvo a cargo del señor Jorge Chedraui, quien en una compra conjunta adquirió tres propiedades por un monto total de 17000 pesos, la primera una casa localizada en la calle quinta con carrera

doce, los dos inmuebles restantes fueron dos locales ubicados en el mismo sector<sup>209</sup>. El señor Emilio Suarez invirtió 11000 pesos en una casa ubicada en la zona de la Sagrada Familia<sup>210</sup>, y el señor Fritz Umbreit compró una casa situada en el barrio Páez de Sotomayor por 9500 pesos<sup>211</sup>. Siendo estos tres compradores del primer grupo los que más dinero destinaron para la compra de bienes raíces en la ciudad

El segundo subgrupo estuvo compuesto por trece compradores que invirtieron desde 1000 pesos hasta 7500 pesos. Así la señora Isabel Puyana adquirió un lote de terreno ubicado en el barrio Páez de Sotomayor por 7500 pesos<sup>212</sup>. En orden de inversión, se encontró posteriormente a la señora Bertha Núñez, quien compró un lote situado en el mismo barrio por 7000 pesos<sup>213</sup>. Emilio Pradilla realizó dos transacciones durante el año, en la primera obtuvo una casa localizada en el barrio Páez de Sotomayor por 6000 pesos y en la segunda compró un lote de terreno situado en el mismo barrio por 200 pesos<sup>214</sup>, para un monto total de 6200 pesos.

El señor José Antonio Blanco invirtió 5000 pesos para adquirir cuatro propiedades, la primera, un lote de terreno situado en el barrio de la Mutualidad por 3000 pesos<sup>215</sup>, la segunda, una casa localizada en la calle cuarta con carrera cuarta por 1000 pesos<sup>216</sup>, la tercera, una casa ubicada en el barrio de la Mutualidad por 500

---

<sup>209</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 708. 3 de julio de 1935. Tomo 6

<sup>210</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 840. 30 de julio de 1935. Tomo 7

<sup>211</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1270. 18 de noviembre de 1935. Tomo 11

<sup>212</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 440. 13 de abril de 1935. Tomo 3

<sup>213</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1261. 15 de noviembre de 1935. Tomo 11

<sup>214</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 158. 15 de febrero de 1935. Tomo 2

<sup>215</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 224. 27 de febrero de 1935. Tomo 2

<sup>216</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 452. 17 de abril de 1935. Tomo 3

pesos<sup>217</sup>, y por la misma cantidad de dinero compró una última casa situada también en la calle cuarta con carrera cuarta<sup>218</sup>. Finalmente por debajo de los mil pesos, estuvo el señor Alfonso Silva, quien adquirió la sexta parte de una casa localizada en el barrio Centenario por 800 pesos<sup>219</sup>, Alejandro Cadena compró una casa situada sobre el marco del Parque de los niños por 500 pesos<sup>220</sup>, y José Manrique invirtió 280 pesos en una casa situada en el barrio de la Mutualidad<sup>221</sup>.

En los protocolos notariales quedaron registrados treinta y tres perímetros de las treinta y nueve propiedades adquiridas por este grupo de compradores, dimensiones que oscilaron entre 70 y 75000 metros cuadrados. Con respecto a la ubicación de los inmuebles, en este grupo predominaron las compras de predios localizados en el barrio Llano de Don Andrés con siete propiedades ubicadas allí, seguidas por el barrio Páez de Sotomayor con seis y la calle quinta con cinco. Los inmuebles restantes se repartieron en diversos sectores del casco urbano de la ciudad, como lo evidencia la siguiente gráfica:

---

<sup>217</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 512. 9 de mayo de 1935. Tomo 4

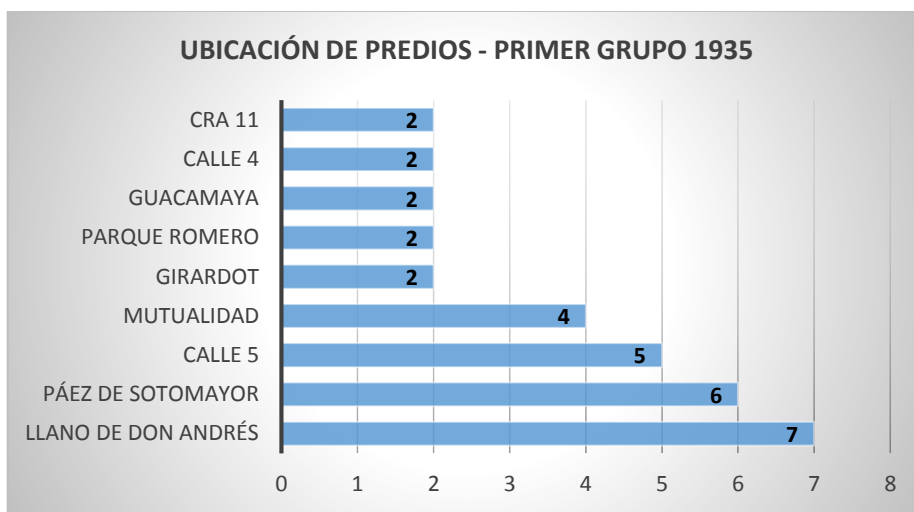
<sup>218</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 626. 12 de junio de 1935. Tomo 5

<sup>219</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 760. 13 de julio de 1935. Tomo 6

<sup>220</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 210. 23 de febrero de 1935. Tomo 2

<sup>221</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1279. 20 de noviembre de 1935. Tomo 11

**Gráfica 31: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

En comparación con el primer grupo de compradores, el segundo tuvo una inversión más alta, debido a que un total de sesenta y siete compradores realizaron una inversión de 112644 pesos para adquirir un total de ochenta y un inmuebles urbanos, con diferentes particularidades. Para el desarrollo de la investigación fue necesario dividir el grupo en tres partes, con el propósito de examinar el tipo de inversión realizada y las operaciones de compra efectuadas. El primer subgrupo estuvo conformado por veinticinco compradores, quienes generaron un total de compra de 64400 pesos, dinero que representó el 57.17% de las transacciones del año. El segundo subgrupo de treinta y dos compradores invirtió 35255 pesos, lo que correspondió al 31.27% del total del año. Finalmente, el tercer subgrupo invirtió 13019 pesos, lo que fue equivalente al 11.55%. Como logra apreciarse en la siguiente tabla:

**Tabla 21: operaciones de compra, segundo grupo 1935**

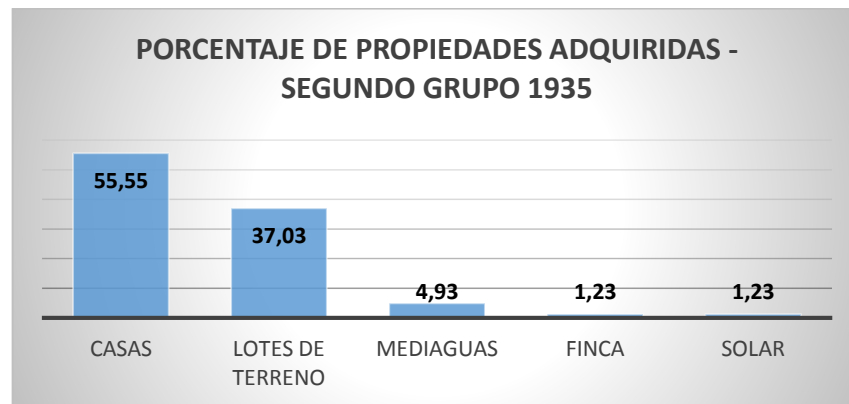
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	3	9	35	De Gómez Eugracia	5700	42	10	9	35	Bohórquez Demetrio	1440
2	17	7	35	Barajas José Jesús	4000	43	25	4	35	Castro Ramón	1250
3	4	10	35	Clausen Jorge	3500	44	3	1	35	Serrano Fernando	1200
4	3	1	35	Franz Mutis Manuel	3000	45	12	3	35	Ordoñez Eustoquio	
5	26	8	35	Barrera Efigenia	3000	46	12	3	35	Ordoñez Eustoquio	1200
6	26	8	35	García Lucila	3000	47	20	3	35	Franz Mutis Manuel	1200
7	18	10	35	Acevedo José Manuel	3000	48	25	3	35	Silva Inés	1200
8	23	12	35	Monsalva Eustasio	3000	49	20	5	35	Botero Cadena Gabriel	1200
9	7	2	35	Hernández Luis Ernesto	2500	50	25	5	35	Rodríguez Rodolfo	1200
10	4	6	35	Díaz Luis Aurelio	2500	51	20	9	35	Tristancho Pedro Vicente	1200
11	29	8	35	Serrano Octavio	2500	52	25	3	35	Vega Benito	1113
12	5	9	35	Vega Ana Victoria	2400	53	25	6	35	Pineda Apolinar	1100
13	10	6	35	Pinilla de Florez Blanca	2300	54	2	7	35	Moreno Anibal	1065
14	13	3	35	Acevedo Luis Eduardo	2000	55	27	3	35	Rodríguez Rodolfo	1000
15	2	3	35	Martínez Ricardo	2000	56	4	6	35	Trillos José de Jesús	1000
16	30	3	35	Uribe Serrano Gabriel	2000	57	26	8	35	Santos Cenón	1000
17	24	4	35	Fonrodona Joaquín	2000	58	10	5	35	Toscano Moisés	960
18	12	6	35	Pinzón Ernestina	2000	59	14	2	35	Franz Mutis Manuel	900
19	17	7	35	Navas Andrés	2000	60	9	5	35	Prada Mercedes	900
20	16	8	35	Gómez de Rueda Sara	2000	61	18	6	35	Hernández Leónidas	800
21	16	8	35	Villamizar Lucio	2000	62	2	7	35	Hernández Leónidas	800
22	28	8	35	Niño Ana María	2000	63	17	12	35	Arenas Rafael	800
23	16	10	35	Montaña Lola	2000	64	31	12	35	Covelli Nicolás	800
24	11	11	35	Barrera Carmen	2000	65	18	11	35	Ordoñez Ana Francisca	600
25	4	12	35	Rueda Salustiano	2000	66	8	4	35	Trillos Pablo	500
26	24	7	35	Tristancho Pedro Vicente	1857	67	11	4	35	Ordoñez Eustoquio	500
27	24	7	35	Tristancho Pedro Vicente		68	11	4	35	Toscano Moisés	500
28	24	7	35	Tristancho Pedro Vicente		69	2	10	35	Amésquita Francisco	500
29	15	7	35	Valdivieso Pastor	1800	70	7	10	35	Abril José Antonio	500
30	15	7	35	Valdivieso Pastor		71	12	11	35	Amésquita Francisco	500
31	15	7	35	Valdivieso Pastor		72	12	11	35	Amésquita Francisco	500
32	15	7	35	Valdivieso Pastor		73	12	11	35	Amésquita Francisco	500
33	22	7	35	Botero Cadena Gabriel	1800	74	9	4	35	Cataño Arturo	450
34	4	11	35	Martínez Isabel	1800	75	10	5	35	Vega Benito	409
35	27	12	35	Arenas Rafael	1600	76	2	3	35	Cordero Damián	400
36	12	6	35	Pinzón Ernestina	1500	77	21	3	35	Serrano Efraín	300
37	8	8	35	Ordoñez Ana Francisca	1500	78	2	8	35	Santos Cenón	300
38	12	9	35	Paillié Víctor	1500	79	14	11	35	Villate Gabriela	300
39	13	9	35	Uribe Carlos	1500	80	7	11	35	Castro Ramón	150
40	27	9	35	Silva Santiago	1500	81	14	11	35	Villate Gabriela	150
41	27	12	35	Santos Cenón	1500						112644

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De los ochenta y un inmuebles adquiridos, cuarenta y cinco eran casas, en donde solo dos no estaban construidas en tapia, madera y teja; treinta eran lotes de terreno, cuatro eran mediaguas, y finalmente había un solar y una finca. Como se puede observar en las operaciones de compra, predominó al igual que en el primer grupo la adquisición de casas construidas en los materiales predominantes de la

época. El porcentaje de los tipos de venta adquiridos por este grupo de compradores, se aprecia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 32: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores que mayor dinero invirtieron en este grupo fueron la señora Eugracia de Gómez, quien adquirió una casa situada en el barrio Páez de Sotomayor por 5700 pesos, operación de compra que fue efectuada entre ella y la empresa Fomento Urbano de Santander<sup>222</sup>, y José Jesús Barajas, obtuvo una casa localizada en la calle sexta con carrera dieciocho por 4000 pesos<sup>223</sup>. Otros compradores por su parte, invirtieron una cantidad de dinero similar, hubo doce compradores que pagaron 2000 pesos cada uno por una propiedad en la ciudad, por ejemplo Andrés Navas adquirió un lote de terreno en el barrio Regadero<sup>224</sup>, Salustiano Rueda compró una casa con lote de terreno contiguo ubicada en el barrio

<sup>222</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 967. 3 de septiembre de 1935. Tomo 9

<sup>223</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 776. 17 de julio de 1935. Tomo 6

<sup>224</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 777. 17 de julio de 1935. Tomo 6

Páez de Sotomayor<sup>225</sup> y Ana María Niño adquirió una casa situada en el barrio Cabecera del Llano<sup>226</sup>.

Por otro lado, se presentaron aproximadamente tres compras conjuntas, Pedro Vicente Tristancho adquirió tres lotes de terreno por un valor total de 1857 pesos, todos localizados en el barrio de la Mutualidad, comprados al señor Domingo Trillos representante legal de la Compañía colombiana de la Mutualidad<sup>227</sup>. Por su parte, Pastor Valdivieso obtuvo cuatro lotes de terreno, situados todos en el barrio Chapinero por un monto total de 1800 pesos<sup>228</sup> y finalmente, el señor Eustoquio Ordóñez compró dos mediaguas por 1200 pesos, la primera ubicada en la calle segunda con carrera dieciséis y la segunda localizada en la calle sexta con carrera dieciocho<sup>229</sup>.

Por último, existieron compradores que invirtieron en operaciones de compra de bienes raíces en varias ocasiones, por ejemplo el señor Francisco Amésquita realizó cuatro transacciones distintas en las cuales adquirió dos casas con lotes de terreno adyacente localizadas en la calle cuarta con carrera cuarta, un lote de terreno situado en barrio la Concordia y una casa ubicada en el barrio Guacamaya, cada propiedad por un valor individual de 500 pesos, lo que generó un costo total de 2000 pesos<sup>230</sup>. Otro caso fue el del señor Moisés Toscano, quien en dos ocasiones compró bienes raíces urbanos, primero adquirió un lote de terreno localizado en el

---

<sup>225</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1333. 3 de diciembre de 1935. Tomo 12

<sup>226</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 948. 28 de agosto de 1935. Tomo 9

<sup>227</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 809. 24 de julio de 1935. Tomo 6

<sup>228</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 764. 15 de julio de 1935. Tomo 6

<sup>229</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 273. 12 de marzo de 1935. Tomo 3

<sup>230</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1099. 2 de octubre de 1935. Tomo 10

barrio de la Mutualidad por 960 pesos<sup>231</sup>, y después adquirió una mediagua situada en el barrio Pueblo Nuevo por 500 pesos<sup>232</sup>, para un total de 1460 pesos.

Con respecto a los vendedores de los ochenta predios transados, doce de ellos fueron personas jurídicas, por ejemplo el señor Domingo Trillos representante legal de la Compañía Colombiana de la Mutualidad vendió cinco propiedades, mientras que Fomento Urbano de Santander transfirió dos bienes raíces, además existió un caso donde una entidad financiera vendió un inmueble, fue el caso del señor Alfonso Silva, representante legal del Banco de Bogotá, quien transfirió a título de venta a los esposos Jorge Clausen y Josefina Ogliastri de Clausen una tercera parte de una casa localizada en el barrio Cabecera del Llano por 3500 pesos, predio que contaba con setenta y cinco mil metros cuadrados de perímetro. Siendo este inmueble, uno de los más extensos vendidos hasta el momento<sup>233</sup>.

Por otra parte, los protocolos notariales registraron setenta y seis perímetros, los cuales oscilaron entre 130 y 140000 metros cuadrados. Finalmente, los predios descritos anteriormente estuvieron ubicados en distintos barrios y sectores de la ciudad, sin embargo, predominó la compra de bienes raíces localizadas en el barrio de La Mutualidad, con un total de trece propiedades situadas allí, seguidas por los sectores de las calles séptima y sexta con siete y seis inmuebles respectivamente. Los demás predios se situaron en distintos barrios de Bucaramanga, como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

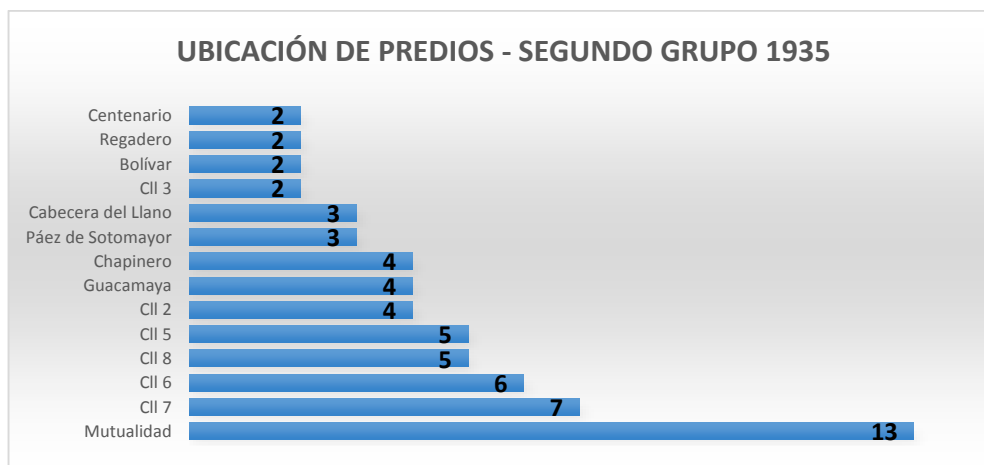
---

<sup>231</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 431. 11 de abril de 1935. Tomo 3

<sup>232</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 506. 7 de mayo de 1935. Tomo 3

<sup>233</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1108. 4 de octubre de 1935. Tomo 10

**Gráfica 33: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Finalmente, la inversión en mercados de tierra fue cerrada por un tercer grupo de trescientos veintidós compradores, quienes destinaron aproximadamente 128425 pesos, para adquirir trescientas treinta y seis propiedades cuyos precios oscilaron entre 10 y 1500 pesos. Grupo de compradores que fue dividido en tres subgrupos de acuerdo al dinero invertido en cada transacción. El primer subgrupo estuvo conformado por sesenta y cinco compradores, quienes invirtieron entre 700 y 1500 pesos, dinero que generó un total de 58290 pesos, lo que correspondió al 45.38% de las transacciones del año. El segundo subgrupo estuvo compuesto por ciento cuarenta y dos compradores, quienes destinaron entre 240 y 600 pesos, operaciones de compra que fueron equivalentes a 55285 pesos y lo que representó el 43.04% de las transacciones del tercer grupo en 1935. El último subgrupo contó con ciento veintinueve compradores, quienes invirtieron 14850 pesos, en transacciones que oscilaron entre 10 y 200 pesos, dinero que representó el 11.56% del total.

Tabla 22: operaciones de compra, tercer grupo 1935

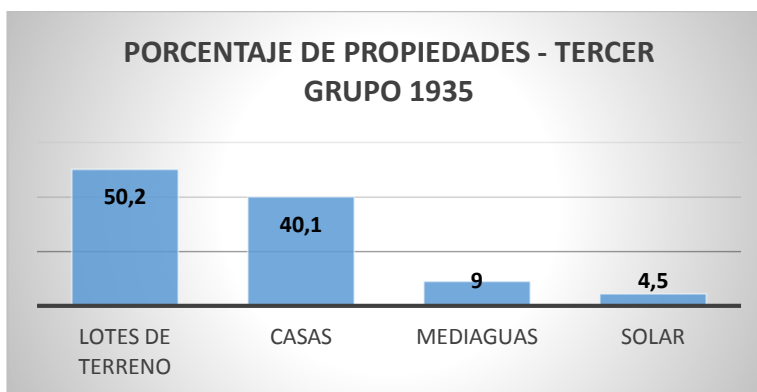
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	4	1	35	Camargo Belisario	1500	113	25	9	35	Ramírez José	500	225	21	11	35	Hernández María	200
2	4	6	35	Puyana Marco	1500	114	25	9	35	Ramírez José	500	226	23	2	35	Ariza Segunda	200
3	24	12	35	Segura Manuel	1500	115	27	3	35	Mantilla Luis	500	227	22	10	35	Durán Eloy	200
4	28	2	35	Carvajal Martín	1500	116	26	7	35	Quintero María	500	228	24	4	35	Jurado Anibal	200
5	27	3	35	Ardila Mercedes	1500	117	26	8	35	Sanmiguel Raimundo	500	229	24	9	35	Corzo Vega Antonio	200
6	27	3	35	Ardila Mercedes	1500	118	27	6	35	Villamil Samuel	500	230	25	3	35	Rondón Ana Dolores	200
7	27	3	35	Sánchez Marco	1500	119	29	1	35	Sanmiguel Ernesto	500	231	25	9	35	Ortega Nicanor	200
8	27	3	35	Sánchez Marco	1500	120	29	1	35	Prada Ana Dolores	500	232	29	4	35	Pinto Tránsito	200
9	25	2	35	Osoño Mario	1350	121	29	5	35	Gutiérrez María	500	233	29	4	35	Pinto Tránsito	200
10	11	1	35	Nariño Angélica	1300	122	30	7	35	Remolina Rafael	500	234	30	1	35	Pedraza Fidel	200
11	23	7	35	Rueda de G. María	1300	123	30	12	35	Torres María	500	235	30	1	35	Agudelo Crisóstomo	191
12	31	1	35	Uribe Tránsito	1300	124	19	9	35	Neira Ezequiel	450	236	25	1	35	Calderón Benito	177
13	5	11	35	Estrada Ana de Dios	1200	125	24	1	35	Bermúdez Cristo	450	237	18	2	35	Beltrán Mercedes	170
14	30	1	35	García Daniel	1200	126	26	2	35	Gutiérrez Juan	450	238	27	11	35	Mantilla Juan de Dios	170
15	30	1	35	García Daniel	1200	127	29	4	35	Carvajal Nieves	450	239	25	3	35	Patiño Telésforo	162
16	25	8	35	García Abel	1120	128	17	7	35	Peralta Daniel	440	240	1	7	35	Ortiz Luis	160
17	6	7	35	Martine Annie	1080	129	15	10	35	Vesga José	440	241	18	7	35	Guaterón Ana	160
18	1	7	35	Torres Concepción	1000	130	31	5	35	Rodríguez Carmen	440	242	18	7	35	Guaterón Ana	160
19	1	8	35	Cadena Adelina	1000	131	30	11	35	Reyes Daniela	430	243	27	11	35	Zarate Octavio	160
20	3	12	35	Peñuela Manuel	1000	132	29	10	35	Navarro Horacio	406	244	18	9	35	Silva Delia	158
21	5	9	35	Silva Delia	1000	133	1	6	35	Rodríguez Pedro	400	245	2	10	35	Morantes Sofía	150
22	8	8	35	Mutis José Alejandro	1000	134	4	5	35	Pinzón Ernestina	400	246	3	10	35	Pinto Santiago	150
23	11	11	35	Barrera Ana	1000	135	4	5	35	Pinzón Ernestina	400	247	3	4	35	Ríos Jesús	150
24	12	7	35	Díaz Segundo	1000	136	4	11	35	Rincón Nicodemo	400	248	10	5	35	Osma Abraham	150
25	13	3	35	Amaya Juan	1000	137	5	7	35	Mantilla Ana Inés	400	249	19	8	35	Serrano Gabino	150
26	16	10	35	Serrano María	1000	138	8	2	35	Serpa Josefina	400	250	19	2	35	Gómez Victor Manuel	150
27	16	10	35	Serrano María	1000	139	11	10	35	Aguilar Rosa María	400	251	18	7	35	Ardila de Florez María	150
28	1	3	35	Reyes Jesús	1000	140	13	5	35	Martínez Dionisio	400	252	23	9	35	Chiquillo Gregoria	150
29	28	3	35	Ascencio Mario	1000	141	15	6	35	Serrano Pablo	400	253	3	12	35	López Elena	150
30	28	10	35	Arias Sinforoso	1000	142	15	6	35	Ordoñez Anibal	400	254	31	1	35	Báez Pantaleón	150
31	29	8	35	Herrera Juan E.	1000	143	17	10	35	Barón Ana F.	400	255	1	10	35	Carrillo Domingo	130
32	29	10	35	Gutiérrez Rogerio	1000	144	19	6	35	Pérez Vicente	400	256	3	4	35	Lizzano Luis	120
33	30	10	35	Hernández Luis	1000	145	22	5	35	García Elvia	400	257	9	12	35	Silva Hernández Luis	120
34	30	12	35	Quintero Juan	1000	146	25	7	35	González Juan	400	258	10	6	35	Angarita Pastor	120
35	5	10	35	Suarez Zenón	900	147	25	9	35	Urrea Adolfo	400	259	17	12	35	Castro José Dolores	120
36	6	12	35	Gómez Avelina	900	148	26	6	35	Valderrama Punitivo	400	260	19	6	35	Camargo Waldina	120
37	28	5	35	Sánchez Elisa	900	149	26	10	35	Torres Sacramento	400	261	28	1	35	Bernal Carmen	120
38	11	4	35	González Evangelista	850	150	27	9	35	Cárdenas Antonio	400	262	29	11	35	Rincón Abelardo	120
39	20	3	35	Méndez Fernando	840	151	31	7	35	Rueda Marco Tulio	400	263	11	6	35	Bautista Betsabe	119
40	1	2	35	Navas Ana D.	800	152	30	11	35	Bonelli Alejandro	400	264	14	6	35	Díaz Bruno	110
41	3	4	35	Rodríguez Rito	800	153	26	9	35	Castro Trinidad	360	265	15	10	35	Rincón Francisca	110
42	5	7	35	Martínez María	800	154	31	10	35	Vega David	360	266	16	9	35	Rodríguez Juan	108
43	4	7	35	Ruiz Segundo	800	155	12	11	35	Gómez Isabel	350	267	25	3	35	Vargas Arturo	107
44	5	8	35	Vega Ezequiel	800	156	15	7	35	Ruiz Nepomucena	350	268	9	3	35	Acero Antonio	106
45	9	12	35	Valdivieso Juan	800	157	25	1	35	Guevara Octavio	350	269	31	10	35	Navarro Fernando	106
46	8	3	35	Cordero Pedro	800	158	18	11	35	Vega David	337	270	20	2	35	Ferro Dimas	105
47	9	4	35	Hortica Dominga	800	159	3	12	35	Rangel Pablo	336	271	2	3	35	Medina Eleuterio	100
48	17	7	35	Blanco Herminia	800	160	11	4	35	Chona Angel María	336	272	4	5	35	Cortez de G. Adela	100
49	17	7	35	Blanco Herminia	800	161	30	4	35	Castellanos José	330	273	4	5	35	Cortez de G. Adela	100
50	21	10	35	Triz Silva Antonio	800	162	2	9	35	Alvarado Ana Rosa	300	274	3	5	35	Reyes Isabel	100
51	25	3	35	Jiménez Nepomuceno	800	163	5	8	35	Ordoñez Francisca	300	275	3	5	35	Reyes Isabel	100
52	25	7	35	Rey Margarita	800	164	5	10	35	Manrique Jesús	300	276	5	8	35	Saavedra Antonio	100
53	27	2	35	Ruiz Telésforo	800	165	5	12	35	Calvete Ramona	300	277	3	8	35	Díaz Nepomucena	100
54	27	8	35	Mariño Belisario	800	166	9	4	35	Serrano Alejandro	300	278	9	4	35	Duarte Ana Rosa	100
55	17	10	35	López Irene	750	167	11	1	35	Oliveros Elvira	300	279	9	4	35	López Tiburcio	100
56	21	10	35	Grimaldos Elvia	750	168	11	1	35	Rueda Agustín	300	280	9	12	35	Chacón Rodolfo	100
57	22	7	35	Grimaldos María	750	169	12	9	35	Villar Milton	300	281	10	1	35	French Ismenia	100
58	2	7	35	Serrano Miguel	700	170	15	10	35	Sanguino Norberto	300	282	10	5	35	Oviedo Gustavo	100
59	4	2	35	Serrano Miguel	700	171	15	5	35	López Carlina	300	283	11	11	35	Silva Ana Jesús	100
60	5	8	35	Espinel Celia	700	172	15	7	35	Martínez Prudencio	300	284	12	7	35	Ojeda Ramón	100
61	12	1	35	Ríos Anita	700	173	16	11	35	Arciniegas Miguel	300	285	12	9	35	Arenas Luis	100
62	17	10	35	Serpa Ricardo	700	174	19	8	35	Ardila de Ortiz Rosa	300	286	14	9	35	Cote Miquel	100
63	19	11	35	Delgado Joaquín	700	175	20	11	35	Patiño Resurrección	300	287	15	10	35	Monsalva Pablo	100
64	24	4	35	Valdivieso Crisanto	700	176	21	5	35	Afanador Rosa	300	288	16	11	35	Sarmiento Santiago	100
65	25	9	35	Cuta Margarita	700	177	21	5	35	Afanador Rosa	299	18	5	35	Mantilla Eugenia	100	
66	15	10	35	Prada Eleuterio	600	178	21	11	35	Rueda Manuel	300	290	19	10	35	Manrique Francisco	100
67	11	4	35	Rodríguez Pedro	600	179	21	11	35	Sanabria Jesús María	300	291	23	2	35	Sandoval Delfina	100
68	11	7	35	Maldonado Ezequiel	600	180	23	2	35	Navas Luis Abad	300	292	25	2	35	Garavito Faustino	100
69	15	6	35	Hernández Ana María	600	181	24	8	35	Niño Manuel	300	293	23	5	35	Cruz Vicente	100
70	12	3	35	Ramón Ana Jesús	600	182	24	12	35	Castellanos Concepción	300	294	26	3	35	Díaz Roberto	100
71	31	1	35	Cristancho Segundo	600	183	25	7	35	Cadena Alcira	300	295	26	11	35	Becerra José	100
72	31	1	35	Cristancho Segundo	600	184	26	3	35	Díaz Florentino	300	296	28	2	35	Jiménez Benita	100
73	5	12	35	Ortiz Luis Eduardo	590	185	27	5	35	Amaya Víctor	300	297	27	4	35	Cárdenas Pablo	95
74	20	3	35	Cordero Georgina	550	186	27	11	35	Rodríguez Arnulfo	300	298	4	3	35	Dámaso Niño Juan	90
75	27	6	35	Municipio de B/ga	525	187	29	3	35	López Lucas	300	299	5	10	35	Navas Luis	90
76	30	5	35	Peralta Daniel	503	188	30	1	35	Sanmiguel Ernesto	300	300	12	8	35	Amaya Victoria	86
77	1	7	35	Ortiz Juana de Dios	500	189	30	3	35	Mantilla Dolores	300	301	29	1	35	Sánchez José	85
78	2	1	35	Pinzón Epifanio	500	190	30	9	35	Gómez Natividad	300	302	26	11	35	López Victoria	81
79	2	1	35	Pinzón Epifanio	500	191	31	1	35	Lagos Concepción	300	303	26	12	35	Camacho Felipe	81
80	4	7	35	Villamizar Ovidio	500	192	1	7	35	Angarita Punitivo	280	304	12	7	35	Covelli Benito	80
81	4	12	35	Arango Francisco	500	193	28	2	35	Vargas Galvis Laura	280	305	1	10	35	García Mercedes	75
82	6	8	35	Rojas María Jova	500	194	21	2	35	Delgado Guillermo	280	306	12	4	35	Prieto Antonio	75
83	7	1	35	Puyana Josefa	500	195	8	3	35	Pinilla Lino	252	307	8	8	35	Bautista Esteban	70
84	7	11	35	Barroso Julio	500	196	3	1	35	Herrera Bárbara	250	308	24	6	35	Ferro Dimas	70
85	8	4	35	Jerez Pascual	500	197	6	12	35	Medina Pedro	250	309	30	9	35	Serda Enriqueta	70
86	9	5	35	Angarita María	500	198	10	9	35	Vásquez Emelina	250	310	6	4	35	Salgar Juvenal	65
87	11	11	35	Pico Marco	500	199	11	7	35	Castillo Silvana	250	311	12	4	35	Cárdenas Francisco	60
88	11	11	35	Pico Marco	500	200	16	1	35	Ortiz Gertrudis	250	312					

95	12	8	35	Valdivieso Josefina	500	207	25	6	35	Castro Agustín	240	319	12	9	35	Ramírez Gabriel	50
96	13	4	35	Gómez Timoleón	500	208	1	10	35	Rincón Ortiz Fermín	200	320	14	9	35	Serda Enriqueta	50
97	13	11	35	Rueda Luis José	500	209	4	5	35	Navas Herminia	200	321	2	4	35	Trujillo Mercedes	45
98	19	10	35	Ribero Ninfa	500	210	9	12	35	Navas Ana Dolores	200	322	21	2	35	Herrera José María	42
99	14	11	35	Malaqón Carlos	500	211	8	3	35	Céspedes María	200	323	29	7	35	Rueda Fulgencio	42
100	23	1	35	Cabralés Delfina	500	212	12	2	35	Rueda Mercedes	200	324	11	2	35	López Doroteo	40
101	15	1	35	Chacón Romelia	500	213	10	1	35	Puyana María	200	325	15	7	35	Ferro Dimas	40
102	16	2	35	Rueda Luis José	500	214	10	1	35	Puyana Matilde	200	326	25	7	35	Beltrán Jacinto	40
103	16	3	35	Patiño Benicio	500	215	11	6	35	Hernández María	200	327	2	11	35	Morales Daniel	36
104	16	5	35	Patiño Adriano	500	216	12	2	35	Serpa Rafael	200	328	23	3	35	Calderón Juan	35
105	17	4	35	Cabralés Delfina	500	217	20	3	35	Muñoz Gabino	200	329	28	10	35	Balaguera Gabriel	32
106	30	9	35	Penagos María	500	218	13	7	35	Quiñonez Josefa	200	330	5	1	35	Ángel Antonio	30
107	19	9	35	Rueda Luis José	500	219	14	3	35	Cepeda Cecilia	200	331	10	7	35	Chaparro Julio	30
108	20	5	35	Sarmiento Daniel	500	220	15	3	35	Rey Guillermo	200	332	16	11	35	Serda Enriqueta	30
109	21	8	35	Marín Aurelio	500	221	18	6	35	Guevara Amelia	200	333	31	12	35	Mendoza Pedro	30
110	21	11	35	Sanabria Dominga	500	222	17	7	35	Rincón Ignacio	200	334	23	2	35	Sarmiento Ana Lucía	25
111	23	7	35	Guzmán Susana	500	223	19	8	35	Quijano Ricarda	200	335	2	10	35	Salcedo Alfonso	15
112	24	8	35	Blanco Lorenzo	500	224	20	5	35	Macías Alfonso	200	336	31	10	35	Beltrán Romero Luis	10

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las trecientas treinta y seis propiedades, ciento treinta y cinco eran casas, de las cuales noventa estaban construidas en tapia, madera y teja, algunas además con solar, habitación u otras características de uso residencial. Los inmuebles restantes eran ciento setenta lotes de terrenos, algunos de ellos con construcciones en su interior, treinta eran mediaguas y dos eran solares. El porcentaje de las propiedades adquiridas por este grupo de compradores puede apreciarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 34: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Muchos de los compradores invirtieron cantidades similares para adquirir propiedades en diversos sectores y barrios de la ciudad. Por ejemplo, Belisario Camargo obtuvo una casa con lote de terreno adyacente situado en el barrio de La

Mutualidad<sup>234</sup>, Marco Puyana compró una casa con lote de terreno contiguo localizada en la calle quinta<sup>235</sup>, y Martín Carvajal obtuvo una mediagua localizada en el barrio Centenario, cada uno de los compradores pagó 1500 pesos por el bien raíz comprado<sup>236</sup>.

Otros por su parte, realizaron operaciones de compra de manera conjunta, por ejemplo, Mercedes Ardila adquirió dos casas, una de ellas situada en el barrio la Peza y la otra en el barrio Cabecera del Llano, por un monto total de 1500 pesos<sup>237</sup>. Un caso similar fue el de la señora María Serrano, quien obtuvo una mediagua y un lote de terreno, localizados ambos en el sector de Quebradaseca por una suma total de 1000 pesos<sup>238</sup>. Finalmente, un pequeño grupo de compradores invirtió por debajo de los cien pesos, convirtiéndose en los compradores que menos dinero destinaron al mercado de tierras urbanas en el año 1935, por ejemplo el señor Alfonso Salcedo adquirió un lote de terreno situado en el barrio Charco Largo por 15 pesos<sup>239</sup>, y el señor Luis Romero Beltrán compró un lote de terreno localizado en el barrio Piñitas por 10 pesos<sup>240</sup>.

Con respecto a los vendedores, de las trescientos treinta y seis operaciones de compra, treinta y ocho fueron efectuadas por representantes legales de empresas como Compañía Colombiana de la Mutualidad, Fomento Urbano de Santander y Compañía de Jesús. Por ejemplo, la primera entidad transfirió a título de venta diez

---

<sup>234</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 12. 4 de enero de 1935. Tomo 1

<sup>235</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 596. 4 de junio de 1935. Tomo 5

<sup>236</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 216. 25 de febrero de 1935. Tomo 2

<sup>237</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 351. 27 de marzo de 1935. Tomo 3

<sup>238</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1154. 16 de octubre de 1935. Tomo 11

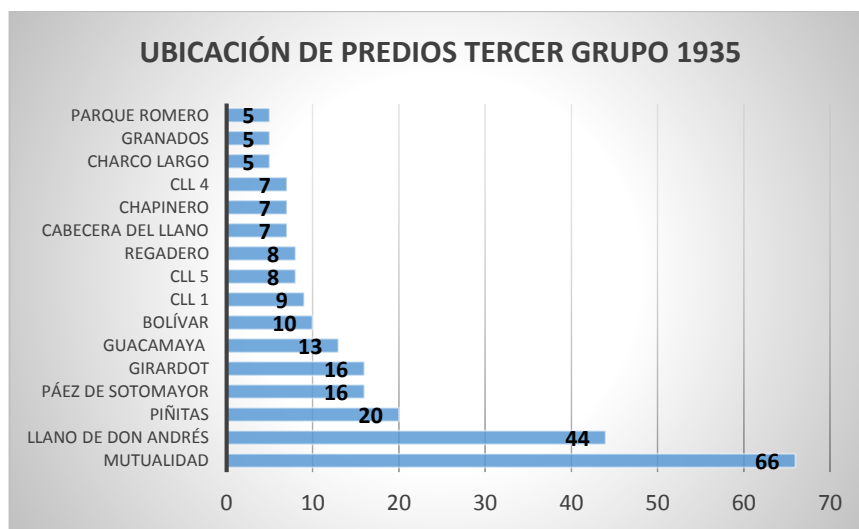
<sup>239</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1100. 16 de octubre de 1935. Tomo 11

<sup>240</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1206. 30 de octubre de 1935. Tomo 11

y siete propiedades, mientras que Fomento Urbano de Santander y Compañía de Jesús, vendieron trece y siete inmuebles respectivamente. Solo existió un caso donde una entidad financiera fue vendedor de una propiedad, fue el caso del señor Enrique Paillié, quien actuaba como representante legal del Banco de Colombia y transfirió al señor Manuel Segura un lote de terreno situado en la carrera dieciséis por 1500 pesos<sup>241</sup>.

Por otra parte, los protocolos notariales registraron trescientos diez perímetros de los trescientos treinta y seis inmuebles transados por este grupo de compradores, dimensiones que oscilaron entre 10 y 20760 metros cuadrados. En cuanto a la ubicación de predios, predominó el barrio de la Mutualidad con un total de sesenta y seis inmuebles localizados allí, seguidos por los barrios Llano de Don Andrés y piñitas con cuarenta y cuatro y veinte predios respectivamente. Las demás propiedades estuvieron situadas en varios sectores y barrios de la ciudad, como se evidencia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 35: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1935**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

<sup>241</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1420. 24 de diciembre de 1935. Tomo 12

De esta manera se comportó el mercado de tierras urbanas, en donde se evidenció una disminución mínima con respecto al año 1934. Sin embargo, para el siguiente año las operaciones de compra de bienes urbanos aumentará, generando transformaciones significativas en las compraventas, a pesar de la situación económica de Santander y del panorama político – económico de Colombia.

### **3.5 PANORAMA NACIONAL DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA**

Otra alternativa propuesta por el gobierno de López para transformar la situación del país, estaba enfocada en el fortalecimiento de la agricultura y la ganadería de Colombia, para llegar finalmente a una economía exportadora que sobresaliera en América Latina. Por esta razón, el gobierno de la *Revolución en Marcha* buscaba reformar la situación agraria en el país con el fin de poner a producir todos los terrenos que se encontraran desaprovechados por sus dueños y de esta manera resolver de una forma u otra los problemas del campo y posesionar a Colombia en un mayor puesto de influencia extranjera con respecto a la exportación de productos como el café y el tabaco. Para ello, se promulgó la Ley 200 sobre el régimen de tierras en diciembre de 1936<sup>242</sup>. La reforma agraria estaba cimentada en algunos objetivos claves para la producción agrícola y ganadera del país, en primer lugar, el gobierno buscaría legitimar la tenencia de las tierras y exigir a los poseedores de ésta la productividad mínima de los terrenos, para que Colombia respondiera a la comercialización interna de productos.

Además, pretendía racionalizar las relaciones entre capital y trabajo, es decir, entre los trabajadores o campesinos y los hacendados o burgueses para transformar paulatinamente al latifundista en un empresario capitalista, sin que existiera una

---

<sup>242</sup> COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 200 (30, diciembre, 1936). Sobre régimen de tierras. Diario oficial. Bogotá. D.C., 1936 n° 23388 p 451 - 459

relación contradictoria entre los trabajadores y los poseedores de la tierra. Por último, la ley especificaba las características de los predios para que fueran denominados baldíos o particulares y se señalaba los casos de extinción de dominio que el Estado pudiera hacer en el caso que los terrenos no estuvieran siendo explotados ni trabajos por cultivadores o dueños<sup>243</sup>. Sin embargo, estas medidas perjudicaban significativamente a la clase conservadora, debido a que la ley buscaba controlar la adquisición de tierras y efectuar una repartición de terrenos a campesinos, agricultores y colonos en la medida en que sustentaran que un porcentaje de los territorios no estaban siendo explotados por sus poseedores y que los colonos por el contrario sí estaban empleando la tierra para producir, situación que lograría mejorar la producción de mercancías y alimentos que se comercializarían interna y externamente.

De este modo, todos los terrenos que estaban hasta 1936 sin actividad agrícola debían a pasar a manos de quienes las hicieran fructíferas para la agricultura o la ganadería, por ésta razón el acaparamiento indiscriminado de tierras por parte de la élite disminuiría y éste sector económico se dinamizaría. Ahora bien, este proceso transformador decretado por el gobierno colombiano no obtuvo los resultados esperados por parte de los sectores afectados por el despojo de las tierras, por el contrario los conflictos entre colonos y terratenientes cada día aumentaba debido a las artimañas que la clase dominante mantenía con parte del gobierno, puesto que éstos lograban adquirir títulos de los predios y mantener fuera de ellos a los colonos y campesinos, recrudesciendo así las relaciones entre ambos grupos<sup>244</sup>. Por lo tanto, *La revolución en marcha* del presidente López no lograba los cometidos planteados con relación a la transformación económica y social de Colombia.

