

CRECIMIENTO URBANO DE BARRANCABERMEJA 1926 – 1936

JAVIER EDUARDO SERRANO BESIL

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

CIENCIAS HUMANAS

HISTORIA

BUCARAMANGA

2012

CRECIMIENTO URBANO DE BARRANCABERMEJA 1926-1936

JAVIER EDUARDO SERRANO BESIL

**Trabajo de grado para optar al título de:
Historiador**

Director

WILLIAM BUENDÍA ACEVEDO

Magister en Historia

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

CIENCIAS HUMANAS

HISTORIA

BUCARAMANGA

2012

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer, en primer lugar, a mis padres y a mi familia, para ellos no bastan las palabras para compensar todo el apoyo económico y emocional que me han brindado, no sólo en el desarrollo del presente proyecto sino, durante toda mi vida.

A todas aquellas personas que han contribuido y participado en mi proceso de aprendizaje y formación como historiador. Principalmente al profesor William Buendía que, además de ser el director, durante toda la carrera me enseñó el valor de la investigación histórica; y al profesor Juan Alberto Rueda porque a su lado se escribieron los primeros esbozos de este trabajo.

A mis amigos, porque su apoyo fue fundamental para la ejecución del proyecto, especialmente a Rodrigo Chaparro, José Manuel Echeverry y Héctor Díaz que dedicaron parte de su tiempo a revisar los borradores y estuvieron siempre acompañándome.

A Nubia Carolina Arenas porque durante más de 5 años ha apoyado mi proceso de formación, con su compañía logró hacer que hasta los momentos más difíciles estuvieran llenos de alegría.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	14
1. CONSIDERACIONES INICIALES SOBRE BARRANCABERMEJA.	20
1.1 Demografía y parque inmobiliario de Barrancabermeja.....	30
1.2 PROSTITUCIÓN, PETRÓLEO Y CIUDAD.....	41
2. GOBIERNO MUNICIPAL Y LA TROPICAL OIL COMPANY EN EL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANCABERMEJA.	44
2.1. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.....	46
2.2. ESCUELAS.	49
2.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.	50
2.4. REFERENTES TOPONÍMICOS EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD.	52
2.5. RELACIONES GOBIERNO MUNICIPAL - TROPICAL OIL COMPANY.....	54
3. EL BARRIO COLOMBIA.....	60
3.1. EL COMIENZO DE LA URBANIZACIÓN.....	60
3.2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL BARRIO COLOMBIA.	64
3.3 PRINCIPALES AGENTES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.....	72
4. EL BARRIO BUENOS AIRES.....	75
4.1. EL COMIENZO DE LA URBANIZACIÓN.....	75
4.2 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL BARRIO BUENOS AIRES.....	78
4.3 COMPRADORES Y VENEDORES EN EL BARRIO BUENOS AIRES 1926 – 1936.	84
5. ZONA CENTRO.	89
5.1 LA ZONA CENTRO.	89
5.2 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO.	90
6. COMPARACIÓN ENTRE LAS ZONAS.....	96
CONCLUSIONES.....	104
ANEXOS.....	110
FUENTES.....	127

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Población de Barrancabermeja en 1928.	32
Tabla 2. Hombres mayores de 21 años.	32
Tabla 3. Viviendas-Familias.	33
Tabla 4. Población en 1938.	34
Tabla 5. Relación de los edificios, su ubicación y propietarios en 1938.	37
Tabla 6. Servicios públicos en Barrancabermeja 1938.	38
Tabla 7. Población de Barrancabermeja por sexos en 1938.	41

LISTA DE ILUSTRACIONES.

Ilustración 1. José Joaquín Bohórquez y Roberto de Mares.....	21
Ilustración 2. Obreros de la Tropical Oil Company.....	31
Ilustración 3. Ferrocarril de Barrancabermeja.....	40
Ilustración 4. Calle de Barrancabermeja en 1925.....	53
Ilustración 5. Panorámica de Barrancabermeja y la Refinería de la Tropical Oil Company en 1924.....	56

LISTA DE PLANOS

Plano 1. Ubicación del barrio Colombia.	60
Plano 2. Barrio Buenos Aires.	75
Plano 3. Zona centro.	89

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Precios por metro cuadrado en el Barrio Colombia 1926 - 1936.	65
Gráfica 2. Número de ventas en el barrio Colombia respecto al total.	66
Gráfica 3. Porcentaje del valor total en pesos de las ventas en el barrio Colombia respecto al total.	67
Gráfica 4. Total de las ventas en pesos año a año en el Barrio Colombia.	69
Gráfica 5. Precio promedio en pesos año a año en el barrio Colombia 1926 – 1936.	70
Gráfica 6. Área total vendida en metros cuadrados en el barrio Colombia 1926 – 1936.	71
Gráfica 7. Promedio de área vendida en el barrio Colombia 1926 – 1936.	72
Gráfica 8. Porcentaje de ventas en el barrio Buenos Aires respecto al total.	80
Gráfica 9. Valor total de las ventas en el barrio Buenos Aires respecto al total.	81
Gráfica 10. Total en pesos año a año en el barrio Buenos Aires.	83
Gráfica 11. Precio promedio 1926 – 1936 en el barrio Buenos Aires.	84
Gráfica 12. Áreas totales vendidas 1926 – 1936 en el barrio Buenos Aires.	86
Gráfica 13. Área promedio año a año en el barrio Buenos Aires.	87
Gráfica 14. Número de ventas en la zona centro respecto al total.	90
Gráfica 15. Total en pesos zona centro.	91
Gráfica 16. Total en pesos 1926 – 1936 en la zona centro.	91
Gráfica 17. Precio promedio en la “zona centro” 1926 – 1936.	93
Gráfica 18. Áreas vendidas en la “zona centro” 1926 – 1936.	94
Gráfica 19. Área promedio de los lotes en la “zona centro” 1926 – 1936.	95
Gráfica 20. Comparación total en pesos barrio Colombia y barrio Buenos Aires.	97
Gráfica 21. Comparación valor promedio año a año en los barrios Colombia y Buenos Aires.	98
Gráfica 22. Comparación del producto total de las operaciones del mercado Inmobiliario en las tres zonas (Barrios Colombia, Buenos Aires y la zona centro).	100
Gráfica 23. Total promedio año a año en las tres zonas.	101
Gráfica 24. Comparación del área promedio vendida año a año en los barrios Colombia y Buenos Aires.	102
Gráfica 25. Áreas totales vendidas barrio Colombia, Buenos Aires y Centro.	103

LISTA DE ANEXOS.

Anexo a. Producción petrolera en Barrancabermeja.....	111
Anexo b. Producto total en pesos del mercado inmobiliario año a año.	112
Anexo c. Precio promedio en pesos del mercado inmobiliario de Barrancabermeja 1926 – 1936.....	113
Anexo d. Producto total del mercado inmobiliario en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.....	114
Anexo e. Precio promedio de los inmuebles en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.....	115
Anexo f. Producto total del mercado inmobiliario en el barrio Colombia, 1926 - 1936	116
Anexo g. Precio promedio de los inmuebles en el barrio Colombia, 1926 – 1936	117
Anexo h. Producto total del mercado inmobiliario en la zona centro, 1926 - 1936	118
Anexo i. Precio promedio de los inmuebles en la zona centro, 1926 – 1936.....	119
Anexo j. Área vendida en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.....	120
Anexo k. Área promedio de un inmueble en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.....	121
Anexo l. Área vendida en el barrio Colombia, 1926 – 1936.....	122
Anexo m. Área promedio de un inmueble en el barrio Colombia, 1926 – 1936.....	123
Anexo n. Área vendida en la zona centro, 1926 – 1936.....	124
Anexo o. Área promedio de un inmueble en la zona centro, 1926 – 1936.	125
Anexo p. Plano del crecimiento urbano de Barrancabermeja, 1926 – 1936.....	126

RESUMEN

TÍTULO

“CRECIMIENTO URBANO EN BARRANCABERMEJA 1926 – 1936.”

AUTOR

JAVIER EDUARDO SERRANO BESIL

PALABRAS CLAVES

CRECIMIENTO URBANO, MERCADO INMOBILIARIO, INDUSTRIA, CIUDAD Y BARRANCABERMEJA

DESCRIPCIÓN

Esta tesis estudia el crecimiento urbano de Barrancabermeja, entre 1926 y 1936, que se generó tras la llegada de la Tropical Oil Company. Por tanto, el trabajo está enmarcado en la relación industrialización y urbanización. El primer capítulo recoge los fundamentos teóricos del trabajo y analiza la composición demográfica en el municipio. En el segundo se estudia la relación que existió entre “La Troco” y la administración local en el proceso. El tercer, cuarto y quinto capítulo, describen y analizan el mercado inmobiliario en los tres principales sectores de la ciudad: el barrio Colombia, el barrio Buenos Aires y lo que se denominó como la zona centro, respectivamente. En el sexto capítulo se hace un estudio comparativo a partir de los resultados de los tres capítulos anteriores, para lograr una comprensión global del proceso.

Se argumenta que el proceso de crecimiento urbano del municipio fue producto de la irrupción de la Tropical Oil Company que suscitó una urbanización acelerada en la que la especulación sobre el valor de la tierra fue fundamental y característica del mercado inmobiliario municipal. Varios agentes buscaron obtener ganancias a través de la comercialización de inmuebles, se destacan entre ellos dos sociedades comerciales que ejecutaron dos grandes proyectos de urbanización.

ABSTRACT

TITLE

“CRECIMIENTO URBANO DE BARRANCABERMEJA 1926 – 1936.

AUTHOR

JAVIER EDUARDO SERRANO BESIL

KEYWORDS

URBAN GROWTH, INDUSTRY, BARRANCABERMEJA, CITY AND BARRANCABERMEJA.

This thesis studies the urban growth of Barrancabermeja, between 1926 and 1936, that was generated after the arrival of the Tropical Oil Company. Therefore, the work is framed in the relation between industrialization and urbanization. The first chapter provides the theoretical foundations of the work and analyzes the demographic composition in the municipality. In the second one there is a study of the relation that existed between "La Troco" and the local government in the process. The third, fourth and fifth chapter describes and analyzes the housing market in the three main sectors of the city: el barrio Colombia, el barrio Buenos Aires and what became known as zona centro, respectively. In the sixth chapter there is a comparative study of the results from the three previous chapters, to achieve a comprehensive understanding of the overall process.

It is argued that the process of urban growth of the municipality was due to the outbreak of the Tropical Oil Company that elicited rapid urbanization in which speculation on the value of land was fundamental and a characteristic of the local housing market. Several agents sought to profit through the sale of properties, including two stand out corporations who executed two major development projects.

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto nació del conjunto de una variedad de intereses e intenciones que de a poco le fueron dando forma. Tal vez el más importante de ellos fue la curiosidad por comprender el proceso mediante el que se desarrolló la ciudad en la que nací y crecí, y en la que, por supuesto se encuentra gran parte de mi familia. Barrancabermeja por tanto fue escogida en primera medida como objeto de estudio por un interés absolutamente subjetivo. Por una parte, mi vida era adornada por las historias de mis abuelos y sus llegadas a Barrancabermeja, en esa ciudad casi mágica en la que la casa en la que yo vivía era para entonces apenas un potrero; por otra parte, mis historias propias que transcurrían entre el calor del puerto petrolero y los afanes comunes de la niñez.

Mientras los estudios en la carrera se desarrollaban, comencé a notar que Barrancabermeja aparecía como un caso atípico en lo que al desarrollo de la ciudad colombiana se refiere; No tenía un pasado o importancia en la época colonial, deducción hecha a partir de su “no mención” en este campo histórico; No se encuentra ninguna en la historiografía sobre Barrancabermeja sino hasta el comienzo del siglo XX, época de las concesiones a empresas extranjeras de las que el municipio en el que nací por supuesto tenía un papel fundamental.

La pregunta inicial que originó este proyecto fue sobre la existencia o no de Barrancabermeja antes de la concesión de Mares, la respuesta deberá ser sí, aunque era apenas un pequeño villorio a orillas del río Magdalena, sin mayor, por no decir, ninguna importancia. Así entonces, la pregunta pasó a ser sobre el nacimiento de Barrancabermeja y la influencia que había tenido la Tropical Oil Company al respecto. Fue así como llegué al texto de Jacques Aprile, *La ciudad colombiana del siglo XIX y XX*, en el que el capítulo dedicado a Barrancabermeja despertó aún más mi interés. No se hacía en el libro una

pequeña mención al municipio, sino que se dedicaba un capítulo entero; al poco tiempo encontré el libro del mismo autor dedicado totalmente a Barrancabermeja; confirmando a esta ciudad como un fenómeno interesante para hacerlo objeto de estudio. Ambos textos son guía fundamental del presente proyecto.

Fue debido a estas consideraciones, que se originaron las razones para tener en cuenta el crecimiento urbano de Barrancabermeja como objeto de estudio de este trabajo; estas, dejaron a un lado la subjetividad mencionada porque empecé a ver al puerto petrolero como un caso interesante en el contexto nacional e internacional.

El tema ya estaba elegido; el crecimiento y la expansión urbana de Barrancabermeja. Ahora faltaba el marco cronológico, cuya elección presentó más dificultades de las esperadas. En primera medida se pensó tomar de 1916 a 1926 buscando comprender el proceso del impulso inicial que dio la Tropical Oil Company al municipio, había encontrado ya, que en ese año la empresa norteamericana había hecho su irrupción oficial en el municipio y por tanto era la fecha más lógica para comenzar el proyecto. Varias dificultades aparecieron pronto a ese marco cronológico. La primera y más importante, fueron las dificultades de acceso a la fuente primaria.

La notaría de Barrancabermeja no comenzó a funcionar sino hasta 1926; por tanto, las ventas realizadas antes de la fecha fueron registradas en la notaría de San Vicente, que fue cabeza del circuito notarial de Barrancabermeja para entonces; sin embargo no fue posible dar con ellas.

A pesar de las dificultades, el aliciente recayó en el archivo del Concejo de Barrancabermeja, puesto que las actas de dicha institución serían esenciales para el desarrollo del trabajo; su hallazgo motivó aún más el presente proyecto. Tal documentación, ofreció facilidades para la elección final del marco cronológico.

En primer lugar, el año de 1926 se erigió como una fecha clave, pudiéndose rastrear en las actas del concejo municipal dos procesos de urbanización dentro del recién nombrado municipio; por lo que esta fecha encajó perfectamente en lo que se pretendía estudiar.

En segundo lugar, la facilidad de acceso a la fuente fue fundamental, pues estaba ya en Barrancabermeja toda la documentación que se necesitaba para el desarrollo del trabajo.

Así, el trabajo ya tenía marco espacial y temporal bien definido; se planteó estudiar el crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 – 1936, considerando el lapso de una década, como un periodo prudencial para el desenvolvimiento de mi primer ejercicio formal historiográfico. Ya las razones para el proyecto fueron mencionadas, pero vale la pena destacar a continuación los objetivos que fueron planteados para concretarlo.

La hipótesis que se desarrolla en el presente trabajo es la siguiente: el crecimiento urbano de Barrancabermeja está marcado históricamente por la instalación de la petrolera norteamericana Tropical Oil Company. Tras su llegada formal en 1916 a la pequeña población a orillas del río Magdalena, generó un proceso de urbanización y crecimiento acompañado por la gran cantidad de foráneos que llegaron a las tierras del puerto petrolero en búsqueda de una mejor calidad de vida, impulsados por las ofertas de trabajo de la T.O.C. Sin embargo, es pertinente reconocer como factores importantes del proceso; además de la empresa norteamericana, a los propietarios de tierras e inmuebles del municipio y al propio Estado, como participante y regulador al mismo tiempo.

El objetivo general planteado versó sobre la construcción de una representación histórica del proceso de expansión urbana en Barrancabermeja, a lo largo de una década, 1926 – 1936; teniendo en cuenta la influencia del proceso industrial petrolero. Para lograr el objetivo general,

fueron planteados los siguientes objetivos específicos; cuyo cumplimiento haría a su vez concluir satisfactoriamente el trabajo; considerando importante la identificación de los compradores y vendedores de inmuebles más activos en Barrancabermeja; lo que posibilitaría ubicar los vectores de expansión urbana en Barrancabermeja de 1926 a 1936; Identificar los aspectos que tras la implantación de la Tropical Oil Company afectaron el proceso de expansión urbana.

La identificación de los más activos compradores y vendedores del mercado inmobiliario permitiría comprender los agentes particulares del proceso y además a localizar los focos de la actividad dando así un primer paso para la identificación del vector o vectores que siguió el proceso de expansión urbana. Para lograr este objetivo, se utilizaron los protocolos notariales de compra y venta de inmuebles en Barrancabermeja de 1926 – 1936; dicha documentación fue fotografiada personalmente en el archivo de la notaría primera de Barrancabermeja, para ser posteriormente organizada en una base de datos que facilitaría el análisis de los datos proporcionados por la fuente.

Para la identificación del vector o los vectores de crecimiento urbano, fue fundamental, como se dijo, el análisis de la fuente notarial, pues esta permitía localizar los puntos de mayor actividad en lo que a la compra-venta de inmuebles se refiere, dejando a la vista las áreas en urbanización o ya urbanizadas.

Sin embargo, otra parte del proceso fue esencial; la participación del gobierno municipal y la Tropical Oil Company, como actores importantes del establecimiento del vector de crecimiento a través del jalonamiento dada su influencia. Por supuesto, la empresa norteamericana es fundamental y había sido reconocida desde el principio del proyecto como la iniciadora y jalonadora del proceso.

Así se llegó al proceso de identificación de los factores que tras la instalación de la Tropical Oil Company afectaron el proceso. Lastimosamente, el archivo de la empresa norteamericana no se encuentra en el país y no se tiene tan siquiera seguridad de su existencia. Por tanto, el análisis al respecto se tuvo que basar solamente en las pistas y rastros que las actas del concejo municipal pudieran proporcionar. El cabildo comenzó a funcionar en 1922, tan pronto que Barrancabermeja fue declarada municipio. En esa documentación se plasma la naturaleza de las acciones del gobierno municipal en todo lo relacionado al crecimiento urbano y por supuesto, las relaciones entre la alcaldía y la gerencia de la Tropical Oil Company.

En primer lugar, fueron recogidas las actas del concejo municipal de Barrancabermeja desde 1923 hasta 1936. Esa documentación fue fotografiada en el archivo del Concejo Municipal de Barrancabermeja y fue organizada en una base de datos utilizando el programa Libre Office Calc ®; y posteriormente clasificadas de acuerdo a la temática que trataba cada una de las actas, transcribiendo párrafo a párrafo aquellos que fueran de ayuda en cualquier aspecto.

Posteriormente, se fotografió la fuente notarial en el archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, siendo organizada y sistematizada empleando el mismo programa de bases de datos, para tener facilidades de identificación de los vendedores, compradores y la información de los predios en general, logrando así un mejor análisis de la misma.

Además de las fuentes ya mencionadas, se trabajó también con los censos de población y vivienda de 1928 y 1938; que aportaron datos importantes para la comprensión del proceso de crecimiento y expansión urbana de Barrancabermeja. Estos fueron descargados desde la página de internet del DANE y fueron analizados mediante la creación de tablas y gráficos que facilitaron su inclusión en el marco del trabajo.

La fuente secundaria o bibliográfica fue apareciendo de a poco, como se dijo al comienzo; se tenía como guía nada más los dos trabajos de Aprile, pero se fueron descubriendo textos que dieron fundamento teórico y una base bibliográfica importante.

El proyecto tomó forma, se cristalizó, y hoy se convierte en la tesis que entrego para aspirar al título de historiador. Fue finalizado después de más de un año de trabajo, y al menos, desde mi perspectiva cumple el mayor objetivo planteado, que más allá de los mencionados, era poner un granito de arena en el campo de la historia de Barrancabermeja y acompañar a los otros títulos que han intentado acercarse al mismo tema.

1. CONSIDERACIONES INICIALES SOBRE BARRANCABERMEJA.

Barrancabermeja a comienzos del siglo XX no era más que un pequeño poblado situado a orillas del río Magdalena sobre tierras estériles. Sin embargo, “*cuando la aparente esterilidad superficial revela la riqueza de su trasfondo*”¹, comenzó un conflicto en torno a los baldíos en busca de posesionarse de un terreno, en la que se convertiría en capital petrolera de Colombia.

La historia de la explotación del petróleo en Barrancabermeja nos remonta al señor Roberto de Mares, quién en 1905, se comprometió mediante contrato celebrado con el señor ministro de obras públicas, a organizar una compañía con el capital necesario para la explotación a gran escala del petróleo del área. Tras algunos años, Roberto de Mares cedió la concesión a una empresa norteamericana. La irrupción oficial de la Tropical Oil Company en 1916 partió en dos la historia del asentamiento.

Pocos años después de la llegada de la Tropical Oil Company; Barrancabermeja adquirió una importancia y un auge que sólo esperaban aquellas personas que conocían las riquezas que escondía el suelo poco productivo; entre ellos, el ya mencionado Roberto de Mares y a su lado José Joaquín Bohórquez. Aunque las primeras informaciones sobre la existencia del petróleo en el territorio que hoy es Barrancabermeja vienen desde la época del descubrimiento y la conquista², fueron esos dos hombres, los que ya en el siglo XX se dieron a la tarea de buscar las personas indicadas para dar comienzo a la explotación.

¹ APRILE, Jacques. Génesis de Barrancabermeja. Barrancabermeja: Instituto Universitario de La Paz, 1991. p.173

² Barrancabermeja fue descubierta en octubre de 1593 por Gonzalo Jiménez de Quesada, fue llamada Barrancas Bermejas por la tierra roja.

Ilustración 1. José Joaquín Bohórquez y Roberto de Mares.



Fuente: Archivo personal

El señor Rafael Núñez Ospino narra la forma en que Bohórquez conoció la existencia del petróleo en Barrancabermeja en un parada de paso que hizo en un viaje hacia Panamá: *“Se quedó y se hizo conducir a “Las Infantas” y la Cira en donde recogió muestras de petróleo que en forma natural manaba de la tierra, con el fin de interesar a los capitalistas colombianos para formar una sociedad que explotara comercialmente esta ingente riqueza natural que el destino había puesto en sus manos”*³.

³ NÚÑEZ, Rafael. Reseña histórica de Barrancabermeja. Barrancabermeja: CAVIPETROL, 1985. p. 101

Mientras Bohórquez buscaba en Colombia el capital para la fundación de la empresa petrolera, se le presentó el señor Roberto De Mares en 1905: *“En el mes de junio del citado año, de Mares y Bohórquez se reunieron en la casa de comercio de los señores «Pineda Vargas & Cía.», de Barranquilla, y allí acordaron y pactaron los términos de su mutuo compromiso”*⁴.

Tan pronto hubo acuerdo, apareció en el Diario Oficial número 12,589, de fecha 7 de marzo de 1906, según cita Martiniano Valbuena, el contrato hecho entre el Gobierno Nacional y Roberto de Mares. Con el contrato firmado “De Mares negoció con petroleros de Pittsburg -Estados Unidos- en 1916 la concesión que lleva su nombre, y la escritura de traspaso a la entidad compradora, -La Tropical Oil Company-, organizada para este negocio; siendo posteriormente formalizado en la Notaría Tercera de Bogotá, el 25 de agosto de 1916, bajo el número 1329”⁵.

El hecho de mayor relevancia para el trabajo que de se desarrolla, es la llegada de la empresa norteamericana Tropical Oil Company a explotar el petróleo en Barrancabermeja, pues ello fue lo que desencadenó el proceso de crecimiento y expansión urbana que se estudiará⁶.

Por tanto un aspecto fundamental para continuar con el trabajo es la comprensión de la época de las concesiones en Colombia, y demás procesos económicos ocurridos en el país entre finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX; que son parte fundamental en los procesos modeladores del espacio en las ciudades colombianas.

⁴ VALBUENA, Martiniano. Memorias de Barrancabermeja. Bucaramanga: El Frente, 1945. p.95

⁵ *Ibíd.* p. 96

⁶ Más allá de los conflictos en torno a la concesión, el poco crédito dado a Bohórquez que llegó a demandar para conseguir el reconocimiento al que tenía derecho; Los continuos problemas que tuvo la concesión para comenzar a funcionar y en general todas las dificultades para la final constitución de la empresa, hechos sobre los cuales no se pretende hacer sino la mención general que ya se hizo, pues entrar en detalles sería un trabajo dirigido hacía un punto de vista totalmente diferentes al presente.

Aprile asegura⁷ que de 1850 a 1930, tres importantes fenómenos fueron modeladores del territorio nacional: la colonización popular de baldíos con un marcado carácter agrario y extensivo; la ampliación de las redes de comunicaciones; y la economía de exportación de materias primas mediante extensas concesiones de tierras en beneficio de empresas foráneas y en la estela de las inversiones extrajeras; con lo cual surgieron ínsulas territoriales de economía de enclave.

“Se inician las concesiones en 1921, se multiplican bajo los gobiernos de Pedro Nel Ospina, Miguel Abadía Méndez y Enrique Olaya Herrera. Antes de 1931 se radican en Colombia diez empresas inglesas y 14 compañías norteamericanas, entre las que se destacan la Standard Oil Company, la Andian, la Tropical Oil Company y la Gulf Company”⁸. Si bien, en algunas zonas se da un reajuste territorial, en otras zonas anteriormente vírgenes se multiplicaron las exploraciones y se dio paso posteriormente a la instalación de complejos extractivos de un producto nuevo de exportación con demanda creciente: el petróleo. Es en este último sentido, a partir del cual nació la ciudad de Barrancabermeja como producto de una concesión petrolera.