---

<sup>243</sup> *Ibíd.*, p 451

<sup>244</sup> Machado, Absalón, Colaboración de Vivas Julián. *Ensayos para la historia de la política de tierras en Colombia: De la colonia hasta la creación del Frente Nacional*. Centro de investigaciones para el desarrollo. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá. 2009. p 176

### 3.5.1 DE LA PANORÁMICA NACIONAL A LA DEPARTAMENTAL Y LOCAL.

Si la reforma agraria había revelado problemas profundos entre las clases sociales colombianas entorno a la tenencia de la tierra en el ámbito rural, en el plano departamental la economía mostraba signos de estancamiento, el verano de los últimos meses del año 1935 había deteriorado las cosechas, y el comercio de Santander no mostraba mejores condiciones, la sequedad del río Magdalena no permitía la llegada de mercancías a la ciudad, lo que encarecía los precios de los productos, situación que fue expuesta por la Cámara de Comercio de Bucaramanga al Ministro de Agricultura y Comercio:

Como era de esperarse, volvió a desmejorar la situación en el curso del mes de Enero pese a la favorable reacción experimentada en diciembre fue enteramente pasajera. Pesadez en todos los negocios y más males perspectivas para el futuro, son las características de la actual situación, no se ve factor alguno que pueda contribuir a mejorarla ya que desgraciadamente los precios alcanzados últimamente por el café llegaron cuando la mayor parte de la cosecha estaba ya vendida [...] están alarmados los agricultores con el verano que se ha presentado con caracteres alarmantes, si el tiempo seco continúa tan intenso como hasta el presente, probablemente no habrá cosechas de año al menos vendrán muy atrasadas pues las tardías siembras serán consecuencias de las demoradas lluvias<sup>245</sup>.

A pesar de que en el plano nacional la tenencia de la tierra se convertía en una disputa de clases, y en el ámbito departamental la situación económica no era optimista. Para el mercado de tierras urbanas en la ciudad de Bucaramanga, la perspectiva era distinta, en primer lugar porque, la adquisición de bienes raíces podía darse sin restricciones sociales, sin embargo, el poder económico si hacía parte del negocio de compraventa, debido a que las personas que generaban ingresos salariales bajos, no podían acceder fácilmente a una vivienda o lote, si se tiene en cuenta que la propiedad más barata de los diez años en estudio fue de 10

---

<sup>245</sup>Pieschacón, Alberto. Informe que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Agricultura y comercio y que corresponde al mes de Enero de 1936. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1936 p 35- 39

pesos, lo que representaba para una persona de bajos recursos un ahorro riguroso y extenso, mientras que para personas ligadas a otros campos de acción como la política, el comercio, la medicina, entre otros, la situación era diferente, ya que tenían mayores ingresos mensuales, que los ponían en ventaja con relación a la adquisición de un bien urbano. Por otro lado, estaban las personas naturales que teniendo más poder económico y social en Bucaramanga, realizaron por varios años transacciones costosas, que generaron cifras superiores a los treinta mil o cincuenta mil pesos, dinero que para la época, era sumamente significativo, lo que permite entrever la existencia de un negocio consolidado de bienes raíces de carácter urbano en la ciudad, lo que también produce el alza en los precios.

De este modo, la inversión realizada por tres series de nuevos compradores logró una alza significativa, la cual fue de 511583 pesos, produciéndose un aumento de 174612 pesos con respecto al año 1935 lo que correspondió al 3.7%. De esta manera, los protocolos notariales registraron una primera serie de treinta y dos compradores, quienes efectuaron cuarenta y siete operaciones de compra, donde adquirieron cincuenta y siete bienes raíces, transacciones que oscilaron entre 50 y 8600 pesos. De acuerdo a la inversión realizada el grupo de compradores fue dividido en tres subgrupos.

El primero compuesto por diez y siete compradores, cuyas transacciones fluctuaron entre 1000 y 8600 pesos, dinero que generó un monto total de 92163 pesos y correspondió al 72.38% del total del año. El segundo subgrupo conformado por catorce compradores, quienes efectuaron operaciones de compra entre 1000 y 3000 pesos, generando un total de 28676 pesos, dinero que fue equivalente al 22.52% de las transacciones de 1936. Finalmente, el tercer subgrupo contó con catorce compradores, quienes realizaron operaciones de compra por precios que oscilaron entre 50 y 900 pesos, lo que representó una suma total de 6490 pesos, y solo correspondió al 5.09% del total del año.

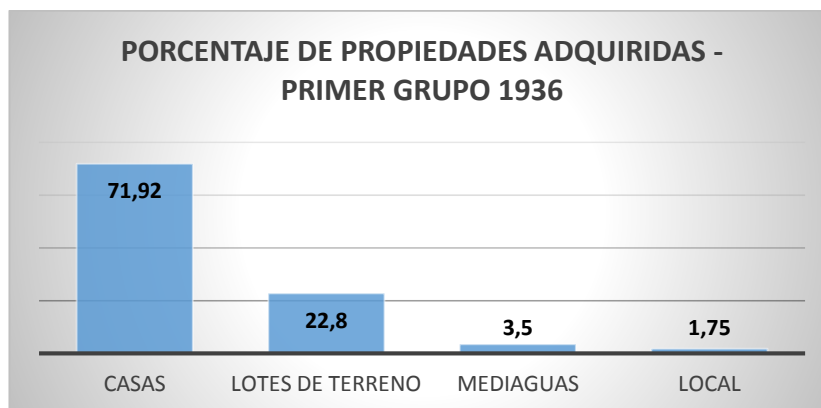
**Tabla 23: operaciones de compra, primer grupo 1936**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	20	5	36	Ordoñez Hersilia	8600	30	21	7	36	Turbay Rafael	2000
2	20	5	36	Ordoñez Hersilia		31	27	2	36	Covelli Roque	1500
3	25	2	36	Paillié Emma	8000	32	2	5	36	Lizarazo Pablo	1500
4	25	8	36	Turbay Rafael	7500	33	22	5	36	Serrano Isaías	1500
5	25	3	36	Bacdecker Theodor	7000	34	30	6	36	Rueda Ezequiel	1500
6	18	4	36	Álvarez Parra Alfredo	7000	35	5	11	36	Trillos José de Jesús	1500
7	4	7	36	Sánchez Castro Mario	7000	36	10	11	36	Silva Alfonso	1200
8	15	8	36	Ordoñez Clavijo Roberto	7000	37	3	4	36	Toscano Moisés	1156
9	13	1	36	Blando Lorenzo	6100	38	9	7	36	Fernández Leonardo	1120
10	28	7	36	Serrano Evangelina	5574	39	16	1	36	Rodríguez Pedro	1000
11	21	4	36	Cuellar Fidel	4389	40	14	7	36	Pico Marco	1000
12	9	1	36	Rodríguez Gilberto	4000	41	14	7	36	Pico Marco	
13	25	2	36	Ordoñez Alejandro	4000	42	14	7	36	Pico Marco	
14	16	3	36	Clausen Christian	4000	43	24	12	36	Trillos José de Jesús	1000
15	13	4	36	Villamizar Efraín	4000	44	27	7	36	Arenas Gilberto	900
16	27	6	36	Pimiento Clímaco	4000	45	14	10	36	Pérez Salvador	800
17	13	8	36	Turbay Rafael	4000	46	4	12	36	Lizarazo Pablo	800
18	18	4	36	Parra José Antonio	3000	47	12	9	36	Serrano Isaías	700
19	18	4	36	Parra José Antonio		48	22	2	36	Estévez Avelino	500
20	18	4	36	Parra José Antonio		49	23	3	36	Estévez Avelino	500
21	18	4	36	Parra José Antonio		50	10	6	36	Toscano Moisés	500
22	18	4	36	Parra José Antonio		51	14	9	36	Remolina Rafael	500
23	18	4	36	Parra José Antonio		52	8	7	36	Rincón Claudio	400
24	18	4	36	Parra José Antonio		53	30	3	36	Rincón Claudio	300
25	28	4	36	Arenas Rafael		2900	54	3	4	36	Toscano Moisés
26	17	4	36	Pérez Salvador	2800	55	25	6	36	Rincón Claudio	200
27	17	4	36	Pérez Salvador		56	23	7	36	Rincón Claudio	100
28	31	3	36	Blando Lorenzo	2000	57	29	8	36	Fernández Leonardo	50
29	21	4	36	Blando Lorenzo	2000						127329

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Las propiedades adquiridas por este grupo de compradores eran en su mayoría de uso residencial, de las cincuenta y siete propiedades adquiridas, cuarenta y una eran casas, en su mayoría construidas en tapia, madera y teja, trece eran lotes de terrenos, dos eran mediaguas y un era un local. Lo que permite vislumbrar que el predominio del grupo fueron las edificaciones como casas o mediaguas en sectores probablemente ya urbanizados de la ciudad, mientras que un porcentaje pequeño se orientó hacia porciones de tierra con poca construcción en su interior. Sin embargo, se evidencia que los compradores adquirieron un mayor porcentaje de propiedades para uso residencial que para uso comercial, si se tiene en cuenta que solo se encontró el registro de una venta de un local. Como se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 36: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1936**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

La inversión más alta del grupo fue realizada por el señor Rafael Turbay, quien efectuó tres operaciones de compra durante el año 1936, en las cuales adquirió tres propiedades, en la primera compró dos casas con lotes de terreno situadas en la calle quinta por 7500 pesos<sup>246</sup>, en la segunda obtuvo cuatro casas localizadas en el barrio las Antillas por 4000 pesos<sup>247</sup>, finalmente adquirió una casa ubicada en el barrio Bolívar por 2000 pesos<sup>248</sup>, para un monto total de 13500 pesos. Cercano a los diez mil pesos, se encontró el señor Lorenzo Blando, quien realizó tres transacciones, en las cuales adquirió un local en el sector de Quebradaseca por 6100 pesos<sup>249</sup>, una casa localizada en el barrio Volante por 2000 pesos<sup>250</sup>, y una casa situada en la calle quinta con carrera diez y seis por la misma cantidad de

<sup>246</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 934. 17 de julio de 1936. Tomo 8

<sup>247</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1034. 13 de agosto de 1936. Tomo 9

<sup>248</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1077. 24 de agosto de 1936. Tomo 9

<sup>249</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 17. 4 de enero de 1936. Tomo 1

<sup>250</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 345. 14 de marzo de 1936. Tomo 4

dinero<sup>251</sup>, para una suma total de 10100 pesos. La primera compra conjunta, fue efectuada por la señora Hersilia Ordóñez, quien obtuvo una casa y un lote de terreno por un valor total de 8600 pesos<sup>252</sup>.

Por su parte, un grupo de compradores invirtieron una misma cantidad de dinero, por ejemplo el señor Theodor Bacdecker compró una casa situada en el barrio Páez de Sotomayor<sup>253</sup>, Alfredo Álvarez obtuvo una casa ubicada en la Avenida Eliseo Camacho<sup>254</sup>, y Roberto Ordoñez Clavijo adquirió una casa localizada en la calle quinta con carrera diez y siete<sup>255</sup>, compradores que pagaron 7000 pesos cada uno por el inmueble adquirido.

Finalmente, por debajo de los dos mil pesos, se ubicaron varios compradores, por ejemplo uno de los más representativos fue el señor Claudio Rincón, quien realizó dos operaciones de compra, en las cuales obtuvo tres lotes de terrenos ubicados en el barrio de la Mutualidad, Girardot y Llano de Don Andrés, y una mediagua localizada en el barrio Girardot por un monto total de 1000 pesos<sup>256</sup>. De la misma manera ocurrió con Moisés Toscano, quien invirtió 1896 pesos en total, dinero permitió la compra de una casa de bareque situada en el sector de la Quinta Larsen por 1156 pesos, una casa localizada en la calle cuarta con carrera veintiuna por 500 pesos y un lote de terreno ubicado en el barrio de la Mutualidad por 240 pesos<sup>257</sup>. Por último, dos compradores estuvieron por debajo de los mil pesos, Gilberto Arenas, quien adquirió una casa con lote de terreno adyacente situada en la calle

---

<sup>251</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 427. 3 de abril de 1936. Tomo 4

<sup>252</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 665. 17 de mayo de 1936. Tomo 6

<sup>253</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 385. 25 de marzo de 1936. Tomo 4

<sup>254</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 441. 7 de abril de 1936. Tomo 4

<sup>255</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1315. 14 de agosto de 1936. Tomo 9

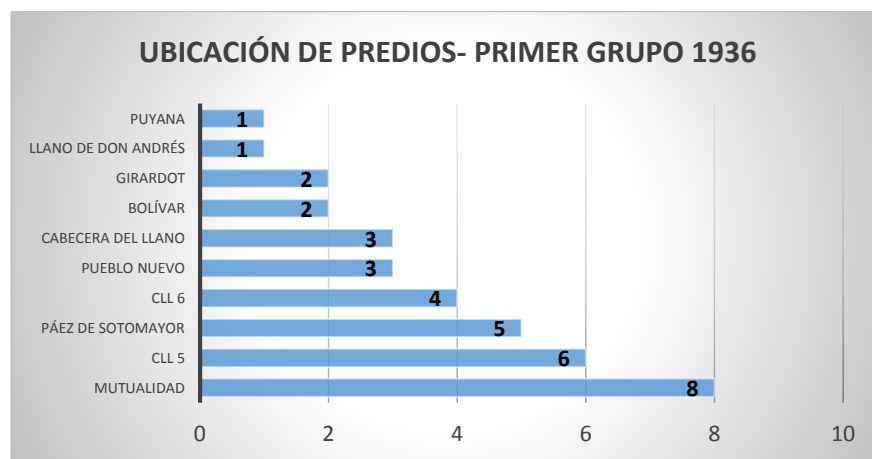
<sup>256</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 833. 23 de junio 1936. Tomo 7

<sup>257</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 423. 3 de abril de 1936. Tomo 4

primera por 900 pesos<sup>258</sup> y Rafael Remolina, quien obtuvo una casa localizada en el barrio Antonia Santos por 500 pesos<sup>259</sup>.

Por otro lado, los protocolos notariales registraron cincuenta y seis perímetros de las cincuenta y siete propiedades adquiridas, donde la dimensión de los predios fluctuó entre 40 y 20000 metros cuadrados. Con respecto a los vendedores siete de ellos fueron personas jurídicas, por ejemplo los señores Emilio Montoya y Estanislao Olarte representantes legales de la empresa Fomento Urbano de Santander transfirieron a título de venta aproximadamente cuatro propiedades, mientras que el Banco de Bogotá vendió tres inmuebles a compradores de este grupo. Los demás vendedores fueron personas naturales. Por otro lado, los predios descritos se localizaron en varios sectores y barrios de la ciudad, predominando el barrio de la Mutualidad con ocho propiedades ubicadas allí, seguidos del barrio Páez de Sotomayor y la calle quinta con cinco inmuebles cada uno, como se evidencia en la gráfica:

**Gráfica 37: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1936**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

<sup>258</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 944. 21 de julio 1936. Tomo 8

<sup>259</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1152. 9 de septiembre de 1936. Tomo 10

Los protocolos notariales de 1936 registraron una serie de ciento dos compradores, quienes adquirieron aproximadamente ciento doce propiedades de manera individual y conjunta, operaciones de compra que fluctuaron entre 50 y 6000 pesos, y que generaron un monto total de 210683 pesos. El grupo fue dividido en tres subgrupos: el primero conformado por cincuenta y cuatro compradores invirtieron entre 2000 y 6000 pesos, lo que fue equivalente a 166400 pesos, lo que representó al 78.98% del total de las transacciones del año. El segundo subgrupo compuesto por treinta y un compradores, destinó 33675 pesos para adquirir bienes raíces, dinero que representó el 15.98% de las operaciones de compra, cuyos valores individuales oscilaron entre 700 y 1900 pesos. Finalmente, el tercer subgrupo estuvo conformado por veintisiete compradores que invirtieron 10608 pesos, dinero que correspondió al 5.03% de las transacciones del grupo de los ciento dos compradores para 1936, como se observa en la siguiente tabla:

**Tabla 24: operaciones de compra, segundo grupo 1936**

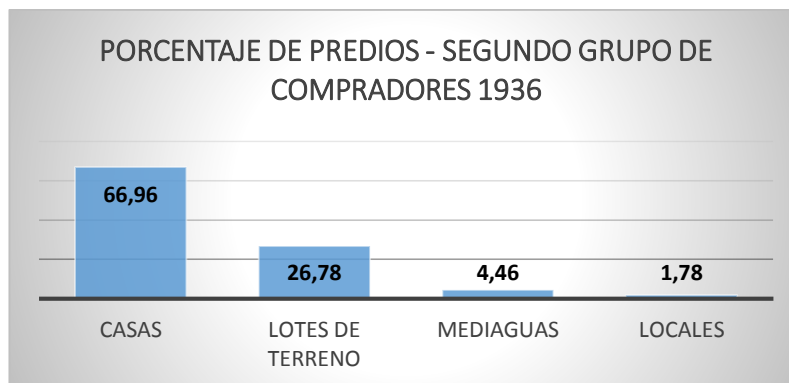
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	17	5	36	Ordoñez Ana Rosa	6000	58	13	10	36	Ordoñez Eustoquio	1800
2	17	5	36	Ordoñez Ana Rosa		59	16	9	36	Soto Gilberto	1700
3	24	9	36	Peralta María	6000	60	10	2	36	Valdivieso Crisanto	1500
4	24	9	36	Peralta María		61	10	2	36	Valdivieso Crisanto	
5	24	9	36	Peralta María		62	7	5	36	Ordoñez Luis	1500
6	11	11	36	Lulle Alicia		63	27	5	36	Plata Bernardo	1500
7	16	11	36	Valderrama Celia	6000	64	19	8	36	Peralta Daniel	1500
8	25	2	36	López Manuel	5500	65	15	9	36	Rodríguez Luis Francisco	1500
9	16	3	36	Larrotta Roque	5000	66	18	2	36	Ordoñez Luis	1400
10	2	4	36	Díaz Alberto	5000	67	29	5	36	Florez Hermenencia	1300
11	7	7	36	Gómez Alicia	5000	68	23	3	36	Ordoñez Leticia	1200
12	25	8	36	Korgi Salim	4600	69	13	5	36	Rueda Salustiano	1200
13	13	5	36	Ordoñez Marcos	4500	70	18	1	36	Gutiérrez Alcira	1100
14	25	5	36	Ferreira Rodrigo	4500	71	18	2	36	Niño Ana María	1000
15	28	4	36	Pinilla María Luisa	4000	72	3	3	36	Quintero Juan de Dios	1000
16	17	5	36	Ordoñez Balbina	4000	73	31	3	36	Rueda Salustiano	1000
17	17	5	36	Ordoñez Balbina		74	8	4	36	Delgado Rosa	1000
18	27	8	36	Moreno Elvira	4000	75	12	8	36	Valdivieso Crisanto	1000
19	4	9	36	Porras Elvira María	4000	76	23	6	36	Rodríguez María Elisa	900
20	4	9	36	Porras Elvira María		77	3	2	36	Quintero Juan de Dios	800
21	31	10	36	Ortiz Luis	4000	78	29	2	36	Valdivieso Crisanto	800
22	29	12	36	Hederich María	4000	79	26	5	36	Florez Cipriano	800
23	23	10	36	Fuentes Julio	3700	80	31	10	36	Ortiz Luis	800
24	5	9	36	Velásquez Gustavo	3500	81	23	11	36	Lizarazo Evangelista	800
25	22	10	36	López Enrique	3500	82	15	5	36	Niño Felipe	748
26	6	4	36	Gómez Parra Alicia	3300	83	21	4	36	Abrajin José	700
27	24	1	36	Chacón de García María	3000	84	3	6	36	Rodríguez Arnulfo	700
28	7	5	36	Bueno Andrés	3000	85	24	7	36	Esparza Gregorio	700
29	11	5	36	Bueno Trinidad	3000	86	25	8	36	Gómez José de Jesús	660
30	13	7	36	Mantilla Zoila	3000	87	10	3	36	Ordoñez Luis	650
31	25	8	36	Mantilla Pastora	3000	88	26	5	36	Gómez Luis	600
32	1	9	36	Aranda José	3000	89	1	6	36	Florez Hermenencia	600
33	21	9	36	Ardila Inés	3000	90	15	5	36	Villamizar María	503
34	3	11	36	Uribe Francisco	3000	91	2	1	36	Florez Cipriano	500
35	10	12	36	Joya Francisco	3000	92	26	2	36	Nieto de Ordoñez Isabel	500
36	10	12	36	Joya Francisco		93	18	3	36	Nieto de Ordoñez Isabel	500

37	23	12	36	Ferreira Socorro	3000	94	8	4	36	Sánchez Victoria	500
38	15	5	36	Rueda Juan	2800	95	15	4	36	Pradilla Balbino	500
39	14	5	36	Silva Nicolás	2700	96	26	5	36	Lizarazo Estanislao	500
40	19	6	36	Blanco Cruz Felipe	2500	97	23	12	36	Blanco Marcelina	500
41	25	7	36	Abrajin José	2500	98	2	12	36	Ordoñez Eustoquio	466
42	1	9	36	Sánchez Cayetano	2500	99	13	2	36	Sánchez Luis Felipe	400
43	8	9	36	Ordoñez Julio	2500	100	23	3	36	Ordoñez Leticia	400
44	15	9	36	Alarcón Alfredo	2500	101	19	6	36	Ordoñez José Vicente	400
45	21	12	36	Gómez Miriam	2500	102	29	10	36	Navas María Concepción	400
46	21	12	36	Martínez Abel	2500	103	14	1	36	Pradilla Jorge	350
47	30	4	36	Díaz Florentino	2400	104	4	3	36	Luna Julio	339
48	18	6	36	Gómez Heráclito	2400	105	15	2	36	Ordoñez Luis	300
49	1	8	36	Giorgi Alberto	2400	106	25	4	36	Quintero Juan de Dios	300
50	11	9	36	Villamizar María	2100	107	21	11	36	Mantilla Miguel	250
51	1	2	36	Sánchez Luis Felipe	2000	108	11	9	36	Castellanos Isabel	180
52	25	3	36	Sánchez Victoria	2000	109	9	5	36	Gómez Luis	120
53	24	6	36	Covelli Benito	2000	110	20	11	36	Mantilla Miguel	120
54	16	7	36	Rodríguez Arnulfo	2000	111	6	7	36	Rodríguez María Elisa	50
55	27	4	36	Díaz Saúl	1900	112	23	6	36	Gómez Jesús	20
56	1	10	36	Espinel Wilches Horacio	1827						
57	1	10	36	Espinel Wilches Horacio							

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los bienes raíces comprados por los miembros de este grupo fueron en su mayoría de uso residencial, de las ciento doce propiedades transadas, setena y cinco fueron casas construidas en los materiales predominantes de la época, treinta fueron lotes de terreno, cinco fueron mediaguas y dos fueron locales. Lo que demuestra el interés por los compradores de adquirir inmuebles residenciales o porciones de tierras que probablemente se convertirían con el tiempo en casas o mediaguas que podían ser vendidas por precios más elevados. El porcentaje de los tipos de predios adquiridos por este grupo observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 38: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1936**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Por otro lado, la inversión realizada por algunos compradores, les permitió pagar un monto de dinero total por varias propiedades, es decir, que llevaron a cabo operaciones de compra de manera conjunta, por ejemplo la señora María Peralta, obtuvo dos casas y una mediagua situadas en la calle diez y en la calle primera, por un precio total de 6000 pesos<sup>260</sup>. Por su parte, otros compradores invirtieron en bienes raíces de forma individual, pero en varias ocasiones del año, por ejemplo el señor José Abrajín realizó dos transacciones, en las cuales compró una casa situada en el barrio de la Mutualidad por 2500 pesos, y una casa localizada en la calle cuarta con carrera cuarta por 700 pesos, para un monto total de 3200 pesos<sup>261</sup>.

Otros por su parte, realizaron una inversión inferior a los cien pesos, por ejemplo la señora María Elisa Rodríguez pagó 50 pesos por un lote de terreno situado en la calle octavo<sup>262</sup>, y el señor Jesús Gómez compró un lote de terreno localizado en el barrio Llano de Don Andrés por 20 pesos<sup>263</sup>. De este modo, se evidencia el comportamiento variable de este grupo de compradores, que durante 1936 invirtió cifras de dinero significativas, que permitieron el movimiento económico del mercado de tierras urbanas en Bucaramanga.

Con respecto a la dimensión de los predios, los protocolos notariales registraron ciento cuatro perímetros de los ciento doce inmuebles transados, dimensión de predios que fluctuaron entre 14 y 100000 metros cuadrados. Por otra parte, los vendedores que efectuaron las transacciones fueron en su mayoría personas naturales que adquirieron las propiedades por compras anteriores, sucesiones o sociedades. No obstante, hubo veintiuna operaciones de compra realizadas por personas jurídicas, la mayoría de ellas entidades financieras con sucursales en Bucaramanga, por ejemplo el Banco de Bogotá transfirió nueve inmuebles, el Banco

---

<sup>260</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1256. 8 de octubre de 1936. Tomo 11

<sup>261</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 965. 25 de julio de 1936. Tomo 8

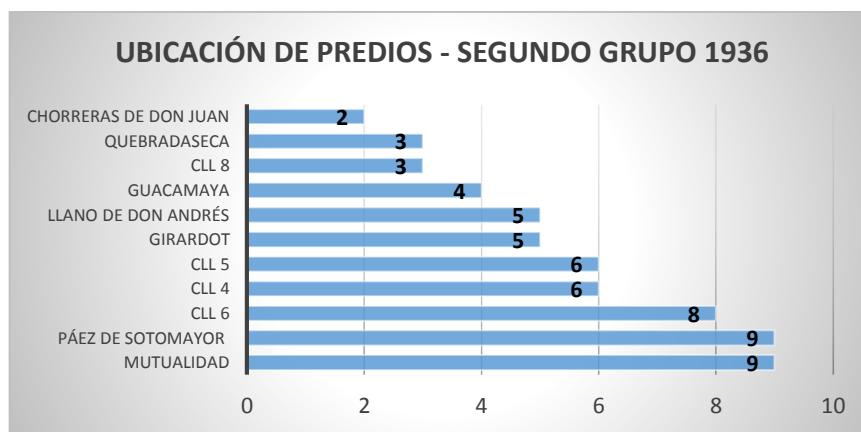
<sup>262</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 890. 6 de julio de 1936. Tomo 8

<sup>263</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 836. 23 de junio de 1936. Tomo 7

de Colombia vendió una propiedad y el Banco Agrícola Hipotecario transfirió tres predios, mientras que la empresa Fomento Urbano de Santander vendió aproximadamente seis bienes raíces.

Finalmente, la ubicación de los inmuebles fue variable, sin embargo, en los barrios de la Mutualidad y Páez de Sotomayor se ubicaron el mayor número de predios, seguidos por los sectores como la calle sexta y la calle cuarta, como se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 39: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1936**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los protocolos notariales de 1936 registraron un tercer grupo que estuvo compuesto por trescientos dieciocho compradores, quienes invirtieron entre 25 y 2150 pesos en la adquisición de trescientas veintiséis bienes raíces urbanas en Bucaramanga, dicha inversión generó un monto total de 173571 pesos, convirtiéndose en el segundo grupo que mayores ingresos al mercado de tierras produjo en el año, debido a la cantidad de compradores que lo conformaron. Para examinar la inversión realizada por los miembros del grupo, fue necesario subdividirlo en tres subgrupos: el primero conformado por cincuenta y ocho compradores que destinaron entre 1000 y 2150 pesos, generando una suma total de 80232 pesos, lo

que representó el 46.22% de las transacciones del año. El segundo subgrupo estuvo compuesto por noventa y un compradores, cuya inversión fluctuó entre 500 y 910 pesos, dinero que sumó 57318 pesos y fue equivalente al 33.02% de las operaciones de compra de 1936. Finalmente, el tercer subgrupo contó con ciento sesenta y nueve compradores, quienes invirtieron la totalidad de 36021 pesos, en transacciones que oscilaron entre 25 y 496, lo que representó el 20.75% del año, como se puede observar en la siguiente tabla:

**Tabla 25: operaciones de compra, tercer grupo 1936**

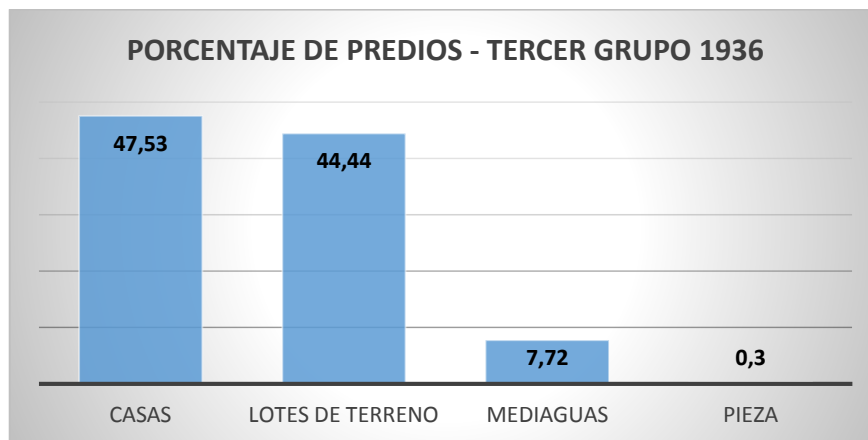
N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	23	4	36	Estévez Luis	2150	109	27	8	36	Saavedra Antonio	600	218	4	3	36	Pinto Tránsito	250
2	3	9	36	Alviar Alonso	2075	110	19	12	36	Cardozo Melciades	600	219	13	5	36	Pereira Cándido	250
3	30	3	36	Suarez Carlos	2000	111	13	2	36	Macías Alfonso	588	220	19	5	36	Pinto Evaristo	250
4	22	5	36	Pimiento Cándida	2000	112	24	11	36	Sánchez Eduardo	583	221	9	7	36	Rojas Benito	250
5	22	5	36	Pimiento Cándida		113	3	4	36	Ortiz Gilberto	582	222	15	7	36	Florez Rubén	250
6	6	6	36	Villabona Daniel	2000	114	11	3	36	Cadena Isabel	570	223	4	8	36	Herrera Pedro	250
7	6	6	36	Villabona Daniel		115	22	1	36	Tristancho Pedro	560	224	5	9	36	Torres Sacramento	250
8	3	9	36	Cadena Alfredo	2000	116	5	2	36	Guevara Octavio	550	225	14	9	36	Gómez María	250
9	15	10	36	Suarez Carmen	2000	117	27	11	36	Sierra Rita	540	226	25	11	36	Mendoza Hipólito	250
10	15	10	36	Trujillo Rosa	2000	118	17	8	36	Carrillo Vicente	522	227	20	3	36	Sánchez Manuel	240
11	18	11	36	Hinestroza Lorenzo	2000	119	26	10	36	Porras Benilda	516	228	27	7	36	Pinto Santiago	240
12	26	11	36	Uricochea Sara	2000	120	15	9	36	Esguerra Isabel	503	229	22	7	36	Arenas Francisco	240
13	14	12	36	Ordoñez Rosa	2000	121	3	1	36	Jaimes Ana Victoria	500	230	15	10	36	Morantes Basilio	230
14	31	10	36	Wills Ricardo	1895	122	3	1	36	Ordoñez Manuel Antonio	500	231	28	12	36	Mantilla Amelia	230
15	24	10	36	Suarez Víctor	1872	123	16	1	36	Peña Puyana Manuel	500	232	31	10	36	Sierra Facundo	210
16	6	3	36	Torres Ana Lucía	1800	124	21	1	36	Muñoz Francisco	500	233	30	5	36	Martínez Inocencio	206
17	14	10	36	Nieves Rojas José	1800	125	21	1	36	Porras Arcadio	500	234	13	1	36	Porras Melciades	200
18	5	6	36	Grimaldos Elvia	1700	126	1	2	36	Amaya Reyes	500	235	16	1	36	Ferreira Carlos	200
19	13	2	36	Ordoñez Antonio	1600	127	25	2	36	Vega Micaela	500	236	30	1	36	Hernández Luis	200
20	13	2	36	Ordoñez Antonio		128	5	3	36	Rodríguez José	500	237	19	2	36	Zárate Agustín	200
21	24	10	36	Cote Guillermo	1560	129	25	2	36	Moreno Gumersindo	500	238	21	3	36	Lagos Concepción	200
22	22	2	36	Otero José María	1500	130	2	3	36	Chivatá Benito	500	239	30	3	36	Niño Manuel	200
23	11	8	36	Celi Concha	1500	131	3	3	36	Perea Rafael	500	240	30	3	36	Bueno Luis F.	200
24	21	9	36	Morantes Pablo	1500	132	13	3	36	Cárdenas Dolores	500	241	7	5	36	Angarita Dolores	200
25	1	10	36	Cadena Eva	1500	133	23	3	36	Silva José Manuel	500	242	12	6	36	Mantilla Jesús	200
26	28	10	36	Sepúlveda María	1500	134	16	4	36	Vargas Higinio	500	243	18	6	36	Jaimes Juan	200
27	17	11	36	Navas Serafina	1500	135	18	4	36	Zafra Abrahana	500	244	23	6	36	López Victoria	200
28	14	12	36	Arenas Luis	1500	136	28	4	36	Salazar José	500	245	25	6	36	Angarita Primitivo	200
29	21	9	36	Mendoza Tobías	1400	137	6	5	36	Jiménez Gabriel	500	246	29	7	36	Durán Emilia	200
30	23	1	36	Villamizar Luis	1300	138	30	5	36	Becerra Pedro	500	247	17	8	36	Peña Isidro	200
31	10	3	36	Cordero Quintín	1300	139	19	5	36	López María	500	248	17	8	36	Ángel Martín	200
32	21	7	36	Valbuena Benilda	1300	140	28	5	36	Mantilla Cecilio	500	249	6	11	36	García Rafael	200
33	2	4	36	Avellaneda Pablo	1200	141	16	6	36	Valdivieso José	500	250	10	12	36	Cáceres Isidoro	200
34	4	5	36	Zorrilla Luis	1200	142	5	6	36	Tarazona Pablo	500	251	10	12	36	Castillo Vitelbina	200
35	4	11	36	Rueda Eliseo	1200	143	21	6	36	Carrillo Ana	500	252	17	12	36	Arenas Luis E.	200
36	10	2	36	Silva Germán	1150	144	23	6	36	Díaz Carlota	500	253	31	12	36	Rueda Gilberto	200
37	4	3	36	Orduz Isolina	1100	145	2	7	36	Espinoza Rafael	500	254	10	11	36	Cely Alcibiades	188
38	2	4	36	Duarte Dolores	1100	146	26	6	36	Vargas Jesús	500	255	18	2	36	Cepeda Cecilia	180
39	16	5	36	Pérez Luis A.	1030	147	8	7	36	Pérez Natividad	500	256	30	3	36	Pedraza Carmen	180
40	16	5	36	Pérez Luis A.		148	15	7	36	Duarte Isabel	500	257	25	9	36	Vanegas Roberto	180
41	16	5	36	Pérez Luis A.		149	4	8	36	Rueda Ana	500	258	16	11	36	Gutiérrez Juan	180
42	4	2	36	Forero Juan	1000	150	7	10	36	Muñoz Silvino	500	259	17	2	36	Niño Luis A.	166
43	24	2	36	Montero José	1000	151	22	10	36	Galvis Rafael	500	260	23	1	36	Pinzón Pedro	150
44	25	2	36	Roa José Antonio	1000	152	28	10	36	Díaz Luis Francisco	500	261	23	1	36	Montañez Miguel	150
45	20	3	36	Serrano Luis	1000	153	15	12	36	Méndez Pedro	500	262	15	6	36	Rodríguez Carmen	150
46	20	3	36	Silva Ana María	1000	154	14	12	36	Giorgi Miguel	500	263	8	7	36	Centeno Víctor	150
47	1	5	36	Picón Jerónimo	1000	155	22	12	36	Arciniegas Isabel	500	264	24	8	36	Morales Luis	150
48	1	5	36	Picón Jerónimo		156	31	12	36	Celis Teodosio	500	265	29	8	36	García Jesús	150
49	13	5	36	Rosy Virginia	1000	157	30	5	36	Tolosa Marco	496	266	15	9	36	Gómez Pedro	150
50	27	5	36	Beltrán Mercedes	1000	158	26	6	36	Rosas Eusebio	468	267	13	10	36	Uribe Dionisio	150
51	15	5	36	Galvis Flor	1000	159	18	1	36	Shaus Carlos	450	268	22	10	36	Calderón Benito	150
52	29	5	36	Espinoza Eulalia	1000	160	20	3	36	Jerez Basilio	450	269	21	7	36	Delgado Simón	129
53	23	6	36	Sánchez Alberto	1000	161	9	9	36	Ortiz Juana	450	270	30	5	36	Castellanos Luisa	126
54	3	8	36	Paillié Víctor	1000	162	21	1	36	Cortés Donoso	420	271	16	3	36	Sanabria Teresa	125
55	14	8	36	Márquez Leocadia	1000	163	20	3	36	Duarte José María	400	272	29	5	36	García Carlos	120
56	13	8	36	Llanos Víctor	1000	164	17	4	36	Pérez Arnulfo	400	273	15	9	36	Delgado Higinio	120
57	18	8	36	Tapias Elena	1000	165	17	4	36	Silva Ana Jesús	400	274	7	1	36	Camero Isidoro	100
58	19	10	36	Poveda Benito	1000	166	20	5	36	López Carmen	400	275	22	1	36	Chaparro Cristino	100
59	4	11	36	Cornejo Saúl	1000	167	20	5	36	López Carmen		276	25	6	36	Gómez Ana	100

60	31	10	36	Carrizosa Alfredo	1000	168	28	5	36	Olarte Elisa	400	277	25	6	36	Ribero Roque	100
61	18	11	36	Uribe Cleofelina	1000	169	16	6	36	Valderrama Primitivo	400	278	22	7	36	Guerrero Eleuterio	100
62	28	11	36	Sánchez Alberto	1000	170	21	6	36	Reyes Marco	400	279	28	8	36	Rodríguez Eloísa	100
63	3	12	36	Pineda Bruno	1000	171	21	6	36	Ruiz Segundo	400	280	31	8	36	Moreno Jesús	100
64	24	12	36	Mantilla Parmenio	1000	172	9	7	36	Reina Delia	400	281	2	9	36	Ayala Luis	100
65	30	5	36	Osorio Benita	910	173	3	8	36	Giorgi Miguel	400	282	14	9	36	Pachón Martín	100
66	16	7	36	Ramírez Georgina	900	174	18	8	36	Mutis Juan Pablo	400	283	21	9	36	Ortiz Pedro	100
67	3	9	36	Barragán Rosario	900	175	14	9	36	Ordoñez Octavio	400	284	15	10	36	García Julieta	100
68	11	12	36	Wilches Rosalina	900	176	21	9	36	Avendaño María	400	285	9	11	36	Barrera Antonio	100
69	21	9	36	Carrizosa Adela	875	177	15	9	36	Méndez Pedro	400	286	23	12	36	Duarte Juan	100
70	25	6	36	Galeano Francisca	850	178	26	10	36	Herrera Hermogenes	400	287	23	12	36	Rincón María Luisa	100
71	24	8	36	Méndez Pedro	850	179	27	11	36	García Polo	400	288	10	12	36	Solano Epifanio	100
72	13	11	36	Ortiz Juana	850	180	23	12	36	Ogliastri Roque	400	289	23	12	36	Suarez Florentino	100
73	26	11	36	Porras Lucrecia	850	181	31	12	36	Suarez Modesto	400	290	23	9	36	Granados Pompilio	96
74	8	2	36	Pérez Arnulfo	800	182	31	12	36	Ardila Camilo	400	291	15	2	36	León Peregrino	90
75	28	2	36	Gil Rafael	800	183	21	3	36	Naranjo Ana	360	292	15	2	36	Pradilla Cornelia	90
76	30	3	36	Martínez Florentino	800	184	9	6	36	Ojeda Rafael	360	293	8	8	36	Zárate Ernesto	90
77	7	4	36	Buitrago Abigail	800	185	2	1	36	Rueda Agustín	350	294	25	8	36	García Jesús	90
78	6	5	36	Reyes Emilio	800	186	23	3	36	Valdivieso Francisco	350	295	10	11	36	Hurtado Trinidad	90
79	14	5	36	Ordoñez Natividad	800	187	20	3	36	Argüello Francisco	350	296	13	10	36	Martínez Sofía	85
80	24	7	36	Mantilla Ernesto	800	188	13	4	36	Strauss Carlos	350	297	5	8	36	Blanco Zacarías	84
81	29	7	36	Guaterón Ana	800	189	21	6	36	Vargas Elisa	350	298	3	1	36	Niño Vicente	80
82	29	7	36	Guaterón Ana	800	190	30	10	36	Curtidor Crisóstomo	350	299	4	5	36	Vega Ángel	80
83	31	8	36	Díaz Justo Pastor	800	191	31	8	36	Román Ismenia	345	300	28	11	36	Calderón María	80
84	14	9	36	Tolosa Antonio	800	192	13	1	36	Bueno Guillermo	300	301	6	10	36	Silva Rafael	75
85	24	10	36	Ardila Gustavo	800	193	22	1	36	Liévano Silva Luis	300	302	22	10	36	Romero Guillermo	75
86	28	10	36	Figueroa Sofía	800	194	12	2	36	Gómez Julio	300	303	30	4	36	Pedraza Carlos	72
87	28	10	36	Figueroa Sofía	800	195	23	2	36	Bueno Francisco	300	304	21	1	36	González Rosa	70
88	19	11	36	Contreras María	800	196	21	2	36	Rincón Sixto	300	305	10	2	36	López María	65
89	24	11	36	Montero Joaquín	800	197	4	3	36	Martínez Florentino	300	306	25	2	36	Rojas Tulia	65
90	17	12	36	Madiedo Isabel	800	198	2	4	36	Hormiga Rosa	300	307	4	3	36	Cárdenas Mariano	65
91	9	7	36	Villamizar Ramón	750	199	16	4	36	Torres Nicolasa	300	308	22	4	36	Villarreal Brígida	60
92	4	1	36	Garzón Isaac	700	200	20	5	36	Ordoñez Leticia	300	309	2	7	36	Mariño Paulina	60
93	14	3	36	Pérez Rafael	700	201	23	5	36	Vega Rosa Tulia	300	310	12	12	36	Mantilla Juan	60
94	30	3	36	Ortiz Deogracias	700	202	25	5	36	Rueda Agustín	300	311	15	12	36	Cuadros José	60
95	16	4	36	Avendaño Luis	700	203	19	6	36	Amaya Víctor	300	312	21	1	36	Martínez Ana	55
96	13	5	36	Rueda Gilberto	700	204	25	6	36	Landazábal Eustasio	300	313	28	4	36	Florez Nicasia	51
97	14	11	36	Roa z María	700	205	25	6	36	Rojas Eduardo	300	314	4	3	36	Cordero Damián	50
98	20	5	36	Amorocho Vidal	660	206	4	7	36	Rodríguez José	300	315	4	5	36	Carreño Ana	48
99	16	1	36	Cabrales Delfina	657	207	16	7	36	Gómez Carmen	300	316	12	6	36	Mantilla Jesús	43
100	31	3	36	López María	650	208	21	7	36	Gómez Luis	300	317	10	3	36	Osorio Alejo	42
101	13	4	36	Sala Abel	650	209	11	8	36	Mantilla Tránsito	300	318	21	3	36	Bautista Esteban	40
102	26	5	36	Penagos María	650	210	15	9	36	Benavides Eugracia	300	319	30	3	36	Jerez Lisandro	40
103	8	4	36	Ojeda Rafael	632	211	22	9	36	Amaya Víctor	300	320	25	11	36	Santander Simón	40
104	7	1	36	Mutis Matilde	630	212	17	10	36	Télez Alfredo	300	321	23	5	36	Núñez Rosalina	38
105	7	5	36	Álvarez Eva	620	213	25	11	36	Escandón Gonzalo	300	322	20	5	36	Laguado Cupertino	36
106	23	9	36	Rueda Gregorio	620	214	9	12	36	Rodríguez Bernardo	300	323	23	6	36	Prada Esther	35
107	7	2	36	Gamboja Clara	600	215	14	12	36	Ymán Ceferino	300	324	3	1	36	Carrillo Ana Rosa	30
108	28	5	36	Macías Rueda Rosa	600	216	14	5	36	Gutiérrez Alejo	297	325	4	3	36	Cote José Antonio	30
					217	4	3	36	Pinto Juan	250	326	2	9	36	Rojas Natalio	25	

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

El uso residencial predominó en los inmuebles adquiridos por los compradores, puesto que de las trescientas veintiséis propiedades transadas, ciento cincuenta y cuatro eran casas, algunas de ellas con habitaciones, cocinas, patios internos y otras particularidades y construidas en su mayoría con tapia, madera y teja; los predios restantes eran ciento cuarenta y cuatro lotes de terrenos, algunos de ellos con mediaguas o casas construidas en su interior, veinticinco eran mediaguas elaboradas con los materiales predominantes de la época y una era una pieza con corredor y patio, el porcentaje de los tipos de venta adquiridos por los compradores, se observan en la siguiente gráfica:

#### Gráfica 40: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1936



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores que mayor dinero invirtieron de forma individual en este tercer grupo fueron los señores Luis Estévez, quien adquirió una mediagua con lote de terreno adyacente localizada en la calle segunda por 2150 pesos<sup>264</sup>, y Alfonso Alviar, quien compró un lote de terreno situado en el barrio de la Mutualidad por 2075 pesos<sup>265</sup>. Otros compradores por su parte, invirtieron de manera conjunta, por ejemplo la señora Cándida Pimiento obtuvo dos casas cada una con lote de terreno contiguo, y ubicadas en la calle primera, por un monto total de 2000 pesos<sup>266</sup>. Lo mismo hizo el señor Antonio Ordóñez, quien realizó una compra conjunta, en la cual, adquirió dos casas y una mediagua, situadas en la calle sexta, por una suma total de 1600 pesos<sup>267</sup>.