Tras la llegada de la Tropical Oil Company, la ciudad se desarrolló y creció en un proceso en el que la industria y la ciudad establecieron una sinergia tal, que resulta indudable negar cualquier relación entre éstas.

La urbanización entendida como proceso, se inserta dentro del desarrollo del modo de producción capitalista, y tiene como base la descomposición previa de las estructuras agrarias; lo que llevó a las poblaciones rurales a emigrar hacia las ciudades; y el paso a la economía manufacturera y posteriormente a la economía de fábrica.

7 APRILE-GNISET, Jaques. La ciudad colombiana: siglo XIX y XX. Bogotá: Banco Popular, 1992.

8 PALACIOS, Marco. Entre la legitimidad y la violencia. Bogotá: Norma, 2001. p. 28

Es conocida la atracción que ejerce la ciudad a la industria, debido a que en la primera se aglomera la mano de obra y el mercado que necesita la segunda. Pero claramente, en Barrancabermeja el proceso fue inverso, no siendo por ello menos importante a nivel histórico. El sociólogo Manuel Castells, es quizás uno de los académicos que más ha estudiado el factor determinante del emplazamiento industrial y su implantación en la ciudad, proceso que se traduce en la materialización de la dinámica industrial, pues *“allí donde hay facilidades de funcionamiento, y en particular de materia prima y medios de transporte, la industria coloniza y suscita la urbanización”*⁹. En este caso, la Tropical Oil Company se instaló en Barrancabermeja mediante una concesión que facilitó su llegada a explotar el petróleo de la zona; atrayendo con su implantación mano de obra de muchos territorios del país, y lógicamente la configuración de un mercado y una nueva dinámica económica; entre la cual sobresalió la urbanización de la ciudad.

Barrancabermeja puede ser vista entonces como un caso atípico de las ciudades colombianas, porque sin tener un pasado “colonial”; la urbanización se suscitó de manera acelerada y abrupta; siendo notorio esto, por la misma razón que fue elevada rápidamente al rango de municipio a los pocos años del comienzo de la actividad petrolera¹⁰. La espacialización de la producción industrial en el marco social determinó el carácter particular del proceso de urbanización en Barrancabermeja, que adoptó en su proceso un carácter de enclave, en el sentido que lo destaca el geógrafo Español Horacio Capel *“El desarrollo de la industria se unía estrechamente a las áreas urbanas, con las únicas excepciones de las áreas industriales localizadas en relación con la utilización de determinadas fuentes de energía o el aprovechamiento de materias primas”*¹¹.

⁹ CASTELLS, Manuel. La cuestión urbana. México: Siglo XXI, 1976. p.22

¹⁰ Si recordamos que la Tropical Oil Company comienza a trabajar desde 1916 y la categoría de municipio sería dada a Barrancabermeja en 1922.

¹¹ CAPEL, Horacio. Capitalismo y morfología urbana en España. Barcelona: Editorial, 1983. p.70

Por ello, este proceso de urbanización constituye una de esas excepciones en las que la industria se ubica en un territorio para explotar las materias primas de la zona, en este caso, el petróleo. Evidentemente, tras la llegada de la Tropical Oil Company, el pequeño villorio sufrió una completa transformación.

La creación del municipio respondió a los intereses de la administración de «nacionalizar» *“...no solo la región de Barrancabermeja sino todas aquellas que se hallaran en condiciones similares por la importancia que les dan las industrias establecidas en ellas para el fomento”*¹². Las palabras del H.R Camacho, entrañan una interpretación de la lectura del territorio muy interesante; puesto que ligó la creación administrativa de Barrancabermeja y su región de influencia al aprovechamiento de las potencialidades económicas en las que la «Nación» pudiera encontrar interés. Es así que el mencionado proceso de «nacionalizar» referido por Camacho, trascendió el simple acto administrativo de crear jurídicamente un municipio; adquiriendo unas connotaciones propias sobre cómo las autoridades de la época «territorializaron» la zona de influencia petrolera de Barrancabermeja en función de una racionalidad de la explotación económica de los recursos en el territorio; proceso que desembocó finalmente en la declaración de Municipio por parte de la ordenanza # 13 de 1922. *“La noticia una vez llegada a Barrancabermeja llenó de justificado entusiasmo a todos sus habitantes y el 26 de abril se firmó el Acta correspondiente y fueron nombradas las primeras autoridades de la municipalidad”*¹³.

Ya en julio de 1922, el concejo de Barrancabermeja comenzó sus labores marcando así el comienzo de la administración municipal:

¹² Informe de la Comisión compuesta por los Diputados Manuel Serrano Blanco, Luis Fernando Arenas Rueda y Alejandro Galvis Galvis. Asamblea Departamental, 1922. Citado por: NÚÑEZ, Op. Cit., p. 85

¹³ NÚÑEZ, Op Cit., p. 88

“El Concejo municipal de Barrancabermeja, intérprete fiel de los sentimientos del pueblo, al inaugurar sus sesiones, envía un cordial saludo y un voto de gratitud al señor D. José Joaquín Bohórquez quién, mediante una asidua labor exploradora de muchos años, llevada a cabo con paciencia y consagración digna de encomio, cimentó la prosperidad de esta región, descubriendo y haciendo conocer la existencia de ricos yacimientos petrolíferos que en ella se encierran al propio tiempo que fomentando la explotación de tales riquezas, todo lo cual ha traído el engrandecimiento de esta comarca, la creación del municipio que hoy nace a la vida, y la formación de este cabildo”¹⁴.

Para comprender el proceso de crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 a 1936, es necesario referir constantemente a la expansión urbana y al mercado inmobiliario como expresión de la naturaleza de dicha expansión. Se entiende el término de expansión urbana como el proceso de concentración de la población y la urbanización de un espacio definido, en el que una gran parte de la población se dedica a actividades no agrícolas. El atributo de lo «Urbano» designa *“una forma particular de ocupación del espacio por una población, ósea, la aglomeración resultante de una fuerte concentración y de densidad relativamente elevada”¹⁵.*

Complementariamente, se entiende el Mercado Inmobiliario como cualquier operación de compra-venta que tenga por fin la adquisición de un bien inmueble. El precio del inmueble en el mercado varía dependiendo de múltiples factores; principalmente la ubicación, los materiales de construcción y el acceso a servicios públicos; por lo que el precio puede subir o bajar

¹⁴ Archivo del Concejo Municipal de Barrancabermeja. Acta inaugural, del 23 de julio de 1922.

¹⁵ CASTELLS, Op Cit., p.17

radicalmente incluso en inmuebles cercanos. Un análisis del mercado inmobiliario proporciona indicadores de los vectores de crecimiento de la ciudad y de los lugares más activos en lo que a ventas se refiere, debido a que se podrán identificar los focos de mayor actividad comercial, logrando con esto identificar hacia que parte de la ciudad se dirigía el dinero.

Desde la perspectiva de Manuel Castells, históricamente ha existido la penuria de la vivienda como fenómeno socio-espacial; especialmente, en las aglomeraciones urbanas repentinamente conquistadas por la industria, debido a que *“Efectivamente allí donde la industria coloniza el espacio se ve forzada a organizar la vivienda de la mano de obra que necesita, aunque no sea más que en forma de campamento”*¹⁶. En Barrancabermeja, como se verá más adelante, la penuria por la vivienda generó características específicas de ordenamiento y uso de las viviendas.

Esta problemática influye de manera decisiva en la forma final de la ciudad, ya que es en este marco, en el que el mercado actúa. Reconocemos por tanto, la importancia del Mercado Inmobiliario en el proceso de expansión y crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 a 1936.

Desde este punto de vista, y partiendo de los conceptos de Rafael Mas Hernández e Isabel Rodríguez, la ciudad es considerada como *“un espacio singular que ha adquirido unas pautas peculiares de organización interna y que presenta una distribución de precios del suelo concreta, siendo esta última el mejor resumen de la estima que el territorio urbano merece a sus habitantes”*¹⁷; donde esta «estima» es producto, - según Horacio Capel -, de que *“en una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general, no*

¹⁶ Ibid. p. 22

¹⁷ MÁS HERNANDEZ, Rafael y RODRIGUEZ, Isabel. El mercado inmobiliario en España. En: CAPEL, Horacio. Ciudades, arquitectura y espacio urbano. Ciudad: Editorial, 2003. p.172

*pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes*¹⁸. Estos agentes son los propietarios de los medios de producción, los propietarios del suelo, los promotores inmobiliarios, las empresas de construcción, y por último, los organismos públicos, que se constituyen como agentes y árbitros al mismo tiempo.

Para el caso de Barrancabermeja, reconocemos entre estos agentes, preponderantemente a la empresa Tropical Oil Company; a los propietarios particulares del suelo y al Estado, que en este caso juega como regulador entre los intereses y propietario de baldíos al mismo tiempo.

Conjugar los dos conceptos mencionados permite tener en consideración para el desarrollo del trabajo no sólo las variables cuantitativas del proceso, como número de habitantes y su densidad; que son básicas para la expansión urbana; sino que además de esto, se relaciona al análisis el concepto de Mercado Inmobiliario; pues este enfoque permite el reconocimiento en el proceso de los factores o agentes que intervienen en el mismo. Es decir, la utilización de este segundo concepto ayudará a la comprensión del proceso que se estudiará, porque amplía e incluye dentro del análisis a los participantes del mismo.

Barrancabermeja posee una expresión espacial producto de la instauración de la extracción, refinación y transporte del petróleo, que generó formas específicas de ordenamiento y crecimiento urbano. El proceso mencionado por Castells y Capel, haciendo referencia a las ciudades nacientes tras la primera revolución industrial, puede ser tomado para el estudio de la historia urbana de Barrancabermeja, si se relaciona el proceso mismo de crecimiento urbano con la existencia de una materia prima atractiva para el mercado

¹⁸ CAPEL, Op Cit., p. 85

mundial (petróleo), con las facilidades para el funcionamiento de la empresa extranjera, que actuaba mediante concesiones, encontramos que es esta la que suscita, el nacimiento del municipio y su crecimiento urbano.

La Tropical Oil Company tuvo un papel fundamental en la configuración del territorio urbano de Barrancabermeja. No fue solamente la generadora de una gran parte del territorio del municipio, sino que además, no se puede olvidar que el espacio de la ciudad se organiza, de forma sutil, en función de los intereses de las empresas; Nos referimos con esto a que: *“desde el punto de vista de una economía urbana, cuánto más próximos están las unidades de producción entre sí y con respecto a los centros de decisión y a las áreas de residencia, mejor”*¹⁹. La Troco entonces se preocupó desde su llegada por acercar la refinería localizada en el perímetro urbano del municipio y los campos de extracción ubicados a treinta kilómetros.

Los propietarios del suelo, como agentes importantes de la configuración urbana del territorio, tienen desde la perspectiva de Capel, varias estrategias de juego. Los grandes propietarios, generalmente parcelan legal o ilegalmente para obtener ganancias, mientras que los pequeños propietarios intentan conseguir plusvalía de los solares mediante la valorización. Un factor determinante en este juego es la localización de los predios, pues esta genera diferencias sustanciales en el valor de los mismos.

El análisis del mercado inmobiliario será llevado a cabo a través de los protocolos notariales de compra y venta de tierras, que proporcionan las variables más importantes del proceso. Además se tendrá en cuenta la relación de varias influencias que son, como anteriormente se mencionó, la estatal (la administración local) y la privada (la empresa norteamericana y

¹⁹ SINGER, Paul. Crecimiento económico y distribución espacial de la población. Ciudad: Editorial, año. p. 49

propietarios de inmuebles). Estos son finalmente los agentes directores del proceso de crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 a 1936. Tales agentes configurarán la urbanización del municipio y sus vectores de crecimiento.

En resumen, se busca comprender el proceso de transformación socio-espacial, producto de la llegada de la Tropical Oil Company, debido a que las necesidades del capital y la empresa (con sus acelerados ritmos de tiempo, la introducción a gran escala del trabajo asalariado, la construcción de obras de infraestructura y la explotación intensiva del petróleo) produjeron el nacimiento y el reordenamiento espacial y demográfico que le proporcionó unas características singulares a Barrancabermeja.

1.1 DEMOGRAFÍA Y PARQUE INMOBILIARIO DE BARRANCABERMEJA.

Barrancabermeja nace a partir de la estrecha relación entre la industria y el territorio en el que esta se localiza

“Con su irrupción en 1916, una empresa petrolera extranjera parte en dos la historia de un asentamiento. A partir de este momento, ella no solamente induce su metamorfosis, sino también las pautas de esta y las características nuevas que surgen de la mutación; cambio espacial, sentido, forma y ritmo. De allí en adelante la organización del espacio urbano, el diseño y el desarrollo del pueblo quedan fuertemente hipotecados por la presencia de la T.O.C”²⁰

Se ha mencionado a lo largo del presente trabajo la importancia de la llegada de la Tropical Oil Company, debido a que esto activó económicamente y

20 APRILE, Op Cit., p. 109

transformó al pequeño caserío²¹. Sin embargo, esta transformación fue producto de la llegada de un gran capital que atrajo la afluencia de personas; nacionales y extranjeras, que arribaron a su lado para servir como mano de obra.

“Las variaciones en la composición de la población son indicadores de todos los cambios que ocurren en la organización social”²². Es importante revisar la composición demográfica del municipio y su área de influencia para poder tener mejores resultados al momento de revisar el mercado inmobiliario²³.

Ilustración 2. Obreros de la Tropical Oil Company.



Fuente: Archivo personal.

Para este análisis se emplearon como referencia los censos poblacionales

²¹ Recordemos en este punto que la Tropical Oil Company hace irrupción oficial en el panorama de Barrancabermeja en 1915, cuando el territorio era tan sólo un villorio sin alguna importancia en el mapa nacional y que ya en 1922 ese villorio fue elevado a la categoría de municipio.

²² BURGESS, Ernest. The growth of the city: An introduction to a Research project. [PDF] Disponible en: www.tsjugephd.com/.../file_Burgess_The_Growth_of_the_city.pdf [fecha de consulta: 20 de mayo de 2011]

²³ Nos referimos al área de influencia de Barrancabermeja a los campos de extracción que mantenía contacto permanente, entiéndase Infantas y el llamado hasta hoy El Centro.

de 1928 y 1938; donde este último mucho más detallado, incluyó datos sobre las viviendas y el sector urbano del municipio.

En 1928, Barrancabermeja tenía una población de 8.685²⁴ personas, según la información que proporciona el censo de ese año. De ese total, 6.804 eran hombres, y de esos hombres había 5307 en edad de trabajar; dejando tan sólo 2.181 mujeres y 1.497 hombres menores de edad. No hay necesidad de observar a fondo para comprender que la población de Barrancabermeja se componía especialmente por obreros solteros y sin hijos.

Tabla 1. Población de Barrancabermeja en 1928.

Población Barrancabermeja 1928		
Hombres	Mujeres	TOTAL
6804	1881	8685

Fuente: Censo general de población, 1928.

Tabla 2. Hombres mayores de 21 años.

Hombres mayores de 21 años		
Hombres + 21	Hombres - 21	TOTAL
5307	1497	6804

Fuente: Censo general de población, 1928.

Había, en 1926, tan sólo 1741 familias en el municipio, lo que deja exactamente 3.566 hombres adultos solteros y 440 mujeres solteras; situación que deja ver que Barrancabermeja presentó particularidades

²⁴ Suponemos en este punto que el censo de citado se refiere a la población urbana y rural del municipio porque el número es mayor al mostrado en el informe del Registro Público, que hacia 1932 reporta apenas 8200 habitantes

atípicas en cuanto a la composición por sexos de la población.

Más significativo que esto, es el dato sobre las viviendas existentes en 1928; ya que contaba con tan sólo 1138 viviendas; es decir, que no contaba con las suficientes para satisfacer las necesidades del número de familias mencionadas y por tanto de los obreros; aspecto que connota el carácter abrupto de la afluencia poblacional en la ciudad.

Tabla 3. Viviendas-Familias.

Relación número de viviendas número de familias	
Familias	Viviendas
1741	1138

Fuente. Censo general de población, 1928.

Es clara la situación de penuria que en ese momento padecía el municipio; pues era más que notoria la insuficiencia en el stock inmobiliario de vivienda en Barrancabermeja, que no podía alojar ni siquiera las pocas familias que habitaban en el territorio.

Por otra parte, el censo de 1938 ofrece el punto final en la comparación que se hace de la dinámica poblacional de Barrancabermeja; pues a pesar que la fecha de finalización del presente trabajo es 1936; la diferencia temporal es poca, y cualitativamente su empleo resulta útil. Su estudio ayuda a comprender el proceso de expansión urbana en el periodo proyectado. Había en 1938 en Barrancabermeja 15.401 habitantes, 9.307 en el área urbana y 6.091 en el área rural, distribuidos de la siguiente forma de acuerdo a su nacionalidad y sexo:

Tabla 4. Población en 1938.

Nacionalidad de la población en 1938			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Colombianos	9056	5820	14876
Ecuatorianos	4	-	4
Venezolanos	7	1	8
Peruanos	1	7	8
Otros Suramericanos	1	2	3
Centroamericanos y antillanos	13	5	18
Estadounidenses y canadienses	155	72	227
Europeos sin restricción	129	51	180
Europeos con restricción	4	3	7
Asiáticos sin restricción	2	-	2
Asiáticos y de otras nacionalidades con restricción	61	7	68
TOTAL	9433	5968	15401

Fuente: Censo general de población, 1938.

Vale la pena revisar la población nacional y extranjera en el municipio que poseía vivienda y la ubicación de la misma, para tener esbozado el panorama en cuanto a las condiciones habitacionales que ofreció la ciudad en ese entonces. Había apenas 23 extranjeros viviendo en el área urbana de Barrancabermeja; pero en cambio 1391 se encontraban en el área rural, definida en el censo bajo la categoría de «otros caseríos» como lo denomina el censo. Por el contrario, había apenas 307 colombianos en el área rural y el grueso de la población se encontraba en el perímetro urbano. Es un panorama que plantea la inexistencia de una atracción por parte del entorno urbano hacia la población extranjera, dada posiblemente su pobreza en las condiciones de habitabilidad.

Como es constatable en las tablas; la población casi se duplicó en un periodo de apenas 10 años; pues pasó de 8685 habitantes a 15401, demostrando la continua llegada de trabajadores al sector²⁵, *“la población recurre a la migración sólo por la falta de alternativas, ya que ésta supone una dolorosa ruptura de lazos sociales y afectivos”*²⁶. De la población total, es importante mencionar el número de extranjeros en Barrancabermeja; había en el municipio 227 norteamericanos, 187 europeos²⁷ sin restricción, además de Ecuatorianos, Peruanos, Venezolanos, Centroamericanos y Asiáticos.²⁸.

Sobre la población de otras regiones del país, y extranjera; en referencia a las compras y ventas protocolizadas en el municipio, se encuentra una situación particular desde la misma fuente, pues sin importar su procedencia, eran nombrados en los documentos como *«vecinos de Barrancabermeja»* a pesar de que sus nombres fueran notoriamente norteamericanos o asiáticos; por mencionar los casos más fácilmente reconocibles; sin embargo, como se verá más adelante, tuvieron estos una participación importante, especialmente en el área rural del municipio.

No sería sino hacia finales de 1935 que se comenzaría a usar el número de identificación en el proceso, pudiendo esto otorgar mayor seguridad en cuando a la procedencia de los agentes particulares del suelo. Por tanto, a pesar de que el censo de 1938 proporciona cierta seguridad de la existencia de propietarios de viviendas procedentes de diferentes países, no es posible otorgar cifra o cálculo alguno sobre la regularidad de sus operaciones

25 Según Aprile la forma de contratación de la Tropical Oil Company era la de enviar personas a atraer a campesinos de diferentes regiones para trabajar en la empresa como obreros.

26 SINGER, Op Cit., p. 51

27 La cifra es bastante elevada en comparación al número de extranjeros que se encontraban en la capital departamental (Bucaramanga) según informa el mismo censo. Había allí 22 norteamericanos y 81 europeos sin restricción.

28 Ver tabla 4

inmobiliarias.

Del total de la población urbana en 1938, eran considerados activos laboralmente, 7.258 hombres y 2.127 mujeres, de este número hacían parte 475 extranjeros entre hombres y mujeres. Esta población activa fue ocupada de la siguiente manera: los hombres especialmente en la industria extractiva, que ocupaba 3811 individuos, de los cuales la gran mayoría eran peones y obreros colombianos. Por otra parte se ocupaban también 2.228 personas en agricultura y ganadería, explotación forestal, caza y pesca.

Con esto se puede demostrar que la composición de la población de Barrancabermeja no cambió entre 1928 a 1938, sino que seguía estando conformada principalmente por hombres en edad de trabajo, que eran ocupados especialmente en el área de la industria de extracción por la empresa norteamericana; lo que proyecta a Barrancabermeja como un enclave de tipo industrial; no sólo por el alto porcentaje de población activa ocupada por la petrolera, sino porque esta era norteamericana y los empleados colombianos se agrupaban en gran mayoría entre obreros y peones, claro está.

El parque inmobiliario de Barrancabermeja en 1938 estaba compuesto por 1.276 viviendas en el área urbana y 1798 en el área rural, de las cuales 1210 y 1678 estaban ocupadas. De estas últimas viviendas entre el 81% y el 84% fueron ocupadas por inquilinos.

Tabla 5. Relación de los edificios, su ubicación y propietarios en 1938.

Relación de los edificios, su ubicación y propietarios en 1938									
UBICACION DE LOS EDIFICIOS	Número de edificios	Edificios desocupados, ocupados por sus dueños o inquilinos				% de edificios en alquiler sobre el total de ocupados	Edificios de propietarios extranjeros o colombianos		
		Total ocupados	Desocupados o en construcción	Ocupados por sus dueños	Ocupados por inquilinos		Colombianos	Extranjeros	% de propietarios extranjeros
Cabecera Municipal	1276	1210	66	225	985	81,40%	1253	23	1,80%
Otros Caseríos	1698	1676	22	272	1404	83,80%	307	1391	81,90%

Fuente: Tabla elaborada por el autor a partir de la información proporcionada por el censo de 1938.

La insuficiencia inmobiliaria para alojar en viviendas familiares y la gran cantidad de hombres solteros en el municipio, ayuda a concretar un poco el marco del mercado inmobiliario de Barrancabermeja. Como se afirmó antes, este fue insuficiente, confirmando los planteamientos del profesor Aprile respecto a la proliferación del arriendo de cuartos e inquilinatos: *“Los migrantes, aventureros o cacharrereros llegan, ahorran unos pesos, se van: Barranca es un intento, una escala, más un sitio de paso que de sedentarización definitiva”*.

En estas circunstancias espaciales y sociales, lo que si se advierte, multiplicada e intensa, es la demanda de vivienda provisional; y desde luego la especulación rentista de los «casa tenientes» mediante el alquiler. De tal modo que la cuestión angustiosa de la escasez de la vivienda y de su alto costo esta en la misma génesis del poblado²⁹.

A pesar de la insuficiencia del parque inmobiliario de Barrancabermeja, éste entre 1928 y 1938 pasó de 1138 viviendas a 2974, es decir aumentó casi un 260%, esto demuestra que Barrancabermeja ciertamente estaba

29 APRILE., Op Cit., p. 115

experimentando un proceso de extensión y crecimiento urbano.

Como se había afirmado, el valor de los inmuebles está condicionado por varios factores, entre ellos, los servicios públicos. El censo de 1928 no entrega información al respecto y en ninguno de los documentos notariales se menciona la tenencia o no, de algún tipo de servicio. El acueducto, alcantarillado y la energía eléctrica eran, como se establece más adelante; puntos principales de la agenda del gobierno municipal, las falencias en este aspecto obliga a decir, que el porcentaje de viviendas que los poseían era bastante bajo, aunque iría elevándose con el paso de los años.

En el censo de 1938 en cambio, sí se da información sobre el estado del suministro de servicios públicos en el parque inmobiliario del municipio. En la cabecera o área urbana tan solo 500 de las 1276 contaban con los tres servicios públicos; aunque sólo 129 no contaban con ninguno de ellos, entonces los edificios restantes tenían al menos uno o dos, siendo el más común el servicio de luz con el que contaban 319 viviendas (ninguna de estas contaba con acueducto o alcantarillado).

Tabla 6. Servicios públicos en Barrancabermeja 1938.

UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS	Número de edificios	Con acueducto	Con alcantarillado	Con luz eléctrica	Con acueducto pero sin luz ni	Con luz pero sin acueducto ni alcanta	Con alcantarillado pero sin luz ni acueduc	Con acueducto y luz	Con luz y alcanta rillado	Con acueduc to y alcantari llado	Con los tres servici os	Sin servic ios
Cabecera municipal	1276	722	1031	559	15	319	8	184	28	23	500	199
Otros Caseríos	1698	693	1269	8	17	317	2	946	6	x	x	410

Fuente: Censo general de población, 1928.