<sup>264</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 518. 23 de abril de 1936. Tomo 6

<sup>265</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1111. 1 de septiembre de 1936. Tomo 10

<sup>266</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 569. 5 de mayo de 1936. Tomo 6

<sup>267</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 151. 4 de febrero de 1936. Tomo 2

Por otro lado, existieron varios grupos de compradores que invirtieron cantidades similares de dinero, por lo que se evidenció la homogenización de precios en algunas propiedades de la ciudad, como el caso de veintitrés compradores invirtieron 1000 pesos cada uno para adquirir un inmueble, por ejemplo Alberto Sánchez Puyana obtuvo dos mediaguas situadas en la calle quinta con carrera diecinueve<sup>268</sup>, y Saúl Cornejo compró una casa localizada en el barrio Páez de Sotomayor<sup>269</sup>, Lo que permite vislumbrar que la inversión realizada por los compradores de este tercer grupo los llevó a obtener bienes raíces de diversas características, las cuales no siempre afectaron los precios de las propiedades, a pesar de tener dimensiones y ubicaciones espaciales diferentes.

Por otro lado, los protocolos notariales registraron un total de doscientos noventa y dos perímetros de los trescientos veintiséis predios transados por este grupo de compradores, dimensiones que oscilaron entre 22 y 6400 metros cuadrados. Con respecto a los vendedores, cuarenta y uno fueron personas jurídicas, entre ellos la empresa Fomento Urbano de Santander, la cual transfirió aproximadamente veintiún predios, es decir el 51.21% de las propiedades vendidas por entidades o empresas. La cantidad de bienes raíces transferidos por la Compañía Colombiana de la Mutualidad fue de doce propiedades, lo que representó el 29.26%, el porcentaje restante se dividió entre el Banco de Bogotá y la Compañía de Jesús. Los inmuebles restantes adquiridos por este grupo de compradores fueron vendidos por personas naturales.

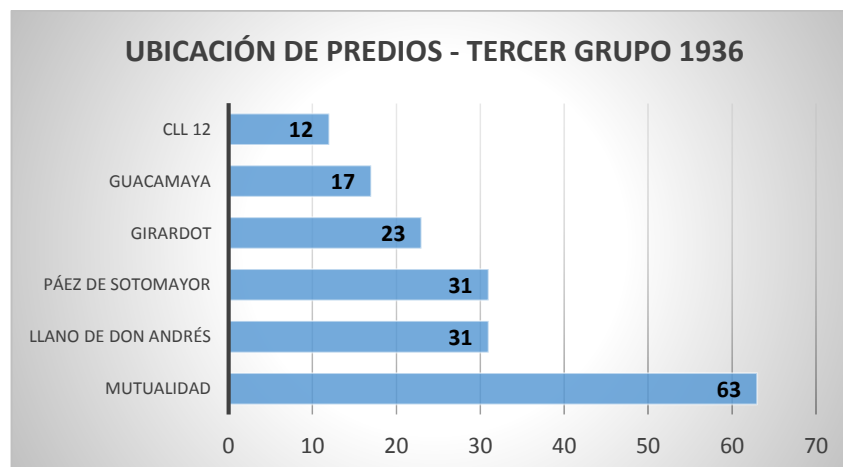
Con relación a la ubicación de los predios, estos se localizaron en distintos sectores y barrios de la ciudad, sin embargo, predominó el barrio de la Mutualidad con sesenta y tres inmuebles situados allí, seguido por los barrios Llano de Don Andrés, Páez de Sotomayor, Guacamaya y el sector de la calle doce. Como se aprecia en la siguiente gráfica:

---

<sup>268</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1507. 28 de noviembre de 1936. Tomo 13

<sup>269</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1300. 22 de octubre de 1936. Tomo 12

**Gráfica 41: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1936**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

A pesar de la crisis económica momentánea que se vivió en el departamento de Santander a principios de 1936, después de la segunda mitad de ese año la situación fue más dinámica y permitió cerrar la economía departamental y local, con resultados significativos. Situación que seguiría su curso para el año 1937 en el mercado de tierras urbanas, pues la inversión realizada por los compradores de este año superó el medio millón de pesos. No obstante, el informe departamental de la Cámara de Comercio se mostraba un tanto inconforme con la situación de sectores como el comercio y la industria, aunque no perdían la esperanza que la situación de todos los sectores de la economía departamental mejorara.

### **3.6 CONSTANTE AUMENTO DE LAS OPERACIONES DE COMPRA DE TIERRAS URBANAS EN BUCARAMANGA**

En 1937, se vislumbró una inversión total de 606541 pesos, lo que representó un alza del 2% con respecto al año anterior y de 5.7% en comparación con el año 1935, primer año de referencia del segundo quinquenio (1935-1940). Situación que

permite plantear, que a pesar de los comportamientos irregulares de carácter económico de la región santandereana, el mercado de tierras había comenzado desde 1936 un aumento paulatino tanto en el número de compradores como la inversión que ellos realizaban durante cada año. Lo que generó un crecimiento en el mercado inmobiliario impulsado tanto por personas jurídicas como naturales.

Respecto al mercado de tierras, tres nuevos grupos de compradores invirtieron cantidades de dinero significativas en operaciones de compra de propiedades raíces de carácter urbano. De este modo, una primera serie de cuarenta y cuatro compradores invirtió un monto total de 185242 pesos. Grupo que fue dividido en tres, el primer subgrupo compuesto por ocho compradores, quienes efectuaron operaciones de compra que oscilaron entre 6000 y 18000 pesos, generando una suma total de 74100 pesos, lo que representó el 40% de las transacciones del total, el segundo subgrupo estuvo conformado por veintitrés compradores, quienes realizaron transacciones que fluctuaron entre 5800 y 2000 pesos, dinero que representó el 40.72% de las operaciones de compra de ese año. El último subgrupo, estuvo compuesto por treinta y ocho compradores, quienes realizaron transacciones con precios fluctuantes entre 70 y 1903 pesos, lo que generó un monto total de 35704 pesos y fue equivalente al 19.27% de las transacciones de este grupo en 1937, como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 26: operaciones de compra, primer grupo 1937**

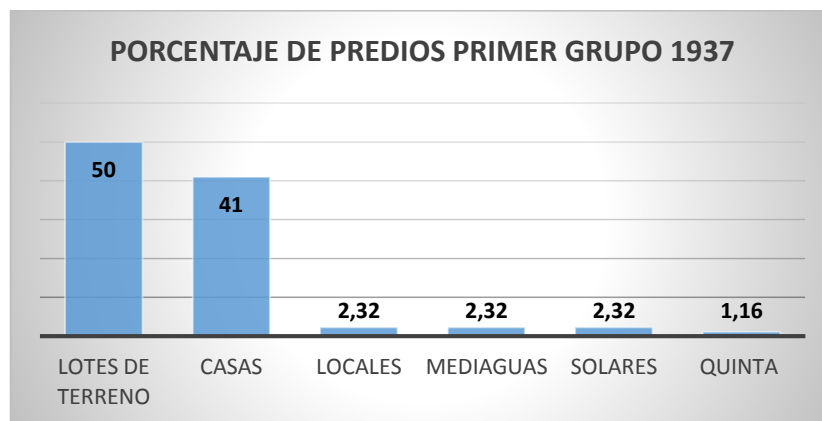
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	20	12	37	Fernández Leonardo	18000	44	2	6	37	Remolina Rafael	1000
2	13	3	37	Cadena Eusebio	15000	45	1	7	37	Parra Roberto	1000
3	26	10	37	Ordoñez Alejandro	15000	46	21	7	37	Pérez Salvador	1000
4	26	2	37	González María	7000	47	24	7	37	Gómez Ana Inés	1000
5	3	3	37	Chedraui Antonio	7000	48	18	8	37	Toscano Moisés	1000
6	28	9	37	Barajas José Jesús	6000	49	26	8	37	Arenas Rafael	1000
7	28	9	37	Barajas José Jesús		50	7	9	37	Remolina Rafael	1000
8	20	5	37	Pico Marco	6000	51	7	9	37	Remolina Rafael	
9	17	3	37	Sorzano Alcira	5500	52	15	11	37	Clausen Christian	1000
10	3	5	37	Rueda José María	5500	53	9	7	37	Rodríguez Gilberto	900
11	21	5	37	Ordoñez Federico	5000	54	1	9	37	Parra Roberto	900
12	20	12	37	Silva Santiago	5000	55	15	11	37	Parra Roberto	900
13	18	12	37	Ortiz Guillermo	4500	56	15	3	37	Toscano Moisés	850
14	27	2	37	Suarez Ramón	4386	57	15	3	37	Ordoñez Federico	800
15	7	12	37	Parra José Antonio	3700	58	18	5	37	Pérez Salvador	800
16	8	1	37	Rondón Alejandro	3600	59	6	8	37	Rincón Francisco	800
17	27	10	37	Pineda Roberto	3500	60	24	6	37	Rodríguez Pedro	750
18	11	12	37	Arenas Roberto	3500	61	20	11	37	Olarte Estanislao	600

19	3	3	37	Bohórquez Demetrio	3000	62	20	11	37	Olarte Estanislao	
20	16	3	37	Covelli Roque	3000	63	20	11	37	Olarte Estanislao	
21	14	6	37	Gómez Isidoro	3000	64	20	11	37	Olarte Estanislao	
22	10	8	37	Parra Roberto	2700	65	20	11	37	Olarte Estanislao	
23	2	3	37	Trillos José de Jesús	2552	66	20	11	37	Olarte Estanislao	
24	6	4	37	Rueda José María	2500	67	20	11	37	Olarte Estanislao	
25	5	10	37	Manosalva Eustasio	2500	68	20	11	37	Olarte Estanislao	
26	20	3	37	Rueda Ezequiel	2000	69	20	11	37	Olarte Estanislao	
27	3	5	37	Trillos José de Jesús	2000	70	20	11	37	Olarte Estanislao	
28	4	6	37	Gómez Isidoro	2000	71	20	11	37	Olarte Estanislao	
29	3	8	37	Rodríguez Pedro	2000	72	20	11	37	Olarte Estanislao	
30	16	10	37	Lizarazo Pablo	2000	73	20	11	37	Olarte Estanislao	
31	9	11	37	Pimiento Clímaco	2000	74	20	11	37	Olarte Estanislao	
32	11	11	37	Clausen Christian	1903	75	20	11	37	Olarte Estanislao	
33	11	3	37	Silva Alfonso	1666	76	20	11	37	Olarte Estanislao	
34	22	9	37	Arenas Roberto	1650	77	20	11	37	Olarte Estanislao	
35	26	1	37	Suarez Ramón	1600	78	1	3	37	Ogliastri de Peña Mary	500
36	11	6	37	Gómez Ana Inés	1600	79	12	4	37	Parra Roberto	500
37	10	3	37	Villamizar Efraín	1500	80	26	5	37	Barajas José Jesús	500
38	8	4	37	Arenas Rafael	1500	81	24	9	37	Gómez Ana Inés	500
39	12	6	37	Lizarazo Pablo	1300	82	2	2	37	Remolina Rafael	400
40	13	3	37	Ordoñez Roberto	1200	83	6	9	37	Bohórquez Demetrio	300
41	1	10	37	Pérez Salvador	1200	84	12	5	37	Bacdecker Theodor	165
42	4	12	37	Estévez Avelino	1200	85	3	2	37	Rincón Claudio	100
43	31	5	37	Carreño Antonio	1050	86	31	3	37	Rincón Claudio	70
											185242

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

De las ochenta y seis propiedades transadas, cuarenta y tres eran lotes de terreno algunos de ellos con construcciones en su interior, treinta y seis propiedades eran casas, la mayoría de ellas construidas en tapia, madera y teja, materiales que seguían siendo predominantes para ese año. Porcentaje que se observa en la siguiente gráfica:

Gráfica 42: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1937



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores que mayor dinero invirtieron en las transacciones de este año, fueron los señores Leonardo Fernández, Eusebio Cadena y Alejandro Ordóñez, el primero adquirió una casa localizada en la carrera diez y siete con calle sexta por 18000 pesos, propiedad que fue transferida por el Banco Agrícola Hipotecario<sup>270</sup>, el segundo comprador obtuvo una casa situada en la calle séptima con carrera doce por 15000 pesos<sup>271</sup>, y el señor Ordóñez adquirió una casa ubicada en la calle quinta con carrera doce por 15000 pesos<sup>272</sup>.

Otros compradores por su parte, hicieron operaciones de compra conjunta, adquiriendo así varias propiedades a la vez, un ejemplo de esto fue el caso del señor Estanislao Olarte, quien efectuó una compra conjunta con el señor Fabio Robledo representante legal de la empresa Fomento Urbano de Santander, en donde adquirió diez y siete lotes de terreno, de los cuales diez y seis estaban ubicados en el barrio Páez de Sotomayor y uno estaba localizado en el barrio Puyana, por un valor total de 600 pesos<sup>273</sup>. Finalmente, varios compradores invirtieron una cantidad mínima en propiedad raíz, por ejemplo, el señor Claudio Rincón adquirió dos lotes de terreno, el primero por 100 pesos y el segundo por 75 pesos, para una suma total de 170 pesos<sup>274</sup>, otro caso fue el del señor Theodor Bacdecker, quien adquirió un lote de terreno por compra al señor Fabio Robledo representante de Fomento Urbano de Santander por 165 pesos<sup>275</sup>.

---

<sup>270</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1848. 20 de diciembre de 1937. Tomo 21

<sup>271</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 399. 13 de marzo de 1937. Tomo 4

<sup>272</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1564. 26 de octubre de 1937. Tomo 17

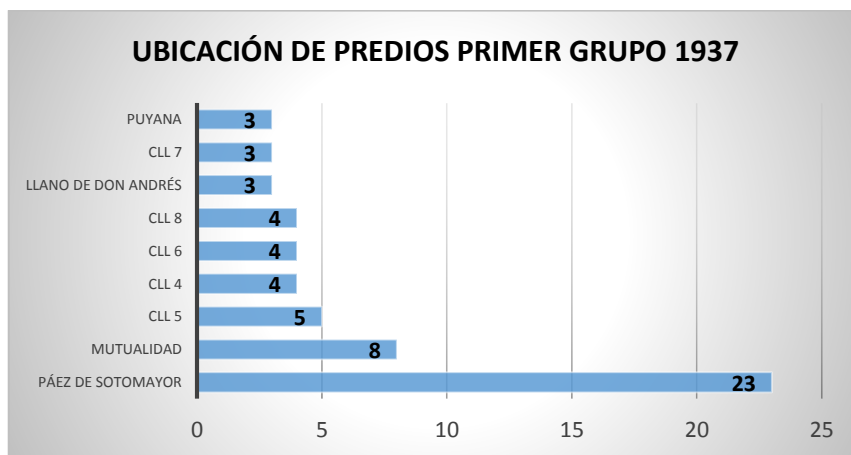
<sup>273</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1706. 20 de noviembre de 1937. Tomo 19

<sup>274</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 190. 3 de febrero de 1937. Tomo 2

<sup>275</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 711. 12 de mayo de 1937. Tomo 7

Con respecto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron un total de setenta y nueve propiedades con perímetro, los cuales oscilaron entre 225 y 8000 metros cuadrados. En cuanto a los vendedores, treinta fueron personas jurídicas como la empresa Fomento Urbano de Santander y la Compañía Colombiana de la Mutualidad, así mismo entidades financieras como el Banco Agrícola Hipotecario, los inmuebles restantes fueron personas naturales. Con relación a la ubicación, los predios se localizaron en diversos barrios y sectores de Bucaramanga, siendo predominante el barrio Páez de Sotomayor con veintitrés propiedades, seguido por el barrio Mutualidad con ocho inmuebles, los demás predios se ubicaron en los siguientes barrios y sectores:

**Gráfica 43: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1937**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Por otro lado, una nueva serie de ochenta y dos compradores invirtieron 223678 pesos, en la adquisición de ciento cinco propiedades, las cuales oscilaron entre 152 y 6000 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos, el primer conformado por cuarenta y cinco compradores, quienes generaron un monto total de 149400 pesos en operaciones de compra, cifra que representó el 66.79% del total del año. El segundo subgrupo estuvo compuesto por cuarenta compradores, quienes invirtieron

una suma total de 65427 pesos, dinero que representó el 29.25% de las transacciones de este grupo en 1937. Finalmente, el tercer subgrupo estuvo compuesto por veinte compradores, quienes invirtieron un monto total de 8851 pesos, lo que fue equivalente al 3.95% del total del año. Como se observa en la siguiente tabla:

**Tabla 27: operaciones de compra, segundo grupo 1937**

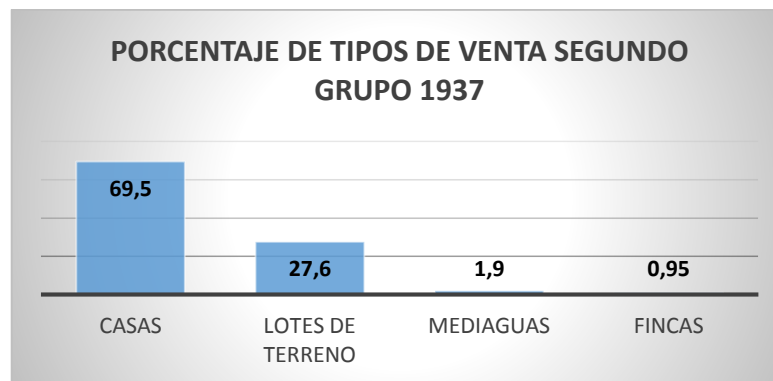
N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	20	3	37	Gómez Ernesto	6000	53	22	11	37	Gómez Luis	2200
2	4	5	37	Sánchez Castro Eduardo	6000	54	22	11	37	Gómez Luis	2200
3	24	9	37	Gómez Figueroa Elvia	6000	55	28	1	37	Soto Gilberto	2000
4	4	10	37	Ogliastri Alberto	6000	56	28	1	37	Ordoñez Josefina	2000
5	7	1	37	Novoa Francisco José	5000	57	8	5	37	Rodríguez Manuel	2000
6	25	2	37	Cadena Roberto	5000	58	9	8	37	Rodríguez Manuel	2000
7	4	3	37	Gil Ana Rosa	5000	59	9	8	37	Rodríguez Manuel	2000
8	28	7	37	Ramírez Custodio	5000	60	20	10	37	García Eliecer	2000
9	29	11	37	Rojas María Josefina	5000	61	29	10	37	Esparza Gregorio	2000
10	29	11	37	Rojas María Josefina		62	11	11	37	Nieto Isabel	2000
11	7	4	37	Arcinegas Luis	4500	63	19	11	37	Niño Pulido Manuel	1920
12	30	9	37	Giorgi María	4500	64	11	8	37	Hernández Leónidas	1760
13	23	2	37	Serrano Pedro Elías	4300	65	19	4	37	Mantilla Betsabe	1700
14	23	2	37	Serrano Pedro Elías		66	9	7	37	Díaz Saúl	1700
15	15	11	37	Guzmán Jorge	4200	67	28	1	37	Medina Balbino	1500
16	25	3	37	Villamizar Moisés	4000	68	5	3	37	Peralta Daniel	1500
17	30	4	37	Porras Gerardo	4000	69	17	8	37	Plata Bernardo	1500
18	3	8	37	Blanco María Ramona	4000	70	27	9	37	Sepúlveda Pedro	1500
19	12	8	37	Montero Rosa	4000	71	26	10	37	Rangel Gregorio	1500
20	21	9	37	Figueroa Jesús	4000	72	13	12	37	Delgado Rosa	1500
21	29	9	37	Torres Miguel	4000	73	23	7	37	Puyana Alejandro	1300
22	16	10	37	Guerrero Ana Delfina	4000	74	16	10	37	Castro Ismael	1300
23	29	4	37	Serrano German	3800	75	20	8	37	Ortiz Luis Miguel	1250
24	13	11	37	Montero Julio	3700	76	5	3	37	Nieto Isabel	1200
25	27	1	37	Toro Gilberto	3500	77	17	4	37	Mantilla Betsabe	1200
26	26	2	37	Silva Reyes Cecilia	3500	78	25	5	37	Pico Castro Pedro	1200
27	17	3	37	Villabona Marco	3500	79	10	12	37	Florez Cipriano	1100
28	24	3	37	Bueno Georgina	3500	80	26	1	37	Medina Balbino	1000
29	20	8	37	Arenas Betsabe	3400	81	17	5	37	Quintero Juan de Dios	1000
30	7	1	37	Sorzano Matilde	3000	82	28	5	37	Ordoñez José Vicente	1000
31	25	3	37	Rueda Enrique	3000	83	31	5	37	Sánchez Victoria	1000
32	25	3	37	Rueda Enrique		84	29	10	37	Esparza Gregorio	1000
33	15	6	37	Torres Alejandrina	3000	85	16	11	37	Castro Ismael	1000
34	6	7	37	Delgado José Antonio	3000	86	17	8	37	Ordoñez Trinidad	900
35	16	7	37	Barco Andreina	3000	87	26	1	37	Valdivieso Crisanto	800
36	27	7	37	Penagos Eugenio	3000	88	30	12	37	Díaz Bernardo	729
37	27	7	37	Penagos Eugenio		89	9	10	37	Gómez Heráclito	600
38	27	7	37	Penagos Eugenio		90	12	11	37	García Maximiliano	600
39	27	7	37	Penagos Eugenio		91	5	4	37	Torres Florentino	500
40	27	7	37	Penagos Eugenio		92	21	10	37	Quintero Juan de Dios	500
41	27	7	37	Penagos Eugenio		93	27	10	37	Castro Ismael	500
42	1	9	37	González Heliodora	3000	94	26	1	37	Ordoñez Luis	400
43	14	9	37	García Francisco	3000	95	6	2	37	Navas Andrés	400
44	16	10	37	Peralta Alirio	3000	96	4	5	37	Florez Cipriano	400
45	14	12	37	Peña Ambrosio	3000	97	24	6	37	Mantilla Betsabe	400
46	20	1	37	Cediel Luis	2900	98	13	12	37	García Luis	400
47	28	4	37	Gualdrón Miguel	2897	99	29	7	37	Santos Cenón	300
48	1	3	37	Pradilla Francisco	2800	100	5	8	37	García Eliecer	300
49	5	3	37	Neira Benito	2700	101	6	8	37	García Eliecer	300
50	29	10	37	Martínez Rosa María	2600	102	13	9	37	Macías Rosa	300
51	9	7	37	Cornejo Alfonso	2500	103	25	10	37	Duarte Marcos	190
52	8	7	37	Luna Julio	2200	104	25	11	37	Montero Julio	180
						105	17	9	37	Sanmiguel Ladislao	152

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

De las ciento cinco propiedades transadas, setenta y tres de ellas eran casas, la mayoría construidas en tapia, madera y teja, veintinueve eran lotes de terrenos, dos

eran mediaguas y tan solo una era una finca, lo que indica que los compradores de este grupo se orientaron más hacia las propiedades de uso residencial que comercial, teniendo en cuenta que los lotes de terrenos en gran medida eran empleados para edificar dentro de ellos casas o mediaguas, lo que nos permite vislumbrar que el mercado de tierras urbanas estaba enfocado con mayor fuerza al movimiento de inmuebles residenciales. El porcentaje de los tipos de venta transados por el grupo de compradores, se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 44: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1937**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Una serie de compradores invirtieron cantidades de dinero similares, por ejemplo los señores Eduardo Castro Sánchez<sup>276</sup>, Elvia Gómez<sup>277</sup> y Alberto Ogliastri pagaron 6000 pesos individualmente para comprar una casa cada uno, la primera situada en la calle segunda con cerrera doce, la segunda ubicada en el barrio Páez de Sotomayor y la última, situada en el barrio García Rovira<sup>278</sup>. Otros compradores por su parte, realizaron compras conjuntas, en donde adquirieron varias propiedades,

<sup>276</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1407. 24 de septiembre de 1937. Tomo 15

<sup>277</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 430. 4 de mayo de 1937. Tomo 4

<sup>278</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1463. 4 de octubre de 1937. Tomo 16

por ejemplo el señor Eugenio Penagos obtuvo seis inmuebles, el primero una finca compuesta por tres mediaguas y cuatro casas con baños, el segundo un lote de terreno, y los predios restantes eran casas, una de ellas con dos pisos o niveles construidos, por un valor total de 3000 pesos<sup>279</sup>.

Otros compradores por el contrario destinaron una cantidad mínima de recursos económicos, por ejemplo Ladislao Sanmiguel adquirió un lote de terreno localizado en el barrio de la Mutualidad por 152 pesos<sup>280</sup>, Julio Montero obtuvo un lote de terreno situado en el barrio Páez de Sotomayor por 180 pesos<sup>281</sup>, y Marcos Duarte compró un lote de terreno ubicado en el barrio Guacamaya por 180 pesos<sup>282</sup>, convirtiéndose en los compradores de este grupo que menos dinero invirtieron en el mercado de tierras urbanas durante 1937.

Con respecto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales, registraron un total de ciento uno perímetros, los cuales oscilaron entre 42 y 50000 metros cuadrados, dimensiones que no determinaron los precios de los predios, debido a que inmuebles con áreas extensas no tenían precios tan elevados en comparación con otras propiedades que contaban con perímetros más pequeños y precios más altos, por ejemplo la propiedad adquirida por el señor Ernesto Gómez tenía seiscientos noventa y cuatro metros cuadrados y un valor de venta de 6000 pesos, mientras que la finca adquirida por Guillermo Mantilla de manera conjunta, es decir, comprada junto con otras propiedades contó con cincuenta mil metros cuadrados, y fue obtenida por un valor total de 3000 pesos, teniendo en cuenta que al ser comprada en una transacción conjunta el valor individual se desconoce, pero sabiendo que el valor máximo no podía exceder los 3000 pesos, la diferencia

---

<sup>279</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1112. 27 de julio de 1937. Tomo 11

<sup>280</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1375. 17 de septiembre de 1937. Tomo 13

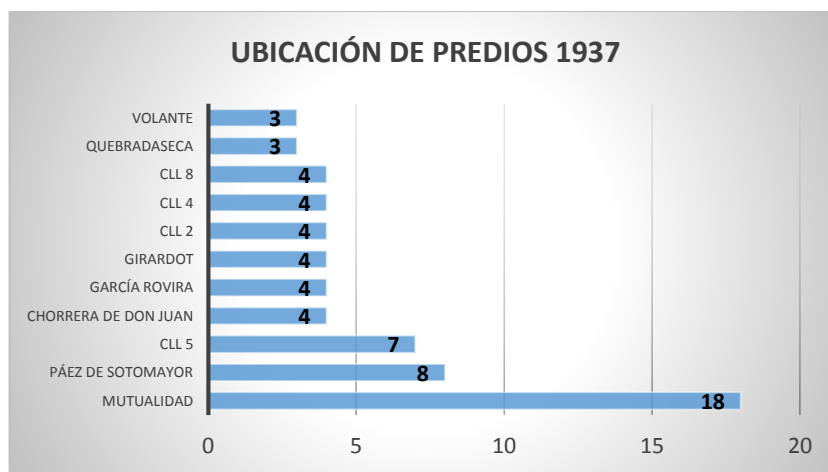
<sup>281</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1724. 25 de noviembre de 1937. Tomo 13

<sup>282</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1561. 25 de octubre de 1937. Tomo 17

porcentual de la propiedad adquirida por Gómez con el inmueble comprado por Mantilla fue de más del 50%. Lo que permite vislumbrar que la relación precio y dimensión de los inmuebles no fue un factor determinante para el valor de las operaciones de compra.

En cuanto a los vendedores, trece de ellos fueron personas jurídicas, entre los que se encontraron Fomento Urbano de Santander, Banco Agrícola Hipotecario y Compañía Colombiana de la Mutualidad, los demás inmuebles fueron vendidos por personas naturales por compra o sucesión. Con relación a las ubicaciones de los predios, en este grupo predominó el barrio de la Mutualidad con dieciocho inmuebles localizados allí, seguido por el barrio Páez de Sotomayor con ocho, los demás predios se ubicaron en varios barrios y sectores de la ciudad, como se aprecia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 45: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1937**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Finalmente, una nueva serie de trescientos veintidós compradores, invirtieron un monto total de 197621 pesos, en operaciones de compra que oscilaron entre 10 y 2300 pesos. Este grupo fue dividido en tres subgrupos, de la siguiente manera: el

primero, compuesto por setenta y ocho compradores, quienes invirtieron entre 1000 y 2300 pesos, lo que generó una suma total de 104082 pesos, dinero que representó el 52.66% del total del año. El segundo subgrupo, estuvo conformado por una serie de setenta y seis compradores, quienes invirtieron 47931 pesos operaciones de compra cuyos precios oscilaron entre 500 y 950 pesos, lo que fue equivalente al 24.25% del total del año 1937, finalmente, el tercer subgrupo contó con ciento noventa y siete compradores, quienes hicieron inversiones entre 10 y 480 pesos, lo que generó un total de 45608 pesos, dinero que representó el 23.97% del total, como se aprecia en la siguiente tabla:

**Tabla 28: operaciones de compra, tercer grupo 1937**

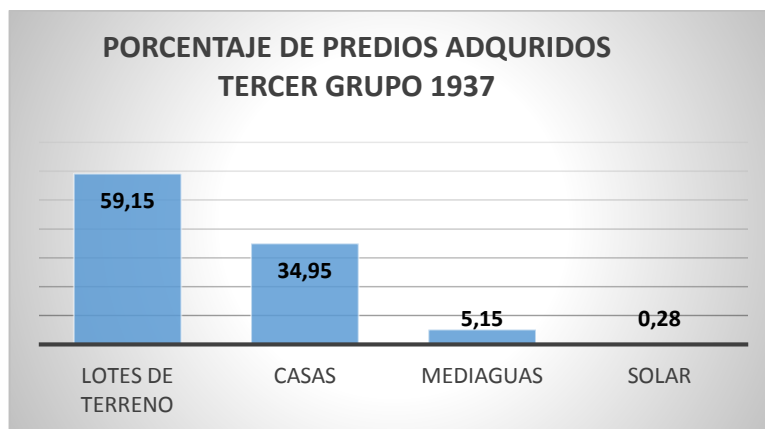
N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	26	1	37	Ayala Emma	2300	118	26	4	37	Hernández Luis	600	235	16	11	37	Galvis Isabel	283
2	17	5	37	Korgi Nassim	2089	119	30	4	37	De Angel Emma	600	236	26	4	37	Correa Pedro	280
3	3	2	37	Ordoñez Blanca	2000	120	11	5	37	Ortiz Anibal	600	237	16	6	37	Marín Emilio	279
4	22	2	37	Naranjo Emilio	2000	121	11	5	37	Ortiz Anibal	600	238	21	7	37	Delgado Maximiliano	270
5	29	3	37	Prada Elisa	2000	122	6	7	37	Vega Ezequiel	600	239	19	11	37	Cristancho Segundo	270
6	31	3	37	Rueda Benito	2000	123	3	11	37	Miranda Alejandra	600	240	12	3	37	Mantilla Carlos	264
7	14	4	37	León Alix	2000	124	22	12	37	Blanco Lino	600	241	23	3	37	Ahumado Marina	264
8	23	4	37	Sánchez Matilde	2000	125	19	10	37	Cote Delia	580	242	31	5	37	Guzmán Félix	264
9	31	5	37	Arciniegas Elvia	2000	126	10	12	37	Paredes Laureano	575	243	15	7	37	Gelvez Paulina	255
10	12	6	37	Otero José Martín	2000	127	4	10	37	Meléndez Paulina	550	244	6	2	37	Rueda Julio	250
11	10	6	37	Pieschacón Josefina	2000	128	8	1	37	Esparza Petra	500	245	5	5	37	Ordoñez Juan	250
12	14	8	37	Pérez Carlos	2000	129	26	1	37	Rey Durán José	500	246	9	6	37	Castro Miguel	250
13	5	9	37	Mantilla Félix	2000	130	17	2	37	Lozada Héctor	500	247	27	7	37	López Rafael	250
14	29	10	37	Pinilla Víctor	2000	131	17	3	37	Patino Benicio	500	248	27	7	37	López Rafael	250
15	10	11	37	Schneider S. Fanny	2000	132	29	3	37	Rueda Emilio	500	249	18	10	37	Barajas Elecer	250
16	29	11	37	Díaz Ana Virginia	1900	133	15	4	37	Ojeda Ramón	500	250	29	10	37	Montoya Juan	250
17	25	8	37	Pineda Luis	1792	134	10	4	37	Pedraza Juan	500	251	5	6	37	Pizarro Erasmo	240
18	12	8	37	Cruz Luis	1760	135	10	5	37	Uribe Transitio	500	252	5	4	37	Cely Alcibiades	228
19	6	4	37	Jerez Marcos	1750	136	31	5	37	Quintero Pedro	500	253	12	5	37	Cely Alcibiades	228
20	27	10	37	Gómez Víctor	1700	137	24	6	37	Ochoa Carlos	500	254	27	7	37	Jerez Basilio	225
21	8	2	37	Niño Víctor	1630	138	24	6	37	Moreno Ana	500	255	29	3	37	Mantilla Ana	224
22	29	1	37	Suarez Lucila	1600	139	7	7	37	Arenas Víctor	500	256	26	1	37	Méndez Pedro	210
23	9	3	37	Barco María	1600	140	21	7	37	Peñuela Paulina	500	257	31	5	37	Florez Pedro	205
24	5	5	37	Soto Tomás	1600	141	26	7	37	Quintero Juan	500	258	14	8	37	Figuera Carmen	204
25	27	8	37	Nieves Marco	1600	142	2	8	37	Vega Trinidad	500	259	5	11	37	Tobón Segundo	202
26	8	5	37	Forero Elisa	1500	143	17	8	37	Hernández Manuel	500	260	21	1	37	Delgado Miriam	200
27	26	7	37	Gómez Alcira	1500	144	30	8	37	Com. De hermanas.	500	261	28	1	37	Rueda Bárbara	200
28	26	7	37	Gómez Alcira	1500	145	28	8	37	Corzo Francisco	500	262	3	2	37	Olarte Facundo	200
29	22	7	37	Suarez Pedro	1500	146	20	9	37	Durán Luis	500	263	17	3	37	Martínez Zenaida	200
30	31	7	37	Pradilla Bárbara	1500	147	17	9	37	Prada Alejandra	500	264	15	4	37	Cadena Isabel	200
31	5	8	37	Pieschacón Enrique	1500	148	22	10	37	Navas Herminia	500	265	9	4	37	Pinto Irene	200
32	30	8	37	Díaz Pastor	1500	149	11	11	37	Medina Jesús	500	266	20	4	37	Villamizar Francisco	200
33	30	8	37	Grimaldos Néstor	1500	150	19	11	37	Consuegra Mercedes	500	267	9	6	37	Parada Martín	200
34	25	10	37	Vera Fidel	1500	151	30	11	37	Bernal Eduvina	500	268	3	9	37	Cardozo Porfirio	200
35	30	11	37	Martínez María	1500	152	9	12	37	García Aristides	500	269	6	10	37	Vega Hipólito	200
36	10	12	37	Moreno Gumersindo	1500	153	23	12	37	Ramírez María	500	270	11	11	37	Martínez Rosa	200
37	31	12	37	Alarcón Jeremías	1500	154	26	5	37	Valdivieso Lola	480	271	29	12	37	Mendoza Gil	200
38	17	5	37	Antolínez Félix	1495	155	18	11	37	Badillo Marco	468	272	29	12	37	Mendoza Gil	200
39	29	10	37	Fritzer Franz	1495	156	15	7	37	Camacho Carlos	465	273	11	11	37	Rodríguez Bernardo	190
40	29	10	37	Fritzer Franz	1495	157	11	8	37	Reyes Julia	463	274	27	8	37	Rangel Alberto	180
41	9	6	37	Roa María	1400	158	27	7	37	Puyana Arturo	459	275	13	10	37	Muñoz María	180
42	30	6	37	Camargo Juan	1224	159	2	4	37	Ribero Lastenia	450	276	6	11	37	Estévez Emma	180
43	15	2	37	Buitrago Francisca	1200	160	12	11	37	Sandoval Jerónima	450	277	7	9	37	Peña Manuel	164
44	2	8	37	Carrillo Ana	1200	161	15	12	37	Sanabria Víctor	450	278	24	2	37	Morantes Basilio	160
45	13	8	37	Valenzuela Inés	1200	162	7	9	37	Hernández Pablo	444	279	12	3	37	Vega Antonio	160
46	5	11	37	Ortiz Rosa	1200	163	20	8	37	Carrizosa Alfredo	420	280	12	3	37	Pinzón Pedro	160
47	25	2	37	León Pedro	1156	164	27	9	37	Suarez Modesto	420	281	9	6	37	Rueda Isidoro	157
48	20	4	37	Pérez Isabel	1120	165	1	2	37	Vega Arcadio	400	282	12	5	37	Valbuena Jesús	155
49	20	4	37	Pérez Isabel	1120	166	25	2	37	Vesga Gregorio	400	283	21	4	37	Durán Eloy	152
50	25	11	37	Ruiz Luis Emilio	1112	167	5	3	37	Barco María	400	284	15	5	37	Machado Tomás	152
51	28	6	37	González Gustavo	1076	168	2	3	37	Ordoñez Primitivo	400	285	24	6	37	León Fabián	151
52	23	11	37	Román José	1071	169	23	3	37	Zárate Segundo	400	286	25	2	37	Badillo Lorenzo	151
53	18	2	37	Marín Apolonia	1000	170	23	3	37	Villamizar Pablo	400	287	3	2	37	Afanador Antonio	150
54	12	3	37	Orden Francisca	1000	171	23	3	37	Cristancho José	400	288	28	4	37	Salazar José	150
55	8	3	37	Buitrago Francisca	1000	172	15	4	37	Pieschacón Alejandro	400	289	5	6	37	Navarro Daniel	150
56	22	3	37	Valderrama Celia	1000	173	4	5	37	Amaya María	400	290	24	6	37	Ojeda David	150
57	22	3	37	Sánchez Salomé	1000	174	12	5	37	Serpa Isabel	400	291	9	8	37	Durán Joaquín	150
58	8	4	37	Vela Cenón	1000	175	17	5	37	Pinzón Ernestina	400	292	21	10	37	Román Ismeria	150
59	26	4	37	Niño Manuel	1000	176	21	5	37	Sánchez Manuel	400	293	11	11	37	Rosas Manuel	150
60	26	4	37	Niño Manuel	1000	177	12	6	37	Martínez Nepo.	400	294	5	11	37	Barragán Alfonso	150
61	26	4	37	Niño Manuel	1000	178	19	6	37	Rangel Ana	400	295	11	11	37	Bautista Betsabe	150
62	11	5	37	Arenas Juan	1000	179	28	6	37	Rangel Alberto	400	296	20	11	37	Pinilla Pedro	150

63	14	5	37	Becerra Luis	1000	180	28	6	37	Guzmán Susana	400	297	10	12	37	Ayala Ernesto	150	
64	31	5	37	Uribe Luis	1000	181	7	7	37	Rey Marco Aurelio	400	298	14	6	37	Herrera Josefa	140	
65	31	5	37	Arciniegas Elvia	1000	182	12	8	37	Torres Alipio	400	299	7	7	37	Rincón Ester	135	
66	5	6	37	Rodríguez Cayetano	1000	183	24	8	37	Amaya María	400	300	15	7	37	Parra José	135	
67	17	7	37	Barroso Chiquinquirá	1000	184	28	8	37	Novoa Teodosia	400	301	16	7	37	Cogollos Pedro	123	
68	2	8	37	Ramírez Aparicio	1000	185	13	9	37	Niño Vicente	400	302	15	1	37	Angarita Pedro	120	
69	17	8	37	Cáceres Julio	1000	186	22	9	37	Martínez Prudencio	400	303	11	10	37	Sánchez Celia	120	
70	17	8	37	Munera Georgina	1000	187	15	11	37	Florez Emilia	400	304	21	10	37	Pinto Santiago	120	
71	30	8	37	Galvis Rosa María	1000	188	10	12	37	Nova José	400	305	24	11	37	Covelli Isabel	120	
72	20	9	37	Ordoñez Luis	1000	189	9	12	37	Mantilla Alfonso	400	306	30	11	37	García Alejandro	120	
73	14	10	37	Navas José Jesús	1000	190	9	12	37	Mantilla Alfonso	400	307	15	5	37	Monroy Francisco	114	
74	9	10	37	Valdivieso Crisóstomo	1000	191	9	12	37	González Isabel	400	308	1	7	37	Ojeda David	114	
75	26	10	37	Carvajal Angélica	1000	192	13	12	37	Parra Miriam	400	309	13	4	37	Beltrán Alberto	112	
76	5	11	37	Rodríguez José	1000	193	17	12	37	Picón Cristóbal	400	310	4	5	37	Beltrán Alberto	112	
77	15	12	37	Carreño Flor	1000	194	15	12	37	España Petra	400	311	10	11	37	Rodríguez Luis	105	
78	7	9	37	Rivera Pedro	950	195	27	12	37	Obregón Rosario	400	312	19	1	37	Mujica Manuel	100	
79	20	11	37	Barrera Manuel	930	196	6	1	38	Beltrán Roberto	400	313	5	2	37	Caballero Jerónimo	100	
80	26	10	37	Silva Eugenia	915	197	16	6	37	Cepeda Cecilia	398	314	6	2	37	Herrera Juan	100	
81	30	8	37	Alvarez Julia	900	198	28	10	37	Triana Ricardo	370	315	15	4	37	Ramírez Tomás	100	
82	12	5	37	San Juan Elvia	877	199	19	8	37	Ardila Patrocinio	360	316	13	4	37	Tami Faustino	100	
83	15	1	37	Acevedo Rosa	850	200	6	9	37	Arcila Misael	350	317	26	7	37	Cruz Vicente	100	
84	30	9	37	Niño Félix Enrique	850	201	9	9	37	Prieto Jesús	350	318	19	11	37	Rueda Paulino	100	
85	18	11	37	Moreno Pascual	840	202	25	10	37	Duarte Rosalina	350	319	24	5	37	Suescún María	96	
86	17	9	37	Espinell Agustín	822	203	23	11	37	Torres Sacramento	350	320	31	5	37	Gómez Telésforo	89	
87	19	7	37	Quintero Berta	810	204	24	12	37	Moreno Gumersindo	350	321	27	1	37	Méndez José	84	
88	4	2	37	Alvarez Héctor	800	205	17	5	37	Rangel José	344	322	19	1	37	Suarez Severo	80	
89	17	3	37	Mantilla Guillermo	800	206	25	6	37	Rangel Alberto	342	323	26	7	37	Bautista José	80	
90	17	4	37	Cetina Domingo	800	207	24	4	37	Salcedo María	340	324	14	9	37	Ortiz Victoria	80	
91	20	5	37	Mantilla Jesús	800	208	16	3	37	Méndez Pedro	318	325	22	5	37	Gómez Heriberto	77	
92	20	5	37	Mantilla Jesús	800	209	26	7	37	Morales Gustavo	311	326	15	2	37	Pérez Presentación	76	
93	20	5	37	Sánchez Lilia	800	210	31	8	37	Carreño Carlos	304	327	17	5	37	Sepúlveda Luis	76	
94	14	6	37	Roa Agripina	800	211	31	8	37	Carreño Carlos	304	328	9	10	37	Mantilla Alejandro	72	
95	12	7	37	Mantilla Paula	800	212	4	1	37	Díaz Juan	300	329	31	3	37	Porras Ismael	60	
96	24	7	37	Peña Rodolfo	800	213	11	1	37	Guerrero Raúl	300	330	2	4	37	Pardo José	60	
97	31	8	37	Guerrero Raúl	800	214	26	1	37	Medina Andrés	300	331	23	4	37	Díaz Luis José	60	
98	11	10	37	Rodríguez María	800	215	3	3	37	Cadena Isabel	300	332	28	4	37	Salazar José	60	
99	17	11	37	Carreño Rosalbina	800	216	2	3	37	Otero José	300	333	6	7	37	Méndez Elvia	60	
100	10	12	37	Ramírez Ernestina	800	217	15	4	37	Vargas Carmen	300	334	18	8	37	Pedraza Juan	60	
101	12	3	37	Clavijo Mercedes	750	218	11	5	37	Hernández María	300	335	11	8	37	Delgado Prudencio	60	
102	24	6	37	Rey Roberto	750	219	15	6	37	Amaya Víctor	300	336	6	9	37	Delgado Prudencio	60	
103	21	1	37	Mantilla María	700	220	21	6	37	Amaya Víctor	300	337	6	9	37	Cepeda Moisés	60	
104	2	4	37	Cortez Donoso	700	221	18	8	37	Villamizar Samuel	300	338	20	9	37	Ruiz María	60	
105	26	5	37	Mantilla Matilde	700	222	31	8	37	Galvis Rafael	300	339	2	11	37	Gómez Javier	60	
106	26	7	37	González José	700	223	18	10	37	Téllez Alfredo	300	340	14	5	37	Mancilla Miguel	59	
107	30	8	37	Castro Rafael	700	224	16	11	37	Díaz Pedro	300	341	14	7	37	Díaz Germán	50	
108	13	7	37	Mantilla Carmen	695	225	19	11	37	Orbegoso Rosa	300	342	23	2	37	López Margarita	45	
109	8	2	37	Ramírez Ana	650	226	24	11	37	Higuera Moisés	300	343	27	8	37	Jaimes Andrés	45	
110	15	12	37	Serrano Pedro	649	227	2	12	37	Riberos Luis	300	344	1	2	37	Balaquero Gabriel	44	
111	30	6	37	Carreño Berta	645	228	30	11	37	Sisa Ismael	300	345	17	9	37	Manosalva Pablo	40	
112	24	5	37	Molla María	643	229	6	12	37	Rodríguez Alcira	300	346	10	11	37	Rondón Domitila	40	
113	6	2	37	Martínez Prudencio	600	230	15	12	37	Calderón Anselmo	300	347	27	9	37	Reina Delia	35	
114	15	2	37	Pimiento Víctor	600	231	20	12	37	Puyana Luis	300	348	4	2	37	Pinzón Ana Jesús	30	
115	23	3	37	Serrano Rosa	600	232	18	5	37	Silva Esther	297	349	5	11	37	Gualdrón Estanislao	30	
116	2	4	37	Ruiz Nepomucena	600	233	14	6	37	Sánchez Julio	291	350	20	4	37	Acevedo Antonio	10	
117	17	4	37	Arias Ana María	600	234	28	6	37	Valbuena Jesús	288							

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga.