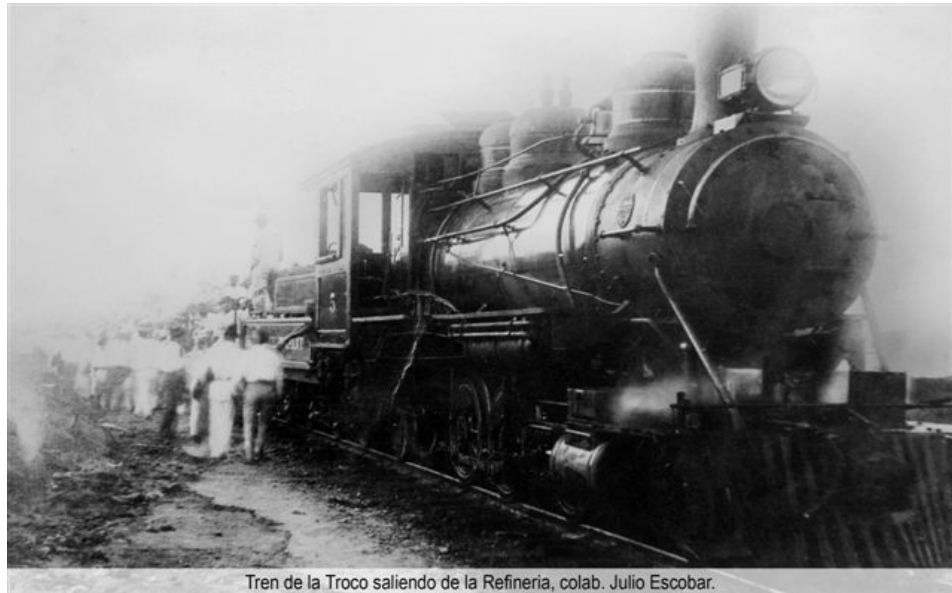
Se entiende que Barrancabermeja era un municipio apenas naciente en los

años que analiza el presente trabajo, y además se comprende que las obras para garantizar el suministro apenas estaban en proceso, por tanto resulta factible afirmar que de 1926 – 1936 el municipio estaba en el proceso de introducción de los servicios públicos para garantizarlos a la población en general, y que este proceso además, no puede darse en poco tiempo puesto requiere grandes inversiones y años de trabajo. Al respecto, en el apartado siguiente se tiene oportunidad de revisar el proceso de construcción y ejecución de obras para satisfacer a la población de los servicios públicos básicos.

Como se puede observar en la tabla anterior el área rural –Otros caseríos- del municipio tenía un número mayor de viviendas que el área urbana – cabecera municipal-; en términos generales el área rural tenía como principal referente territorial los campos de extracción, esta no solo tenía un valor significativo en el parque inmobiliario de Barrancabermeja, sino que era incluso mayor.

Los dos sectores estaban comunicados mediante un ferrocarril que transportaba a los obreros por una carrilera de 33 kilómetros, y además se contaba con una carretera adyacente que comunicaba el municipio con los campos y pozos de Infantas.

Ilustración 3. Ferrocarril de Barrancabermeja.



Fuente: Archivo personal.

Aunque no han aparecido en los protocolos de compra y venta de la Notaría Primera de Barrancabermeja, operaciones con predios en Infantas, sí se han encontrado un número importante de operaciones ubicadas en la carretera que unía los dos sectores. Muchos de ellos vendidos aún en hectáreas, algunos otros que ya se podrían considerar lotes urbanos con o sin casa de habitación. Con esto se puede afirmar la importante relación entre los dos sectores, no sólo en cuánto a las actividades productivas sino también respecto al jalonamiento que ejerció el área extractiva en lo que al crecimiento y el vector de crecimiento urbano se refiere. Así, es posible plantear que la actividad industrial petrolera conformó un eje articulador entre el espacio urbano y rural.

Como se había mencionado, la diferenciación entre la composición de la población por sexos es bastante importante, y hasta el momento no ha sido

tenida en cuenta, el análisis será realizado con detenimiento a continuación.

1.2 PROSTITUCIÓN, PETRÓLEO Y CIUDAD.

Las cifras de la composición por sexos de la población que residía en la cabecera de Barrancabermeja y su área rural son atípicas. En el censo de 1928 se registran 6804 hombres y apenas 2181 mujeres, diferencia que se mantenía en 1938 cuando el censo registra 9433 hombres y solamente 5968 mujeres. Estas cifras indican que no hubo en la ciudad un gran número de familias, sino que la población del municipio estaba compuesta esencialmente por hombres solteros en edad de trabajo, posiblemente población típicamente migrante. Además, las mujeres no eran empleadas en gran cantidad por la Tropical Oil Company, lo que deja una pregunta importante: ¿A qué se dedicaba el número considerable de mujeres solteras de Barrancabermeja? Si volvemos a tener en cuenta el elevado y conocido número de prostitución y de obreros solteros, no sería difícil suponer que muchas de ellas eran las mal llamadas en la época “*mujeres públicas*”.

Tan pronto Barrancabermeja nace como municipio, hay constancia en las actas del concejo de la importancia y preocupación por la prostitución que se ejercía en la ciudad. Aunque en primera medida esto parezca no tener nada que ver con la dinámica espacial que se analiza; se verá que fue fundamental en la ampliación del casco urbano de Barrancabermeja y de su parque inmobiliario.

Tabla 7. Población de Barrancabermeja por sexos en 1928 Y 1938.

Año/Sexo	Hombres	Mujeres	Total
1928	6804	2181	8685
1938	9433	5968	15401

Fuente: Censo de 1938.

Las solicitudes para designar un barrio nuevo para las «Mujeres públicas» que habitaban Barrancabermeja no fueron pocas; siendo tal caso, la primer manifestación del empleo funcional del espacio en la ciudad. En 1923 el alcalde solicitó al concejo designar un barrio para las «Mujeres públicas»³⁰. A medida que el casco urbano del municipio creció, se pudo asignar un barrio o sector nuevo para la prostitución a fin de alejarla del perímetro urbano. Esta, es una de las muchas particularidades que se encuentran en el proceso urbano de Barrancabermeja; que en un principio territorializó una actividad informalmente económica mostrando ya visos de un pensamiento funcional del espacio urbano. La territorialización de la prostitución tuvo dos objetivos fundamentales que solamente se pueden corroborar gracias al acta en la que un concejal los pone manifiestos:

“Digeron entre otros muchos argumentos, que el proyecto entrañaba moralidad y conveniencia pública, lo primero, para que la población, que estaba imbadida generalmente de mujeres públicas, quedara espedita para que pudieran venir familias honorables; y lo segundo, porque de esa manera se edificarían más rápidamente los barrios nuevos, lo que contribuiría a que se ensanchara rápidamente la población. Cerrada la discusión fue aprobada en primer debate”³¹

La opinión del concejo citada anteriormente es una forma práctica de ampliar

30 Archivo del Concejo Municipal de Barrancabermeja. Acta: Sin número, 13 de diciembre de 1923. *En adelante se citará el archivo haciendo mención a las siglas: ACMB.

31 ACMB. Acta: 29 de 1927

el perímetro urbano de la ciudad aprovechando la alta tasa de prostitución de la ciudad. Se trataba de llevar las casas de lenocinio a las afueras de Barrancabermeja con la convicción firmemente puesta en que aquellas mujeres construirían rápidamente y por necesidad, nuevas viviendas adecuadas para después, simplemente alejarlas más. Además, se observa la preocupación moral por las familias que habitan la ciudad, que siendo pocas, esperan el desenvolvimiento futuro de una ciudad más compleja y populosa que se debía mostrar, ocultando lo que moralmente era condenable.

De esta forma, la prostitución como un tema lejano al tema central del presente trabajo, aparece más bien como un aspecto importante en el crecimiento y la expansión urbana de Barrancabermeja. Aunque no se pudo establecer una cifra exacta de la cantidad de viviendas que tenían por uso la prostitución, ni de las mujeres dedicadas a dicha profesión, no sería ingenuo relacionar el número importante de viviendas dedicadas a «otros usos» con la actividad de las llamadas “mujeres públicas”³².

Alguna anécdotas al respecto suenan en la memoria de Arnulfo López, que puede ayudar a ilustrar la situación de la prostitución en Barrancabermeja: al llegar el sábado en la tarde de El Centro a Barrancabermeja, se decía comúnmente “*llegaron los peludos*”, pero al salir el domingo por la tarde o el lunes a primera hora se decía más bien, “se fueron los peludos”. Esto porque en los treinta “*el pago en la Troco lo recibían los obreros los sábados en la tarde y lo gastaban los sábados en la noche*”³³. ¿En qué lo gastaban? Recordemos que eran en su mayoría obreros solteros con algo de dinero.

También en la memoria de Don Arnulfo López resuenan algunos pasajes sobre los sitios de *vida alegre*, como él los llama. En sus anécdotas al igual

32 Ver tabla 6

33 LOPEZ, Arnulfo. Las anécdotas de Arnulfo sobre Barrancabermeja. Barrancabermeja: Corporación Memoria y Patrimonio, 2011. p.98

que en este trabajo, las casas de prostitución fueron un factor fundamental en la urbanización de Barrancabermeja; él recuerda como La Campana, el Café Libertad y La Santandereana se ubicaban en las primeras calles de la ciudad, bastante cerca además de la única iglesia de municipio. La administración municipal quiso designar un barrio sin capilla, donde fuera libre el lenocinio, prohibiendo bares y cantinas en esa zona de la ciudad, asignando la reinstalación en el Barrio Colombia. Lo recuerda como “Una explosión de júbilo entre proxenetas y meretrices, y también los propietarios de servicio el negocio con “las mujeres de la vida en el barrio” (así se les llamaba entre la gente decente del pueblito y se distinguían porque todas vestían “minifalda” y lucían el cabello muy corto)”³⁴ Nacieron así el Bar Águila, El Pigaél, American Bar, Bar Colombia, Te Lo Vi, entre otros. Que crecieron con tal rapidez que siguieron ampliando sus lugares.

La prostitución, un tema que generalmente no se relaciona con el crecimiento de una ciudad, tiene que ser visto en este caso como un aspecto que modeló de cierta forma el asentamiento, debido a su abundante existencia y a que el reconocimiento municipal de este hecho terminó por enfocar las acciones al respecto en un aprovechamiento práctico de la situación.

34 Ibid. p.120

2. GOBIERNO MUNICIPAL Y LA TROPICAL OIL COMPANY EN EL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANCABERMEJA.

Barrancabermeja fue declarada municipio el 26 de abril de 1922, pero su constitución real como ciudad estaría aún a algunos años de distancia. El primer problema para considerar el asentamiento como ciudad era la falta de edificios propios para la ejecución de labores políticas y administrativas y la prestación de servicios públicos, es decir, la ausencia del equipamiento urbano.

Alcaldía, Concejo, juzgados, cárceles y escuelas tenían que funcionar en locaciones arrendadas que no eran construidas o destinadas especialmente a esos usos. Lo que demuestra la gran debilidad que tenían las instituciones públicas a razón de no estar ubicadas en terrenos de propiedad del municipio, operando bajo contratos de arrendamiento a términos cortos y que podían finalizar en cualquier momento, lo que entre otras cosas hacía que su operación no fuera continua.

Para dar una imagen de lo mencionado es útil resaltar lo siguiente: en Barrancabermeja, en 1923, funcionaban en un mismo edificio el juzgado, la alcaldía, la policía, la tesorería, la personería y la oficina de estadística municipal, según consta en el acta del concejo número 33 fechada el 11 de septiembre del año mencionado; se ubicaban de la siguiente manera:

Planta baja: Pieza oriental, juzgado municipal; pieza residencial, alcaldía municipal; pieza de atrás, la policía municipal. Planta alta: Piezas 1a y 2a el concejo municipal; 3a tesorería municipal; pieza 4ta personería municipal;

*pieza de atrás, oficina de estadística municipal*³⁵.

Las escuelas públicas no escapaban de esa debilidad ocasionada por la carencia de edificios propios y adecuados: la escuela de varones funcionaba en un local de propiedad del señor Alipio Villalba, que se había arrendado mediante contrato por término de un año y a razón de cuarenta pesos mensuales. Sin embargo, ya para el 27 de agosto de 1924, el contratista anterior había fallecido por lo que se hizo obligatoria la firma de un nuevo contrato, esta vez con el señor Gregorio Vargas, esta vez tenía un término de siete meses que contaron desde junio del año mencionado a razón de 30 pesos mensuales.

Sobre las obras públicas municipales encontramos un importante informe de 1931 rendido al Concejo Municipal por el Administrador de Obras Públicas, precisando el estado en el que halló las diversas obras al momento de su nombramiento. Una de las más tristes sorpresas es la inexistencia de datos técnicos y de proyecciones de las obras.