De las trecientas cincuenta propiedades transadas, doscientas ocho eran lotes de terreno, algunos de ellos con casas o mediaguas construidas, ciento veintidós eran casas, la mayoría de ellas construidas en tapia, madera y teja, dieciocho eran mediaguas también construidas en los materiales predominantes de la época, y un solar. Lo que permite plantear que este grupo se orientó igualmente hacia los inmuebles residenciales más que comerciales, puesto que la mayoría de los predios adquiridos estaban destinados a la construcción de casas o mediaguas y las características de los inmuebles que estaban ya construidos poseían baños, habitaciones, solares internos o lotes de terrenos adyacentes. Los porcentajes de los tipos de predios transados, puede observarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 46: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1937**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga.

Los compradores que mayor dinero invirtieron dentro de este grupo, fueron los señores Emma Ayala y Nassim Korgi, quienes adquirieron una propiedad cada uno, por ejemplo la señora Ayala compró una casa localizada en la calle séptima con carrera quinta por 2300 pesos<sup>283</sup>, y el señor Korgi adquirió un lote de terreno situado por en el barrio Páez de Sotomayor por 2089 pesos<sup>284</sup>. Otros compradores por su parte, efectuaron operaciones de compra de manera conjunta, obteniendo así varios inmuebles, por ejemplo la señora Alcira Gómez compró dos casas, una de ellas con lote de terreno contiguo, localizadas ambas propiedades en el barrio de la Mutualidad por un valor total de 1500 pesos<sup>285</sup>, lo mismo hizo el señor Jesús Mantilla, quien adquirió dos casas, la primera ubicada en el barrio Guacamaya y la segunda situada en el barrio Piñitas, por una suma total de 800 pesos<sup>286</sup>.

<sup>283</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 61. 15 de enero de 1937. Tomo 2

<sup>284</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 716. 20 de mayo de 1937. Tomo 7

<sup>285</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1059. 17 de julio de 1937. Tomo 10

<sup>286</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 746. 4 de octubre de 1937. Tomo 16

Otros compradores, adquirieron propiedades con considerables extensiones de tierra, por ejemplo el señor Néstor Grimaldos compró un lote de terreno en el sector de la Puerta del sol, con una dimensión de treinta mil metros cuadrados, terreno que fue trasferido por la Sucesión de David Puyana por 1500 pesos<sup>287</sup>. Así mismo, el señor Ramón Ojeda adquirió un lote de terreno en el barrio Albania, el cual poseía dos mil veinticuatro metros cuadrados por 500 pesos<sup>288</sup>. Lo que permite vislumbrar el gran tamaño de las propiedades no determinaron los precios de los inmuebles, pues si solo se hubiese tenido en cuenta este factor, el predio adquirido por el señor Grimaldos tuviese un costo elevado para la época, sin embargo, el precio de venta no sobre pasa los dos mil pesos, aunque cabe resaltar que la suma dinero invertida en esta propiedad es significativa, también es válido plantear que muchos compradores sobrepasaron los cinco mil y diez mil pesos en bienes raíces con dimensiones menores.

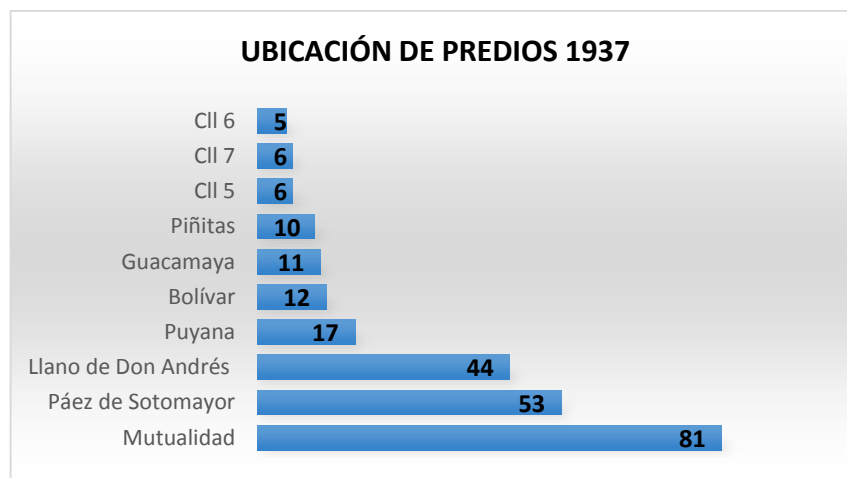
Igualmente, los protocolos notariales registraron un total de trescientos diecinueve perímetros, los cuales oscilaron entre 19 y 30000 metros cuadrados. Con respecto a los vendedores, ochenta de ellos fueron personas jurídicas, entre los que se pudieron encontrar la Compañía Colombiana de la Mutualidad, el Banco Agrícola Hipotecario, la empresa Fomento Urbano de Santander, la Sucesión David Puyana, Villamizar Hermanos y Seguros y Urbanización, los inmuebles restantes fueron trasferidos por personas naturales. En cuanto a la ubicación de los predios, los compradores de este grupo se orientaron más sobre los bienes raíces situados en el barrio Mutualidad, seguido de Páez de Sotomayor y Llano de Don Andrés. La siguiente gráfica permite observar los barrios en donde existieron propiedades transadas por este tercer grupo:

---

<sup>287</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1283. 27 de agosto de 1937. Tomo 13

<sup>288</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 508. 7 de abril de 1937. Tomo 5

**Gráfica 47: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1937**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

### **3. 7 REFORMA AGRARIA: LEY 200 DE 1936 INTENTO FALLIDO DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA**

Mientras en el plano departamental y local, la situación económica variaba constantemente según factores climáticos, ferroviarios y financieros. En el ámbito nacional, algunos problemas eran enfrentados por el presidente López con disposiciones legales, como se vio con las leyes 78 y 63 sobre reforma tributaria. Sin embargo, uno de los problemas más difíciles de solucionar era la repartición de las tierras en manos de la población, debido a que la concentración de tierras en manos de pocos, era una problemática que persistía desde el siglo XIX, como lo expresó en su momento Absalón Machado:

La elevada concentración de la propiedad rural en Colombia y sus múltiples secuelas sobre el crecimiento y el desarrollo no se han modificado desde la colonia. El Estado ha contribuido con sus políticas a ese proceso, de manera notoria durante la era

republicana en el siglo XIX y durante todo el siglo XX, pese a los intentos de redistribuir la propiedad a través de la reforma agraria<sup>289</sup>.

Aunque esta investigación está orientada hacia el mercado de tierras de tipo urbano, la medida tomada desde el ámbito nacional por el presidente Alfonso López Pumarejo con relación a una reforma agraria, afectó de cierta manera el comportamiento del mercado de tierras urbanas en la ciudad de Bucaramanga, puesto que muchos de los compradores diversificaron sus ingresos económicos con actividades como: el cultivo de productos (café y tabaco), el comercio de víveres y otros enseres de uso cotidiano y algunos como las personas jurídicas mantuvieron actividades de orden financiero<sup>290</sup>. Por tal motivo, fue pertinente mencionar que la Ley 200 sobre el régimen de tierras<sup>291</sup>, fue un intento por solucionar la situación agraria del país, pero que a pesar de los esfuerzos manifestados en la ley, ésta no permitió transformar los procesos de adquisición y titulación de tierras:

La Ley 200 de 1936 fue la culminación de un periodo turbulento en el sector agrario: trató de poner orden y apaciguar los conflictos en el campo y de darle claridad al derecho de propiedad y la posesión de terrenos baldíos. Esta norma no constituyó una reforma agraria en el sentido de la distribución de la propiedad y no cambió la estructura agraria heredada de la colonia y de la era republicana del siglo XIX<sup>292</sup>

Estas medidas gubernamentales, junto con las reformas planteadas por López para transformar ámbitos de la Salud y la Educación, chocaron fuertemente con ciertos sectores de la sociedad colombiana, situación que conllevó al presidente López a presentar en el año 1937 la renuncia ante el Presidente del Senado República, Señor Gabriel Turbay en una carta en donde expresó:

“De acuerdo con las declaraciones que en mi nombre han formulado en las Cámaras Legislativas los Ministros del Despacho, y con las que yo mismo he hecho públicas reiteradamente, creo llegado el caso de retirarme de la Presidencia de la República. En consecuencia, presento ante el Senado renuncia del cargo que desempeño, de

---

289 Machado, Op. Cit., p 350

290 Valdivieso, Op. Cit., p 105

291 COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 200 (30, diciembre, 1936). Sobre régimen de tierras. Diario oficial. Bogotá. D.C., 1936 n° 23388 p 451 - 459

292 Machado, Absalón, Op. Cit., p 125

acuerdo con los artículos 98 de la Constitución y 26 del Acto legislativo número 3 de 1910”<sup>293</sup>

Así mismo, López resaltó días después en un mensaje de explicación sobre su renuncia presentado ante el Presidente del Senado, que en el mensaje de posesión dado en 1934 ante el Congreso de la República había aclarado que si no lograba cumplir los propósitos planteados para solucionar los problemas del país, se haría a un lado para dejar que otro mandatario por caminos distintos a los que él conocía pudiera beneficiar al pueblo colombiano, logrando así lo que él como presidente no logró. Sin embargo, después de leídas las palabras del presidente como explicación de su renuncia por parte de los senadores, la decisión de López de renunciar faltando un año para culminar su periodo presidencial, no fue acogida por el Senado de la República, el cual resolvió:

“El Senado de la República, después de reafirmar su confianza al señor doctor Alfonso López, y de reconocer que a éste lo rodea merecidamente la opinión del país, por el patriotismo, la probidad y la rectitud que lo han inspirado en todos sus actos; por el hondo surco democrático que ha abierto en la conciencia nacional y por las nuevas orientaciones sociales y económicas que ha impreso a la marcha del Estado [resuelve] No aceptar la renuncia que de su elevado cargo se ha dignado presentar ante esta corporación el Excelentísimo señor Presidente de la República”<sup>294</sup>

### **3. 8 IDEAS DE PROGRESO URBANO DESARROLLADOS EN LA REVOLUCIÓN EN MARCHA**

A pesar de los problemas que enfrentó el gobierno de López, el plan de desarrollo que el presidente planteó, aunque no logró todos los objetivos expuestos en los primeros meses de su gobierno, generó ideas progresistas que fueron situándose en los gobiernos departamentales y locales de algunas ciudades del país. Por ejemplo, la concepción de progreso que se impulsaba en el orden nacional estaba

---

<sup>293</sup> Eastman, Op. Cit., p 416

<sup>294</sup> Ibid., p 438

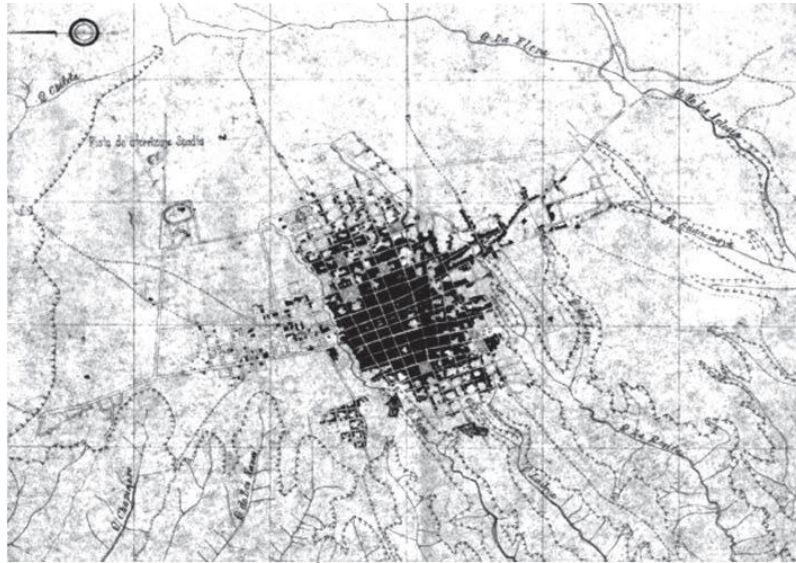
permeando distintas esferas regionales, donde después de 1936 se vislumbraba una proyección hacia la modernidad de las urbes, por lo que se buscaba ejecutar proyectos urbanizadores que lograrán el cometido modernizador colombiano. Ejemplo de ello fue la ciudad de Bucaramanga, donde algunas empresas de carácter urbano mantenían el propósito de impulsar en la ciudad proyectos urbanizadores que transformaran a Bucaramanga en un centro de comercio que estuviera acorde con las transacciones económicas que se llevaban a cabo en la región, debido a que la urbe era un punto intermedio entre la comercialización fronteriza con Venezuela y el centro del país.

De esta manera, empresas y sociedades nacionales o extranjeras después de la crisis de 1929 buscaron impulsar un mercado de bienes raíces que permitiría el crecimiento urbano de la ciudad. No obstante, estos proyectos fueron particularidades colombianas, las cuales estuvieron dependientes de factores políticos y económicos de cada región, para el caso bumangués el impulso modernizador y urbanizador se enlazó con el comercio intermedio y con la visión de una élite negociante que vio en el mercado de compra y venta de inmuebles otra oportunidad de ganancia económica y social, dando así un cambio trascendental en la panorámica urbana de Bucaramanga entre 1928 – 1938, época donde se mantuvo un mayor auge urbanizador<sup>295</sup>.

---

<sup>295</sup>Valdivieso, Op. Cit., p. 26 - 27

### **Ilustración 5: Plano de la ciudad de Bucaramanga 1928**



**Fuente:** archivo del Área Metropolitana de Bucaramanga

### **Ilustración 6: Plano de la ciudad de Bucaramanga 1938**



**Fuente:** archivo del Área Metropolitana de Bucaramanga

Mientras que, para el caso Bogotano estuvo relacionado con las políticas progresistas del gobierno nacional impulsado desde el mandato de Olaya Herrera, quien solicitó la colaboración del urbanista Karl Brunner para la planificación urbanística de la ciudad, resultados que fueron consolidados en el periodo de López

Pumarejo bajo el *Plan urbano regulador de Bogotá* socializado a través de la Primera conferencia Nacional urbanística llevada a cabo en octubre de 1937<sup>296</sup>. Otro caso significativo fue el de Barranquilla, el cual mantuvo un desarrollo urbanizador debido al alto porcentaje comercial que se gestionaba desde la urbe, hecho que consolidó a Barranquilla como el puerto más importante de Colombia, así mismo el turismo que se impulsaba en la región le permitió construir complejos hoteleros que impulsaron el desarrollo urbanístico de la ciudad convirtiéndola en una de las principales urbes del país<sup>297</sup>. Todas estas ideas urbanísticas relacionadas con las políticas económicas y gubernamentales colombianas dieron como resultado el desarrollo urbano de algunas ciudades y transformaron sus panorámicas durante la República Liberal, siendo este ámbito uno de los cambios más visibles durante la primera mitad del siglo XX.

El periodo presidencial 1934–1938, logró cambios trascendentales en las esferas económicas, políticas y sociales, debido a que el mandato de López Pumarejo dinamizó los procesos económicos que se encontraban estancados desde la crisis de 1929 e impulsó una serie de reformas, siendo las más significativas la agraria, tributaria y educativa, las cuales permitieron de alguna u otra forma la vinculación de cierta población marginada social y económicamente a las esferas nacionales. Aunque, estos problemas no fueron solucionados, debido a la oposición de una élite terrateniente, católica y conservadora que buscaba mantener las condiciones existentes hasta la Hegemonía del Partido Conservador, generando que el impulso liberal y progresista profesado por López se viera aplacado por el poder político y económico del conservadurismo colombiano para mantener el *Statu quo*.

---

<sup>296</sup>Santos Molano, Enrique. *El desarrollo urbano*. En: Revista Credencial Historia. Abril, 2007 N° 208. p 5- 15

<sup>297</sup>Ibíd., p 2

#### 4. DE LA REVOLUCIÓN EN MARCHA A LA GRAN PAUSA

Hacia 1938 el periodo presidencial de López Pumarejo terminó con una gran oposición por parte de la élite tanto conservadora como liberal, debido a las reformas llevadas a cabo durante su mandato, ya que la reforma agraria buscaba dar a los sectores populares una oportunidad en la adquisición de terrenos y la reforma tributaria pretendía superar la crisis fiscal colombiana a través de una nueva recaudación especial donde los tributarios serían los sectores adinerados del país. Con esta panorámica nacional, el sucesor de López debía transformar la situación pesimista de los colombianos y dinamizar los procesos económicos y sociales que había dejado en marcha el mandatario anterior. Con este contexto, las elecciones de 1938 no fueron una contienda entre liberales y conservadores, debido a que el Partido Conservador no propuso ningún candidato, hecho que le dio la presidencia para el periodo de 1938 – 1942 con un total de 511. 947 Votos, al periodista liberal Eduardo Santos Montejó<sup>298</sup>, quien anteriormente había ocupado cargos públicos como: Gobernador de Santander para el periodo 2 de mayo de 1931 al 26 de mayo de 1931, así mismo fue canciller de la República en el periodo presidencial de Enrique Olaya Herrera y Ministro plenipotenciario, donde defendió los intereses colombianos ante los conflictos con Perú en 1932<sup>299</sup>. Por toda la experiencia política que poseía, el Partido Liberal apoyó a Eduardo Santos con el fin de proseguir la revolución en marcha que había iniciado López Pumarejo en 1934.

---

<sup>298</sup>Bushnell, David. *Colombia una Nación a pesar de sí misma: de los tiempos precolombinos a nuestros días*. Colombia: Editorial Planeta. 1996. p 263

<sup>299</sup>Santos Molano, Enrique. *Eduardo Santos, de periodista a cogestor de la república liberal*. En el Tiempo. Bogotá. D.C 7, septiembre, 2007

#### **4.1 UNA MIRADA AL DISCURSO POLÍTICO DE EDUARDO SANTOS Y SUS PROPÓSITOS PRESIDENCIALES**

De este modo, el nuevo presidente tomó posesión de su cargo frente al Congreso de la República e inició su discurso con un profundo agradecimiento, pues la democracia del país le había permitido alcanzar la “Primera magistratura”. Sin embargo, Santos reconocía que las responsabilidades que asumiría como nuevo mandatario de Colombia no eran inferior al excepcional cargo que ocuparía en los próximos cuatros años, pues la “libre voluntad ciudadana” del país había depositado la confianza en él y para corresponderla de manera adecuada era “poca cosa la vida entera y la total consagración a la labor encomendada”. El presidente, manifestaba que el juramento que prestaría en ese momento constituía el más “sagrado de los compromisos humanos” y que a partir de su posesión buscaría corresponder la confianza depositada en él “con obras capaces de merecer la aprobación de los pueblos”, convirtiéndose en la “única y suprema” recompensa que debía y podía aspirar el nuevo gobernante.

Así mismo, Santos exponía que los sentimientos de agradecimiento con los que asumía su gobierno, lo hacía recordar a los hombres de la independencia que habían prestado juramento al igual que él, quienes habían gobernado el país en “condiciones diversas” con “capacidades muy distintas” y “desigual prestigio”, puesto que unos habían gozado de una “gloria fulgurante”, mientras que otros habían realizado sus funciones con “escasa fortuna o con errado criterio”, sin embargo todos habían cumplido con decoro todas sus actividades, reconociendo que las imágenes de los presidentes de Colombia no podían ser reemplazadas por “negra mancha”, como ocurrió con el gobernante “Dogo” de Venecia, quien fue considerado indigno de figurar en la galería de los “gobernantes venecianos”. En su discurso, Santos evocaba con “vivo respeto” la “ilustre serie” de sus predecesores y enviaba un cordial saludo al ex presidente Alfonso López Pumarejo, quien había

servido “honrada y eficazmente” a la República, a su vez recordaba al ex mandatario Enrique Olaya Herrera como “varón egregio” y como un hombre de un prestigio inigualable, quien estaría ocupando nuevamente la “consagración nacional, si una suerte cruel no lo hubiera arrebatado prematuramente a la Patria, que nunca ha de olvidarlo”.

Por otra parte, el nuevo presidente hacía referencia a la “hermosa frase” del Señor Ricardo Becerra pronunciada cincuenta años atrás: “el pueblo colombiano, al elegir a sus mandatarios, no [había] comprometido jamás la dignidad de su obediencia”, frase que constituía para Santos un nuevo compromiso que iluminaba “el lazo fuerte y puro” de la continuidad histórica del país. Dicha continuidad se había ido desarrollando por los cambios presentados a lo largo del tiempo y por la imposición de las nuevas ideas, situación que marcaba el impulso ascendente de la vida colombiana y además el “trabajo y el sacrificio” de muchas generaciones había ido forjando y engrandeciendo la Patria. Por tal motivo, el nuevo gobernante procuraría aprovechar las obras del pasado y las posibilidades del presente para asegurar un “mejor futuro y facilitar la tarea de quienes [hubiesen] de sucedernos”.

Para Santos la situación de Colombia hasta la fecha era de una “honda transformación”, pues el país atravesaba una etapa decisiva que estaba abierta ampliamente “al camino del progreso”, donde se definirían y afirmarían las posibilidades de “nuestra nacionalidad y se iniciaría una nueva era histórica para Colombia. No obstante, los avances realizados en los últimos años causaban gran esperanza en el territorio nacional, pero a su vez generaban incontables problemas y dificultades, ya que la “gente colombiana” había despertado hacía una clara comprensión de sus necesidades, situación que intensificaba día tras día los “reclamos y aspiraciones” incitados por un sentimiento de inconformidad que había reemplazado una “pasividad resignada de antaño”.

Toda esta condición era de “progreso y bienestar” para los gobernantes y “prueba de vigorosa de vitalidad” para el pueblo colombiano, sin embargo, también representaba una “tortura” para los mandatarios, puesto que existía una desproporción entre las necesidades que debía satisfacer el Estado y los recursos con que contaba para hacerlo. Además, en la medida en que el país ascendía en los “vastos horizontes” de progreso se iba evidenciando con claridad la inmensidad de recursos que faltaban en el Estado para satisfacer las necesidades de la población. Por esto, Santos manifestaba que lo esencial en ese momento era procurar sin pausa alguna el bienestar del pueblo colombiano con el propósito de “armarlo” con eficacia creciente para la lucha por la vida.

Por otra parte, en su discurso Eduardo Santos reconoció que la desproporción entre las necesidades y los recursos obligaban a su administración a emplear una dosis de “prudente paciencia”, a pesar que el país atravesaba una “era de orden y holgura fiscal” sin precedente en Colombia, debido a las tareas del ex presidente Alfonso López Pumarejo permitieron liquidar un “superávit presupuestal en cuatro vigencias consecutivas” y poner en marcha una reforma tributaria de “incalculable significación”. Para el presidente, la reforma, la gestión oficial y el desarrollo general del país habían generado el crecimiento de los recursos del Estado, los departamentos y municipios.

No obstante, estos recursos eran insuficientes para satisfacer las necesidades existentes y tampoco alcanzaban para el cumplimiento de “multitud de leyes” que decretaban gastos, pero que no guardaban relación alguna con las “capacidades fiscales”, puesto que si se comparaba el presupuesto colombiano con los “países menos fuertes”, se advertiría una gran diferencia que solo podía ser juzgada de manera favorable por quienes consideraban las contribuciones y gravámenes como “castigos impuestos por la autoridad o como exacciones de odioso carácter”. Para Santos los impuestos y las contribuciones no sólo eran la manera que el “capital y el trabajo” retribuyeran al Estado las “garantías y protección que él les [brindaba],

sino también representaban la cooperación que los “hijos de un país [prestaban] al progreso colectivo”, constituyendo así la “verdadera materialización del sentimiento patriótico”, que era la participación equitativa que estaban obligados a entregar a la “colectividad colombiana”, quienes aprovechaban las “riquezas naturales” del territorio nacional. Por su parte, los “grandes industriales y capitalistas” consideraban el impuesto como una “inversión inteligente”, pues al proporcionarle al Estado la forma de impulsar el “progreso general y el bienestar colectivo” se lograba ensanchar el campo de los negocios y ofrecer nuevas posibilidades a las industrias.

En este sentido, los impuestos constituían la “justificación moral del capital” y por razones de “ética indiscutible”, los tributarios estaban obligados a contribuir de manera “creciente y efectiva” a la obra que el Estado buscaba realizar para el bien de la Nación y provecho de una gran cantidad de personas que estando en completa pobreza eran los más “abnegados, constantes y decisivos creadores de la riqueza nacional”. Por tal razón, la administración Santos afirmaría y completaría la reforma tributaria, velaría por el “exacto recaudo” de los impuestos y contribuciones, con el fin de que nadie pudiera defraudar al Estado, así mismo el gobierno combatiría el contrabando considerado por Santos como el “peor ataque al comercio honrado... [Y] un fraude intolerable al tesoro”, velaría porque imperara en los gastos un “criterio de eficacia y de orden” para que los dineros públicos se invirtieran con escrupulosa rectitud sin que pudieran malgastarse en “provecho propio”.

El gobierno de Santos tendría como tareas principales disponer de quienes manejarían los dineros públicos del Estado, sin extralimitarse para que los impuestos y contribuciones no se convirtieran en “traba” para el desarrollo de la “riqueza pública” o en “injusta exacción” y se empeñaría con “incansable tenacidad” para que el capital contribuyera en proporciones cada vez “más justas, mas electivas y fecundas” al mejoramiento de la vida colombiana.

El presidente, reconocía que en ese momento se debían atender los distintos aspectos que constituían la esencia de la economía nacional, los cuales eran: “desarrollo de nuestra producción, conocimiento exacto de nuestras riquezas naturales y su aprovechamiento inteligente y científico”, la defensa de los hombres colombianos con relación a su trabajo, industria y preparación en todas las órdenes para que pudieran prosperar y afrontar en condiciones favorables la lucha por la existencia, la apertura de las “puertas de la cultura” al pueblo colombiano, el reconocimiento por parte de la población de los beneficios de la educación, de la “defensa de su salud” y ofrecimiento de oportunidades efectivas sobre “bases de justicia” y de orden de las relaciones entre el “capital y el trabajo”.

Como complemento de estos propósitos, Santos manifestaba que las “vías de comunicación” eran “arterias indispensables a todo organismo” y debían conservarse en estado satisfactorio para que los “esfuerzos progresistas” en todos los ámbitos lograran el mejoramiento de la condición de “nuestros compatriotas”, a pesar de “ciertas teorías” que pretendían hacer del Estado un “Dios implacable”, al cual debía todo sacrificarse. Sin embargo, para Santos la democracia colombiana aspiraba a que el Estado tuviera como fin supremo “respetar los fueros inalienables del hombre”, tratando de dignificarlo, fortalecerlo y hacerlo cada vez más “libre y apto” para alcanzar y disfrutar los bienes que la vida ofrecía y más capaz de defenderse contra los “rigores de la suerte”

Por otra parte, el presidente consideraba que la agricultura era la fuente de riqueza colombiana y la ocupación insustituible de “nuestro pueblo”, la cual necesitaba el apoyo del Estado. Además, Santos reconocía que la agricultura se había transformado de una rutina laboriosa a una “ciencia regida por el laboratorio”, que necesitaba de constantes estudios y experiencias, que debían abarcar desde las condiciones del suelo hasta la naturaleza de los cultivos y la distribución de los productos. Por esta razón, se imponía una “vasta labor de investigación científica” en el campo y al servicio de los agricultores colombianos, por medio del desarrollo

intenso de la “enseñanza agrícola” que proporcionaría los especialistas necesarios y difundiría entre los agricultores de “todas las categorías” el conocimiento pertinente para que el trabajo fuese “eficaz y productivo”.

Además, el Estado era el único capaz de sostener de manera adecuada los organismos técnicos que permitirían velar por la agricultura con la implementación de “métodos modernos”, ensayos de cultivos, lucha contra epidemias y distribución inteligente de los productos, tareas que debían cumplirse con recursos superiores hasta los que a la fecha se habían destinado al campo, con la finalidad de concederle la “máxima importancia” que este ámbito tenía y sin olvidar el doble aspecto que poseía: el primero la exportación de frutos que se encontraban vinculados con el comercio internacional y la producción que atendería el consumo interno y aseguraría mercados, teniendo en cuenta el interés de los productores sin dejar de lado las preocupaciones de los consumidores.

Para Santos, todo lo que se refería a la producción nacional estaba ligado por nexos que los unían entre sí, pues la agricultura era la primera y más importante “industria”, y las actividades que estaban vinculadas a la “riqueza del subsuelo, el petróleo y el oro”, estaban a punto de alcanzar un “extraordinario desarrollo”, pues había tenido en los últimos diez años un “auge sorprendente” que cada día sería mayor. Constituyendo todo esto la economía nacional, que debía ser protegida e impulsada por la intervención del Estado, con el propósito de procurar bienestar en el campo y las industrias, para tal fin el presidente solicitó la autorización del Congreso de la República para organizar un “Despacho ejecutivo” que con medios suficientes y “alta categoría” permitiera al gobierno asegurar la colaboración de competencias de “primer orden” y ejecutar adecuadamente las labores requeridas en los diferentes campos, con la finalidad de evitar que las iniciativas de los productores y agricultores fracasaran por escasez de recursos o “entrabadas” por la complejidad de problemas de diversa índole.

Así mismo, por razones de “orden y método” y de “auténtica defensa patria” aconsejaban y exigían que la producción nacional y la economía del país fueran atendidas por una “organización homogénea” que tuviera “criterio de eficacia”, que tuviera a su servicio todos los recursos de la técnica, la fuerza que varias especializaciones producían y un “vasto conjunto de elementos” que hasta la fecha es notoria su carencia. Finalmente, el presidente aseguraba que para aprovechar las riquezas del subsuelo colombiano, el Estado no tenía otro criterio que el de combinar los “dictados de la justicia y el respeto de los derechos legítimos” con la defensa absoluta de los intereses públicos, pues dichas riquezas nacionales constituían el patrimonio esencial y común del pueblo colombiano.

Por otro lado, en su discurso de posesión Santos hizo referencia a las relaciones entre capital- trabajo y los conflictos que se presentaban entre ellos, pues el nuevo gobierno tendría un criterio claro en esta materia que se amoldaría a las “doctrinas generosas y justicieras del liberalismo”, con el fin de solucionar cual problema de esta índole, para lo cual Santos consideraba que:

Ni lucha de clases, ni privilegios, ni opresión, venga ella de donde viniere: esfuerzo constante porque impere la justicia sin demagogia, porque se busque la armonía de fuerzas que se destruyen en la discordia y porque la vida del trabajo se desarrolle en Colombia bajo el signo de la cooperación y de la ley, sin que los débiles estén nunca sujetos al egoísmo de los poderosos, sin que la videncia anárquica perturbe el desarrollo ordenado de las actividades nacionales, ni la imposición tumultuaria reemplace los principios jurídicos y los mandatos legales, que deben ser única norma de vida en una sociedad civilizada.<sup>300</sup>

Para cumplir con estos compromisos debía huirse con igual firmeza de dos tendencias contrarias: la “inclinación reaccionaria e inhumana”, que en ese momento estaba altamente difundida en el mundo, a calificar de “comunista” toda reivindicación del proletariado y las más justas aspiraciones de los trabajadores y el deseo interesadamente “demagógico de alzarse de hombros” ante los caracteres que suelen asumir las agitaciones sociales, negando y desconociendo así los

---

<sup>300</sup> Eduardo Santos. Discurso de posesión. Bogotá. D.C. Diario oficial n° 23855 p 354 - 364

peligros que encierran para la tranquilidad de la Nación y aún ara los mismos intereses de los asalariados. De este modo, el nuevo gobierno procuraría realizar sus actividades con “tranquila entereza” y con “espíritu de justicia”, para no caer en las dos tendencias mencionadas.

Por último, Santos en su discurso planteó que una de las reformas sustanciales que el país necesitaba era la modificación de las normas constitucionales vigentes para que garantizar la “independencia del poder judicial” y establecer una absoluta separación entre las “luchas políticas y la administración de justicia”. Para el presidente, la reforma estaría acompañada de un gran esfuerzo por dar al “Poder judicial” los elementos de orden que faciliten sus labores. Sin embargo, para Santos dentro de las reformas necesarias la más urgente era la de acabar con la “horrenda vergüenza nacional” que constituían los establecimientos penitenciarios, pues a excepción de cuatro cárceles en Colombia, estos lugares eran un “delito permanente” que “[pecaba] contra todos los dictados de la caridad, de la moral, de la higiene y del derecho”. Por esta razón, se habían adelantado trabajos para dotar al país de “penitenciarias modelos” y labores de emergencia para mantener a quienes habían violado el Código penal en condiciones tolerables que no constituyeran una iniquidad sin excusa evidente.

#### **4.2 REFLEJO DE LA GRAN PAUSA EN LA SITUACIÓN ECONÓMICA EN BUCARAMANGA**

Mientras, el presidente Eduardo Santos tomaba el poder en la presidencia, en el departamento de Santander la situación económica se tornaba un tanto difícil, por ejemplo, para el mes de abril de 1938, la Cámara de Comercio de Bucaramanga, presentaba uno de sus informes mensuales al Ministro de Hacienda, en donde le comunicaba que la situación económica y comercial tanto de la región como de la ciudad, había decaído, por diferentes factores, uno de ellos por la culminación de la

Semana Santa, lo que siempre había “presentado una paralización más o menos intensa que ordinariamente se [prologaba] hasta que [empezaba] la recolección de las cosechas de café y tabaco”, situación que no era diferente en el comercio, pues “tanto el comercio mayorista como en el minorista disminuyeron apreciablemente las ventas”.

A esto se agrega, que para los meses de septiembre y octubre se rumoró una posible guerra mundial, que desestabilizó el precio de productos agro exportadores como el café y el tabaco, hecho que aceleró en el ámbito departamental la venta de este tipo de mercancías, lo que generó que los cultivadores y comerciantes no obtuvieran toda la ganancia esperada<sup>301</sup>. No obstante, el alza en el mercado de tierras urbanas en Bucaramanga se mantenía, ya que en el año 1938 la inversión total de los compradores había sido de 642629 pesos, lo que correspondió a un aumento del 0.8% con respecto al año 1937 y de 6.5% en comparación con 1935, lo que permite plantear que a pesar de la situación cambiante de la economía departamental y local, las operaciones de compra al igual que la inversión de los compradores se mantuvo en un alza paulatina.

Para 1938, los protocolos notariales registraron una primera serie de treinta y cinco compradores, quienes invirtieron una suma total de 200432 pesos, en operaciones de compra que oscilaron entre 100 y 9900 pesos. Este grupo fue dividido en tres subgrupos, el primero generó una inversión total de 74259 pesos, dinero que representó el 37.04% del total de las transacciones de este grupo, el segundo subgrupo de compradores destinó alrededor de 92215 pesos, lo que correspondió al 46% del total del año, y finalmente, el tercer subgrupo invirtió un monto total de 30958 pesos, lo que fue equivalente al 15.44% de las transacciones totales, como se aprecia en la siguiente tabla:

---

<sup>301</sup> Pieschacón, Alberto. Informe que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Economía Nacional correspondiente al mes de octubre de 1938. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1938 p 503- 505

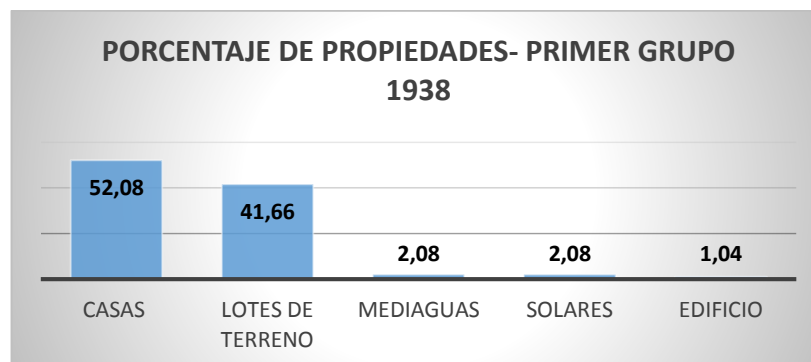
**Tabla 29: operaciones de compra, primer grupo 1938**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	30	9	38	Parra Roberto	990	49	22	10	38	Lizarazo Pablo	2000
2	30	9	38	Parra Roberto		50	9	12	38	Covelli Roque	2000
3	31	5	38	Clausen Jorge	8500	51	25	5	38	Remolina Rafael	1800
4	31	5	38	Clausen Jorge		52	1	8	38	Silva Alfonso	1625
5	21	4	38	Silva Santiago	8000	53	21	2	38	Pimiento Climaco	1600
6	20	1	38	Silva de Suarez Cecilia	7500	54	17	6	38	Rincón Claudio	1600
7	19	5	38	Cornejo Bertha	7000	55	17	6	38	Rincón Claudio	
8	10	1	38	Trillos José de Jesús		56	3	6	38	Ogliastri de Peña Mary	1584
9	10	1	38	Trillos José de Jesús		57	16	7	38	Montero Castro Julio	1543
10	10	1	38	Trillos José de Jesús	6359	58	24	1	38	Cuellar Fidel	1477
11	10	1	38	Trillos José de Jesús		59	24	1	38	Cuellar Fidel	
12	25	4	38	Cornejo Bertha	6000	60	31	5	38	Cuellar Fidel	1400
13	25	4	38	Cornejo Bertha		61	28	5	38	Clausen Jorge	1350
14	13	6	38	Rincón Francisco	6000	62	13	6	38	Prieto Remigio	1250
15	13	6	38	Rincón Francisco		63	12	1	38	Ogliastri de Peña Mary	1180
16	11	2	38	Gómez Alejandro	5000	64	22	4	38	Ogliastri de Peña Mary	1180
17	30	5	38	Remolina Rafael	5000	65	8	6	38	Rodríguez Pedro	1000
18	6	12	38	Ordoñez Ernesto	5000	66	30	8	38	Rincón Claudio	1000
19	22	6	38	Prieto Remigio	4900	67	9	6	38	Blando Lorenzo	920
20	8	4	38	Lizarazo Pablo	4700	68	19	2	38	Toscano Moisés	800
21	13	10	38	Valdivieso Antonio	4700	69	29	4	38	Arenas Roberto	729
22	22	12	38	Serrano Isaías	4500	70	4	4	38	Abril José Antonio	700
23	12	1	38	Ruiz Alberto	4000	71	4	4	38	Abril José Antonio	
24	12	1	38	Ruiz Alberto	4000	72	4	4	38	Abril José Antonio	
25	28	3	38	Manosalva Eustasio	4000	73	4	4	38	Abril José Antonio	
26	19	5	38	Cornejo Bertha	4000	74	18	5	38	Toscano Moisés	700
27	17	8	38	Osorio Carmen	4000	75	19	5	38	Cornejo Bertha	700
28	30	8	38	Rincón Claudio	4000	76	9	6	38	Parra Roberto	700
29	30	8	38	Rincón Claudio		77	6	7	38	Toscano Moisés	550
30	30	8	38	Rincón Claudio		78	4	5	38	Rodríguez Pedro	500
31	13	12	38	Abril José Antonio	4000	79	10	5	38	Blando Lorenzo	500
32	19	12	38	Covelli Roque	4000	80	13	6	38	Rincón Claudio	500
33	1	6	38	Pimiento Climaco	3800	81	9	7	38	Ordoñez Miguel	500
34	6	7	38	Gómez Alejandro	3300	82	2	5	38	Arenas Rafael	450
35	2	9	38	Prieto Remigio	3030	83	4	4	38	Cuellar Fidel	400
36	27	10	38	Cuellar Fidel	3000	84	28	7	38	Parra Roberto	400
37	13	4	38	Silva Alfonso	2808	85	2	8	38	Rincón Claudio	350
38	23	6	38	Gómez Ana Inés	2800	86	12	11	38	Cuellar Fidel	350
39	28	10	38	Ordoñez Roberto	2500	87	26	8	38	Rincón Claudio	300
40	7	12	38	Parra Roberto	2500	88	31	1	38	Rincón Claudio	200
41	2	3	38	Gómez Alejandro	2300	89	16	2	38	Clausen Jorge	200
42	18	4	38	Puyana Gabriel	2277	90	16	2	38	Clausen Jorge	
43	10	12	38	Abril José Antonio	2100	91	4	5	38	Clausen Jorge	200
44	4	4	38	Valdivieso Antonio	2000	92	21	11	38	Rincón Claudio	200
45	1	4	38	Rondón Alejandro	2000	93	12	9	38	Rincón Claudio	170
46	23	4	38	Arenas Rafael	2000	94	8	3	38	Clausen Jorge	150
47	24	5	38	Osorio Carmen	2000	95	18	3	38	Cuellar Fidel	100
48	11	8	38	Lulle Carlos	2000	96	20	9	38	Cuellar Fidel	100

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

De las noventa y seis propiedades transadas cincuenta y una eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas en tapia, madera y teja, cuarenta eran lotes de terreno algunos de ellos con mediaguas o casas construidas en su interior, dos eran solares, dos eran mediaguas y uno era un edificio. Las particularidades de los predios permitieron vislumbrar que los inmuebles eran de tipo residencial o que ese sería su uso, para el caso de los lotes, puesto que construían en su interior edificaciones de tipo familiar. Los porcentajes, de los tipos de propiedades adquiridas por este grupo de compradores se evidencian en la siguiente gráfica:

**Gráfica 48: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1938**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

En este grupo, los compradores que más dinero invirtieron hicieron operaciones de compra de forma conjunta e individual, la señora Bertha Cornejo efectuó varias transacciones durante 1938, en primer lugar adquirió una casa localizada en el barrio Volante por 7000 pesos, en una operación conjunta obtuvo dos casas situadas en el mismo barrio por 6000 pesos<sup>302</sup>, una casa situada en la calle séptima con carrera trece por 4000, y finalmente, compró un lote de terreno localizado en la calle séptima por 700 pesos, para un monto total de 17700 pesos<sup>303</sup>. El otro comprador, Roberto Parra realizó una inversión de 13500 pesos, en la primera ocasión el señor Parra efectuó una operación de compra conjunta, donde adquirió una casa y un lote de terreno situados ambos en el barrio Páez de Sotomayor por un monto total de 9900 pesos, posteriormente compró una casa con pieza localizada en el mismo barrio por 2500 pesos y dos casas ubicadas en el barrio Guacamaya, una por 700 pesos y la otra 400 pesos<sup>304</sup>.

<sup>302</sup> AHR. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 539. 25 de abril de 1938. Tomo 7

<sup>303</sup> AHR. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 650. 18 de mayo de 1938. Tomo 8

<sup>304</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1082. 28 de julio de 1938. Tomo 12

Otros compradores por su parte, realizaron operaciones de compra conjunta, por ejemplo el señor José Antonio Abril adquirió cuatro lotes de terreno localizados todos en el barrio Llano de Don Andrés por un monto de 700 pesos<sup>305</sup>. Finalmente, el comprador, que menos dinero invirtió fue, el señor Fidel Cuellar, quien adquirió dos lotes de terreno, uno de ellos situados en el barrio Páez de Sotomayor y el segundo localizado en el barrio Morrórico, cada uno por 100 pesos<sup>306</sup>.

Con respecto a la dimensión de los predios, los protocolos notariales registraron una serie de noventa y cuatro perímetros, los cuales oscilaron entre 40 y 17200 metros cuadrados, por ejemplo los lotes de terrenos comprados por el señor José Antonio Abril tenían cada uno 17200 metros cuadrados, convirtiéndose en los predios más extensos de este grupo, sin embargo, el precio conjunto (700 pesos) fue bajo, en comparación con el precio total que pagó el señor Roberto Parra por una casa (350m<sup>2</sup>) y un lote de terreno (304m<sup>2</sup>), inmuebles que costaron 9900 pesos siendo estos los más costosos del grupo. Lo que demuestra que la dimensión de los predios no determinó en muchos de los casos el valor de la propiedad.

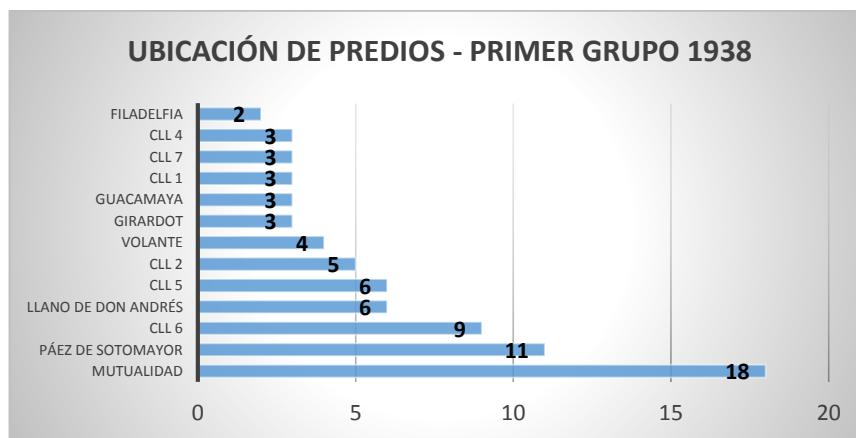
Con relación a los vendedores, ocho eran personas jurídicas entre los que se destacaron la Compañía Colombiana de la Mutualidad y la Sociedad Robledo y Larsen, las cuales impulsaban los proyectos urbanizadores de la ciudad a finales de la década de 1930. En cuanto, a las ubicaciones de los predios, predominó la compra de propiedades en el barrio de la Mutualidad, seguido por el barrio Páez de Sotomayor, Llano de Don Andrés y Volante, como se aprecia en la siguiente gráfica:

---

<sup>305</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 542. 4 de abril de 1938. Tomo 7

<sup>306</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1360. 20 de septiembre de 1938. Tomo 16

## Gráfica 49: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1938



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Una segunda serie de ochenta y ocho compradores, realizaron una inversión total de 242399 pesos, operaciones de compra que fluctuaron entre 60 y 5800 pesos, grupo que fue dividido en tres subgrupos, el primero compuesto por cincuenta y cuatro compradores, quienes invirtieron 170282 pesos, lo que representó el 70.24% de las transacciones del año. El segundo subgrupo, fue conformado por treinta y cinco compradores, quienes destinaron un total de 57688 pesos, lo que fue equivalente al 23.79% de las operaciones de compra del año, y finalmente, el último subgrupo estuvo compuesto por treinta y siete compradores, quienes realizaron una inversión de 14429 pesos, lo que correspondió al 5.95% del total del año, como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 30: operaciones de compra, segundo grupo 1938**

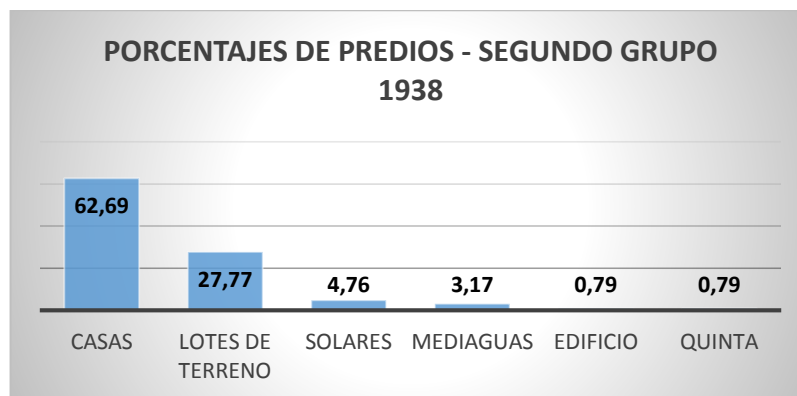
N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	9	3	38	Puyana María	5800	43	7	6	38	Sepúlveda Pedro	3000	85	11	6	38	Trillos Agustina	1000
2	14	6	38	Reyes Alcira	5500	44	17	6	38	Puyana Josefa	3000	86	19	2	38	Nieto Isabel	1000
3	14	9	38	Pradilla Jorge	5060	45	19	11	38	Puyana Josefa		87	18	2	38	Cadena María	1000
4	25	3	38	García Miquel	5000	46	8	11	38	Puyana Josefa		88	4	8	38	Cadena María	1000
5	29	10	38	Gutiérrez Alcira	5000	47	17	5	38	Gómez Efraín	3000	89	14	9	38	Cadena María	1000
6	11	7	38	Gómez Ernesto	5000	48	5	9	38	Ordoñez Javier	3000	90	27	9	38	Lizarazo Evangelista	800
7	20	8	38	Bautista Rafael	5000	49	8	7	38	Fonrodona Daniela	3000	91	27	9	38	Ordoñez Eustoquio	800
8	2	12	38	Trillos Agustina	5000	50	26	7	38	Escandón Cecilia	3000	92	23	5	38	Serrano Pedro	700
9	27	9	38	Florez Vicente		51	26	8	38	Escandón Cecilia		93	5	10	38	Rangel Gregorio	700
10	13	4	38	Florez Vicente		52	2	6	38	Escandón Cecilia		94	7	11	38	Navas Andrés	700
11	23	8	38	Florez Vicente		53	3	1	38	Arenas Rogelio	3000	95	26	11	38	Navas Andrés	
12	22	2	38	Florez Vicente	5000	54	26	3	38	Santos Cenón	3000	96	28	3	38	Navas Andrés	
13	22	2	38	Florez Vicente		55	4	3	38	Mantilla Luis	2700	97	17	6	38	Navas Andrés	
14	31	5	38	Florez Vicente		56	10	3	38	Ramírez Manuel	2500	98	6	7	38	Arenas José	650
15	25	6	38	Florez Vicente		57	12	7	38	Cote Rosa	2500	99	4	7	38	Arenas José	600
16	2	6	38	Galvis Elisa	5000	58	18	6	38	Nieto Isabel	2500	100	12	11	38	Motta Fabiana	600
17	21	10	38	García Luis	4958	59	3	10	38	Bravo José María	2500	101	21	1	38	Rueda Salustiano	572
18	21	2	38	Nova Francisco	4500	60	25	10	38	González Vicente	2500	102	11	4	38	Díaz Bernardo	535

19	9	12	38	Rodríguez Luis	4000	61	6	6	38	Cadena Tula	2400	103	18	4	38	Abrajin José	500
20	9	12	38	D'costa Ester	4000	62	31	10	38	Navas María	2300	104	20	4	38	Florez Hermenencia	500
21	16	12	38	González José	4000	63	14	12	38	García Francisco	2000	105	5	9	38	Román Socorro	500
22	2	2	38	Villabona Roberto	4000	64	9	12	38	Herrera Pedro	2000	106	10	9	38	Prada Wenceslao	500
23	2	12	38	Guerrero Delfina	4000	65	20	5	38	Uribe María	2000	107	4	10	38	Rodríguez Manuel	500
24	2	12	38	Angarita Raúl	4000	66	23	8	38	Cediel Luis	2000	108	4	10	38	González Vicente	500
25	2	12	38	Hernández Leónidas	4000	67	25	8	38	Blanco Felipe	2000	109	4	10	38	Uribe María	500
26	2	12	38	Duarte Marcos	4000	68	25	11	38	Pradilla Balbino	2000	110	26	9	38	Mantilla Carlina	500
27	24	9	38	Roa José María	4000	69	6	9	38	Arenas José	2000	111	28	4	38	Bianco Marcelina	450
28	27	9	38	Soto Enrique	3900	70	27	9	38	Motta Fabiana	1900	112	20	12	38	Bianco Marcelina	448
29	27	9	38	Ordoñez José	3900	71	4	11	38	Motta Fabiana		113	7	5	38	Covelli Benito	400
30	13	9	38	Shinkel Helen	3800	72	9	5	38	García Maximiliano	1600	114	11	5	38	Bianco Marcelina	300
31	22	2	38	Ramírez Elisa	3650	73	22	10	38	Espinel Horacio	1535	115	5	8	38	Mantilla Luis	280
32	31	5	38	Román Socorro	3400	74	30	3	38	Martínez Rosa	1500	116	13	8	38	Rangel Gregorio	250
33	2	12	38	Luna Julio	3346	75	31	5	38	Cote Rosa	1500	117	14	11	38	García Miguel	240
34	17	6	38	Gómez Alfredo	3300	76	17	1	38	Fossi Victoria	1500	118	16	7	38	Esparza Cayetano	240
35	18	10	38	Pérez Domingo	3168	77	9	6	38	Prada Wenceslao	1417	119	25	6	38	Sánchez Cayetano	210
36	18	10	38	Gómez Teresa	3000	78	27	9	38	Hinestroza Santiago	1300	120	8	7	38	Barajas Alejo	200
37	17	6	38	Arenas Lucrecia	3000	79	18	8	38	Sanmiguel Ernesto	1236	121	11	8	38	Porras Elvira María	200
38	6	6	38	Rueda Amelia	3000	80	18	7	38	Ortiz Luis Miguel	1200	122	16	9	38	Manrique José	200
39	9	11	38	Martínez Bertha	3000	81	7	12	38	Ordoñez Trinidad	1100	123	26	7	38	Díaz Bernardo	129
40	15	6	38	Meléndez Lucila	3000	82	21	3	38	Manrique José	1000	124	22	1	38	Bianco Marcelina	105
41	6	7	38	Arenas José	3000	83	22	1	38	Lizarazo Evangelista	1000	125	21	9	38	Rodríguez Luis	60
42	18	10	38	Ordoñez Ana	3000	84	9	12	38	Ordoñez José	1000	126	16	8	38	Díaz Florentino	60

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

De las ciento veintiséis propiedades adquiridas por este grupo de compradores, setenta y nueve eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas en tapia, madera y teja, treinta y cinco eran lotes de terreno, algunos de ellos con edificaciones en su interior, seis eran solares, cuatro eran mediaguas, una era una quinta y uno era un edificio, propiedades que en su mayoría estaban orientadas a su uso residencial. Los porcentajes de los tipos de predios transados se observan en la siguiente gráfica:

Gráfica 50: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1938



Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Una de las transacciones más relevantes fue la realizada por el señor Vicente Florez, quien efectuó una compra conjunta, en la cual adquirió seis casas y un lote terreno por compra al señor Claudio Rincón, propiedades localizadas en barrios como Quebradaseca, Puyana, Mutualidad y Chapinero por una suma total de 5000 pesos<sup>307</sup>. Otra compra conjunta fue realizada por Josefa Puyana, quien obtuvo dos casas y un lote de terreno, propiedades localizadas en barrios como Concordia, Puyana y Mutualidad, por un monto total de 3000 pesos<sup>308</sup>. La operación de compra más costosa fue realizada por la señora María Puyana, quien adquirió una casa con ocho habitaciones, corredor, despensa y baño, localizada en el barrio García Rovira por 5800 pesos<sup>309</sup>, mientras que los compradores, que menos recursos económicos destinaron al mercado de tierras, fueron los señores Luis Francisco Rodríguez y Florentino Díaz<sup>310</sup>, quienes obtuvieron un lote de terreno cada uno por un precio individual de 60 pesos, predios situados en los barrios Llano de Don Andrés y Páez de Sotomayor respectivamente<sup>311</sup>.

Un venta particular fue la realizada por el señor José Antonio Abril al señor Andrés Navas, puesto que en el mes de abril el señor José Antonio había adquirido por compra al mismo señor Navas cuatro lotes de terrenos por un valor total de 700 pesos, sin embargo, ocho meses después el señor Abril vendía nuevamente los mismos inmuebles al señor Andrés Navas, por la misma cantidad de dinero, situación que permite vislumbrar un posible préstamo o intercambio de dinero que tenía como probable garantía de pago, los cuatro predios<sup>312</sup>.

---

<sup>307</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1403. 27 de septiembre de 1938. Tomo 16

<sup>308</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 723. 31 de mayo de 1938. Tomo 9

<sup>309</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1544. 21 de octubre de 1938. Tomo 16

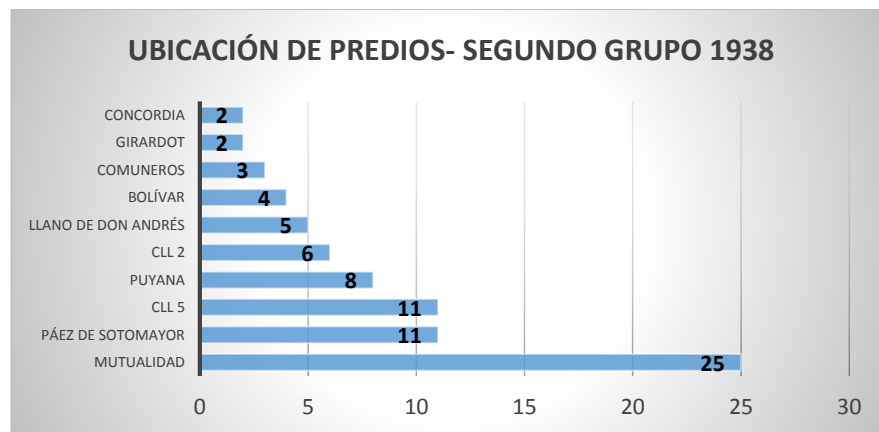
<sup>310</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1384. 24 de septiembre de 1938. Tomo 16

<sup>311</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1859. 14 de diciembre de 1938. Tomo 21

<sup>312</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 542. 4 de abril de 1938. Tomo 7

Con respecto a las dimensiones de los inmuebles, los protocolos notariales registraron ciento nueve perímetros, los cuales oscilaron entre 100 y 17200 metros cuadrados, extensiones que no determinaron el precio de los predios. Con relación a los vendedores, siete operaciones de compra fueron efectuadas por personas jurídicas entre los que se destacaron Robledo y Larsen, Banco de Colombia y Compañía Colombiana de la Mutualidad, los inmuebles restantes fueron transferidos por personas naturales, posiblemente familiares, como fue el caso de la señora Josefa Puyana, quien compró tres propiedades al señor Evaristo Puyana. En cuanto, a las ubicaciones de los predios, siguió predominando el barrio de la Mutualidad, seguido por el barrio Páez de Sotomayor y la calle quinta, como se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 51: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1938**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Finalmente, una tercera serie de cuatrocientos trece compradores, invirtieron 205798 pesos, en operaciones de compra que fluctuaron entre 30 y 2200 pesos. Este grupo de compradores fue dividido en tres subgrupos, el primero compuesto por setenta y nueve compradores, quienes destinaron un total de 99625 pesos, lo que representó el 48.40% de las transacciones finales de 1938. El segundo

subgrupo, conformado por ciento veintiún compradores, que generaron una suma total de 69759 pesos, lo correspondió al 33.89% del total del año. El último subgrupo, contó con doscientos compradores, quienes invirtieron un monto de 36414 pesos, dinero que fue equivalente al 17.69% del total de las operaciones de compra de este grupo. Como se observa en la siguiente tabla:

**Tabla 31: operaciones de compra, tercer grupo 1938**

N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.	N°	D	M	A	Comprador	Pre.
1	16	2	38	Otero Gabriel	2200	148	18	5	38	Rojas José María	500	295	10	1	38	Prieto Ascensión	160
2	4	7	38	Tavera José	2075	149	1	6	38	Serrano Benito	500	296	23	3	38	Gallo Pablo	160
3	5	5	38	Blanco Lorenzo	2000	150	6	6	38	Galvis Ana	500	297	24	3	38	Serrano José	160
4	3	6	38	Riberos Emma	2000	151	25	6	38	Cote José David	500	298	13	4	38	Niño Manuel	160
5	6	6	38	Rivero Emma	2000	152	25	6	38	Cote José David	299	14	6	6	38	Gutiérrez Solón	160
6	1	8	38	Orejarena Elvira	2000	153	30	6	38	Meléndez Paulina	500	300	11	10	38	Lindarte Eulocio	160
7	30	11	38	García Esteban	2000	154	1	7	38	Rueda Agustín	500	301	9	12	38	Beltrán Juan	160
8	9	12	38	Uribe Ambrosio	2000	155	14	7	38	Arenas Francisco	500	302	29	1	38	Sánchez Alfredo	157
9	14	1	38	Serrano Pablo	1800	156	15	7	38	Rey Cavetano	500	303	18	1	38	Mantilla María	150
10	14	2	38	Madiedo Manuel	1800	157	27	7	38	Vesga Marco	500	304	18	1	38	Mantilla María	150
11	15	2	38	Valdivieso María	1800	158	12	9	38	Páez Fernanda	500	305	7	3	38	Márquez María	150
12	15	2	38	Valdivieso María		159	23	9	38	Sarmiguel Cornelio	500	306	2	5	38	Gómez Rufino	150
13	15	2	38	Valdivieso María		160	24	10	38	Certeno José	500	307	23	8	38	Carreño Rito	150
14	15	2	38	Valdivieso María		161	8	11	38	Velasco Eulogia	500	308	26	9	38	Silva German	150
15	8	6	38	Rueda Manuel María	1800	162	14	11	38	Obregón Eugenio	500	309	15	10	38	Cardozo Celia	150
16	10	2	38	Schneider Arturo	1700	163	24	11	38	Rincón Santiago	500	310	13	12	38	Villalba Antonio	150
17	7	7	38	Serrano Roberto	1700	164	9	12	38	Duarte Alejandro	500	311	7	6	38	Correa Ana	145
18	30	11	38	Jaimes Carlos	1650	165	20	12	38	Arciniegas María	500	312	19	10	38	Ariza Bertilda	145
19	14	7	38	Silva de Ribero Eva	1643	166	23	12	38	Medaglia Agustina	500	313	27	4	38	Rueda Margarita	144
20	22	8	38	Sarmiento Elvia	1600	167	21	10	38	Reyes Francisco	494	314	17	1	38	Toscano Juan	140
21	23	8	38	Morantes José	1600	168	23	8	38	Ardila Carlos Julio	482	315	28	6	38	Leiva Julio	140
22	19	4	38	Ospina Julio	1526	169	10	1	38	Serpa Josefina	450	316	19	1	38	Garcés María	135
23	18	1	38	Rincón Ana María	1500	170	28	2	38	Argüello Francisco	450	317	24	11	38	Calderón Alejo	132
24	18	1	38	Rincón Ana María		171	28	2	38	Rueda María	450	318	11	10	38	Hernández Julio	130
25	24	1	38	Rueda Luis José	1500	172	1	3	38	Ayo Emma	450	319	3	1	38	Villamizar Pastor	120
26	26	1	38	Rey Rosalbina	1500	173	15	7	38	Pico Tomás	450	320	4	1	38	Gutiérrez Juan	120
27	10	3	38	Parada Idelfonso	1500	174	5	10	38	Román Domingo	450	321	20	1	38	Anzarita Pedro	120
28	24	5	38	Ozma Sofia	1500	175	13	10	38	Zorrilla Luis	450	322	8	6	38	Vargas Rosa	120
29	3	6	38	Velasco Efigenia	1500	176	14	10	38	Del Rio Flamencio	450	323	20	6	38	Jaimes Luis	120
30	17	6	38	Rangel Martin	1500	177	2	11	38	Vega Ana Jesús	450	324	22	6	38	Alba Josefina	120
31	21	6	38	Solano Iremarco	1500	178	5	11	38	Amorochio Pedro	430	325	22	6	38	Rueda Fulgencio	120
32	9	7	38	Mantilla Matilde	1500	179	3	3	38	Durán María	425	326	2	8	38	Barajas Pilar	120
33	10	8	38	Uribe Teresa	1500	180	8	1	38	Sepúlveda Odilia	400	327	15	11	38	Salcedo Alfonso	120
34	2	11	38	Florez Agustina	1500	181	8	2	38	Madiedo Manuel	400	328	28	11	38	Pedraza María	120
35	14	11	38	Galvis Elena	1500	182	10	2	38	Mutis Carolina	400	329	24	12	38	Serrano Gabino	120
36	14	11	38	Galvis Emilia	1500	183	2	3	38	Arenas Natividad	400	330	28	1	38	Páez Antonio	115
37	12	2	38	Sánchez Elisa	1300	184	8	3	38	Moreno Enrique	400	331	28	4	38	Carnero Isidro	112
38	23	8	38	Galeano Francisca	1300	185	14	3	38	Ortega Silva Isabel	400	332	26	7	38	Rueda Paulino	110
39	6	9	38	Parrá Luis Felipe	1300	186	28	3	38	Gómez Ana	400	333	23	9	38	Quintero Bárbara	108
40	4	1	38	Serrano Crisanto	1200	187	13	4	38	Valderrama Jesús	400	334	5	10	38	Jaimes Eladio	108
41	14	2	38	Maldonado Luis	1200	188	18	4	38	Rodríguez Pablo	400	335	2	7	38	Ordúz Hipólito	103
42	5	3	38	Valdivieso Elvia	1200	189	18	4	38	Rodríguez Pablo	336	29	1	38	Cornejo María	100	
43	25	3	38	Navas Isabel	1200	190	18	4	38	Gómez Julio	400	337	31	1	38	Vega Luna David	100
44	5	4	38	López Herminda	1200	191	26	4	38	Arenas Ricardo	400	338	23	2	38	Accevedo Eva	100
45	17	5	38	Gamboa Elisa María	1200	192	31	5	38	Palencia Horacio	400	339	22	4	38	Hernández Felipe	100
46	27	5	38	García Librada	1200	193	14	6	38	Bueno Juan de Dios	400	340	25	4	38	Godoy Martín	100
47	8	6	38	Rivera Manuel	1200	194	9	7	38	Sarmiento Hortensia	400	341	3	5	38	Rodríguez Carmen	100
48	13	7	38	González Carlos	1200	195	12	7	38	Reyes Marco	400	342	6	6	38	Santander Manuel	100
49	13	9	38	Valderrama Jesús	1200	196	16	9	38	Alvarez Lucrecia	400	343	9	6	38	Vega Rafael	100
50	29	10	38	Lega Antonio	1120	197	22	9	38	Aguilar María	400	344	15	7	38	Ríos Bárbara	100
51	6	9	38	Munera Francisco	1111	198	8	11	38	Cadena Alcira	400	345	18	7	38	Silva Juan	100
52	22	2	38	Serrano Andrés	1100	199	5	12	38	Ordoñez Antonio	400	346	23	7	38	González José	100
53	4	1	38	Covelli Nicolás	1000	200	16	12	38	Sánchez Heliodoro	400	347	25	7	38	Alarcón Juan	100
54	24	2	38	Gamboa Teresa	1000	201	3	11	38	Arenas Margarita	399	348	1	8	38	Díaz Juan	100
55	26	2	38	Serrano Paulina	1000	202	22	4	38	Carrillo José	380	349	1	8	38	Díaz Juan	100
56	1	3	38	Orbegoso Isabel	1000	203	1	8	38	Galvis Rosa María	380	350	1	8	38	Hernández María	100
57	18	3	38	Serrano Isidro	1000	204	21	11	38	Jerez Pantaleón	360	351	5	8	38	Rúguez María	100
58	21	3	38	Mejía María	1000	205	17	6	38	Tolosa Buenaventura	350	352	10	8	38	Gómez Esteban	100
59	5	4	38	Ojeda Rafael	1000	206	5	8	38	Duarte Manuel	350	353	19	9	38	Guerrero Abdón	100
60	6	4	38	Florez Martín	1000	207	16	11	38	Rivera Sebastián	350	354	11	10	38	Pineda Paulino	100
61	12	4	38	Ordoñez Isabel	1000	208	27	9	38	Ferreira Antonio	340	355	18	10	38	Blunn Luis	100
62	29	4	38	Ortiz Anibal	1000	209	23	2	38	Puyana Manuel	320	356	18	10	38	Salcedo Lucas	100
63	29	4	38	Ortiz Anibal		210	20	4	38	Rueda Luis	320	357	5	11	38	De Silva Margarita	100
64	9	5	38	Gómez Antonio	1000	211	23	4	38	Reyes Ana Dolores	320	358	22	11	38	Mantilla Juan	100
65	8	6	38	Uribe Luis Ernesto	1000	212	22	3	38	Valderrama Jesús	315	359	3	12	38	Medina Andrés	100
66	9	6	38	Galvis Ángel María	1000	213	13	4	38	Bueno Jesús	310	360	23	12	38	Maldonado Luis	100
67	4	7	38	Navas José Jesús	1000	214	4	1	38	Duarte Rosalina	300	361	23	8	38	Ardila Luis	97
68	6	7	38	Ramírez Marco	1000	215	10	1	38	Carvajal Fiemón	300	362	7	12	38	Valero Rosalbina	92
69	14	7	38	Cárdenas Carlos	1000	216	26	1	38	Téllez Alfredo	300	363	12	2	38	Rueda Alejandrina	90
70	25	7	38	Galvis Rosa María	1000	217	2	2	38	Ayo Agapito	300	364	16	3	38	Aguilar Pedro	90
71	1	8	38	Valdivieso Victoria	1000	218	3	2	38	Sánchez María	300	365	22	7	38	Manrique Matias	90
72	27	9	38	Martínez Ana	1000	219	24	2	38	Sierra Facundo	300	366	19	9	38	Navas Elvira	90

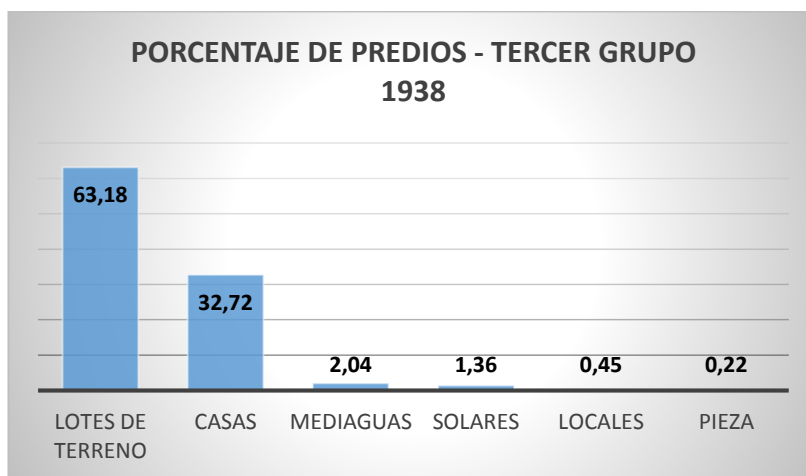
73	4	10	38	Fernández Agustina	1000	220	10	3	38	Ribero Ana Dolores	300	367	8	10	38	Barrera José	90	
74	14	10	38	Guíérrez Alejo	1000	221	21	4	38	Pinto Rosa	300	368	8	10	38	Jiménez José	90	
75	22	10	38	Uribe Luis Enrique	1000	222	5	5	38	Carreño Margarita	300	369	21	11	38	Pinzón Jesús	90	
76	24	10	38	Guíérrez Rogelio	1000	223	15	6	38	Contreras Gregoria	300	370	9	8	38	Bravo Isabel	87	
77	5	11	38	Suarez Josefina	1000	224	27	7	38	Pérez Efraín	300	371	10	8	38	Ordúz Rubén	87	
78	15	11	38	Uribe Luis Enrique	1000	225	30	7	38	Parada Martín	300	372	18	2	38	Ramírez Jesús	84	
79	13	12	38	Villamizar Fernando	1000	226	2	8	38	Suarez Ana María	300	373	12	7	38	Barreto Juan	84	
80	1	3	38	Muñoz María	990	227	17	8	38	Téllez Alfredo	300	374	16	9	38	Sañabía Ernestina	84	
81	27	1	38	Ordoñez Gilberto	985	228	23	8	38	Obregón Eugenio	300	375	17	10	38	Uribe Margarita	84	
82	23	8	38	Vargas Rosalía	975	229	5	9	38	Uribe Benito	300	376	4	1	38	Quintero Juan	82	
83	10	2	38	Rosillo Francisco	960	230	26	9	38	Rueda Facundo	300	377	4	11	38	Prieto Luis	81	
84	10	2	38	Rosillo Francisco		231	28	9	38	Rivera Manuel	300	378	1	2	38	Bautista Berta	80	
85	4	7	38	Ortiz María	950	232	13	10	38	Martínez Isabel	300	379	11	2	38	Arango Luis	80	
86	19	7	38	Durán Emilia	950	233	22	10	38	Rodríguez María	300	380	22	6	38	Silva Roberto	80	
87	6	6	38	Moreno Gregorio	920	234	24	10	38	Hernández Manuel	300	381	22	6	38	Girón Alejandro	80	
88	27	6	38	Fonrodona Joaquín	900	235	28	10	38	Cuadros José	300	382	16	8	38	Bautista Esteban	80	
89	19	8	38	Uribe Elena	900	236	4	11	38	Ayala Ernesto	300	383	22	8	38	Rúgeles José	80	
90	24	8	38	Gómez Humberto	900	237	19	11	38	Colmenares Catalina	300	384	10	9	38	Amado Cayetano	80	
91	12	4	38	Rodríguez María	860	238	26	11	38	Pedraza Gregorio	300	385	20	9	38	Barragán Carmen	80	
92	20	1	38	McCormick Emilia	850	239	20	12	38	Ardila Mercedes	300	386	18	11	38	Sánchez Francisco	80	
93	12	2	38	Toro Gilberto	833	240	26	4	38	García Luis José	290	387	9	8	38	Blanco Abel	72	
94	3	1	38	Escandón Gonzalo	800	241	17	9	38	Sánchez Celia	280	388	22	11	38	Ramírez Betsabe	72	
95	19	4	38	Mantilla Luis	800	242	1	12	38	Santamaría María	280	389	9	12	38	Ramírez Esteban	70	
96	6	5	38	García María Luisa	800	243	14	3	38	Tejiero Guillermo	270	390	17	11	38	Mendieta Lucrecia	66	
97	23	5	38	Prieto Rodrigo	800	244	8	6	38	Pabón Domingo	270	391	3	1	38	Calderón Pedro	65	
98	27	5	38	Serrano Rosa	800	245	29	1	38	Martínez Alejandro	250	392	18	2	38	Soler Antonio	65	
99	5	8	38	Penagos María	800	246	24	3	38	Mendieta Ana	250	393	4	11	38	Quiroga Obdulio	64	
100	16	8	38	Tarazona Roso	800	247	28	6	38	Rodríguez Lucrecia	250	394	1	3	38	Mancipre Martín	61	
101	6	9	38	Serrano José	800	248	30	6	38	Leiva Julio Cesar	250	395	19	1	38	Méndez Ernestina	60	
102	28	10	38	Jiménez Carlos	800	249	5	10	38	Ortiz Francisco	250	396	11	4	38	Sánchez Urbano	60	
103	5	12	38	Parra Benjamin	800	250	19	11	38	Rodríguez Santiago	250	397	7	5	38	Gómez Javier	60	
104	25	6	38	Gómez Guillermina	710	251	17	8	38	Rey Josefina	240	398	13	6	38	Galvis Sinfороzo	60	
105	12	2	38	Reyes Amelia	700	252	7	6	38	Jerez Basilio	225	399	14	7	38	Díaz Eduardo	60	
106	27	4	38	Rueda Ricardo	700	253	7	6	38	Valderrama María	225	400	22	7	38	Martínez Jesús	60	
107	25	5	38	Mantilla Belisario	700	254	7	6	38	Aguilar Cándido	210	401	26	7	38	Mantilla Teresa	60	
108	30	5	38	Escandón Tula	700	255	25	6	38	Castellanos José	210	402	9	8	38	Garnica Andrés	60	
109	11	6	38	Ordoñez Nepomuceno	700	256	29	7	38	Cárdenas Antonio	204	403	17	9	38	Cuadros Lucrecia	60	
110	22	6	38	Martínez Gumersindo	700	257	1	2	38	Cáceres Isaías	200	404	19	9	38	Rincón Pedro	60	
111	24	6	38	Durán Ambrosio	700	258	11	2	38	Mutis Carlos	200	405	22	9	38	Gómez Emilia	60	
112	4	7	38	Corral Trinidad	700	259	21	3	38	Márquez Leocadia	200	406	19	12	38	Peña Nicanor	60	
113	11	7	38	Argüello Francisco	700	260	19	4	38	Medina Marco	200	407	21	12	38	Parra Dolores	60	
114	27	9	38	Ferreira Felipe	700	261	23	4	38	Baquero Zoila	200	408	13	12	38	Bautista María	55	
115	28	9	38	Prada Edilia	700	262	23	4	38	Gómez Ignacio	200	409	5	10	38	Méndez Mercedes	54	
116	20	10	38	Estévez Emma	700	263	26	4	38	Baquero Soledad	200	410	5	10	38	Tami Constantino	54	
117	23	11	38	García Laureano	700	264	17	5	38	Peñuela Paulina	200	411	1	10	38	Muñoz Nepomuceno	52	
118	12	12	38	Moreno Aura	700	265	19	5	38	Penagos María	200	412	10	6	38	Morales Celestina	51	
119	20	9	38	Pinzón Antonio	675	266	1	6	38	Galvis Rosendo	200	413	23	2	38	Arciniegas Elvia	50	
120	25	8	38	Suarez Salomón	667	267	14	6	38	Carrillo Luis	200	414	23	3	38	Rey Roberto	50	
121	10	5	38	Menéndez Anunciación	650	268	9	7	38	Vesga José	200	415	7	4	38	Hernández Carlos	50	
122	7	6	38	Suarez Bernarda	650	269	27	7	38	Zárate Cruesto	200	416	29	4	38	Toscano Ana	50	
123	31	3	38	Gómez Miquel	641	270	30	7	38	Guevara Octavio	200	417	8	9	38	Jerez José	50	
124	12	2	38	González Adonai	640	271	2	8	38	Cárdenas Carlos	200	418	31	10	38	Castillo Francisco	50	
125	5	1	38	Mantilla Aurelio	600	272	26	8	38	Arenas Pedro	200	419	19	11	38	Coca José	50	
126	21	2	38	Mantilla Justo	600	273	20	9	38	Superiano Pedro	200	420	7	3	38	Zapata Nepomuceno	46	
127	13	4	38	Montero Joaquín	600	274	24	9	38	Osoño Julia	200	421	20	6	38	Gil Cristóbal	45	
128	19	4	38	Mantilla Carlos	600	275	15	10	38	Merchán Nepomuceno	200	422	4	7	38	Alvarez Manuel	45	
129	19	7	38	Olaya Bernardino	600	276	31	10	38	Martínez Jesús	200	423	18	7	38	Contreras Mario	45	
130	3	8	38	Parra Luis	600	277	8	11	38	Durán Eloy	200	424	10	10	38	Quiñonez Pedro	45	
131	9	12	38	Sañabía Luis	600	278	3	12	38	Ardila Camilo	200	425	3	11	38	Vega Ezequiel	45	
132	23	12	38	Argüello Francisco	600	279	3	12	38	López Eudisia	200	426	2	9	38	Vega Manuel	44	
133	24	12	38	Angarita Manuel	600	280	13	12	38	Báez Daniel	200	427	14	2	38	Sarmiento Rosario	40	
134	21	4	38	Acevedo José	572	281	20	12	38	Rangel Tránsito	200	428	7	5	38	Beltrán Felipe	40	
135	21	1	38	Rey Luis Antonio	500	282	20	5	38	Camacho Luis	196	429	28	6	38	Acevedo Luis	40	
136	24	1	38	Pinto Juan	500	283	28	4	38	Martínez Martín	195	430	14	3	38	Forero Cecilio	36	
137	19	2	38	Suarez Rosa Julia	500	284	23	3	38	Amorochó Julia	180	431	2	3	38	Plata Juan Joaquín	35	
138	3	3	38	Vega Luna David	500	285	21	4	38	Patino Pedro	180	432	3	11	38	Prada Eudisia	35	
139	17	3	38	Martínez Vitaliano	500	286	26	7	38	Báez Emilio	180	433	22	4	38	Correa Marco	33	
140	23	3	38	Saavedra Antonio	500	287	20	8	38	Guarín Juan	180	434	27	6	38	Parra Basilio	33	
141	23	3	38	Rincón Santiago	500	288	26	8	38	Vargas Emilio	180	435	17	8	38	García José	33	
142	23	4	38	Arango Francisco	500	289	5	10	38	Silva Luis	180	436	3	12	38	Ramírez Alejandro	33	
143	26	4	38	Valderrama Juan	500	290	8	11	38	Chanaga Lino	180	437	26	4	38	Galeano Guadalupe	31	
144	3	5	38	Mantilla Ana	500	291	8	11	38	Chanaga Lino		438	31	1	38	Gómez María	30	
145	11	5	38	Duarte Chiquinquirá	500	292	16	11	38	Pérez Carmen	180	439	13	5	38	Barajas Pedro	30	
146	17	5	38	Peñuela Paulina	500	293	28	4	38	Pinzón Emilio	168	440	13	10	38	Moreno Dionisio	30	
147	17	5	38	Delgado José	500	294	27	1	38	García María	166							

Fuente: Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga

De las cuatrocientas cuarenta propiedades transadas, doscientos setenta y ocho eran lotes de terreno, algunos de ellos con habitaciones, piezas, casas o mediaguas construidas en su interior, ciento cuarenta y cuatro eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas con los materiales predominantes de la época, seis eran solares, nueve eran mediaguas, construidas también con tapia, madera y teja,

al igual que una pieza. A pesar de que predominaron los lotes de terreno, estos en su mayoría eran utilizados para construir edificaciones de orden residencial, por ende el uso de las propiedades estaba orientado hacia este orden más que al comercial, aunque no se descarta que del porcentaje de lotes existente un número de ellos fueran empleados para construir locales.

**Gráfica 52: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1938**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Los compradores que mayor dinero invirtieron en este grupo fueron los señores Gabriel Otero y José Santos Tavera, quienes compraron una propiedad cada uno, el primero adquirió una casa con lote de terreno adyacente localizado en la calle sexta con carrera once por 2200 pesos<sup>313</sup>, y el segundo obtuvo un lote de terreno ubicado en la calle cuarta con carrera diecinueve por 2075 pesos<sup>314</sup>. Otros compradores por su parte, realizaron operaciones de compra conjunta, por ejemplo la señora María del Rosario Valdivieso adquirió cuatro lotes de terrenos, dos ubicados en el barrio Chapinero y los otros dos en el sector de Santa Cruz, por un

<sup>313</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 195. 16 de febrero de 1938. Tomo 3

<sup>314</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 929. 4 de julio de 1938. Tomo 11

monto total de 1800 pesos<sup>315</sup>, lo mismo hizo el señor Ángel María Rincón, quien compró un lote de terreno y una casa, el primero localizado en el barrio la Concordia y la segunda situada en el barrio Quebrada de oro, por una suma total de 1500 pesos<sup>316</sup>.

Por su parte, otros compradores invirtieron cantidades de dinero similares, por ejemplo aproximadamente treinta y dos compradores pagaron cada uno 500 pesos por un inmueble, entre los que se encontraron el señor Santiago Rincón, quien obtuvo un lote de terreno ubicado en el barrio Concordia<sup>317</sup>, José David Cote, quien adquirió dos casas, la primera localizada en la Av. Libertador y la segunda situada en el barro de la Mutualidad<sup>318</sup>, y Ana Mercedes Mantilla, quien compró una casa ubicada en la calle segunda con carrera quinta<sup>319</sup>. Finalmente, los compradores que menos dinero invirtieron fueron los señores Dionisio Moreno<sup>320</sup>, Pedro Pablo Barajas<sup>321</sup>, y María Josefa Gómez, quienes compraron un lote de terreno cada uno, todos localizados en el barrio Llano de Don Andrés por 30 pesos cada uno<sup>322</sup>.