*“No existen, dentro del local en que ha funcionado esta oficina, planos, presupuestos, cartera ni datos técnicos correspondientes a las obras proyectadas o en ejecución”*³⁶. Esto demuestra la forma en la que eran llevadas a cabo las obras públicas de Barrancabermeja; en forma desordena y sin cálculo alguno de presupuestos y proyecciones. Mencionaba, sin embargo; la existencia de un plan para las obras de alcantarillado y acueducto que fueron elaborados por J. Ramírez Johns, pero afirma que no se construyeron sobre lo especificado y dispuesto en esos planes.

Por la importancia del hecho y las dimensiones de la fuente conseguida al

³⁵ ACMB. Acta: 33 de 1923.

³⁶ Oficina de Registro municipal, Informe del Administrador de obras públicas, noviembre 30 de 1931. p.3

respecto, es meritorio revisar una a una, las obras proyectadas o en ejecución de 1926 – 1936. Esto facilitará la comprensión del papel del gobierno municipal en lo que a equipamiento urbano se refiere, que es por supuesto, un aspecto fundamental en el tema que se está desarrollando, por ser parte esencial de la constitución de un territorio en municipio o ciudad.

2.1. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

No hay que ahondar en las razones por las que el acueducto y el alcantarillado son esenciales en el equipamiento urbano de un territorio. Sin embargo, en la segunda década del siglo XX, Barrancabermeja no contaba con ninguno de los dos. La solución de estas insuficiencias fue el mayor propósito del gobierno municipal desde que le fue otorgado dicho rango.

La inminente necesidad de la ejecución de las obras necesarias para dotar a Barrancabermeja de acueducto y alcantarillado, se hace notoria en las insistentes referencias que a este problema se hacen desde el Concejo Municipal. Sin embargo, la aprobación del empréstito para su realización no se daría sino hasta 1927:

“El señor Alcalde, con su correspondiente oficio, presentó un proyecto de acuerdo, por el cual ordena la construcción del acueducto y del alcantarillado municipal, y se autoriza la consecución de un empréstito. En consideración para primer debate, el mismo señor alcalde pidió la palabra y sustentó amplia y claramente su proyecto, haciendo resaltar su utilidad y conveniencia, después de lo cual fue aprobado, y la presidencia dispuso pensarlo en comisión, para la próxima sesión ordinaria a los honorables concejales Sierra Támara

y Rodríguez en socio del señor personero municipal”³⁷.

La suma presupuestada para la construcción del acueducto de Barrancabermeja fue definida en actas posteriores en la suma de \$240.000.00 que deberían ser conseguidos mediante un empréstito. Para su construcción, ya en 1928, había llegado una propuesta del ingeniero José Ramírez Johns para el levantamiento de los planos de ejecución del acueducto y el alcantarillado. La respuesta a la proposición llegó rápidamente y se acordó el levantamiento de los planos.

Al poco tiempo se lee un comunicado del Ingeniero J.R Johns en el que confirma el envío de los planos acordados mediante contrato para la construcción de las obras públicas en cuestión:

“Se dió lectura a una carta suscrita por el señor José Ramírez Johns, en la cual confirma el envío por encomienda postal, de Medellín, los documentos relativos a purificación, distribución de agua y alcantarillado, que ha proyectado conforme al contrato celebrado con el señor personero municipal que: 1. Plano acotado de Barrancabermeja; 2. Acueducto: a) plano de la estación de bombeo n1 b)Plano de la planta de sedimentación y coagulación c) plano de la estación No III de bombeo y filtración rápida d) plano de las tuberías y accesorias de distribución e)especificaciones f) memoria g) presupuesto 3. Alcantarillado: a) Plano de la red de alcantarillas, pozos de inspección, cotas de las zanjas y velocidades. b) especificaciones; c) presupuesto; d) memoria. Anuncia cuatro copias de

37 ACMB: Acta 28 de 1927

*todos los planos con matrices en papel fin, según convenio, lo que hace un total de 24 planos. Se recibió todo como lo anuncia*³⁸

A pesar del plan mencionado, se comprueba que no se ha llevado a cabo la obra siguiendo el mismo; porque mediante un informe del Administrador de Obras Públicas en 1932, aseguraba que la construcción estaba siendo mal ejecutada por las siguientes razones: *“Las gradientes de las cañerías no han sido localizadas con nivel de precisión...” “La fabricación de tubos adolece del grave defecto de no tener un reforzamiento adecuado...” “No se han colocado sifones en las cañerías que conducen las aguas-lluvias...” “los colectores de las calles, como el de la calle 5a, son insuficientes...”*³⁹.

Aunque las obras estuvieran mal ejecutadas, al menos en la opinión del administrador de obras públicas en su informe, se tiene el registro en las actas del concejo de que ya el servicio había comenzado a prestarse y sobre las tarifas del mismo:

*“A contar del primero de noviembre próximo el servicio de acueducto se cobrará así: todo abonado pagará anticipadamente en la tesorería mpal, en uno de los cinco primeros días de cada mes, la suma de un peso con cincuenta centavos (\$1.50) como tarifa mínima de servicio mensual, teniendo derecho a consumir hasta veinte mil (20.000) litros de agua. La excedencia se liquidará a razón de cinco centavos (\$0.05) por cada metro cúbico o fracción”*⁴⁰

³⁸ ACMB. Acta 44 de 1928

³⁹ Oficina de Registro Municipal. Informe del administrador de obras públicas, 1932.

⁴⁰ ACMB. Acta 60 de 1932

2.2. ESCUELAS.

Las escuelas de Barrancabermeja funcionaban, como se dijo anteriormente; en locales arrendados debido a las falencias de inmuebles óptimos para dicho servicios. En 1923 desde el concejo municipal se pedía la compra de unos lotes de terreno para la construcción de las edificaciones para las escuelas.

“Nómbrese una comisión compuesta del presidente del concejo, y el personero para que dicha comisión elija el lugar apropiado en que deban construirse los locales para las escuelas públicas de esta cabecera, e informe en una próxima sesión sobre el resultado de estas diligencias”⁴¹.

Mientras esto sucedía se realizaron varios contratos de arriendo para lograr tener cierta regularidad en las escuelas, pero esta se veía afectada por distintos factores. Uno de los arrendadores falleció y se hizo obligatorio buscar un nuevo local. Además, se denunció en múltiples ocasiones la insuficiencia de los locales arrendados para recibir a los noventa estudiantes que asistían a clases.

“Se dió lectura al oficio número 657 de fecha del presente mes de la Alcaldía Municipal, remisorio de cuatro ejemplares iguales del contrato celebrado por ese despacho, con el señor Gregorio Vargas, al suministro de un local para el servicio de la Escuela de Varones de esta población, para el término de siete (7) meses contados desde el 1 de junio último, que hubo necesidad de celebrar un nuevo contrato por haber fallecido el contratista Alipio Villalba... A razón de

41 ACMB. Acta 24 de 1923

*30 pesos mensuales*⁴².

A pesar de las dificultades vistas hasta acá; una mención de 1930 da relación sobre el número de planteles de enseñanza que funcionaban con regularidad en el municipio, siendo estas: Escuela de Varones (Sección media y primer y segundo año), en estas escuelas había en ese año 104 niños matriculados; Escuela Infantil de Varones, con 63 niños matriculados; escuela de niñas, dividida en tres secciones con 157 niñas matriculadas⁴³.

Las escuelas seguirían funcionando con regularidad y era pagado todo por el Tesoro del departamento. “El presupuesto de educación pública en el presente año ascendió a la suma de \$54.353,81. Con estos recursos se atendió a las necesidades de las Escuelas, menos al suministro de mobiliario, porque el suscrito, en el deseo de hacer una dotación adecuada y pedagógica de mueblaje escolar solicitó modelos del Ministro de Educación Nacional y en espera de ellos no pudo celebrar en oportunidad los contratos respectivos”⁴⁴

2.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Sobre la energía eléctrica y el alumbrado público la situación fue bastante parecida; pues también estaba apenas en proceso de introducción para asegurar el servicio a toda la población. En repetidas ocasiones, se comisionó a concejales y al personero municipal para reunirse con el gerente de la Tropical Oil Company y pedir a él, el suministro de la energía eléctrica

42 ACMB. Acta 19 de 1924

43 Datos extraídos de: Registro Municipal, Órgano de información y propaganda del Municipio de Barrancabermeja. Número 21, mayo 31 de 1930.

44 Registro municipal, Órgano de información y propagando del Municipio de Barrancabermeja. Número 43, marzo 30 de 1932

necesaria para la población:

“para tratar con el gerente de la Tropical Oil Company lo relacionado con este en referencia con las negociaciones del suministro de luz eléctrica, agua y construcción de cárcel. Manifestando que lo relacionado con la luz no es posible conseguirlo por haber algunas dificultades; que en cuanto al agua y cárcel la empresa se encuentra bien interesada y que pronto se conseguirá que se principie a trabajarse en dichas obras”⁴⁵.

Ante las primeras negativas de la empresa, las proposiciones de particulares para suministrar la energía eléctrica al municipio no se hicieron esperar; pronto la sociedad comercial Reyes Hermanos presentó una propuesta, pero se les impusieron varias condiciones para aprobar la proposición; se sabe por un acta posterior a la solicitud, que finalmente no se llegó a un acuerdo, aunque no se mencionaron las condiciones que fueron impuestas.

Finalmente la Tropical Oil Company accedió a prestar el servicio a la población. Sin embargo, no se prestaría en todas las zonas del municipio, ni siquiera en la totalidad de aquellas que hacían parte del área urbana. Ya en 1932, tal y como consta en uno de los informes del Registro Municipal; se mencionaba que: “El alumbrado eléctrico de la localidad se suministra por compra que se hace de energía a la Tropical Oil Company a razón de \$0,05 por Kilovatio” “Actualmente el Municipio cobra a los suscriptores a \$0,60 por cada lámpara de 25 bujías, y el servicio se presta con recomendable regularidad”⁴⁶.

45 ACMB. Acta 16 de 1923

46 Informe de: Registro Municipal órgano de información, 1932

En repetidas ocasiones los vecinos del barrio Buenos Aires, solicitaban al concejo la prestación del servicio en esa área.

“Se dió lectura a un memorial firmado por varios vecinos del Barrio Buenos Aires en que solicitan se provea a dicho barrio de los servicios de luz y energía eléctrica. Se dispuso volver a contestarles que tan pronto el municipio este en posibilidad de acometer ese trabajo atenderá con muchísimo gusto la petición”⁴⁷.

2.4. REFERENTES TOPONÍMICOS EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD.

Las calles de Barrancabermeja inicialmente fueron nombradas y no numeradas como en la actualidad, por lo que en un principio la orientación y referenciación del espacio urbano estuvo marcado por la toponimia de las calles de la ciudad. Destacan entre ellas: la Calle Santander, la avenida Bucaramanga, la avenida de la República, la Calle del mercado, la Calle Cúcuta entre otras. Así, el patrón toponímico permite encontrar la primacía de la referencia a nombres que resaltaban la territorialidad como la mención a la capital departamental y al mismo departamento. Puntualmente, la Calle del Mercado denota el empleo de referentes ligados a actividades específicas en el espacio urbano; como el mercado; para la orientación en la trama urbana; aspecto sumamente básico que responde al estado de la dinámica urbana de Barrancabermeja en ese entonces.

Lastimosamente ante la ausencia de planos de la época y los linderos mal mencionados en los protocolos, no fue posible localizar con exactitud las mismas.

47 ACMB. Acta 8 de 1931

Ilustración 4. Calle de Barrancabermeja en 1925.



Fuente: Archivo personal.

Hacia 1932 se comenzó a hablar del desarrollo de un proyecto para organizar la nomenclatura de la ciudad; sobre esto se afirmaba que: *“Actualmente puede decirse que no existe en la población [la nomenclatura] el suscrito [Administrador de obras públicas] para proveer a ella presentó al H. Consejo Municipal un proyecto de acuerdo que fue aprobado y está en vigencia. Se efectuará en el próximo año entrante”*⁴⁸.

El plan fue llevado a cabo pero, nuevamente, no aparecen ni el proyecto ni los mapas que nos permitan proporcionar información más detallada sobre este asunto. Sin embargo, en un trabajo combinado entre los protocolos notariales y las actas del concejo se logró definir la nomenclatura que le fue asignada a algunas calles y carreras. Por ejemplo, la carrera Boyacá pasó a

⁴⁸ Registro Municipal, Órgano de información y propaganda del municipio. Número 43, marzo 30 de 1932.

ser la calle novena; La avenida de la República, la calle séptima; La calle Atlántico, la carrera once; La calle Santander, la calle cuarta; La calle San Luis, la calle tercera. Con este cambio, toponímicamente, fue el comienzo de una referencia racional del espacio con un contenido estrictamente espacial; atrás quedó el componente patriótico y la intencionalidad que marcaron referentes tales como Boyacá, Santander o la República, en alusión a la exaltación simbólica del patriotismo en las calles de la ciudad.