En cuanto a los perímetros, los protocolos notariales registraron cuatrocientos quince dimensiones, los cuales fluctuaron entre 16 y 40000 metros cuadrados. Cabe señalar que el área de las propiedades no determinaron los precios de los inmuebles, por ejemplo uno de los lotes adquiridos conjuntamente por la señora

---

<sup>315</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 187. 15 de febrero de 1938. Tomo 3

<sup>316</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 57. 18 de enero de 1938. Tomo 1

<sup>317</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 382. 23 de marzo de 1938. Tomo 5

<sup>318</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 886. 25 de junio de 1938. Tomo 11

<sup>319</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 583. 3 de mayo de 1938. Tomo 7

<sup>320</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1495. 13 de octubre de 1938. Tomo 17

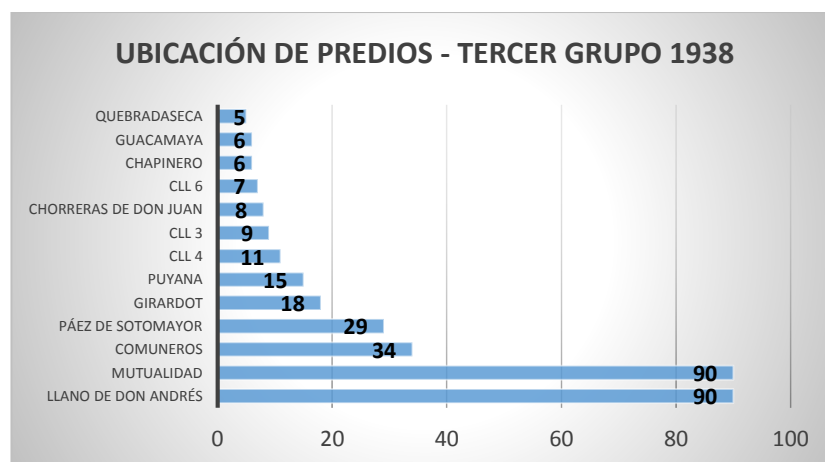
<sup>321</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 627. 13 de mayo de 1938. Tomo 8

<sup>322</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 123. 31 de enero de 1938. Tomo 2

María Valdivieso contó con 40000 metros cuadrados, siendo el predio más extenso transado por este grupo, sin embargo, su precio no superó los 1800 pesos, mientras que uno de los predios más costosos tan solo tenía mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados de perímetro y el comprador pagó 2075 pesos, situación que demuestra definitivamente que durante esta investigación sobre el mercado de tierras urbanas en Bucaramanga, la relación dimensión – precio no fue el factor que determinó el costo de los inmuebles.

Con relación a los vendedores, cuarenta y seis fueron personas jurídicas, entre los que se encontraron la Compañía de la Mutualidad, la sociedad Robledo – Larsen, la empresa Seguros y urbanización y las entidades financieras: Banco Agrícola Hipotecario y Banco de Colombia. Los predios restantes fueron transados por personas naturales, entre ellos posiblemente familiares, como fue el caso de la señora María Valdivieso, quien adquirió unas propiedades por compra al señor Pastor Valdivieso. Con respecto a las ubicaciones, los barrios Llano de Don Andrés y Mutualidad predominaron en la venta, seguidos por los barrios Comuneros, Páez de Sotomayor y Girardot.

**Gráfica 53: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1938**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

### 4.3 1939: ÚLTIMO AÑO DE AUJE EN EL MERCADO DE TIERRAS URBANAS

Aunque la situación económica mejoró paulatinamente hacia finales de 1938 debido a las fiestas de fin de año, en los primeros meses del año siguiente (1939), la situación expuesta por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, fue la siguiente:

En enero volvió la pesadez en todas las ramas de los negocios, cuyos orígenes especialmente en la ciudad de Bucaramanga es debido a la postración en que ha estado por los fuertes impuestos que sobre ella pesan. La industria cigarrera que dio ocasión a la fuerte baja de precios sufrida por el tabaco en rama que no permitió a los cultivadores cumplir ni siquiera sus más urgentes compromisos. Si en el presente año no mejorara la situación de la industria cigarrera seguramente volveremos a tener bajos precios del tabaco en rama y como consecuencia la situación en general continuará postrada [...] Como consecuencia de la pesadez de la situación las ventas en el comercio, tanto por mayor como al detal, fueron malas especialmente en ésta ciudad pues nos informan que las ventas en las distintas poblaciones del Departamento tuvieron un mayor movimiento<sup>323</sup>.

No obstante, la situación en el mercado de tierras urbanas en la ciudad tenía otra panorámica, puesto que hubo un alza mínima de inversión en comparación con el año anterior (0,1%) y de 6.6% con respecto al año 1935. De este modo, las operaciones de compra durante este año aumentaron y representaron una ganancia total de 647685 pesos. Por ejemplo, una primera serie de treinta y siete compradores realizó una inversión de 262771 pesos, en transacciones que fluctuaron entre 42 y 23629 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos, el primero realizó compras de bienes raíces por un monto total de 178840, lo que correspondió al 68.05% del total del año, el segundo subgrupo invirtió una suma de 79950 pesos, lo que fue equivalente al 30.42% de las transacciones de este grupo en el año 1939, y finalmente, el tercer subgrupo realizó una inversión de 3981 pesos,

---

<sup>323</sup> Escobar, Antonio. Informe que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de Economía Nacional correspondiente al mes de enero de 1939. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1939 p 40-42

lo que representó tan solo 1,51% del total del año, como se aprecia en la siguiente tabla:

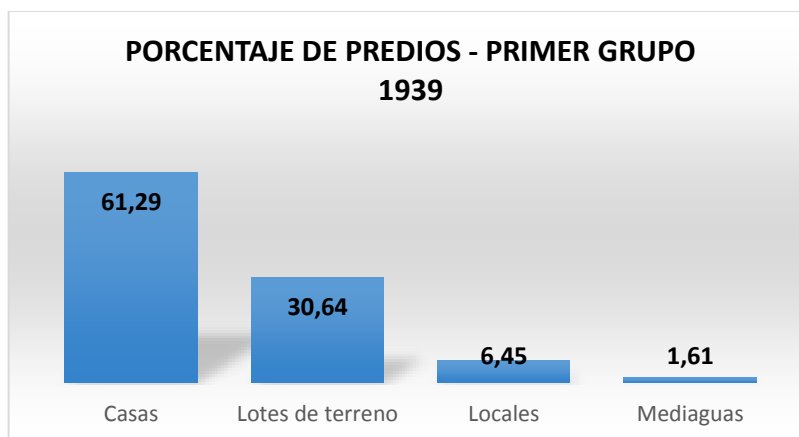
**Tabla 32: operaciones de compra, primer grupo 1939**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	6	2	39	Olarte Estanislao	23629	32	19	7	39	Lulle Carlos	3500
2	22	7	39	Pico Marco	15000	33	4	9	39	Sanmiguel Ladislao	3500
3	31	1	39	Blando Lorenzo	14000	34	30	10	39	Montero Castro Julio	3200
4	31	1	39	Blando Lorenzo	14000	35	2	3	39	Sorzano Alicia	3000
5	17	1	39	Galvis Alejandro	13000	36	4	11	39	Mariño Aristóbulo	3000
6	17	2	39	Sorzano Alcira	13000	37	25	3	39	Gómez Alicia	2500
7	17	2	39	Sorzano Alcira		38	29	3	39	Ogliastri de Peña Mary	2500
8	20	9	39	García Bernardo	12000	39	20	1	39	Lulle Carlos	2200
9	10	2	39	Carreño Antonio	10000	40	23	1	39	Luna Francisco	2000
10	25	5	39	Ordoñez Miguel	10000	41	5	4	39	Arenas Roberto	2000
11	9	12	39	Rodríguez José		42	9	5	39	Gómez Alejandro	2000
12	9	12	39	Rodríguez José		43	2	11	39	Toscano Moisés	2000
13	9	12	39	Rodríguez José	9700	44	22	11	39	Arenas Gilberto	2000
14	9	12	39	Rodríguez José		45	16	12	39	Arenas Gilberto	2000
15	9	12	39	Rodríguez José		46	19	4	39	Moreno Aníbal	1600
16	29	4	39	Acevedo Luis Eduardo	9500	47	14	2	39	Gómez Ana Inés	1550
17	8	8	39	Villamizar Efraín	8000	48	23	1	39	Luna Francisco	1500
18	19	1	39	Cadena Guillermo	7500	49	26	8	39	Rodríguez Pedro	1200
19	28	7	39	Estévez Avelino	7011	50	14	11	39	Toscano Moisés	1100
20	28	7	39	Estévez Avelino		51	16	3	39	Parra Roberto	1000
21	19	1	39	Gómez Isidoro	6500	52	20	3	39	Parra Roberto	774
22	21	6	39	Rincón Francisco	6000	53	4	5	39	Toscano Moisés	600
23	21	6	39	Rincón Francisco		54	6	10	39	Arenas Roberto	600
24	13	4	39	Rondón Alejandro	5000	55	13	10	39	Remolina Rafael	585
25	25	5	39	Ordoñez Miguel	5000	56	17	1	39	Rincón Claudio	400
26	14	6	39	Esteban Natalia	5000	57	18	1	39	Rueda José María	300
27	4	11	39	Mariño Aristóbulo	5000	58	7	1	39	Remolina Rafael	200
28	11	7	39	Lizarazo Pablo	4600	59	3	6	39	Rincón Claudio	200
29	26	6	39	Gómez Ana Inés	4500	60	23	5	39	Arenas Roberto	180
30	23	5	39	Luna Francisco	4000	61	17	10	39	Rodríguez José	100
31	2	3	39	Gómez Ana Inés	3500	62	16	10	39	Serrano Isaías	42

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga

De las sesenta y dos propiedades transadas por este grupo de compradores, treinta y ocho era casas, la mayoría de ellas construidas en tapia, madera y teja, diecinueve eran lotes de terrenos, algunos de ellos con casas o mediaguas construidas en su interior, cuatro eran locales y uno era una mediagua. A pesar de haber un porcentaje de predios comerciales, predominó la compra de inmuebles residenciales, especialmente las casas.

**Gráfica 54: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

El comprador que más dinero invirtió en una sola transacción fue el señor Estanislao Olarte, quien adquirió dieciocho lotes de terreno por compra a la Compañía Colombiana de la Mutualidad, por un valor total de 23629 pesos<sup>324</sup>. Otros compradores que realizaron operaciones de compra costosas para la época, fueron los señores Marco Pico, quien obtuvo un local ubicado en la calle tercera con carrera decima por 15000 pesos<sup>325</sup>, Lorenzo Blando, quien compró una casa de dos pisos con local incluido situado en la calle sexta con carrera doce por 14000 pesos<sup>326</sup>, el político santandereano Alejandro Galvis, quien adquirió una casa con locales incluidos, ubicada en la calle cuarta con carrera novena por 13000 pesos<sup>327</sup>, y Alcira Sorzano, quien realizó una compra conjunta, de la cual obtuvo dos casas, una de

<sup>324</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 286. 16 de febrero de 1939. Tomo 4

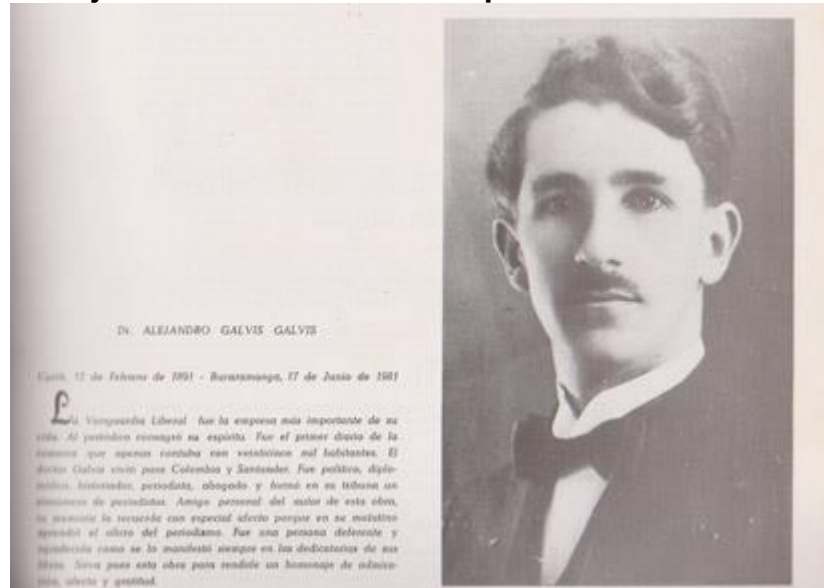
<sup>325</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1195. 24 de julio de 1939. Tomo 14

<sup>326</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 156. 31 de enero de 1939. Tomo 3

<sup>327</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 72. 17 de enero de 1939. Tomo 1

ellas con lotes de terreno contiguo, situadas ambas en la calle sexta con carrera novena por 13000 pesos<sup>328</sup>.

### Ilustración 7: Alejandro Galvis reconocido político santandereano



Fuente: Centro de Memoria Visual

Las operaciones realizadas por estos compradores tenían una particularidad y era la relación del alto costo de los inmuebles con las características de los tipos de propiedad, puesto que casi todos estos predios poseían locales, lotes o más de un piso, lo que probablemente determinó el valor del predio. Los compradores, que menos dinero invirtieron dentro de este grupo, fueron los señores Isaías Serrano, quien adquirió un lote de terreno localizado en el barrio Llano de Don Andrés por 42 pesos<sup>329</sup>, y el señor Claudio Rincón, quien realizó dos operaciones de compra donde adquirió dos casas, la primera ubicada en el barrio Llano de Don Andrés y la segunda situada en el barrio Girardot por un monto total de solo 600 pesos<sup>330</sup>.

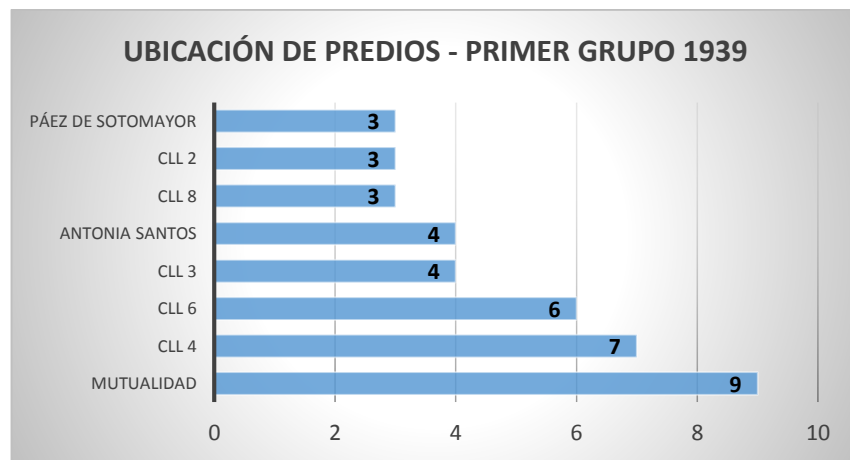
<sup>328</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 288. 17 de febrero de 1939. Tomo 4

<sup>329</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1616. 16 de octubre de 1939. Tomo 19

<sup>330</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 904. 3 de junio de 1939. Tomo 11

En cuanto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron un total de cincuenta y siete perímetros, los cuales oscilaron entre 90 y 47259 metros cuadrados. En relación a los vendedores, solo uno fue una persona jurídica, los demás bienes raíces fueron vendidos por personas naturales. Finalmente, las ubicaciones de los predios mostraron una orientación hacia el barrio de la Mutualidad, seguidos por la calle cuarta y la calle sexta.

**Gráfica 55: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Una segunda serie de sesenta y seis compradores realizaron una inversión total de 164506 pesos, en operaciones de compra que oscilaron entre 60 y 5800 pesos. Grupo de compradores que fueron divididos en tres subgrupos, el primero compuesto por veintiocho compradores que destinaron una suma total de 96740 pesos, lo que representó el 58.80% de las transacciones de este grupo durante 1939, el segundo subgrupo conformado por treinta y tres compradores que generaron un monto total de 58661 pesos, lo que fue equivalente al 35.65% del total del año, y finalmente, el tercer subgrupo contó con veintitrés compradores, que

invertieron 9105 pesos, lo que correspondió al 5,53% del total de 1939, como se evidencia en la siguiente tabla:

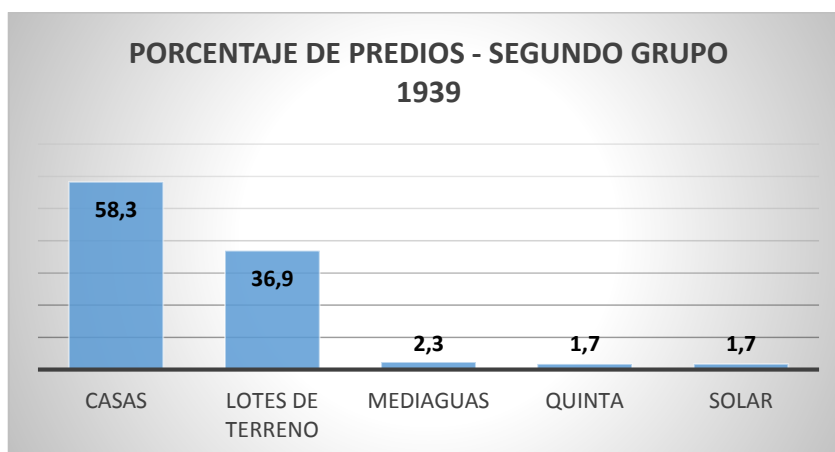
**Tabla 33: operaciones de compra, segundo grupo 1939**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	2	1	39	Silva Ana Luisa	6000	43	13	6	39	Prada Wenceslao	2000
2	9	1	39	Silva Ana Luisa		44	14	6	39	Arenas Paulina	2000
3	10	1	39	Soto Gustavo	6000	45	15	6	39	Díaz Saúl	1800
4	10	1	39	Reyes Elisa	5300	46	16	6	39	Manrique José	1600
5	17	1	39	Sterental Julio	5000	47	22	6	39	Torres Florentino	1600
6	24	1	39	Báez Francisco	4390	48	24	6	39	Gómez Jesús	1500
7	30	1	39	Silva María de Jesús	4300	49	26	6	39	Quintero Ana	1500
8	2	2	39	Barajas Alejo	4250	50	3	7	39	Rodríguez María Elisa	1500
9	6	2	39	González David	4000	51	5	7	39	Ortiz Epifanio	1500
10	16	2	39	Ramírez Felipe	4000	52	5	7	39	Lizarazo Evangelista	1500
11	20	2	39	Mantilla Magdalena	4000	53	5	7	39	Valdivieso Crisanto	1400
12	21	2	39	Mantilla Magdalena		54	8	7	39	Pinilla Blanca	1200
13	27	2	39	Ribero Emma	4000	55	10	7	39	Pinilla Blanca	1200
14	2	3	39	Arias Fabián	4000	56	10	7	39	Sánchez Cayetano	1100
15	2	3	39	Arias Fabián		57	10	7	39	Ordóñez Josefina	1061
16	3	3	39	Suarez Cenón	4000	58	10	7	39	Torres Florentino	1000
17	3	3	39	López Luis	4000	59	14	7	39	Ortiz Epifanio	1000
18	6	3	39	Gómez Rosa del Carmen	4000	60	15	7	39	Niño Pulido Manuel	1000
19	7	3	39	Gómez José Jesús	3500	61	19	7	39	Niño Pulido Manuel	1000
20	13	3	39	Díaz Rafael	3500	62	29	7	39	Lizarazo Estanislao	850
21	27	3	39	Gómez Concepción	3500	63	2	8	39	Martínez Víctor	805
22	30	3	39	Alarcón Pedro	3500	64	4	8	39	Ordóñez Trinidad	600
23	15	4	39	Sanmiguel Ladislao	3500	65	21	8	39	Cadena Roberto	600
24	15	4	39	Hederich Emma	3000	66	28	8	39	Hinestroza Santiago	600
25	19	4	39	Hederich Emma		67	29	8	39	Tamayo Angélica	580
26	20	4	39	Remolina Daniel	3000	68	2	9	39	Martínez Víctor	550
27	20	4	39	Sánchez Olivero	3000	69	4	9	39	Mantilla Luis	500
28	25	4	39	Arenas Pedro José	3000	70	6	9	39	Ortiz Luis	500
29	29	4	39	Díaz Bernardo	2800	71	13	9	39	Fossi Victoria	500
30	2	5	39	Landazábal Gervasio	2600	72	22	9	39	Valdivieso Crisanto	500
31	8	5	39	Almeida Alejandro	2500	73	4	10	39	Navas Andrés	430
32	9	5	39	Castillo Mercedes	2500	74	26	10	39	Rodríguez Arnulfo	400
33	13	5	39	Barbour Jorge	2500	75	26	10	39	Florez Vicente	350
34	13	5	39	Niño Felipe	2500	76	26	10	39	Sánchez Cayetano	300
35	15	5	39	Tamayo Angélica	2500	77	27	10	39	Gómez Alfredo	260
36	22	5	39	Reyes Matilde	2500	78	2	11	39	Niño Pulido Manuel	250
37	26	5	39	Rocha Roberto	2500	79	4	11	39	Rueda Salustiano	150
38	27	5	39	Bueno Georgina	2300	80	22	11	39	Sánchez Cayetano	100
39	29	5	39	Fossi Victoria	2000	81	24	11	39	Serrano Pedro Elías	100
40	29	5	39	Remolina Daniel	2000	82	9	12	39	Prada Wenceslao	100
41	7	6	39	Mantilla Ana Lucía	2000	83	13	12	39	Macías Rosa	60
42	12	6	39	Ordóñez Leticia	2000	84	15	12	39	Sánchez Cayetano	20

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

De las ochenta y cuatro propiedades adquiridas, cuarenta y nueve eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas en tapia, madera y teja, treinta y uno eran lotes de terreno, algunos de ellos con mediaguas o edificaciones construidas en su interior, dos eran mediaguas, una era una quinta y otra era un solar, predominando aún las propiedades de uso residencial. Los porcentajes de los tipos de predios adquiridos por los compradores se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 56: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

La operación más costosa fue una compra conjunta realizada por la señora Ana Luisa Silva, en la cual obtuvo un lote de terreno y una casa, que poseía lote de terreno, zaguán, corredor, baño, comedor y ocho habitaciones, localizados ambos inmuebles en el barrio Antonia Santos por un monto total de 6000 pesos<sup>331</sup>. Otra compra conjunta fue efectuada la señora Magdalena Mantilla, quien adquirió dos casas, una de ellas con lote de terreno adyacente, la primera situada en el barrio Antillas y la segunda ubicada en el barrio Centenario por una suma total de 4000 pesos<sup>332</sup>.

Otros compradores por su parte, realizaron inversiones con cantidades de dinero similares, por ejemplo, dos de ellos adquirieron casas o lotes de terreno por valores individuales de 2000 pesos, un caso fue el señor Daniel Remolina, quien obtuvo una casa localizada en el barrio Centenario<sup>333</sup> y Leticia Ordóñez, quien compró una casa

<sup>331</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 604. 15 de abril de 1939. Tomo 7

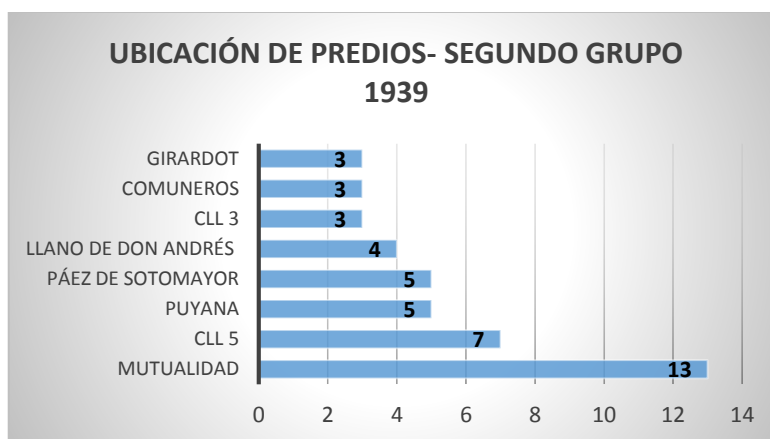
<sup>332</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 817. 13 de mayo de 1939. Tomo 10

<sup>333</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 820. 15 de mayo de 1939. Tomo 10

con lotes adyacente situada en el barrio Siglo XX<sup>334</sup>. Finalmente, los compradores que menos dinero invirtieron en el mercado de tierras, fueron Rosa Macías, quien adquirió un lote de terreno situado en el barrio Guacamaya por 60 pesos<sup>335</sup>, y Cayetano Sánchez, quien obtuvo un lote de terreno localizado en el barrio Llano de Don Andrés por 20 pesos<sup>336</sup>.

Con relación a las dimensiones de las propiedades, los protocolos notariales registraron un total de ochenta y un perímetros, los cuales oscilaron entre 32 y 5301 metros cuadrados. Con respecto a los vendedores, cinco de ellos eran personas jurídicas entre los que se encontraron la sociedad Robledo –Larsen, la empresa Seguros y Urbanización, Compañía Colombiana de la Mutualidad y el Banco Agrícola Hipotecario, los demás inmuebles fueron trasferidos por personas naturales. Finalmente, las ubicaciones de los inmuebles permitieron vislumbrar una orientación hacia el barrio de la Mutualidad, seguido por el sector de la calle quinta, y los barrios Puyana, Páez de Sotomayor y Llano de Don Andrés.

**Gráfica 57: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

<sup>334</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1565.4 de octubre de 1939. Tomo 19

<sup>335</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 951. 12 de junio de 1939. Tomo 12

<sup>336</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1804. 24 de noviembre de 1939. Tomo 21

Una última serie de cuatrocientos treinta y cuatro compradores, realizaron una inversión total de 220408 pesos, en operaciones de compra que fluctuaron entre 30 y 2250 pesos. Grupo que fue dividido en tres subgrupos. El primero conformado por ochenta y cuatro compradores, quienes invirtieron 101455 pesos, dinero que representó el 46,03% del total del año. El segundo subgrupo, compuesto por ciento treinta y seis compradores, quienes destinaron 79764 pesos, lo que fue equivalente al 36,18% de las operaciones de compra totales, y finalmente, el tercer subgrupo contó con doscientos cuarenta y cuatro compradores, quienes invirtieron 39189 pesos, lo que correspondió al 17.78% del total, como se puede apreciar en la siguiente tabla:

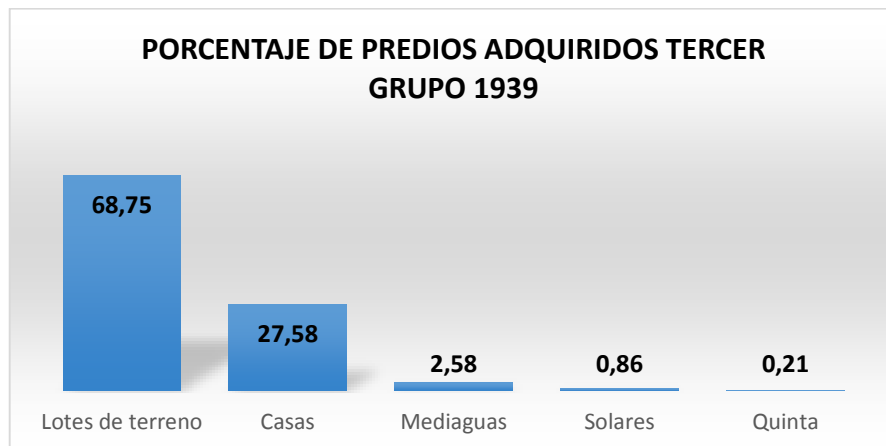
**Tabla 34: operaciones de compra, tercer grupo 1939**

N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	2	2	39	Roa Aurelio	2250	156	15	2	39	Becerra Herminia	500	311	10	10	39	Sánchez Gabriel	200
2	1	6	39	Bianco Ana	2200	157	15	2	39	Beltrán Jacinto	500	312	16	10	39	Serrano José	200
3	14	10	39	Straussman Arturo	2200	158	1	3	39	Bueno Chiquinquirá	500	313	15	11	39	Silva Ana	200
4	30	1	39	Cadena D'costa Sara	2000	159	6	3	39	Carvajal Marco Aurelio	500	314	6	12	39	Silva Roberto	200
5	30	1	39	Cadena D'costa Sara		160	7	3	39	Castellanos Roberto	500	315	28	1	39	Carreño Pedro	180
6	9	3	39	Cardozo José	2000	161	14	3	39	Collazos Héctor	500	316	31	1	39	Sánchez José	180
7	11	3	39	Castro Lucrecia	2000	162	16	3	39	Estévez Julio	500	317	19	7	39	Sanguino Miguel	180
8	24	3	39	Garnica Emilio	2000	163	18	3	39	Fonrodona Joaquin	500	318	3	11	39	Palomino Pedro	177
9	4	7	39	Gómez Emma	2000	164	22	3	39	García Anunciación	500	319	15	3	39	Beltrán Benicia	175
10	5	7	39	González Julia	2000	165	28	3	39	García Elías	500	320	18	4	39	Correa Juan	173
11	25	8	39	Gutiérrez Simón	2000	166	3	4	39	García Segundo	500	321	13	1	39	Arias Eliseo	170
12	29	8	39	Martín José	2000	167	11	4	39	Hernández Alfredo	500	322	4	9	39	Gómez Primitivo	170
13	11	9	39	Martínez Myriam	2000	168	25	4	39	Hernández Pablo	500	323	7	12	39	Villamizar Casimiro	170
14	26	10	39	Pailié Enrique	2000	169	26	4	39	Jaimes Raimundo	500	324	31	10	39	Delgado Juan	160
15	14	11	39	Salazar Joaquín	2000	170	28	4	39	Lamas Santiago	500	325	24	3	39	Aguilar Josefina	150
16	6	12	39	Serrano José	2000	171	2	5	39	Lizarazo José	500	326	28	3	39	Blanco Víctor	150
17	15	12	39	Villar Mercedes	2000	172	11	5	39	Macías José	500	327	18	4	39	Celis Rosa	150
18	21	11	39	Morales Bertha	1800	173	15	5	39	Mantilla Justo	500	328	26	4	39	Contreras Carlos	150
19	22	12	39	Müller George	1800	174	16	5	39	Navas Jesús	500	329	8	5	39	Dallas José	150
20	19	5	39	Barajas Gustavo	1800	175	26	5	39	Olarte Facundo	500	330	22	5	39	Mantilla Belisario	150
21	4	8	39	Nieto Maria	1800	176	26	5	39	Ordóñez Miguel	500	331	19	7	39	Negrilli Elvira	150
22	18	12	39	Pérez Sara	1800	177	1	6	39	Penagos María	500	332	21	8	39	Pedraza Víctor	150
23	29	12	39	Valenzuela Ana	1800	178	28	6	39	Pimiento Virginia	500	333	4	10	39	Pérez Natividad	150
24	27	12	39	Rondón Julián	1555	179	28	6	39	Pinto Concepción	500	334	23	10	39	Rojas Josefito	150
25	27	12	39	Rondón Julián		180	6	7	39	Plata Gómez Juan	500	335	26	10	39	Sanabria Isabel	150
26	5	1	39	Arenas Gilberto	1500	181	24	7	39	Reyes Lucrecia	500	336	22	11	39	Silva German	150
27	5	1	39	Arenas Gilberto		182	1	8	39	Riño Refugio	500	337	19	12	39	Villamizar Rosalana	150
28	14	1	39	Boada José	1500	183	2	8	39	Roa Amelia	500	338	22	2	39	Rodríguez Tadeo	147
29	17	2	39	González Casimira	1500	184	18	8	39	Rúeques Aurora	500	339	1	7	39	De Loza Dolores	140
30	20	3	39	León Ana Inés	1500	185	6	9	39	Ruiz Elena	500	340	24	4	39	González Anibal	134
31	12	4	39	Méndez Zacarías	1500	186	7	9	39	Sánchez Heliodoro	500	341	28	8	39	Villabona Alicia	133
32	27	4	39	Monsalve Ana M.	1500	187	13	9	39	Serrano Víctor	500	342	2	8	39	Jiménez Juan	130
33	5	5	39	Navarro Fernando	1500	188	13	9	39	Suarez Emilio	500	343	23	10	39	Martínez Antonio	130
34	8	8	39	Pradilla Jorge	1500	189	26	9	39	Suescún Jesús	500	344	16	2	39	Bautista Cándido	129
35	4	9	39	Salazar Genaro	1500	190	26	9	39	Vargas Carlos	500	345	24	2	39	Reyes Tomas	129
36	6	10	39	Salazar Rosa	1500	191	18	10	39	Vega Ana Jesús	500	346	17	3	39	Bautista Esteban	120
37	7	12	39	Suarez Saúl	1500	192	21	12	39	Vidal Prudencio	500	347	18	3	39	Cadena Oliverio	120
38	18	1	39	Alvarado Jorge	1300	193	12	12	39	Arenas Gabriel	483	348	20	3	39	Corzo Juan	120
39	3	6	39	Rey Durán Pablo	1300	194	24	1	39	Arciniegas Aura María	480	349	18	4	39	Esparza Salomé	120
40	2	3	39	Ardila Gustavo	1200	195	27	2	39	Coop. Santander. de T.	480	350	24	4	39	García Jesús	120
41	13	10	39	Fernández Lilia	1200	196	7	3	39	Esparza María	480	351	2	8	39	Gelvez Carlos	120
42	8	11	39	Ogliastri Alicia	1200	197	19	6	39	Quintero Juan	480	352	11	8	39	Ortiz Deogracias	120
43	3	2	39	Gavassa Quintilio	1150	198	23	9	39	Trillos Ester	480	353	14	8	39	Osorio Alejandro	120
44	16	6	39	Canón Santos	1100	199	21	12	39	Villamil Miguel	480	354	13	9	39	Porras Ismael	120
45	3	7	39	Díaz Virginia	1100	200	22	3	39	Silva Delia	459	355	27	9	39	Román José	120
46	13	7	39	Martínez Napoleón	1100	201	20	1	39	Macías Juan de Jesús	450	356	16	10	39	Sanmiguel Alejandrina	120
47	21	7	39	Villamizar Ismael	1100	202	2	5	39	Ojeda David	450	357	3	11	39	Serrano Martín	120
48	11	1	39	Acevedo María	1000	203	3	7	39	Vargas María	450	358	14	7	39	Ramírez Celio	118
49	12	1	39	Albornoz Emma	1000	204	24	4	39	Pineda Leopoldo	432	359	5	10	39	Puerto Betsabe	110
50	13	1	39	Álzate Lucinda	1000	205	21	2	39	Beltrán Juan	415	360	8	11	39	Puerto Elias	110
51	18	1	39	Álzate Lucinda		206	11	5	39	Pinto Herminia	409	361	8	11	39	Angantia María	108
52	18	1	39	Ardila Silvia	1000	207	10	1	39	Camacho Anibal	400	362	27	12	39	Villamizar José	108
53	18	1	39	Becerra Espiritu	1000	208	12	1	39	Camacho Eloy	400	363	15	3	39	Maldonado Félix	105
54	19	1	39	Bohórquez Emma	1000	209	17	2	39	Gómez Pedro	400	364	2	5	39	Manrique Matias	105
55	20	1	39	Camacho Olinto	1000	210	18	2	39	Guevara Amelia	400	365	5	1	39	Benítez Antonio	100
56	25	2	39	Camargo Victoria	1000	211	20	3	39	Márquez Esperanza	400	366	4	2	39	Carrillo Ana	100
57	22	3	39	Castro Amelia	1000	212	19	4	39	Martínez Ana	400	367	11	2	39	Carvajal Joaquín	100
58	31	3	39	Cordero Alejandro	1000	213	11	5	39	Navas Facundo	400	368	11	2	39	Cepeda José	100
59	31	3	39	Correa Cleofelina	1000	214	12	5	39	Porras Anastasio	400	369	21	2	39	Correa Severo	100

60	29	4	39	Díaz Eduardo	1000	215	19	5	39	Quintero Julia	400	370	18	4	39	Forero María	100
61	4	5	39	Florez Francisco	1000	216	24	7	39	Sarmiento Luis	400	371	18	4	39	Gómez Ramón	100
62	4	5	39	Gutiérrez Cleurentina	1000	217	26	7	39	Suscún Jesús	400	372	20	4	39	Hernández Secundino	100
63	4	5	39	Guzmán Juan	1000	218	23	8	39	Uscategui Jesús	400	373	20	4	39	Manrique Francisco	100
64	4	5	39	Hernández Miguel	1000	219	28	8	39	Valderrama Efigenia	400	374	8	5	39	Mantilla Juan	100
65	10	5	39	Herrera Ponenciano	1000	220	12	9	39	Villamil Inés	400	375	9	5	39	Mantilla Vicenta	100
66	10	6	39	Macías Plata Rosalía	1000	221	14	12	39	Báez Miguel	380	376	12	5	39	Martínez Lumbania	100
67	10	6	39	Macías Plata Rosalía	1000	222	22	6	39	Carvajal Filemón	377	377	15	5	39	Navas Alberto	100
68	14	6	39	Montoya Roberto	1000	223	20	3	39	Pedraza Carlos	376	378	23	5	39	Ortiz Emma	100
69	19	6	39	Montoya Roberto	1000	224	26	6	39	Barajas Eliecer	370	379	30	5	39	Peña Manuel	100
70	30	6	39	Moreno Evita	1000	225	30	5	39	Guevara Vicente	360	380	10	6	39	Pérez Presentación	100
71	30	6	39	Navas Balbina	1000	226	18	7	39	Serpa Luis Emilio	360	381	10	6	39	Pico Luis Eduardo	100
72	2	7	39	Navas Balbina	1000	227	13	3	39	Calvete Balbino	350	382	4	7	39	Pinto Josefa	100
73	2	7	39	Obregón Eugenio	1000	228	3	4	39	Campos Alfonso	350	383	5	7	39	Porras Lisandro	100
74	4	7	39	Obregón Eugenio	1000	229	3	5	39	Correa Juan	350	384	29	7	39	Quintero Bárbara	100
75	29	7	39	Obregón Eugenio	1000	230	30	5	39	Martínez Hersilia	350	385	30	8	39	Rojas Tulia	100
76	21	8	39	Obregón Eugenio	1000	231	21	6	39	Navas Elvia María	350	386	6	9	39	Rojas Tulia	100
77	30	8	39	Ortiz Carmen	1000	232	10	8	39	Ordoñez Gustavo	350	387	7	9	39	Sánchez Cándida	100
78	13	10	39	Pizarro Erasmo	1000	233	30	12	39	Palencia Matilde	350	388	11	10	39	Santos Arturo	100
79	13	10	39	Ramírez Aparicio	1000	234	21	3	39	Mendoza Belisario	325	389	21	10	39	Serrano Elena	100
80	13	10	39	Rueda Pedro	1000	235	18	9	39	Durán Virginia	320	390	30	10	39	Tapias Pedro	100
81	3	11	39	Rueda Pedro	1000	236	27	9	39	Herrera Juan	320	391	5	12	39	Vanegas Roberto	100
82	14	11	39	Rueda Pedro	1000	237	31	1	39	Robledo Fabio	318	392	16	10	39	Lázaro Gabriel	96
83	30	11	39	Soto Santiago	1000	238	19	1	39	Arenas Hilario	300	393	18	11	39	Mantilla Ricardo	96
84	30	11	39	Uscategui Jesús	1000	239	3	2	39	Carvajal Juan	300	394	9	12	39	Quintero Luis F.	96
85	13	9	39	Serrano Ana Lucia	924	240	3	2	39	Covelli Isabel	300	395	16	2	39	Arenas Luis Enrique	95
86	5	12	39	Araque Ananias	920	241	7	2	39	Del Rio Flamenco	300	396	27	10	39	Correa Ana Belén	95
87	29	8	39	Schneider Arturo	918	242	21	2	39	García María	300	397	2	2	39	Arias Julio	90
88	13	9	39	Serrano María	909	243	22	2	39	Granados Alejandro	300	398	16	2	39	Barajas Emperatriz	90
89	12	5	39	Cáceres Isaias	900	244	1	3	39	Guevara Amelia	300	399	6	7	39	Domínguez Laurencio	90
90	2	6	39	Sánchez Eduardo	900	245	15	3	39	Hernández María	300	400	10	10	39	Franz Félix	90
91	28	4	39	Sánchez Presentación	891	246	18	3	39	Higuera Alejandro	300	401	30	10	39	Galvez Isaias	90
92	18	8	39	Camargo Helena	882	247	11	4	39	López Pedro	300	402	1	12	39	Muñoz Jorge	90
93	15	9	39	Cuesta Josefina	850	248	15	4	39	Medina Arturo	300	403	12	5	39	Sandoval Luis	88
94	27	11	39	Martínez Amelia	850	249	19	4	39	Mendoza Marco	300	404	1	4	39	Porras Ana María	87
95	30	1	39	Angarita Luis	800	250	20	4	39	Obregón Higinio	300	405	24	1	39	Villabona Manuel	84
96	30	1	39	Basto Jorge	800	251	27	4	39	Obregón Vicente	300	406	14	3	39	Torres Anibal	81
97	31	1	39	Corzo Félix	800	252	27	4	39	Ortiz Ana Celia	300	407	22	6	39	Rey Abraham	80
98	1	2	39	Estévez Julio	800	253	28	4	39	Pinto Ventura	300	408	23	8	39	Silva Delia	80
99	23	2	39	Fernández Octavio	800	254	4	5	39	Prieto Juan	300	409	23	10	39	Valero Bernardino	80
100	16	3	39	Florez Miguel	800	255	4	5	39	Prieto Juan	410	410	16	2	39	Ferreira Maria	75
101	11	4	39	García Inés	800	256	12	5	39	Ríos Ana Lucia	300	411	16	2	39	Moncada Lucas	75
102	2	5	39	Legá Pedro	800	257	19	5	39	Rivera Manuel	300	412	22	3	39	Moncada Lucas	75
103	10	6	39	Moreno Ana	800	258	2	6	39	Rodríguez Luis	300	413	23	3	39	Vega Antonio	75
104	11	7	39	Rey Ascensión	800	259	22	6	39	Rodríguez Pablo	300	414	25	9	39	Nova Francisco	73
105	19	8	39	Rincón Leopoldo	800	260	4	7	39	Romero Laureano	300	415	18	1	39	Avila Carmen	72
106	9	9	39	Sánchez Elisa	800	261	4	7	39	Rueda Bruna	300	416	24	5	39	Bueno Flor	72
107	18	10	39	Sánchez Elisa	800	262	17	8	39	Rueda Bruna	417	417	6	9	39	Ruiz Saturnino	72
108	1	12	39	Sandoval Ana	800	263	28	8	39	Saavedra José	300	418	9	10	39	Torres Juan	72
109	6	12	39	Sorzano Manuel	800	264	10	10	39	Salazar Horacio	300	419	15	11	39	Vargas Ana F.	72
110	13	12	39	Villamizar David	800	265	27	10	39	Torres Luis María	300	420	19	6	39	Carrillo Ana	70
111	9	9	39	Serrano Pedro	780	266	19	8	39	Ayala Ernesto	292	421	24	7	39	Mejía Rafael	70
112	11	5	39	Pinto Herminia	763	267	28	3	39	Nieto Manuel	273	422	16	10	39	Reina María	70
113	1	6	39	Covelli Nicolás	750	268	12	4	39	Mariño Paulina	270	423	14	11	39	Santos Rafael	70
114	24	10	39	Soto Ernesto	750	269	14	11	39	Morales Roberto	270	424	18	12	39	Quintero Uldanico	67
115	27	7	39	Martínez Sabino	726	270	27	11	39	García Segundo	267	425	13	2	39	Carvajal Juan	66
116	8	9	39	Niño Juana Antonia	720	271	14	3	39	Reyes Isabel	260	426	10	2	39	Celis Marcelino	63
117	20	10	39	Barreto Genoveva	705	272	8	4	39	Angarita Luis	250	427	3	7	39	Contreras Herogenes	63
118	2	2	39	Becerra Tranquilina	700	273	15	4	39	Becerra María	250	428	7	8	39	Gómez Luis	63
119	6	3	39	Durán Guillermo	700	274	18	4	39	Cristancho Segundo	250	429	20	11	39	Sánchez Vicenta	63
120	23	3	39	Gómez Domingo	700	275	19	6	39	Galvis Rosendo	250	430	4	2	39	Castellanos Cándido	60
121	12	6	39	González José	700	276	27	6	39	Gómez María Luisa	250	431	27	3	39	Flechas Angélica	60
122	17	8	39	Pinzón Mónica	700	277	19	7	39	González Juan	250	432	8	6	39	James Dionisio	60
123	11	9	39	Ramírez Luis	700	278	19	7	39	Hernández Ernesto	250	433	12	6	39	James Ignacio	60
124	6	10	39	Saavedra Antonio	700	279	30	8	39	Meza José	250	434	27	6	39	James Pablo	60
125	9	1	39	Álvarez Juan	650	280	6	9	39	Ramírez Paula	250	435	27	6	39	Méndez María	60
126	12	1	39	Bueno Cleofe	650	281	9	9	39	Reyes Isabel	250	436	10	7	39	Murillo Pancracio	60
127	8	2	39	Huerta Margarita	650	282	4	10	39	Rondón Rogelio	250	437	13	9	39	Torres Pedro	60
128	25	8	39	Mendoza Evangelista	650	283	6	10	39	Serrano Abraham	250	438	20	10	39	Vera Paula	60
129	5	10	39	Prada Pedro	650	284	4	12	39	Serrano Marco	250	439	23	2	39	Mendoza Bertha	59
130	15	12	39	Rodríguez Claudina	650	285	26	12	39	Valderrama Jesús	250	440	15	6	39	Camacho Ángel	54
131	28	12	39	Uribe Dionisio	650	286	25	5	39	Cely Alcibiades	245	441	20	1	39	Navas José	52
132	14	11	39	Zarate Ernesto	606	287	31	7	39	Florez Pedro Pablo	243	442	9	1	39	Arenas Dionisio	50
133	27	1	39	Ardila Carlos Julio	600	288	17	1	39	Reyes Julio	240	443	4	7	39	García María	50
134	8	2	39	Céspedes Sofía	600	289	18	2	39	Peña Pedro	220	444	22	7	39	García Librada	50
135	10	2	39	Contreras Berna	600	290	9	9	39	Torres Rosendo	220	445	10	8	39	Navas Alberto	50
136	15	3	39	Coronel Luis	600	291	16	8	39	Martínez María	212	446	9	11	39	Quintero Sofía	50
137	10	5	39	Garnica José	600	292	5	6	39	Sandoval Macaño	210	447	15	12	39	Soto Bertha	50
138	15	5	39	Gómez Jorge	600	293	26	7	39	Valencia María	210	448	23	2	39	Moreno Eva	48
139	14	7	39	Hernández Ciro	600	294	9	1	39	Acevedo Benito	200	449	21	3	39	Roa Eloísa	48
140	21	8	39	Jiménez Nepomuceno	600	295	17	2	39	Aguiar María	200	450	9	5	39	Chávez Matilde	45
141	5	9	39	Mantilla Carlos	600	296	22	3	39	Amado Flor	200	451	5	6	39	Ortiz Florentina	45
142	30	10	39	Parada Martín	600	297	29	3	39	Calderón Martín	200	452	10	6	39	Torres Anibal	45
143	10	11	39	Pinilla Pedro	600	298	29	3	39	Castellanos Matías	200	453	18	9	39	Vásquez Luis	45
144	14	11	39	Ríos Ana Rosa	600	299	13	4	39	Celis Luis	200	454	19	8	39	Cadena Flor	40
145	20	12	39	Uribe Pablo	600	300	25	4	39	Chacón Isabel	200	455	8	5	39	Cáceres Olimpo	39
146	19	9	39	Pereira Víctor	587	301	29	4	39	Clavijo Sofía	200	456	20	10	39	Muñoz Luis	36
147	15	3	39	Hernández Pablo	550	302	8	5	39	Gutiérrez Juan	200	457	1	7	39	Guevara Octavio	35
148	19	9	39	León Pastor	540	303	9	5	39	Hernández María	200	458	17	3	39	Dávila Ramona	32
149	7	3	39	Durán Guillermo	535	304	9	6	39	Herrera Félix	200						

De las cuatrocientas sesenta y cuatro propiedades transadas, trescientos diecinueve eran lotes de terreno, algunos de ellos con edificadas en su interior, ciento veintiocho eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas en tapia, madera y teja, doce eran mediaguas, cuatro eran solares y uno era una quinta. En comparación con los otros grupos donde predominó la compra de casas, este tercer grupo de compradores se orientó más sobre los lotes de terrenos, donde la mayoría estaban sin construcciones. Los porcentajes de los predios se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfica 58: porcentaje de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Las operaciones de compra más costosas fueron efectuadas por los señores Aurelio Roa, quien adquirió una casa situada en la calle quinta con carrera dieciocho por 2250 pesos, seguido del señor Arturo Straussman, quien obtuvo una casa con lote de terreno adyacente localizada en la calle segunda por 2200 pesos<sup>337</sup>. Otros

<sup>337</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 894. 1 de junio de 1939. Tomo 11

compradores por su parte, realizaron operaciones de compra conjunta, por ejemplo la señora Sara Cadena D'costa obtuvo un lote de terreno y una casa, el primero ubicado en la calle quinta con carrera sexta y la segunda situada en la calle segunda con carrera tercera por un monto total de 2000 pesos<sup>338</sup>. Las inversiones menos costosas, las realizaron los compradores, Eduvina Calderón<sup>339</sup>, Eloísa Becerra<sup>340</sup>, Bernabé Jiménez<sup>341</sup>, Juan Bautista García<sup>342</sup> y Belén Rey, quienes compradores un lote de terreno cada uno por un precio individual de 30 pesos<sup>343</sup>.