2.5. RELACIONES GOBIERNO MUNICIPAL - TROPICAL OIL COMPANY.

Es común en los textos que han estudiado a Barrancabermeja en cualquiera de sus aspectos, la referencia a un “enclave”. Para una mayor comprensión de este concepto es importante hacer referencia a Jan José Cademartori; que logra definirlo satisfactoriamente en su estudio titulado: “Inversión extranjera en el desarrollo de la región minera de Antofagasta (Chile): Historia y perspectivas”. Según él, las regiones de enclave son aquellas en las que:

a. “Los agentes económicos locales no controlan la producción que se genera en la región. La economía del enclave no funciona como un sector dinámico que integra toda la economía nacional o local, es generalmente una prolongación tecnológica y financiera de economías más desarrolladas”⁴⁹.

b. “Los ingresos de exportación que genera el centro de enclave son significativos para la economía de un país. La importancia de las exportaciones explica que los ingresos del enclave sean estratégicos

49 CADEMARTORI, Jan Jose. Inversión extranjera en el desarrollo de la región minera de Antofagasta (Chile). Santiago de Chile: S.E. p. 22

para la empresa extranjera y para el Estado Nacional”⁵⁰

c. “En el centro del enclave predominan las relaciones capitalistas de producción, entre capitalistas, proveedores locales y un proletariado denso. En ellas trabajan grandes cantidades de obreros concentrados en una pequeña parte del territorio, dando lugar a las “company towns”⁵¹.

Ahora bien, las condiciones citadas se daban efectivamente en Barrancabermeja. Los agentes económicos no eran locales; los ingresos de la actividad petrolera eran por supuesto importantes para la compañía norteamericana y para el Estado; y por último, ya se demostró la gran cantidad de obreros agrupados en el municipio, es decir, era un “Company town” o al menos un pueblo nacido gracias a la compañía.

La Tropical Oil Company tuvo un papel fundamental en la constitución de Barrancabermeja como municipio; proceso que puede ser visto en cuánto a su relación con el crecimiento urbano de Barrancabermeja, desde dos puntos diferentes pero relacionados entre sí.

El primero, hace mención a los intereses propios de la empresa en cuanto a sus tierras y el efecto que la ubicación de las mismas produjo sobre los vectores de crecimiento de la ciudad; y el segundo, refiere a la continua e inminente necesidad del gobierno municipal de solicitar ayuda y aprobación respecto a las decisiones de mayor importancia y gasto económico.

El primer punto de vista es relativamente simple y no requiere de mayor análisis para su comprensión. Como se puede observar en la siguiente fotografía:

50 Ibid. p.23

51 Ibid. p.23

Ilustración 5. Panorámica de Barrancabermeja y la Refinería de la Tropical Oil Company en 1924.



Fuente: Archivo personal.

La ubicación de la refinería de la Tropical Oil Company; que había logrado hacerse a una extensa porción de terreno; que según Aprile, era en su comienzo diez veces mayor al mismo caserío, relacionada con la ubicación geográfica de la ciudad, no dejó alternativa alguna para su crecimiento. La refinería bloqueaba el crecimiento del mismo hacia el norte; y por su parte, sur y occidente estaban bloqueados por el río Magdalena que servía de barrera natural, no dejando otra alternativa que crecer hacia el oriente en dirección a los campos de extracción a lo largo de la carrilera del tren construida por la empresa para comunicar los campos con la refinería.

El segundo punto, puede ocasionar mayor dificultad puesto que no solo se trata de un municipio colombiano “empeñado” a las decisiones y ayudas de una empresa extranjera para las obras públicas, sino que además los terrenos de la empresa estaban separados del municipio por una reja, en lo que se constituyó en una división latente y bien comprendida entre la Barrancabermeja colombiana y la Barrancabermeja norteamericana. Fue esta esta la espacialización y materialización de la naturaleza extractiva-colonialista de la industria extranjera en territorio Colombiano.

La novela de Gonzalo Buenahora da una visión al respecto: *“Una cuadra antes de llegar al río, cruzó a mano derecha y, efectivamente, divisó una gran verja de hierro inexpugnable, coronada de púas; esta era la verja que separaba la Barrancabermeja colombiana de la Barrancabermeja gringa. Era una especie de frontera entre Colombia y Gringolandia”*⁵²

La segunda parte de este punto, radica en la expresa necesidad del gobierno municipal en solicitar ayudas, económicas y técnicas, a la empresa norteamericana en pro de facilitar la construcción de obras públicas de importancia municipal.

Fueron comisionados en muchas ocasiones concejales y alcaldes de turno para reunirse con el gerente de la Tropical para solicitar dichas ayudas, muchas de ellas versaban sobre la construcción de edificios públicos tales como la cárcel, el matadero municipal, el suministro de luz eléctrica y alumbrado público. Por citar un ejemplo:

“Comisionese al señor presidente [del concejo] para que haga las diligencias necesarias tendientes a conseguir de la Tropical Oil Company Co. El suministro, en venta, al municipio, de una cantidad de

52 BUENAHORA, Gonzalo. Sangre y petróleo. Bogota: S.E, 1982. p. 29

*luz eléctrica suficiente, para el alumbrado particular de la población*⁵³

De esta forma queda claro cómo Barrancabermeja estuvo “hipotecada” a la empresa norteamericana, que desde el momento de su llegada trazaría el futuro de la ciudad, no solo demarcando la ruta de su crecimiento sino además teniendo el papel fundamental en las decisiones de carácter público, desplazando en gran medida al gobierno municipal que no tenía otra opción que atenerse a las indicaciones e intereses de la Tropical Oil Company; ante la ausencia de políticas públicas nacionales. Paradójicamente, las autoridades de Barrancabermeja, conociendo el estado de las cosas; hicieron latente su percepción de una colaboración más dilecta por parte de los Norteamericanos, que por parte de las mismas autoridades Colombianas.

La Tropical Oil Company fue la creadora y modeladora del municipio. Aún hoy en día, no se puede pensar a Barrancabermeja sin que la primera imagen sea la industria petrolera. Barrancabermeja nace y crece entonces como un “company town” y esa imagen sigue vigente, aunque en la actualidad no sea ya un enclave extranjero, sus características puede seguir siendo apreciadas fácilmente.

“Barrancabermeja quizá se convierte en el poblado más moderno y mejor equipado del país. En menos de diez años y partiendo de nada, se logra la petrolización de algunos tramos de calles (Por primera vez en Colombia), el ferrocarril, oleoducto, muelle en concreto y puerto de vapores donde además llegan hidroaviones del correo, edificio del Cuartel de la Policía, Cárcel nueva, capilla

⁵³ Así queda declarado en el acta número 9 del concejo municipal de Barrancabermeja. Fecha de 9 de abril de 1923.

*remodelada y modernizada, cinematógrafo, automóviles, billares y pianolas, hospital y dispensario Antivenéreo, alumbrado eléctrico en algunas vías, teléfono y telégrafo, proyectos de alcantarillado y acueducto; todo pagado directamente por la Tropical Oil Company, o en forma indirecta con sus regalías al Estado y el 5% que corresponde al municipio*⁵⁴

54 Op Cit APRILE. Genesis de Barrancabermeja. p. 141

3. EL BARRIO COLOMBIA.

3.1. EL COMIENZO DE LA URBANIZACIÓN.

Plano 1. Ubicación del barrio Colombia.



Fuente: Zonificación elaborada por el autor a partir de: Secretaría de Planeación Municipal. Mapa usos del suelo urbanos. Cartografía Digital DANE, Digitalización Cartografía IGAC.

Tras la llegada de la Tropical Oil Company se desató, en un primer momento, una “lucha” por la consecución de baldíos, que sería acompañada y seguida por una fuerte especulación respecto al valor de la tierra en Barrancabermeja.

Asegura Aprile que “*En cuanto al espacio mismo, surgen varios conflictos en*

torno a su propiedad. A la carrera por el subsuelo se suma ahora la codicia por el suelo. Los protagonistas son el Estado, los escasos colonos, los empresarios petroleros extranjeros, y hasta traficantes de títulos falsos de propiedades de tierras, surgiendo, como era de esperar variados antagonismos entre todos”⁵⁵. En esta carrera “El suelo de Barrancabermeja se convirtió en hormiguero humano. Se improvisaban almacenes, papelerías, hoteles, tabernas, fondas, casas de inquilinato y cuanto fuera un medio de lucro”⁵⁶

Para realizar el análisis del mercado inmobiliario hay que tener en cuenta la teoría de la valoración de la tierra que:

“establece que, para un dado lote, el precio de mercado dependerá de dos tipos de factores: aquellos que son propios del terreno y no dependen de la zona en que se encuentran, tales como la ubicación de la manzana, localización de la zona, geometría parcelaria, dimensiones lineales, angulares y superficiales, calidad del suelo y la bondad de su Título (factores intrínsecos); y aquellos otros que valorizan el terreno y son propios de la zona dentro de la cual se ubica el terreno (factores extrínsecos). Entre éstos se cuentan la topografía del lugar, el nivel de los servicios públicos y obras de infraestructura en general”⁵⁷

Para la identificación de los vectores de crecimiento urbano y los principales actores del mercado inmobiliario, fueron empleados los protocolos de

⁵⁵ Ibid. p. 109

⁵⁶ VALBUENA, Op Cit., p. 143-144

⁵⁷ MELONI, Osvaldo y RUIZ, Fernanda. El precio de los terrenos y el valor de sus atributos. Un enfoque hedónico [PDF] Disponible en: http://economica.econo.unlp.edu.ar/documentos/20081128021625PM_Economica_528.pdf [fecha de consulta: 12 de mayo de 2011] p. 3

compra y venta de predios registrados en la notaría primera de Barrancabermeja⁵⁸. Dentro del análisis realizado se encontraron dos importantes sectores o focos de actividad comercial, que a través de las actas del concejo se pudo establecer que eran dos proyectos de urbanización que eran ejecutados por dos sociedades comerciales.

La primera de ellas, la Sociedad Comercial Sierra Támara Hermanos; propietaria de una gran porción de tierra en el área del municipio y dueña en la totalidad del denominado Barrio Colombia; Pedro Sierra Támara, representante de la sociedad presentó en 1924 un plano de urbanización al concejo municipal para obtener el permiso para ejecutar el proyecto; esta proposición fue estudiada por el concejo, que respondió a la sociedad comercial que daría la aprobación en el momento en el que los solicitantes cedieran al municipio cuatro de las veintiún manzanas que iba a ser urbanizadas. La petición sería aceptada por la sociedad y el 23 de marzo de 1925 se aprueba el proyecto de urbanización del barrio Colombia:

“La comisión encargada de estudiar el plano de la urbanización del nuevo barrio Colombia presentado por los señores Sierra Támara Hermanos, rindió informe correspondiente terminándolo con la siguiente proposición: Apruébase el plano presentado por los señores Sierra Támara Hermanos para la urbanización de 22 veintidós manzanas en el Barrio Colombia, alrededores de esta población, mediante escritura y entrega real y material al municipio de las manzanas que le corresponden conforme al acuerdo

⁵⁸ A pesar de que Barrancabermeja fue declarada municipio en 1922, la notaría de la ciudad no entraría a funcionar sino hasta 1926. Año en el que se registran los primeros protocolos de compra y venta de tierras realizados en la ciudad. Anteriormente se hacían en la población vecina de San Vicente.

#4 de 1923^{59,60}

La cesión de los lotes solicitados no se concretaría sino hasta 1936, mediante el protocolo número 178 de dicho año, en el que se listan los terrenos entregados por parte de Sierra Támara Hermanos al municipio, de acuerdo al compromiso al que se había llegado once años antes, cuándo se dio la aprobación al proyecto de urbanización.

“El señor Pedro Sierra Támara, varón, mayor de edad, de esta vecindad, con cédula de ciudadanía número 603297 expedida en Barrancabermeja, de cuyo conocimiento personal doy fe, manifestó: Que a nombre de la sociedad Sierra Támara Hermanos, a quien representa en su condición de administrador, hace las siguientes declaraciones: primera: que el Municipio de Barrancabermeja le concedió permiso a la Sociedad Sierra Támara Hermanos, que representa, para la urbanizar lo que actualmente “Barrio Colombia” de esta ciudad, mediante la obligación de cederle al municipio de Barrancabermeja la propiedad de cuatro lotes de terreno en el mismo barrio aludido”⁶¹

A pesar de los años de retraso para cumplir lo pactado, el barrio Colombia aparece como uno de los grandes focos de crecimiento de Barrancabermeja; esto se puede constatar gracias a la importante actividad de compra-venta

⁵⁹ Los acuerdos del concejo de Barrancabermeja desde la creación del municipio en 1922 hasta 1928 no reposan en el archivo de dicha entidad, por tanto, sabemos que la proposición fue aceptada con la condición de entregar las manzanas correspondientes a las actas de la misma entidad, pero por esa razón no se pudo tener acceso al acuerdo mencionado en el acta 35 de 1925

⁶⁰ ACMB. Acta 35 de 1925.