En cuanto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron un total de cuatrocientas cuarenta y nueve perímetros, los cuales oscilaron entre 21 y 7349 metros cuadrados. Con relación a los vendedores, cuarenta y un eran personas jurídicas, entre los que se encontraron la Compañía Colombiana de la Mutualidad, empresa Seguros y Urbanización, Sociedad Robledo y Larsen y las entidades financieras: Banco Agrícola Hipotecario y Banco de Colombia, los demás inmuebles fueron vendidos por personas naturales. Finalmente, las ubicaciones de los predios estuvieron orientadas hacia los barrios Mutualidad, Llano de Don Andrés, Comuneros y Girardot.

---

<sup>338</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 148. 30 de enero de 1939. Tomo 3

<sup>339</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 30. 9 de enero de 1939. Tomo 1

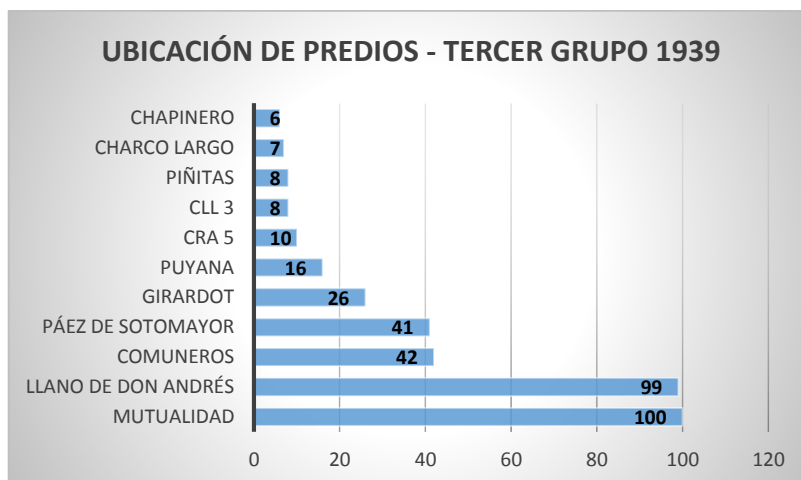
<sup>340</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 497. 23 de marzo de 1939. Tomo 5

<sup>341</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1244. 31 de julio de 1939. Tomo 15

<sup>342</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1921. 19 de diciembre de 1939. Tomo 23

<sup>343</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1501. 15 de septiembre de 1939. Tomo 18

**Gráfica 59: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1939**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

#### **4.4 CAÍDA DE LAS OPERACIONES DE COMPRA EN BUCARAMANGA**

El balance final del año 1939, permitió vislumbrar un pequeño aumento de compradores y de inversión en comparación con el año 1938, a pesar de la situación económica que se presentaba en Santander. No obstante, para el año 1940, la situación económica del departamento era expuesta por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, de manera dramática, en el informe del mes de abril se manifestaba que:

Todavía pero que en el mes de marzo fue la situación en abril, la continua baja del café desconcertó a todos los sectores comerciales por el peligro de que cada nueva complicación en la situación europea traerá consigo nuevas bajas en los precios [...] Paralización casi total en los establecimientos comerciales fue la característica en el mes a que se refiere el presente informe [...] la pesadez que se ha venido presentado desde que se inició la guerra [...] si en las demás actividades la situación ha sido crítica, en la agricultura ha llegado al máximum. La intensa seguía reinante desde el mes de diciembre ha acabado con los cultivos que se habían hecho, las siembras de maíz están completamente perdidas, las de tabaco han sufrido grandes perjuicios

y las de arroz están a punto de perderse, los pastos están agotados y solo muy contadas regiones han contado con el beneficio inapreciable de las lluvias. Año negro para la agricultura puede calificarse el actual pues a la postración del mercado de café hay que agregar el intenso verano que no permitirá que el campesino pueda derivar de otros cultivos el sustento para sí y su familia<sup>344</sup>

Situación económica que se vio reflejada en el mercado de tierras urbanas en la ciudad, debido a que la inversión realizada por el grupo de compradores en 1940 fue de 531094 pesos, cifra que disminuyó en comparación con el año 1939 donde la inversión total fue de 647685, lo que representó una disminución del 2.5%. De este modo, un primer grupo de compradores, realizó una inversión de 210174 pesos, grupo que fue dividido en tres subgrupos. El primero, invirtió una suma total de 130659 pesos, en operaciones de compra que oscilaron entre 7000 y 17000 pesos, dinero que representó el 62.16% de las transacciones del año. El segundo subgrupo destinó un monto de 75653 pesos, en la compra de propiedades cuyos precios fluctuaron entre 2000 y 6800 pesos, cifra que representó el 35.99% del total del año. Finalmente, el tercer subgrupo invirtió un total de 3862 pesos, en transacciones que oscilaron entre 72 y 1500 pesos, lo que fue equivalente al 1.83% de las operaciones de compra de 1940. Como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 35: operaciones de compra, primer grupo 1940**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	17	1	40	Silva Alfonso	17000	32	14	9	40	Montero Castro Julio	5000
2	6	9	40	Saibé Josep	15000	33	9	7	40	Esteban Natalia	4000
3	5	2	40	Silva María Luisa	12000	34	30	7	40	Estévez Nicasio	4000
4	12	1	40	Bautista Ernesto	10000	35	26	10	40	Montero Castro Julio	4000
5	12	1	40	Bautista Ernesto		36	22	11	40	Ordoñez Ernesto	4000
6	12	1	40	Bautista Ernesto		37	18	10	40	Ortiz Guillermo	3500
7	12	1	40	Bautista Ernesto		38	20	9	40	Ogliastri de Peña Mary	3300
8	12	1	40	Bautista Ernesto		39	1	8	40	Ordoñez Roberto	3000
9	12	1	40	Bautista Ernesto		40	7	9	40	Pineda Roberto	3000
10	25	6	40	Puyana Gabriel	9859	41	20	11	40	Rodríguez Gilberto	3000
11	11	3	40	Moreno Anibal	8000	42	28	10	40	Bohórquez Demetrio	2800
12	9	4	40	Serrano Evangelina	8000	43	27	9	40	Arenas Gilberto	2600
13	15	11	40	Navas Joaquin	8000	44	13	6	40	Suarez Ramón	2500
14	19	9	40	Clausen Christian	7500	45	2	11	40	Estévez Nicasio	2500
15	17	2	40	Álvarez Agapito	7300	46	15	10	40	Rodríguez Pedro	2200
16	6	3	40	Osoño Carmen	7000	47	3	1	40	Ordoñez Federico	2000
17	10	5	40	Silva Inés	7000	48	4	1	40	Arenas Rafael	2000
18	21	9	40	Villamizar Beatriz	7000	49	4	1	40	Arenas Rafael	
19	17	12	40	Trillos Pablo	7000	50	4	1	40	Arenas Rafael	
20	26	4	40	Turbay Juan	6800	51	6	2	40	Moreno Anibal	1500
21	26	4	40	Turbay Juan		52	26	10	40	Bohórquez Demetrio	1000
22	26	4	40	Turbay Juan		53	26	3	40	Olarte Estanislao	800
23	15	11	40	Gómez José de Jesús	5453	54	24	1	40	Galvis Alejandro	400
24	26	1	40	Ordoñez Ernesto	5000	55	30	7	40	Carreño Antonio	90
25	26	1	40	Ordoñez Ernesto		56	20	12	40	Parra Roberto	72

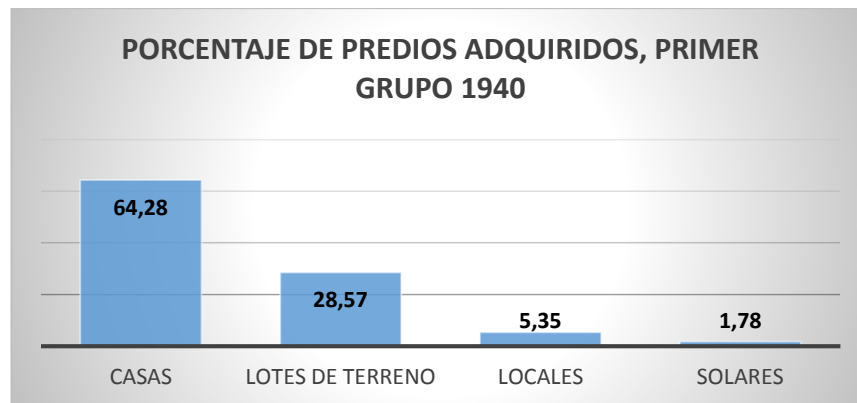
<sup>344</sup> Espinoza, Alfredo. Informe: que la Cámara de Comercio de Bucaramanga rinde al señor Ministro de la Economía Nacional correspondiente a abril de 1940. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1940 p 20

26	17	2	40	Rueda Ezequiel	5000					
27	17	2	40	Rueda Ezequiel						
28	17	2	40	Rueda Ezequiel						
29	17	2	40	Rueda Ezequiel						
30	17	2	40	Rueda Ezequiel						
31	17	2	40	Rueda Ezequiel						

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

De las cincuenta y seis propiedades adquiridas, treinta y seis eran casas, las cuales en su mayoría estaban construidas en tapia, madera y teja, dieciséis eran lotes de terrenos, algunos de ellos con edificaciones en su interior, tres eran locales construidos con los mismos materiales y uno era un solar. Lo que indica que predominó el uso residencial en las operaciones de compra de este grupo. En cuanto a los porcentajes que representaron los tipos de inmuebles adquiridos, se pueden observar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 60: porcentaje de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Los compradores que más dinero invirtieron fueron los señores Alfonso Silva, Josep Saaibé y María Luisa Silva, el primero adquirió una casa localizada en el barrio García Rovira por 17000 pesos<sup>345</sup>, el segundo compró una casa situada en la calle

<sup>345</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 120. 24 de enero de 1940. Tomo 2

cuarta con carrera dieciséis por 15000 pesos<sup>346</sup>, y la tercera compradora obtuvo una casa ubicada en la calle quinta por 12000 pesos<sup>347</sup>. Otros compradores por su parte, realizaron operaciones de compra de manera conjunta, por ejemplo el señor Ernesto Bautista adquirió seis inmuebles, entre ellos casas, lotes de terreno y solares por un precio total de 10000 pesos<sup>348</sup>. Del mismo modo, pasó con los señores Juan Turbay y Ezequiel Rueda, quienes realizaron compras conjuntas cada uno, el primero obtuvo tres propiedades por un valor total de 6800 pesos<sup>349</sup> y el segundo compró seis propiedades por una suma total de 5000 pesos<sup>350</sup>. Finalmente, otros compradores, realizaron inversiones por debajo de los mil pesos, por ejemplo el político Alejandro Galvis adquirió una casa localizada en el barrio Girardot por 400 pesos<sup>351</sup>, el señor Estanislao Olarte obtuvo un lote de terreno situado en el barrio Páez de Sotomayor por 800 pesos<sup>352</sup>, y Antonio Carreño compró un lote de terreno ubicado en el barrio Llano de Don Andrés por 90 pesos<sup>353</sup>.

Con respecto a los vendedores, todos fueron personas naturales, aunque en algunos casos, la tradición de los predios señaló que el vendedor había adquirido el inmueble por compra a empresas como Compañía colombiana de la Mutualidad o Fomento Urbano de Santander, por ejemplo dos de las propiedades adquiridas por Ernesto Bautista fueron compradas a la compañía de la Mutualidad, y el señor Nicasio Estévez obtuvo una casa situada en el barrio Páez de Sotomayor por

---

<sup>346</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1156. 6 de septiembre de 1940. Tomo 16

<sup>347</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 179. 5 de febrero de 1940. Tomo 2

<sup>348</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 69. 13 de enero de 1940. Tomo 1

<sup>349</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 594. 26 de abril de 1940. Tomo 7

<sup>350</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 232. 19 de febrero de 1940. Tomo 3

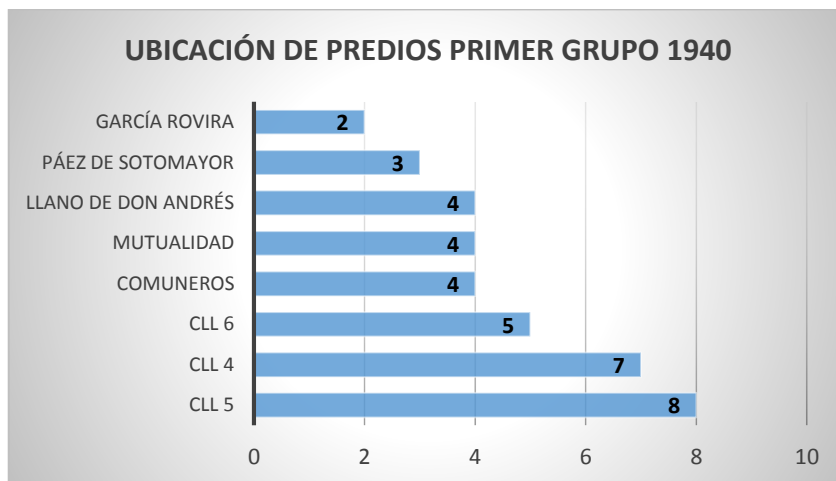
<sup>351</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 123. 25 de enero de 1940. Tomo 2

<sup>352</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 421. 26 de marzo de 1940. Tomo 5

<sup>353</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 985. 30 de julio de 1940. Tomo 13

compra a Samuel Villamizar, quien tiempo atrás había adquirido el inmueble por compra a la empresa Fomento Urbano de Santander. En cuanto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron cincuenta perímetros, los cuales fluctuaron entre 66 y 15000 metros cuadrados. Finalmente, las ubicaciones de los predios estuvieron repartidas en distintos barrios y sectores de la ciudad, predominando la calle quinta con ocho inmuebles y la calle séptima con siete propiedades, como se aprecia en la siguiente gráfica:

**Gráfica 61: ubicación de predios adquiridos por el primer grupo de compradores – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

En comparación con el primer grupo de compradores de 1940, el segundo grupo disminuyó su inversión, puesto que destinó una cifra total de 148272 pesos en comparación con los 210174 pesos que invirtió el primer grupo. A pesar de que la cantidad de compradores en este segundo grupo casi se duplicó. Por esta razón, fue necesario dividir el grupo en tres subgrupos, el primero con una inversión de 127422 pesos, en operaciones de compra que oscilaron entre 2000 y 6000 pesos, lo que representó el 85.93% del total del año, El segundo subgrupo invirtió 13600 pesos, en transacciones que fluctuaron entre 1000 y 1800 pesos, lo que correspondió al 9,17%. Finalmente, el tercer subgrupo invirtió 7250 pesos, en

operaciones de compra, cuyos precios variaron entre 100 y 800 peso, lo que fue equivalente al 4.88% del total de transacciones del año. Como se logra observar en la siguiente tabla:

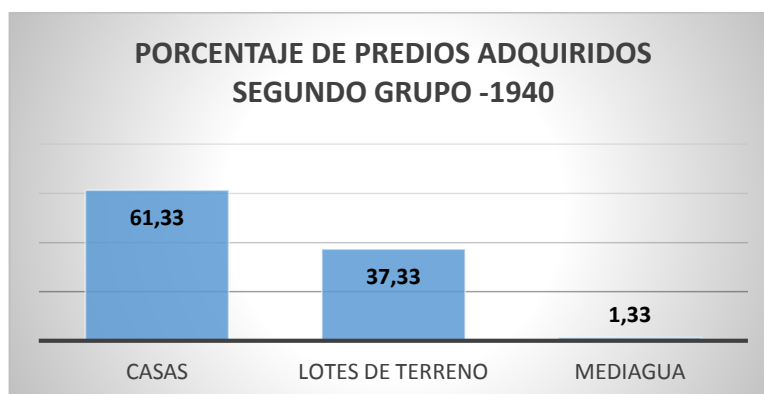
**Tabla 36: operaciones de compra, segundo grupo 1940**

N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio	N°	Día	Mes	Año	Comprador	Precio
1	29	10	40	Osoño Elvia	6000	39	26	6	40	Escandón Bernardo	2000
2	8	3	40	Mendoza Ignacio	5500	40	29	11	40	Gómez Jesús	2000
3	13	9	40	Mantilla Miguel	5000	41	14	2	40	Joya Francisco	2000
4	30	11	40	Novoa Pedro	4500	42	1	3	40	Joya Francisco	
5	10	5	40	Montalva Lola	4400	43	10	4	40	Joya Francisco	
6	16	7	40	Esteban Anselmo	4000	44	14	8	40	Mantilla Carlina	2000
7	26	2	40	González Esteban	4000	45	17	9	40	Mantilla Carlina	2000
8	3	8	40	Salazar Antonio	4000	46	9	5	40	Puyana Alejandro	2000
9	11	4	40	Salazar Antonio		47	12	6	40	Niño Ana María	1800
10	26	12	40	Gómez José de Jesús	3800	48	5	7	40	Niño Ana María	
11	14	11	40	Cañazares Cayetano	3250	49	25	6	40	Herrera Antonio	1500
12	7	2	40	Arenas Isabel	3000	50	16	1	40	Hinestroza Santiago	1500
13	20	11	40	Carrizosa Rubén	3000	51	12	7	40	Mantilla Ana Lucía	1500
14	14	10	40	González Eduardo	3000	52	30	1	40	Pico Castro Pedro	1250
15	11	3	40	Martínez Aristóbulo	3000	53	14	11	40	Pradilla Balbino	1050
16	29	10	40	Penagos Mariano	3000	54	16	4	40	Blanco Marcelina	1000
17	22	7	40	Rueda Carmen Rosa	3000	55	20	11	40	Cardozo Alejandro	1000
18	3	8	40	Sanmiguel Ernesto	3000	56	5	4	40	Peralta Daniel	1000
19	27	7	40	Silva Julia	3000	57	14	8	40	Peralta Daniel	
20	8	2	40	Valdivieso Carmen	3000	58	28	9	40	Peralta Daniel	
21	26	9	40	Toledo Pedro María	2800	59	9	5	40	Quintero Ana	1000
22	10	5	40	Milán Luis	2600	60	17	2	40	Silva Cecilia	1000
23	6	6	40	Silva Cecilia	2530	61	8	11	40	Gómez Heráclito	800
24	5	12	40	Castellanos Isabel	2500	62	27	9	40	Mantilla Pastora	800
25	1	10	40	Castillo José Ignacio	2500	63	12	6	40	Navas Andrés	800
26	21	2	40	Cortes Juan	2500	64	12	6	40	Navas Andrés	800
27	16	4	40	Lizarazo Estanislao	2500	65	9	12	40	Mantilla Magdalena	700
28	12	6	40	Macías Rosa	2500	66	8	3	40	Arenas Paulina	600
29	14	5	40	Rangel Elvia	2500	67	9	5	40	Quintero Ana	600
30	6	9	40	Ríos Ana	2500	68	18	7	40	Remolina Daniel	500
31	26	11	40	Roa Carmen	2500	69	29	11	40	Rueda Salustiano	400
32	29	11	40	Rueda Josefa	2500	70	26	7	40	Florez Vicente	300
33	7	9	40	Vega Rosa María	2500	71	30	11	40	Ordoñez Josefina	300
34	26	6	40	Vega Romelia	2463	72	14	8	40	Serrano Pedro Elías	250
35	4	1	40	Martínez Víctor	2379	73	5	10	40	García Maximiliano	200
36	18	4	40	Escandón Bernardo	2200	74	16	1	40	Díaz Florentino	100
37	19	12	40	Cardozo Alejandro	2000	75	22	7	40	Rodríguez Francisco	100
38	9	7	40	Cardozo Alejandro	2000						

**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaría primera del Circuito de Bucaramanga

De las setenta y cinco propiedades adquiridas, cuarenta y seis eran casas, la mayoría de ellas construidas en tapia, madera y teja, veintiocho eran lotes de terreno, con algunas edificaciones en su interior y una mediagua, construida con los mismos materiales, lo que indica que aún predominó la compra de predios de uso residencial. Lo porcentajes de los predios pueden observarse en la siguiente gráfica:

**Gráfica 62: porcentaje de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Los compradores que mayor dinero invirtieron en la compra de bienes raíces urbanos fueron los señores Elvia Osorio, Pedro Ignacio Mendoza y Miguel Mantilla, la primera adquirió una casa localizada en la calle quinta por 6000 pesos<sup>354</sup>, el segundo compró un lote de terreno con una casa construida en su interior, ubicado en el barrio Llano de Don Andrés por 5500 pesos<sup>355</sup>, y finalmente el señor Mantilla adquirió una casa situada en el barrio Sagrada Familia por 5000 pesos<sup>356</sup>.

Otros compradores por su parte, realizaron compras conjuntas donde obtuvieron varios inmuebles, por ejemplo el señor Antonio Salazar adquirió una casa y un lote de terreno, localizados ambos en el barrio Páez de Sotomayor por un monto total de 4000 pesos<sup>357</sup>, del mismo modo, el señor Francisco Joya compró tres lotes de terreno, uno de ellos con una casa edificada en su interior, ubicados en el barrio de la Mutualidad y en la calle tercera por una suma total de 2000 pesos<sup>358</sup>. Por último,

<sup>354</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 188. 7 de febrero de 1940. Tomo 2

<sup>355</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 340. 8 de marzo de 1940. Tomo 4

<sup>356</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 549. 16 de abril de 1940. Tomo 7

<sup>357</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1553. 20 de noviembre de 1940. Tomo 22

<sup>358</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 774. 12 de junio de 1940. Tomo 10

los compradores que menos dinero invirtieron fueron Elías Serrano, quien adquirió un lote de terreno localizado en el barrio Llano de Don Andrés por 250 pesos<sup>359</sup>, Maximiliano García compró un lote de terreno situado en el barrio de la Mutualidad por 200 pesos<sup>360</sup>, mientras que Luis Francisco Rodríguez y Florentino Díaz, adquirieron un lote de terreno cada uno por un monto individual de 100 pesos, el primero localizado en el barrio San Cristóbal<sup>361</sup> y el segundo ubicado en el barrio Páez de Sotomayor<sup>362</sup>

En cuanto a los vendedores, solo uno de ellos fue persona jurídica, en ese caso fue la sociedad Larsen-Robledo junto con Seguros y Urbanización, los demás vendedores fueron personas naturales, entre los que se pueden destacar posibles familiares, como fue el caso de la señora Elvia Osorio, quien adquirió la propiedad por compra al señor Francisco Osorio, o el caso de Ernesto Sanmiguel, quien obtuvo el inmueble por compra a la señora Ana Belén Sanmiguel. Con respecto, a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron un total de sesenta y nueve perímetros, los cuales fluctuaron entre 94 y 12000 metros cuadrados. Con relación a las ubicaciones de los inmuebles, predominó el barrio de la Mutualidad con quince propiedades, seguidos por el barrio Páez de Sotomayor con siete bienes raíces. Los demás predios, se localizaron en diferentes sectores, y barrios de la ciudad, como se evidencia en la siguiente gráfica:

---

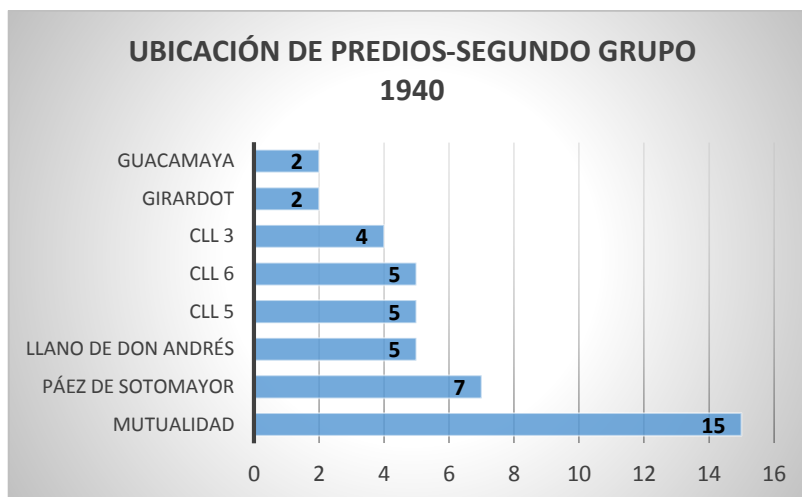
<sup>359</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1268. 26 de septiembre de 1940. Tomo 17

<sup>360</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 193. 8 de febrero de 1940. Tomo 3

<sup>361</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 833. 26 de junio de 1940. Tomo 11

<sup>362</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1163. 7 de septiembre de 1940. Tomo 16

**Gráfica 63: ubicación de predios adquiridos por el segundo grupo de compradores – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Por último, el tercer grupo de compradores de 1940, invirtió una suma total de 172648 pesos, dinero que representó un alza mínima en comparación con el dinero invertido por el segundo grupo de compradores. De esta manera, un total de trescientos veintidós compradores realizaron operaciones de compras individuales y conjuntas que permitió tener un total de trescientos cincuenta propiedades transadas. Este grupo, como en casos anteriores, también fue dividido en tres subgrupos, el primero de ellos conformado por sesenta y cinco compradores, quienes invirtieron 84612 pesos, en transacciones que fluctuaron entre 1000 y 2000 pesos, lo que correspondió al 49% del total del año. El segundo subgrupo, contó con ciento un compradores, quienes destinaron una suma total de 58487 pesos en operaciones de compra, cuyos valores oscilaron entre 400 y 950 pesos, lo que fue equivalente al 33.87% del total de 1940. Finalmente, el tercer subgrupo estuvo compuesto por ciento setenta y tres compradores, quienes invirtieron aproximadamente 29549 pesos, en transacciones cuyos rangos de precios variaron entre 30 y 385 pesos, lo que representó el 17.11% de las operaciones de compra de este grupo en el año 1940, como se puede apreciar en la siguiente tabla:

Tabla 37: operaciones de compra, tercer grupo 1940

N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio	N°	D	M	A	Comprador	Precio
1	3	1	40	Briceno Alberto	2000	117	27	11	40	Carvajal Delia	600	233	27	3	40	Jiménez Galiciano	200
2	27	1	40	Noriega Gustavo	2000	118	9	4	40	Ortiz Agustín	553	234	29	3	40	Martínez Jesús	200
3	11	7	40	Otero Dionisio	2000	119	30	12	40	Díaz Gerardo	552	235	15	4	40	Cepeda Victoriano	200
4	6	8	40	Soto Jesús María	2000	120	8	11	40	Zárate Segundo	550	236	23	4	40	Sanabria Carmen	200
5	29	11	40	Solano David	2000	121	12	4	40	Hernández Santiago	533	237	24	4	40	Palencia Modesta	200
6	8	7	40	Octmuller Adolf	1900	122	10	9	40	García Marcelina	520	238	22	5	40	Valero Rosalbina	200
7	21	5	40	Paredes José	1800	123	2	1	40	Garnica Manuel	500	239	22	5	40	Valero Rosalbina	200
8	5	7	40	Rangel Elias	1640	124	9	1	40	Tarazona Valentín	500	240	3	6	40	Pedraza Mercedes	200
9	27	2	40	Hernández Ernesto	1600	125	11	1	40	Medina Marco	500	241	15	7	40	Ortiz Alicia	200
10	4	9	40	Martínez Aurelio	1600	126	18	1	40	Carreño Cristina	500	242	21	8	40	Galvis Ismenia	200
11	19	11	40	Covelli Humberto	1600	127	22	1	40	Corzo Suarez María	500	243	2	9	40	Olarte Simón	200
12	29	11	40	Ortiz Gilberto	1600	128	16	2	40	Peñalosa María	500	244	11	9	40	Gelvez Julio	200
13	29	11	40	Ortiz Gilberto	1600	129	28	2	40	Ordoñez Octavio	500	245	17	9	40	Curtidor Crisóstomo	200
14	18	5	40	Bonilla Alberto	1558	130	2	3	40	Ordoñez Isabel	500	246	30	9	40	Lancheros Pablo	200
15	15	1	40	Vásquez Herminia	1500	131	4	3	40	Torres Rosendo	500	247	8	10	40	Peña Crisóstomo	200
16	27	1	40	Corredor Norberto	1500	132	27	3	40	Rúgeles Aurora	500	248	17	12	40	Hernández Isidro	200
17	24	2	40	Pinto Fernando	1500	133	30	4	40	Gómez Timoleón	500	249	10	9	40	García María	195
18	6	4	40	Uribe Eva	1500	134	22	5	40	Blanco María	500	250	27	3	40	Serrano Manuel	180
19	10	4	40	Pineda Apolinar	1500	135	13	6	40	Bayona Lastenia	500	251	5	8	40	Méndez Ernestina	180
20	9	5	40	Soto Marco	1500	136	3	7	40	Ruiz Eduardo	500	252	17	9	40	Curtidor Crisóstomo	180
21	15	5	40	Harcker Clarisse	1500	137	9	7	40	Mora Bernardo	500	253	5	1	40	Plata Vicente	177
22	17	7	40	Ruiz Eduardo	1500	138	31	7	40	Zorrilla Luis	500	254	16	10	40	Villamizar Mario	168
23	31	7	40	Mantilla Roberto	1500	139	14	8	40	Malavera Rosario	500	255	15	7	40	Pérez Marco	162
24	14	8	40	Villamizar Pedro	1500	140	29	8	40	Serrano Julio	500	256	26	7	40	Pinto Ana	160
25	5	9	40	Martínez Jorge	1500	141	2	9	40	Quintero Juan	500	257	18	11	40	Salcedo Cristóbal	160
26	14	9	40	Moreno Luis	1500	142	14	9	40	Salgar Mariana	500	258	9	1	40	Jaimes Ana Matilde	150
27	23	10	40	Carreño Agustín	1500	143	16	9	40	Galvis Florinda	500	259	10	2	40	Escobar Parmenio	150
28	25	11	40	Reina Pastor	1500	144	20	9	40	Cruz Reyes	500	260	8	5	40	Carreño Gregorio	150
29	12	11	40	Upegui Ofelia	1400	145	9	11	40	Mantilla Víctor	500	261	16	5	40	Díaz Paula	150
30	30	12	40	Barreto Genoveva	1367	146	26	11	40	Díaz Juan	500	262	10	6	40	Bautista Sacramento	150
31	23	2	40	Parra Felipe	1300	147	4	3	40	Morales Rafael	487	263	24	6	40	Guevara Octavio	150
32	25	1	40	Mantilla Domingo	1200	148	11	6	40	Sánchez Elisa	480	264	25	6	40	Niño Sinforoza	150
33	18	3	40	Mantilla Chiquinquirá	1200	149	6	3	40	Solano María Luisa	450	265	25	6	40	Niño Sinforoza	150
34	2	4	40	Obrégón Rosario	1200	150	5	9	40	Rincón María	450	266	21	8	40	Zorrilla Luis A.	150
35	24	2	40	Arango Luis	1174	151	14	11	40	Pico Susana	450	267	23	9	40	Castillo Leocadia	150
36	13	8	40	Viviescas Ernesto	1150	152	27	3	40	Guevara Amelia	440	268	23	10	40	Rondón Carmen	150
37	31	7	40	Fernández María J.	1123	153	31	7	40	Márquez Higinio	435	269	29	11	40	Rueda Bruna	150
38	8	3	40	Ogliastri Adelaida	1100	154	6	12	40	León Lucrecia	402	270	3	12	40	Monroy Tomás	150
39	7	11	40	Cáceres Julio	1100	155	3	1	40	Mantilla Belisario	400	271	27	8	40	Niño Antonio	147
40	30	1	40	Cordero Pedro	1000	156	16	2	40	Carvajal Marco	400	272	12	12	40	Gómez Ana Lucia	147
41	12	2	40	Rodríguez Pedro	1000	157	23	2	40	Mantilla Ricardo	400	273	26	8	40	Sepúlveda Elías	145
42	20	2	40	Amorochio Pedro	1000	158	23	2	40	Uribe Isabel	400	274	12	9	40	Núñez Elisa	144
43	26	2	40	Covelli Octavio	1000	159	26	3	40	Cruz Luis	400	275	28	8	40	Almeida Climaco	141
44	5	3	40	Rueda Ana	1000	160	26	3	40	Bretón José María	400	276	18	7	40	Duarte Hortensia	140
45	19	3	40	Gualdrón Eleuteria	1000	161	19	4	40	Serpa Graciela	400	277	20	12	40	Mantilla Víctor	140
46	13	4	40	Barón Alvaro	1000	162	13	6	40	Arciniegas Guillermo	400	278	24	12	40	Granados Florentino	140
47	18	4	40	Blanco María	1000	163	16	7	40	Rodríguez Joaquín	400	279	21	10	40	Hernández María	130
48	20	5	40	López Victoria	1000	164	31	7	40	Osorio José	400	280	30	10	40	Suarez Víctor	130
49	20	5	40	González Luis	1000	165	21	8	40	Puyana Manuel	400	281	11	12	40	Santamaría Baudelio	130
50	11	6	40	Tarazona Valentín	1000	166	29	8	40	Sandoval Paulina	400	282	13	1	40	Díaz Luis Francisco	120
51	24	6	40	Gómez Elisa	1000	167	9	9	40	Ardila José Ignacio	400	283	22	1	40	Álvarez Domingo	120
52	27	6	40	Orbegoso Daniel	1000	168	27	9	40	Cipaganta Pablo	400	284	6	3	40	Maldonado Pedro	120
53	28	6	40	Bueno Hersilia	1000	169	25	10	40	Rodríguez Santiago	400	285	11	7	40	Navas Alberto	120
54	6	7	40	Silva Delia	1000	170	4	11	40	Roa María	400	286	4	9	40	Fonseca José	120
55	2	9	40	Salcedo Elvia	1000	171	19	11	40	Rivera Sebastián	400	287	16	9	40	Meneses Luis	120
56	7	9	40	Paillié Víctor	1000	172	19	11	40	Rivera Sebastián	400	288	18	10	40	Cárdenas Delia	120
57	9	9	40	García Elvira	1000	173	25	11	40	Serrano Ramón	400	289	9	11	40	Mejía José Antonio	120
58	4	10	40	Villamizar Pastora	1000	174	30	12	40	Rueda Virginia	400	290	15	11	40	Moreno Natalia	120
59	11	10	40	Martínez Napoleón	1000	175	2	7	40	Pérez Manuel	385	291	9	2	40	Carreño Matilde	115
60	6	11	40	Reyes Ascensión	1000	176	25	3	40	Castillo María	360	292	17	12	40	Calderón Ana María	114
61	12	11	40	Galvis Rafael	1000	177	5	4	40	Pinilla Rosalina	350	293	22	8	40	Pinto Ana	110
62	15	11	40	Mantilla Herminia	1000	178	29	10	40	Rueda Florentino	350	294	6	8	40	Reina Remigio	108
63	15	11	40	Mantilla Herminia	1000	179	10	12	40	Suarez Bonifacio	350	295	3	2	40	Roa Ana Dolores	105
64	20	11	40	Rincón Pedro	1000	180	6	4	40	Carvajal Herminia	341	296	12	9	40	Zárate Segundo	105
65	20	11	40	Rincón Pedro	1000	181	26	12	40	Trujillo Guillermo	340	297	3	1	40	Torres María	100
66	20	11	40	Rincón Pedro	1000	182	3	1	40	Rodríguez Teófilo	300	298	21	2	40	Castellanos Salustiano	100
67	21	11	40	Álvarez Alfredo	1000	183	5	1	40	Camacho Ricarda	300	299	22	2	40	Martínez Luis	100
68	18	12	40	Cárdenas José	1000	184	11	1	40	Martínez Matías	300	300	13	3	40	Angarita Nolasco	100
69	18	12	40	Cárdenas José	1000	185	12	2	40	Peña José de Jesús	300	301	8	4	40	Porras José	100
70	18	12	40	Cárdenas José	1000	186	14	2	40	Arenas Celia	300	302	1	7	40	Quintero Ignacio	100
71	31	12	40	Gutiérrez Rogelio	1000	187	29	2	40	Roa Nieves	300	303	2	7	40	Villamizar Trino	100
72	4	3	40	Ortega Ricardo	950	188	7	3	40	Durán María L.	300	304	22	7	40	Santos Rosa	100
73	27	3	40	Rondón Julia	900	189	11	3	40	Martínez Jesús	300	305	27	7	40	Mantilla Eugenia	100
74	27	3	40	Rondón Julia	900	190	13	3	40	García Rupertino	300	306	17	9	40	Soils Juan Francisco	100
75	7	6	40	Moreno Neftali	900	191	18	3	40	Durán Luis F.	300	307	25	9	40	Pinzón Josefina	100
76	18	12	40	López Ana María	900	192	11	4	40	Bonilla Luis A.	300	308	4	10	40	Riveros Andrés	100
77	5	12	40	Herrera Romelia	850	193	26	4	40	Paillié Víctor	300	309	9	10	40	Hernández Julio	100
78	6	2	40	Badillo Marco	812	194	3	5	40	Delgado Juan	300	310	25	11	40	Pinto Ana	100
79	5	9	40	Pedraza Luis	805	195	7	6	40	Angarita Primitivo	300	311	18	12	40	Mutis Eduardo	100
80	27	6	40	Barreto Isabel	804	196	4	7	40	Espitia Blanca	300	312	2	4	40	Calderón Alejo	99
81	11	1	40	Méndez José	800	197	28	8	40	Orejuela José	300	313	18	11	40	Parada Ernestina	96
82	29	1	40	Gómez Ana V.	800	198	31	8	40	Prieto María	300	314	9	1	40	Rojas Vicente	90
83	15	2	40	Moreno Natalia	800	199	31	8	40	Prieto María	300	315	9	2	40	García Margarita	90
84	2	3	40	Prada Roberto	800	200	13	9	40	Gómez Marco	300	316	20	2	40	Herrera Agustín	90
85	19	3	40	Mantilla Blanca	800	201	17	10	40	Medina Marco	300	317	15	4	40	Álvarez Paulino	90
86	28	6	40	Bueno Hersilia	800	202	27	11	40	Caballero Ernestina	300	318	22	4	40	Forero Francisco	90
87	1	8	40	Nariño Adela	800	203	28	11	40	Medina Salvador	300	319	21	6	40	Quintero Alejandro	90
88	5	8	40	Rangel Jorge	800	204	2	12	40								



Un grupo de cinco compradores invirtieron cada uno 2000 pesos en la adquisición de algunas propiedades urbanas, lo que los convirtió en los que más dinero invirtieron dentro de este tercer grupo de compradores, de este modo los señores Alberto Briceño<sup>363</sup>, Gustavo Noriega<sup>364</sup>, Dionisio Otero<sup>365</sup>, Jesús Soto<sup>366</sup>, y David Solano, adquirieron una casa cada uno, localizadas en diferentes calles y barrios de la ciudad<sup>367</sup>. Otros compradores por su parte, realizaron operaciones de compra conjunta, como el caso de Gilberto Ortiz, quien obtuvo dos lotes de terreno, ubicados ambos en el barrio Llano de Don Andrés, por un monto total de 1600 pesos. De la misma manera, lo hicieron los señores Herminia Mantilla y Pedro Rincón, la primera adquirió un lote de terreno y una casa, localizados ambos en el barrio Charco Largo, por una suma total de 1000 pesos<sup>368</sup>, mientras que el señor Rincón adquirió dos lotes de terreno situados en el barrio Ricaute y una casa ubicada en el barrio la Peza, por un precio total de 1000 pesos<sup>369</sup>.

Finalmente, los compradores que menos dinero invirtieron en la compra de bienes raíces en Bucaramanga fueron los señores Luis Saavedra, Trinidad Rey y Germán Parada, quienes adquirieron un lote de terreno cada uno, todos ubicados en el barrio Llano de Don Andrés, pero con precios individuales distintos. Por ejemplo, el lote de

---

<sup>363</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 9. 3 de enero de 1940. Tomo 1

<sup>364</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 137. 27 de enero de 1940. Tomo 2

<sup>365</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 900. 11 de julio de 1940. Tomo 12

<sup>366</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1025. 6 de agosto de 1940. Tomo 13

<sup>367</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1595. 29 de noviembre de 1940. Tomo 23

<sup>368</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1532. 15 de noviembre de 1940. Tomo 22

<sup>369</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 1554. 20 de noviembre de 1940. Tomo 22

Saavedra costó 42 pesos<sup>370</sup>, el de Trinidad Rey tuvo un precio de 40 pesos<sup>371</sup>, mientras que el lote comprado por Parada costó 30 pesos respectivamente<sup>372</sup>.

En cuanto a los vendedores, de los trescientos cincuenta existentes, veintiocho eran personas jurídicas, entre los que se encontraron la Sociedad Larsen-Robledo, la empresa seguros y urbanización y la Compañía Colombiana de la Mutualidad, la cual a pesar de estar en proceso de liquidación siguió transfiriendo propiedades urbanas localizadas en el barrio de la Mutualidad a personas naturales. Con respecto a las dimensiones de los predios, los protocolos notariales registraron un total de trescientos treinta perímetros, los cuales oscilaron entre 33 y 10000 metros cuadrados. Finalmente, las ubicaciones de los inmuebles mantuvo una panorámica similar a los otros grupos de años anteriores, donde la presencia de bienes raíces estuvo en varios sectores y barrios de la ciudad. Sin embargo, el mayor número de predios se ubicaron en el barrio Llano de Don Andrés, seguido por los barrios de la Mutualidad, Comuneros, Páez de Sotomayor, Girardot y Puyana. Como se aprecia en la siguiente gráfica:

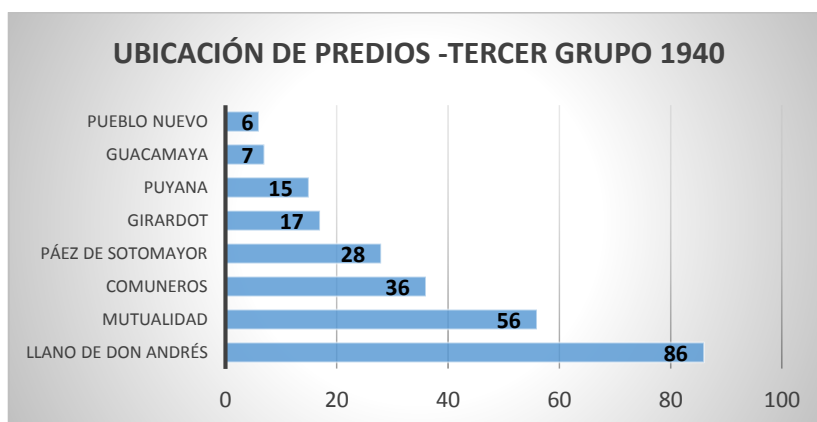
---

<sup>370</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 945. 22 de julio de 1940. Tomo 12

<sup>371</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 187. 6 de febrero de 1940. Tomo 2

<sup>372</sup> Archivo Histórico Regional. Notaria Primera de Bucaramanga. Escritura 916. 15 de julio de 1940. Tomo 12

**Gráfica 65: ubicación de predios adquiridos por el tercer grupo de compradores – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

#### **4.5 COSMOVISIÓN FINAL DE EDUARDO SANTOS EN 1942**

Retornando al plano nacional el presidente Eduardo Santos presentó ante el Congreso de la República un balance pormenorizado de las obras cumplidas durante su administración. En un primer momento insistió en la importancia de llevar a cabo cuanto antes las “reformas constitucionales” que ya había insinuado mensajes atrás, las cuales remediarían los “graves males” que cada día eran más evidentes en el país. Por ejemplo, las “asambleas departamentales” se habían alejado del carácter administrativo estipulado en la Constitución y en las leyes y se habían orientado a una “actividad partidista o personalista” de características desordenadas y ligeras, así mismo sus preocupaciones giraban en torno al ámbito electoral y condicionaban las actuaciones de los asambleístas. Santos manifestaba que “en mala hora” se le había confiado a las asambleas departamentales la elección de los senadores y la intervención en la “formación del poder judicial”, pues ellos se habían alejado de sus “verdaderas funciones en forma claramente nociva”. Además, el presidente denunciaba que en algunas asambleas el “derroche en sueldos y empleados” había alcanzado proporciones escandalosas y que en casi

todos los casos había que registrar “labores ineficientes” que eran “perjudiciales para la vida departamental”.

Por esta razón, para Santos era urgente que la democracia colombiana tuviera “caracteres de mayor sobriedad y de eficacia”, y ello solo alcanzaría como una “vasta reforma” que modificara la organización de los cuerpos legislativos. El presidente insistía en la necesidad de ampliar el periodo de la Cámara de Representantes a los mismos cuatro años del periodo de los Senadores, para que diputados y concejales estuvieran tres años alejados de las elecciones generales, pues según Santos estos procesos electorales ponían en peligro el “orden público y [anarquizaban] a los partidos”, además había que suprimir la institución de los suplentes, el sueldo anual de los parlamentarios, hacer efectiva las “incompatibilidades establecidas en la constitución”, vincular la organización del Poder Judicial de “todo nexo con la política”, establecer en la ley los “círculos únicos” en cada departamento para la elección de los diputados y acabar con las “circunscripciones acomodaticias”. Para cumplir con estos propósitos el Partido Liberal tenía un “magnífico programa” para llevar a cabo las reformas constitucionales que pusieran a la democracia acorde con las necesidades del país, eliminando así “los escollos en que ella ha venido tropezando” y que aún subsistían.

Por otro lado, Santos referenciaba el ámbito económico y fiscal de la Nación con relación a las actividades desarrolladas en su periodo presidencial. El presidente reconocía que se había luchado contra los obstáculos puestos en el camino para el bienestar colectivo. Sin embargo, la finalización de mandato marcaba la iniciación de otra época llena de problemas y dificultades que causaban “temibles perturbaciones” que ya se habían hecho sentir en algunas ramas de la presente administración, cobrando una “dramática intensidad” y generalizando efectos en todo el territorio nacional. Por tal motivo, era necesario para Santos presentar un recuento de la obra cumplida y de los logros alcanzados, además de reconocer las “capacidades extraordinarias y al incomparable celo patriótico” de Carlos Lleras

Restrepo, quien como Ministro de Hacienda había prestado al país “servicios de suprema magnitud”, un catálogo de cuestiones que debían solucionarse desde los aportes del Congreso de la República, su inteligencia, consagración y patriotismo.

Las acciones desarrolladas por Lleras estimuladas por el gobierno, habían permitido conservar un “alto grado de bienestar” durante los tres años que han transcurrido desde el surgimiento del conflicto mundial, así mismo ha generado la consecución de avances efectivos, la superación en todo el territorio nacional de los niveles económicos hasta la fecha alcanzados. No obstante, los procesos positivos no podían hacer olvidar la naturaleza y gravedad de los hechos que el gobierno debía afrontar, tanto en ámbito económico como en el fiscal, donde todavía se mantenía una estrecha relación de dependencia con los recursos que se derivaban del comercio exterior, situación que producían devastadores efectos consecuencia de la guerra. Por tal motivo, el presidente manifestaba que el gobierno Colombia debía defender la economía colombiana, sin pesar utópicamente que los acontecimientos mundiales no causarían problemas o dificultades en el país.

Durante los cuatro años de mandato, el ámbito fiscal había sufrido una serie de alteraciones que no habían alcanzado a “quebrantar el equilibrio” del presupuesto ni a desorganizar el desarrollo paulatino de la administración pública. Por ejemplo, la disminución en las rentas durante 1940 fue contrarrestada con una “política combinada de economías” que permitieron actuar con prudencia en los gastos públicos y de empleo de fondos extraordinarios para obras y empresas importantes.

De esta manera, se logró presentar resultados satisfactorios en las cuatro liquidaciones del presupuesto, arrojando superávit en cada uno de ellos relativamente cuantiosos. Sin embargo, la implementación de esta estrategia económica tuvo efectos de una “política general de defensa económica, que se vio reflejada en el cuso de las rentas públicas. A esto se le agrega, el alza conseguida en los precios del café a través de la celebración del Pacto de cuotas Cafeteras y la

organización íntima del sistema, los cuales se tradujeron en una “admirable reacción” que exhibió el país en el año 1941. Al mantener a los colombianos bajo estas medidas, con un alto nivel de los gastos públicos y un poder de compras adecuado, se logró el crecimiento de los rendimientos en la “tributación directa” y se impidió el descenso en los “productos de los impuestos al consumo”, la combinación de la política económica con la fiscal permitieron obtener resultados satisfactorios.

Sin embargo, el panorama fiscal había cambiado de forma “radical y brusca”, situación que podía ser atribuida a las alteraciones del tráfico marítimo y a las dificultades que se habían presentado en las importaciones. Además, para la fecha se contaba con una abundante cantidad de divisas extranjeras, un crecido de medios de pago en el interior del país y el aumento evidente de la capacidad adquisitiva de la población colombiana, así mismo se comenzaba a presentar fenómenos de desempleo y no existían restricciones en los créditos bancarios, pues estos habían seguido su curso ascendente y el gobierno había dado significativos aportes a los distintos establecimientos oficiales. Ninguna de estas causas de orden económico interno podía explicar la crisis fiscal que estaba atravesando el país.

No obstante, se registraba en la “renta aduanera” una caída vertical que solo se asemejaba a la crisis de comienzos de 1930, como consecuencia de este declive, el promedio de los productos mensuales de las rentas aduaneras disminuyeron drásticamente, pues en los años anteriores a la administración Santos el porcentaje era de aproximadamente dos millones quinientos mil pesos y para el año 1939 la cifra aumentó a los tres millones cuatrocientos mil pesos, sin embargo, el promedio correspondiente a los cinco primeros meses de 1942 solo evidenciaba un millón quinientos mil pesos. A esto se agrega que existía un descenso en la renta de la gasolina, debido a la disminución en el servicio de vehículos automotores, además se redujeron las rentas sobre el “tonelaje y timbre” y la exportación de petróleo, situación que repercutía en las regalías nacionales, así mismo se estaba careciendo

de algunas materias primas utilizadas en las principales fábricas, hecho que afectaba el rendimiento de los impuestos directos. En este sentido, Santos concluía que las perspectivas sobre la economía del país eran “oscuras” y se estaba entrando una “época de grandes dificultades financieras”.

Desde esta panorámica nacional, para el presidente era “incomparablemente más difícil” reajustar el monto de los gastos públicos con el propósito de buscar el equilibrio en el presupuesto colombiano de lo que pudo ser en la crisis de 1920. Puesto que el país se había desarrollado desde esa época en todos sus ámbitos, creando una infinitud de “nuevos servicios”, aumentando así los precios y el costo de vida de la población en todo el territorio nacional. Por tal motivo, para el presidente era absurdo volver a la organización que caracterizó a la administración pública de 1931, sin extinguir todo lo que representaba “mejoramiento y progreso en la vida de la Nación”.

Por tal razón, no era posible prescindir de la marina de guerra ni la aviación militar que en ese año no existían, tampoco se podía prohibir a los pueblos los servicios de higiene, ni cerrar los liceos y las nuevas normales, ni atender con los recursos de antes las campañas económicas o educativas de gran cantidad de niños que se habían incorporado a la enseñanza oficial, la seguridad y al orden público, pues ajustes de esa naturaleza traerían consecuencias fatales y “perturbaciones indescriptibles”, por esta razón era compleja la “política financiera futura” y por eso el gobierno se había apresurado a crear “nuevos instrumentos fiscales” que permitieran sobrellevar la crisis y de esta manera mitigar de cierto modo la carga que generaba esta situación.

Una de las medidas tomadas por la Administrativa Santos fue la de “sanear el crédito público nacional”, porque desde que se había presentado el conflicto bélico internacional, el presidente advertía que el país se enfrentaría a la disminución de los recursos ordinarios y se tendría que recurrir en gran medida a los recursos que

podían suministrarse a través del crédito interno y externo, siempre y cuando el gobierno lograra restablecer “la confianza en los papeles del Estado”. Así el desarrollo de esta política permitió acuerdos sobre la “conversión de nuestra deuda externa americana”, la normalización de la deuda bancaria del National City, la conversión de los bonos internos y el perfeccionamiento en los arreglos relacionados con la deuda del Banco Agrícola Hipotecario. Según el presidente, las medidas tomadas permitieron que se pusiera “fin a la moratoria”, generando positivos resultados para el país, que se vieron reflejados especialmente en la “carga fiscal”, la cual disminuyó considerablemente gracias a las conversiones mencionadas anteriormente.

La obra financiera realizada por el gobierno sobre el crédito público, no les impidió adelantar algunas reformas en el campo de las rentas ordinarias, como: la prorroga a los antiguos impuestos de la defensa nacional y su destinación junto con otras rentas del Fondo de Fomento Municipal y el aumento en la participación de los departamentos en algunas rentas nacionales, transformaciones que han sido “equitativos y benéfico”, cuyos resultados son ya tangibles en la vida del país. Además, Santos en su administración creó nuevos impuestos destinados a respaldar nacientes empresas como la del café y realizó reformas al estatuto tributario de las rentas directas, para que no solo beneficiaran al fisco nacional sino para que aproximaran aún más “nuestro sistema impositivo a las normas de la justicia”.

Estas medidas económicas se complementaron con la labor trascendental de establecer el catastro para mejorar progresivamente los fiscos municipales, pues de esta manera se acababan los “inveterados abrazos y aberrantes privilegios, como base técnica insustituible de los impuestos nacionales, departamentales y municipales”, al poner en marcha el catastro se obtenía la descripción física, económica y jurídica de la propiedad inmueble, lo cual suministraba un instrumento para las finanzas del país y cuya ausencia explicaba “gran parte de nuestros

errores”, equivocaciones que aún están vigentes en los más “palpitantes problemas de la vida colombiana”. A partir de esta disposición nacional, se creó el Instituto Geográfico Militar y Catastral, entidad que asumió la Dirección del Catastro, la cual presentó al finalizar el mandato de Santos, una organización científica y administrativa “digna de los más altos elogios”

Por otro lado, Santos resalta las labores del Fondo de Fomento Municipal, pues los resultados hasta la fecha eran visibles en todo el país, además su organización había estado destinada a reemplazar en el pensamiento del gobierno el “antiguo sistema caótico, desordenado y antieconómico de los auxilios”. Puesto que en dos años y medio el funcionamiento del Fondo por la “vida y el progreso” de los municipios colombianos se había convertido en una “obra incomparablemente mayor”, pues se evidenciaron más de ochocientas obras diversas que fueron percibidas en acueductos, alcantarillados, plantas eléctricas, hospitales y locales escolares, algunos de ellos terminados y otros aún en ejecución, pero que ya estaban transformando las condiciones materiales de los distritos, razón por la cual el presidente estaba seguro que el funcionamiento continuado del sistema traería en un tiempo corto una “variación radical” no solo para el beneficio de la vida de los pobladores, sino en la “administración y en la política local”.

Con similares propósitos y para contrarrestar los fenómenos de “desocupación urbana” que presentaban en el momento, el gobierno buscó transformar el estatuto de los barrios populares modelos, lo cual hizo que se comenzaran a levantar en algunas ciudades del país la ejecución de esta empresa, con un capital inicial de tres millones de pesos, los cuales eran suministrados en préstamo a los municipios bajo “condiciones liberales”. El decreto reglamentario de la materia señaló las normas de amplitud no igualadas antes para la adquisición de viviendas por los trabajadores, situación que explicaba el entusiasmo con la que era acogida la iniciativa por las “clases laboriosas de la Nación”. Para dar cumplimiento a los objetivos de vivienda popular de manera uniforme, el gobierno incorporó a la rama

de vivienda urbana al Instituto de Crédito Territorial, entidad que estaba dotada de “suficiente experiencia técnica”, hecho que la convertía en un organismo de capital considerable con un actuar a gran escala en su campo de acción en todo el país.

En cuanto a la defensa y fomento de las ramas industriales y agrícolas, la administración de Santos respondió con una serie de medidas, a pesar de que la “política monetaria, la fiscal y también la del crédito privado” dirigida por el Banco de la República, se coordinaron para mantener favorablemente el clima económico. Por ejemplo, el gobierno actuó sobre la vida nacional “robusteciendo los establecimientos” oficiales de crédito y creando otros nuevos, además instauró otras formas de crédito a la agricultura y a la industria, aplicando una política en el manejo de los cambios externos y ejerciendo una acción directa por medio de varias dependencias del Ministerio de Economía Nacional.

Para el presidente, era difícil ponderar lo que la “Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero” representaba en la vida de la Nación, pues en todo el territorio nacional se evidenciaban los beneficios, muchos de ellos orientados al mejoramiento de la vida en el campo, debido a que liberaban al campesino del “yugo de antiguas imposiciones usurarias”, facilitaban la oportunidad de obtener recursos para las siembras y las recolecciones, ponía al alcance de las personas maquinarias, abonos y herramientas y finalmente, orientaba y divulgaba nuevas iniciativas.

El crecimiento continuo de la cartera superaba varias veces el capital de la institución, por esta razón la entidad sobrevivía a “base de redescuentos” en el Banco de la República, situación que se evidenció en 1938 cuando la ayuda del banco emisor estaba cerca de su posible límite. En las condiciones precarias en las que funcionaba la caja, esta dejaba pérdidas en vez de dar lugar a una reserva económica que garantizara una “real solidez financiera”. Sin embargo, con el posterior avance de “nuestra vida económica” se ha confirmado el acierto que tuvo el gobierno nacional al aumentar el capital de la institución.

Puesto que el aumento permitió limitar y reducir los redescuentos y préstamos de Banco de la República, dejándole a la entidad financiera la capacidad para cooperar en el pacto de cuotas cafeteras, atender los altos redescuentos de los bancos comerciales en el año pasado y prestar ayuda al Tesoro público. Igualmente, se eliminaron las pérdidas y la Caja de Crédito Agrario, Industrial, Minero podía constituir reservas que continuaran fortaleciéndola y suministrando efectivo para ampliar las futuras actividades. Para sustentar la información presentada al Congreso de la República, Santos expuso las siguientes cifras:

Tenía la Caja, el 30 de Junio de 1938 un capital de \$ 4.593.320 y algo menos de \$ 35.000 de reservas totales. Para el 31 de diciembre de 1941, el capital es de \$ 13.134.980 y las reservas de algo más de \$ 130.000. La cartera ha subido, entre las mismas fechas, de \$ 15.804.415.69 a \$ 26747.637.52. Y la cifra de préstamos nuevos, cercana a treinta millones de pesos en cada uno de los últimos años, marca la magnitud de la ayuda que se está prestando por este concepto a los agricultores y ganaderos nacionales.<sup>373</sup>

Con respecto al Banco Agrícola Hipotecario, el presidente manifestaba que debía encontrarse el necesario complemento de la Caja de Crédito, debido a que los préstamos a largo plazo para las inversiones de carácter permanente tenían que jugar el papel principal en la transformación y desarrollo de la agricultura nacional. Por tal motivo, el gobierno facilitó esta clase de crédito con la nueva sección de la caja mientras se preocupa por libertar al Banco Agrícola de las “condiciones terriblemente agobiadoras” en que estaba inmerso. De esta manera, se pudo considerar que las actividades se habían culminado con “regular fortuna” gracias a las gestiones que se adelantaron de manera incansable, situación que significaba un nuevo y fundamental servicio a la agricultura colombiana. La oferta formulada por el banco a los tenedores de sus cédulas externas en los Estados Unidos cerró un ciclo de “laboriosas negociaciones”, que según el presidente sería acogida por los acreedores y de esta manera se libertaría a la institución de buena parte de la

---

<sup>373</sup> Eduardo Santos, Mensaje al Congreso de la República. Bogotá D.C Diario oficial. N° 25015 p 281 - 282

carga que “era en su forma primitiva totalmente desproporcionada de los activos que debían respaldarla”.

Por esta razón, una buena gestión “endereza al banco”, eliminando gradualmente la cartera urbana e intensificando los préstamos agrícolas y ganaderos. Por ejemplo, desde el 30 de julio de 1938 hasta 1942, se hicieron 4666 operaciones nuevas en el Banco Agrícola, por un valor de ocho millones trescientos ochenta mil pesos. La cuantía de los préstamos nuevos había aumentado paulatinamente cada año con relación al anterior, hasta el punto de que los empréstitos realizados en el primer semestre de 1942 casi igualan al total de los préstamos que se concedieron los doce meses de 1940. Además, disposiciones recientes amplían las atribuciones de la institución para permitirle cooperar en fomento ganadero con la provisión de aguas subterráneas y repoblación forestal.

Por otro lado, en la Administración Santos se fundó el Instituto de Fomento Industrial, cuyo capital pagado ascendía a cuatro millones de pesos, y que contaba con los recursos que podían hacerse mediante la emisión de “bonos garantizados” por el Estado. El presidente consideraba que no era fácil exigirle a esta clase de entidades resultados a corto plazo ni pretender que prescindiera de los “cuidadosos estudios”, los cuales debían ser anteriores al establecimiento de nuevas empresas industriales.

Con el cumplimiento de las fases por parte del instituto durante dos años, éste ya tenía iniciativas, prospectos y empresas en marcha, los cuales justificaban la creación y el “importantísimo papel” que representaba la entidad en el desarrollo económico del país. Así pues eran indispensable que los estudios técnicos y comerciales de ciertas industrias básicas, como el hierro y la soda cáustica estuvieran a cargo de una institución de esta naturaleza, a pesar de que su capacidad financiera pudiera retrasar el rendimiento de las actividades e iniciativas orientadas hacia nuevas industrias.

Sin embargo, para Santos después de tantos “intentos fracasados y de tan dilatada pausa”, el gobierno logró fundar este “instrumento de trabajo”, que en poco tiempo de funcionamiento había prestado apoyo a industrias significativas como: “la del tanino, la de metalurgia, la de producción de ácido sulfúrico [y] los de los derivados de la leche”, que estaban aportado capital y dirección para el resurgimiento de las antiguas empresas de tipo agrícola y manufacturera. Con este propósito se habían recuperado talleres, que con la guerra habían quedado al borde del fracaso y que interesaban capitalmente a la economía colombiana, así mismo el instituto había comprometido su apoyo financiero a otras ramas de importante trascendencia como “la producción de hilaza de lana” y adelantaba estudios para el campo de los minerales, los abonos y las fibras textiles.

En función de las labores del instituto, Santos consideraba que la entidad le había dado al gobierno el “órgano de acción” que necesitaba para impulsar la economía manufacturera del país, sin que significara que los apoyos brindados por la institución fomentaran una “funesta inclinación a esperar todo del Estado”, por el contrario las labores llevadas a cabo por la entidad estaban orientadas a poner en marcha prospectos que antes no habían podido darse por la falta de ayuda oportuna.

Por otro lado, la política ejercida por el gobierno nacional en el manejo del “cambio exterior” se ajustó a las necesidades de la producción nacional, cuando existió una época de escasez de divisas, se destinaron las disponibilidades para pagar las importaciones clasificadas en un primer turno, adquiriendo materias primas, maquinarias y artículos de primera necesidad. De esta manera, el país pudo obtener las mercancías que más necesitaba y sobrevivir a las graves restricciones en los Estados Unidos y a las dificultades en la navegación marítima, sin que se pudiera olvidar que para lograr estos objetivos se recurrió a la política de cambio exterior practicada desde comienzos de 1940 a cargo del Fondo de Estabilización.

Igualmente, el establecimiento de diferentes tipos de cambio para el pago de las importaciones constituyó para las industrias colombianas, una protección adicional a la aduanera, la cual había sido la causa reciente de la prosperidad de algunas empresas.

La política de cambio a su vez impidió a principios de 1940 una “brusca restricción” en el medio circulante interno, generado por un desequilibrio de la balanza de pagos que causaba finalmente la baja general de los precios, la crisis fue contrarrestada por el gobierno, pues a la baja del café se implantó el “pacto de cuotas”, al descenso general de los precios se recurrió a una “política monetaria y de cambios” que permitió mantener abundantes medios de pago en el interior y ensanchar el crédito, a la disminución de la capacidad compradora de ciertos artículos de la población colombiana, se desembolsó por el Estado sumas de dinero que mitigaron oportunamente las dificultades de la economía nacional.

## 5. CONCLUSIONES

Dentro de la investigación sobre el mercado de tierras urbanas en Bucaramanga, se llegó a varias conclusiones a partir del estudio de descriptores y situaciones particulares de los compradores y del contexto político-económico a nivel nacional, departamental y local durante la década investigada (1930-1940). En primer lugar, se determinó que la relación supuestamente proporcional según la cual a mayor área en venta se obtiene mayor precio por la propiedad no estuvo de acuerdo con el comportamiento constatado para el aumento o disminución del valor del inmueble, pues un gran número de compradores invirtieron cantidades de dinero superiores a los cinco mil pesos en casas o lotes con extensiones de terreno inferiores a los trescientos metros cuadrados, situación que se contrapuso al comportamiento de otros compradores, quienes invirtieron una suma de dinero inferior a los dos mil pesos en predios con más de diez mil metros cuadrados. Situación que se repitió constantemente durante los dos quinquenios en estudio y que permitieron concluir que la dimensión o extensión del área del predio no determinó significativamente el precio de la propiedad.

Se examinaron entonces otro tipo de relación con otros tantos descriptores, ejercicio que arrojó una posibilidad más contundente, como la relación valor de la propiedad –características construidas del inmueble, es decir, que en muchos de los casos donde el valor de los bienes raíces eran sumamente costosos para la época, las particularidades del tipo de propiedad que se adquiría determinaba el valor de esta, por ejemplo, en casas que poseían solares, baño, habitaciones, zaguanes, corredores, locales y cocinas o en lotes de terrenos que ya tenían en su interior mediaguas o casas construidas, su valor aumentó en comparación con casas que solo poseían una habitación.

Lo anterior a pesar que los inmuebles estuviesen ubicados en el mismo sector o barrio, lo que permite vislumbrar que por sí misma la ubicación de los predios, pudo no haber tenido injerencia tan determinante en el precio como sí tuvieron los

espacios construidos dentro de la propiedad, así como se pudo observar inmuebles de alto valor en el barrio de la Mutualidad, también se evidenciaron bastantes casos transaccionales por debajo de los doscientos pesos, ejemplos, que se repitieron en barrios como Páez de Sotomayor, Puyana o Llano de Don Andrés. Como se expone al comienzo de este párrafo, la relación entre descriptores temáticos clasificatorios de la información notarial utilizada que demostró tener una correspondencia más directa con el aumento del valor de la propiedad fue la referente a las características de los espacios urbanos construidos al interior de los predios transados, circunstancias que podía estar señalando mayores niveles de claridad social por parte de los vendedores y compradores respecto al papel que debía cumplir la inversión de trabajo especializado en el proceso de urbanización local.

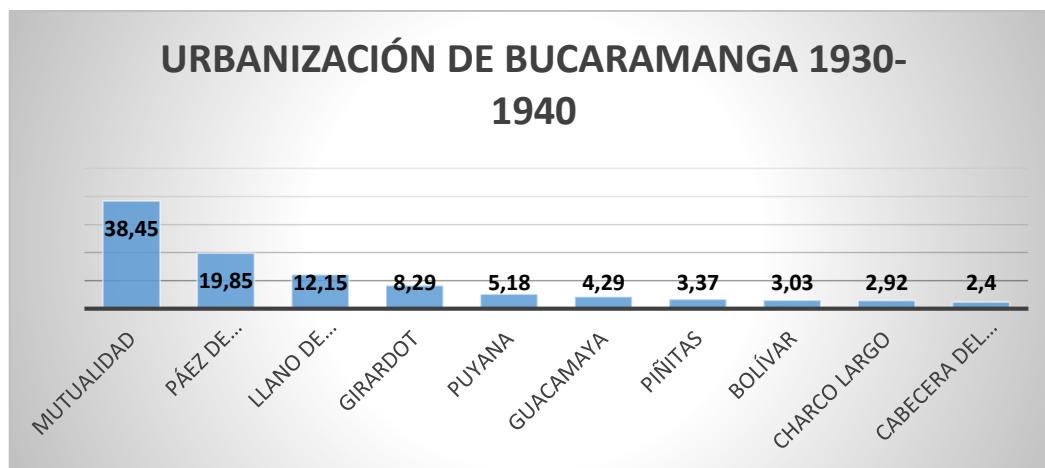
Sin que se hubiese desdeñado del todo el papel de la ubicación urbana del predio, el estudio pormenorizado de la localización de los predios a lo largo de los dos quinquenios estudiados, tuvo como propósito identificar los sectores que se estaban urbanizando con mayor fuerza en la ciudad, aspecto que refleja a partir de la compra de propiedades por parte de las personas naturales y proyectos urbanizadores impulsados por personas jurídicas como: la Compañía colombiana de la Mutualidad y Fomento Urbano de Santander.

El análisis detallado de las compras y la comparación de gráficas año por año se pudo concluir que, el proceso urbanizador de la ciudad tenía mayor intensidad en frentes como el constituido por el barrio de la Mutualidad, en el cual se localizaron aproximadamente 1038 predios, seguido por el barrio Llano de Don Andrés con 536 inmuebles, el barrio Páez de Sotomayor con 328 propiedades, Girardot con 224, Guacamaya con 116, Puyana con 140, Piñitas con 91, Bolívar con 82 y Charco Largo y Cabecera del Llano con 79 y 65 predios respectivamente, lo que permitió observar que el desarrollo urbano de la ciudad en la década de 1930 – 1940 estuvo orientado hacia el norte y el oriente de Bucaramanga. En este contexto, resulta congruente el hecho que la Compañía Colombiana de la Mutualidad se propuso

ampliar el proceso urbanizador con la construcción del barrio de la Mutualidad, al igual que lo hizo la empresa Fomento Urbano de Santander, la cual impulsó la creación del barrio Páez de Sotomayor y durante varios años trabajó para urbanizarlo.

Lo que generó que el porcentaje de transacciones con predios ubicados en los barrios mencionados fuera mayor. Ahora bien, mencionar estos diez barrios de la ciudad no significa que en otros barrios o sectores de Bucaramanga no se presentaran compras de casas o lotes, sin embargo, el porcentaje de operaciones de compra para sectores fue menor. De este modo, se puede observar en la siguiente gráfica el porcentaje de cada uno de los barrios mencionados con antelación:

**Gráfica 66: urbanización de Bucaramanga 1930-1940**

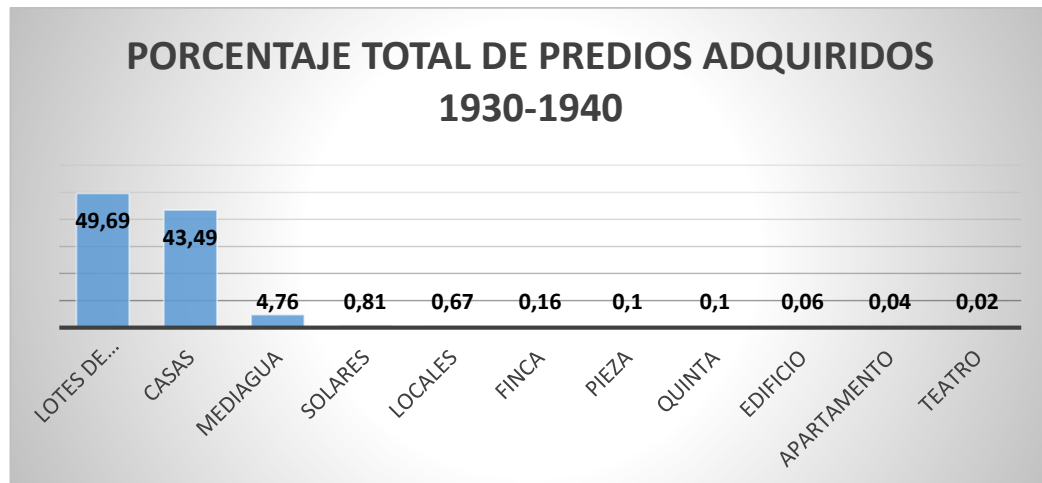


**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

Por otro lado, el tipo de propiedad adquirida por los compradores a lo largo de la década estudiada fue en su mayoría de uso residencial, aunque la adquisición de lotes de terreno permitió tener un porcentaje para construcción de locales o

establecimientos de tipo comercial, gran parte de los lotes comprados eran para edificar en su interior casas o mediaguas, fue así que en muchas de las operaciones de compra, los protocolos notariales registraron la presencia de una edificación dentro del lote transado, o en algunas ocasiones los lotes comprados eran posteriormente vendidos con una casa o mediagua ya construida, situación que permite aseverar que la orientación de los compradores hacia tipos de inmuebles residenciales predominó entre 1930-40, tanto que de las 4759 propiedades transadas durante la década, 2365 fueron lotes de terreno, 2070 fueron casas, construidas en su mayoría en tapia, madera y teja, 227 fueron mediaguas, 39 fueron solares, 32 fueron locales, 8 fueron fincas, 5 fueron quintas, otras 5 fueron piezas, 3 fueron edificios, 2 fueron apartamentos, y 1 fue un teatro (Teatro Garnica). El porcentaje de cada tipo de predios se puede observar en la siguiente gráfica:

**Gráfica 67: Porcentaje total de los predios adquiridos 1930-1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

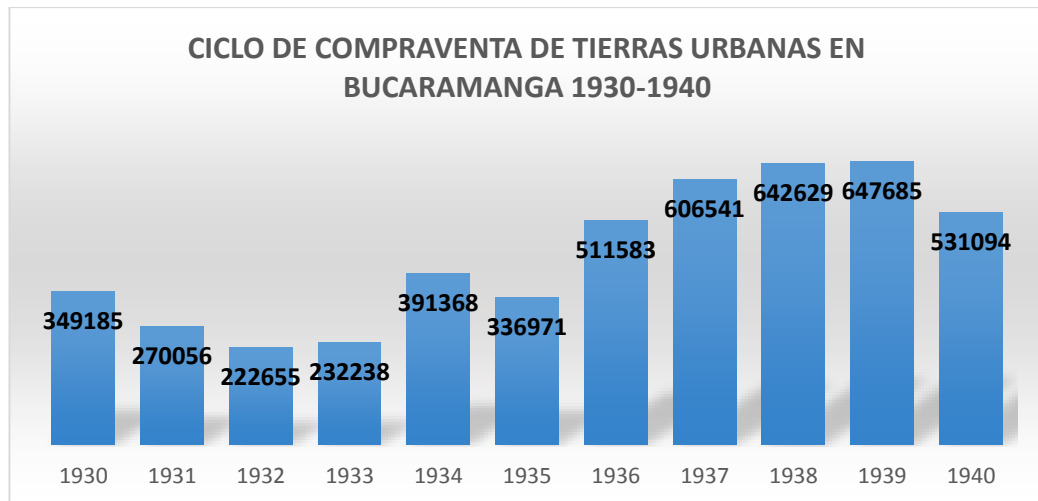
Ahora bien, el valor de las propiedades adquiridas por los compradores año tras año permitió observar el poder adquisitivo de estas personas, si se tiene en cuenta que la inversión realizada por los compradores en las transacciones osciló entre 10 y

23000 pesos y que al comparar el valor de los inmuebles con precios de alimentos de la canasta familiar, los precios de las operaciones de compra superaron en gran medida el del mercado de una familia promedio en un mes. Por ejemplo, un grupo familiar que hubiese adquirido productos por veinticinco libras cada uno como: arroz, sal, arvejas, frijoles, harina, papa, plátano o yuca y carne de res habría pagado en total 16.9 pesos en un mes, cifra que tan solo superó por algunos pesos a la transacción más baja dentro del mercado inmobiliario en la década de 1930 y que fue superada más de mil cuatrocientas veces por la operación de compra más costosa del periodo en estudio. Las inversiones realizadas por los tres grupos de compradores por más mínima que hubiese sido, representó un poder adquisitivo dentro de la sociedad bumanguesa, que conllevó de una forma u otra a la monetización de las relaciones económicas en la ciudad a partir del mercado de tierras urbanas y que finalmente generó la movilización de recursos monetarios por un total de 4742005 pesos en los diez años estudiados.

Por último, las políticas económicas puestas en funcionamiento por los gobiernos liberales de Enrique Olaya Herrera, Alfonso López Pumarejo y Eduardo Santos repercutieron en las dinámicas económicas de Santander y Bucaramanga, situaciones que en muchas ocasiones se observaron en los informes de la Cámara de Comercio de la ciudad y que se vio reflejado en los primeros años de análisis del mercado de tierras, al igual que ocurrió para el año 1940, cuando la amenaza de la Segunda Guerra Mundial en América Latina generaba temor en los exportadores de café y tabaco de Bucaramanga, lo que generaba que ellos vendieran a menos precio la mercancía y que esto conlleva finalmente a la disminución de transacciones de bienes raíces en la ciudad, debido a que como se mencionó con antelación, muchos de los grandes compradores de tierras urbanas en Bucaramanga habían diversificado sus ingresos, entre los que se encontraban productos de café y tabaco y el mercado inmobiliario. De esto modo, el devenir económico y político de Colombia y Santander se vio reflejado en el ciclo de la compraventa de tierras urbanas en la capital santandereana, causando crisis o auges paulatinos durante

algunos años, dentro del periodo de estudio. Como se pudo apreciar en la gráfica final.

**Gráfica 68: ciclo de compraventa de tierras urbanas en Bucaramanga 1930 – 1940**



**Fuente:** Archivo Histórico Regional. Notaria primera del Circuito de Bucaramanga

## BIBLIOGRAFÍA

Archivo de la Notaria Primera, Bucaramanga, Colombia. Sección protocolos notariales.

Archivo Histórico Regional de la Universidad Industrial de Santander (AHR UIS). Notaria Primera de Bucaramanga.

BUSHNELL, David. *Colombia una Nación a pesar de sí misma: de los tiempos precolombinos a nuestros días*. Colombia: Editorial Planeta. 1996. p 263

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 82 (16, julio, 1923). Ley 25. Orgánica del Banco de la República. Bogotá D.C Diario oficial n° 19101 – 19102 p 504 – 521

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ . Ley 81 (6, julio.1931) Relativa al impuesto sobre la renta. Bogotá. D. C Diario oficial n° 21731 p 486 – 504

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ . Ley 68 (31.diciembre.1924) sobre fundación del Banco Agrícola Hipotecario. Bogotá. D.C Diario oficial n° 19789 p 162

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ .Ley 12 (24.septiembre.1932) sobre autorizaciones al gobierno para obtener recursos extraordinarios. Bogotá D. C Diario oficial 22095 p 689- 690

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ .Ley 78 (3, enero.1936) por la cual se reforman las disposiciones vigentes del impuesto sobre la renta, se aumenta la tarifa, se establecen unos impuestos adicionales y se suprimen otros. Bogotá D.C Diario oficial 23075 p 153

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ .Ley 63 (23, abril.1936) por la cual se organizan los impuestos sobre la masa global hereditaria, asignaciones y donaciones y se aclara la Ley 81 de la ley 78 de 1935. Bogotá D.C Diario oficial 23165 p 153- 162

\_\_\_\_\_. Ley 200 (30, diciembre, 1936). Sobre régimen de tierras. Diario oficial. Bogotá. D.C., 1936 n° 23388 p 451 - 459

DAHER, Antonio. El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*. 2013, nro. 118. Vol. 39 p 47-76  
ISSN 0717-6236

DÍAZ, José Abelardo. *El 8 de junio y las disputas por la memoria 1929 – 1954* En: Historia y Sociedad. Enero, 2012 n° 22. p 157 – 189

DUCCI, María Elena. Introducción al urbanismo: Conceptos básicos de Urbanismo. Bogotá: Trillas. 1989. 44p ISBN 9682429706

EASTMAN, Jorge Mario, López Pumarejo obras selectas pensadores políticos colombianos, Cámara de representantes, Bogotá, Colombia, 1980 p. 111

GUERRERO, Amado; Trisancho Isaías y Cediell Mario. *Historial oral del sindicalismo en Santander*. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander. 2005 404 p

GUILLERMO, Adrián y Escamilla Irma. Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*. 2012, nro.115 p 247-251 ISSN 0717-6236

HENDERSON, James. *La modernización en Colombia: Los años de Laureano Gómez, 1889 – 1965*. Medellín: Universidad de Antioquia, 2006. 685 p

MACHADO, Absalón, Colaboración de Vivas Julián. *Ensayos para la historia de la política de tierras en Colombia: De la colonia hasta la creación del Frente Nacional*. Centro de investigaciones para el desarrollo. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá. 2009. p 176

MORA, Oliver. (Jul – Dic 2013) *La reforma tributaria de 1935 y el fortalecimiento de la tributación directa en Colombia*. Apuntes de CENES. Vol. 32 N° 56. p. 37 – 52.

OLAYA Herrera, Enrique. *Mensaje del Presidente de la República al Congreso Nacional en 1934*. (1, agosto. 1934) Bogotá. D.C Diario oficial n° 22649. p 289

PIESCHACÓN, Alberto. Informe al señor Ministro de Industrias correspondiente al mes de octubre de 1931. Bucaramanga: Cámara de comercio. 1931. p 149- 154

URREGO, Miguel. *La revolución en marcha en Colombia (1934-1938): Una lectura en perspectiva latinoamericana*. México: Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo – Instituto de Investigaciones Históricas, Vol. 65. 2005

SANTOS Molano, Enrique. *Eduardo Santos, de periodista a cogestor de la república liberal*. En el Tiempo. Bogotá. D.C 7, septiembre, 2007

SANTOS Molano, Enrique. *El desarrollo urbano*. En: Revista Credencial Historia. Abril, 2007 N° 208. p 5- 15

SEVILLA, Diana. *Utopía y Realidad: la Mutualidad en Bucaramanga*. Bogotá D.C.: Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Medicina. Escuela de Arquitectura, 2011. 103 p

TOVAR Zambrano, Bernardo. Intervención del estado y desarrollo económico: a propósito de la revolución en marcha. En: cuadernos de administración. Enero, 1990 n° 16 p 5-20

VALDIVIESO, Susana. Bucaramanga: Historia de setenta y cinco años. Bucaramanga: Cámara de Comercio. 1992. p 14 – 15.