⁶¹ Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolo 178 de 1936. *En adelante se citará este archivo usando las siglas: ANPB.

registrada durante los años 1926 a 1936.

Lastimosamente el plano de urbanización presentado por la sociedad comercial al concejo municipal, no pudo ser localizado en ninguno de los archivos visitados, y por ello la ubicación de los predios finalmente cedidos al municipio se dificulta ante la ausencia de mapas de la época, esto se hace aún más complejo debido a que durante los años que se trabajan se dio lugar a la primera numeración de las calles, dejando atrás los nombres mediante los cuales eran designadas, de este proceso no fue posible localizar los planos o equivalencias entre nombres y números de las calles.

3.2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL BARRIO COLOMBIA.

Los predios del barrio Colombia eran vendidos como “lotes urbanos” en los que podía o no haber alguna construcción o mejora, estas eran generalmente casas en Bahareque, paja y zinc; aunque a partir de 1930 se pueden encontrar algunas construcciones en las que ya se usaban elementos como ladrillo y cemento, estas aparecen en pocas ocasiones, razón por la cual no podemos hablar en ningún momento de modernización del parque inmobiliario⁶², sino más bien del aumento del mismo.

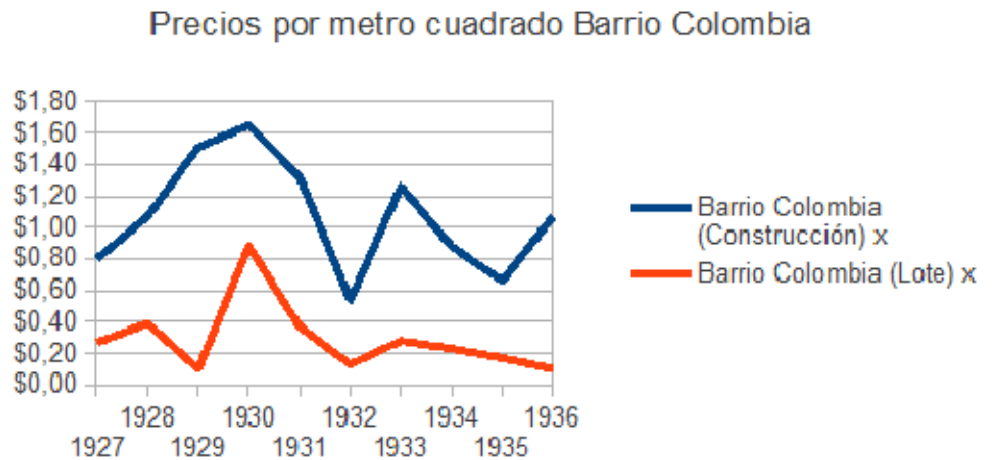
Si se hace un seguimiento año a año del precio por metro cuadrado del suelo, se encuentra cierta variabilidad en los niveles que muestra, producto de la especulación de la que acertadamente hablaba Jacques Aprile en la obra ya citada, “Génesis de Barrancabermeja”. En el año 1927, un lote sin construcción ubicado en el barrio Colombia costaba alrededor de \$0,27 por metro cuadrado; el año siguiente, pasó a costar \$0,39. En 1929 el valor llegó

62 Entendemos por modernización del parque inmobiliario, la construcción de viviendas nuevas o reforma de viviendas viejas utilizando materiales como ladrillo y cemento.

a su mínima expresión, costando tan sólo \$0,10; sin embargo, al año siguiente el precio se elevó llegando a su máxima expresión con \$0,88 el metro cuadrado⁶³.

Los precios por metro cuadrado de los lotes en el mismo barrio Colombia con mejoras, es decir con construcciones, mostraron una variabilidad similar; en 1927 costaba \$0,80, y desde ese año hasta 1930 el precio se incrementó constantemente llegando a alcanzar su máximo valor en \$1,65; sin embargo, dos años después alcanzó su mínima expresión costando tan sólo \$0,54. La gráfica que se presenta a continuación dará mayor entendimiento a las cifras mencionadas y la inestabilidad de los precios mencionada.

Gráfica 1. Precios por metro cuadrado en el Barrio Colombia 1926 - 1936.

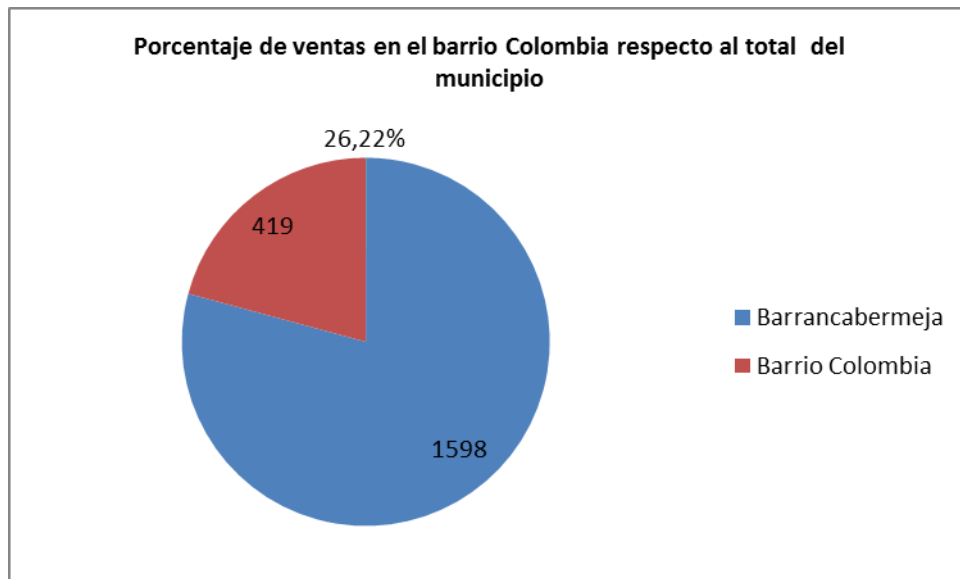


Fuente: Archivo de la Notaria Primera de Barrancabermeja, protocolos notariales, 1926 - 1936.

63 Ver gráfica 1

A pesar de esta inestabilidad de los precios, el barrio Colombia fue el sector de urbanización de más importancia entre 1926 y 1936; de un total de 419 ventas que fueron realizadas en esa zona, representando el 26,22% del total de las ventas de bienes inmuebles en Barrancabermeja, contando las realizadas en la zona urbana y rural, teniendo como es claro una importante actividad de ventas reales y protocolizadas durante los diez años y por tanto este sector se convierte en un factor fundamental para la comprensión del crecimiento urbano de Barrancabermeja.

Gráfica 2. Número de ventas en el barrio Colombia respecto al total.

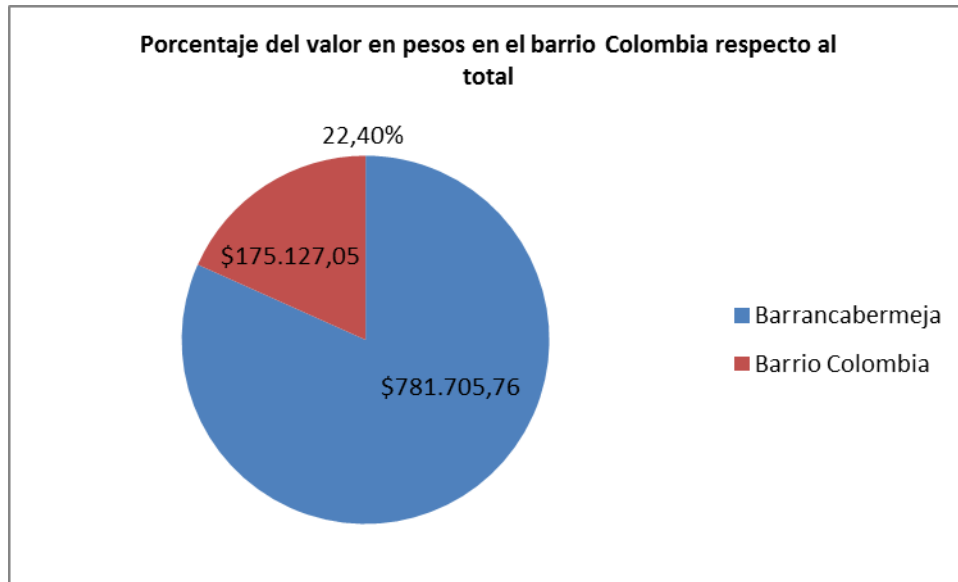


Fuente: Archivo de la Notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Las 419 ventas realizadas en el barrio Colombia representan un valor de \$175.127,05 lo que equivale al 22,40% del producto absoluto en pesos de las operaciones del mercado inmobiliario de Barrancabermeja que fue \$781.705,76. En la siguiente gráfica se puede apreciar la importancia del

sector al comparar sobre el total absoluto:

Gráfica 3. Porcentaje del valor total en pesos de las ventas en el barrio Colombia respecto al total.



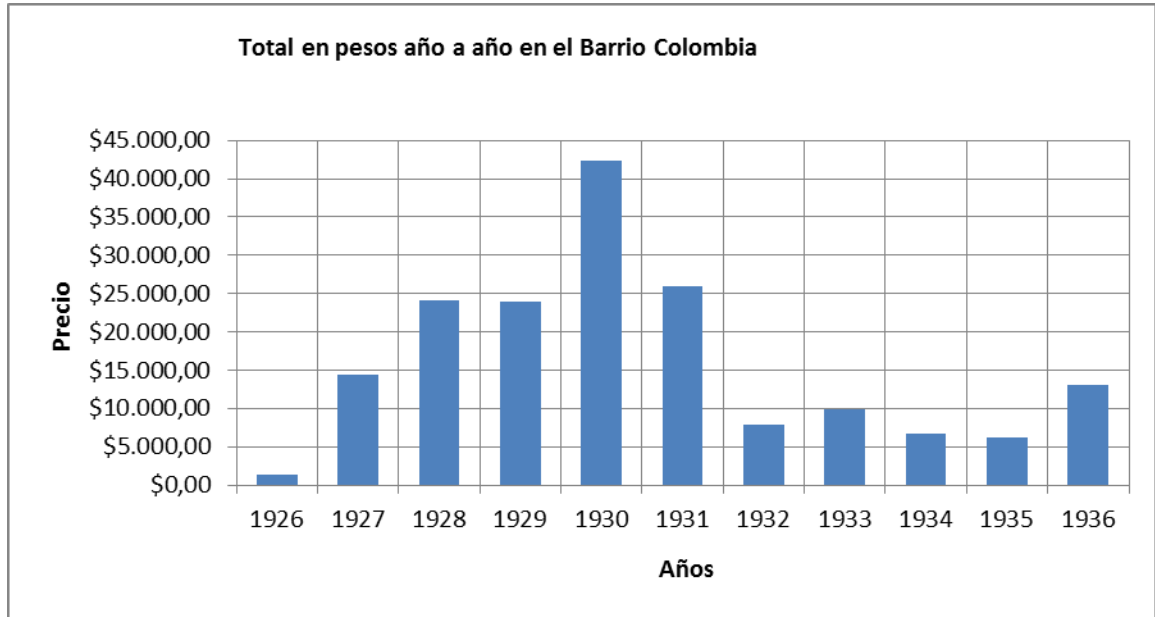
Fuente: Archivo de la Notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Como se puede apreciar, el porcentaje del valor en pesos es menor al porcentaje del total del número de ventas; lo que indica que el precio promedio de cada venta en el barrio Colombia fue menor al promedio de la totalidad de Barrancabermeja. En este sector un lote, con o sin construcción, costaba en promedio \$354.44, bastante menor al promedio general del municipio, en el que cada predio tuvo un valor de \$498,07. Existieron varias razones para ello; por una parte no se puede olvidar que a pesar de la importancia de este sector en el mercado inmobiliario, este apenas era un terreno en urbanización, lo que indica que muchos de los lotes vendidos aún no tenían construcción o mejoras, y si los tenían por su ubicación y caracterización el valor del terreno fue menor al de otro en el sector centro de la ciudad.

Ahora bien, como se estudia un proceso de urbanización de diez años desde su comienzo, es importante revisar año a año el proceso para identificar las fases del mismo. Es claro que no todos los años tuvieron la misma actividad, por tanto es importante destacar el siguiente aspecto: se había dicho ya, que el valor de las operaciones inmobiliarias en el barrio Colombia alcanzó un total de \$175.727,05 representando el 26,22% del valor total de las operaciones del mercado inmobiliario de la ciudad; el año que representa el momento de mayor auge en cuánto al valor vendido fue 1930; ya que en ese año las ventas en el barrio Colombia fueron de \$42.367,25; lo que representa el 24,11% del total del sector. Este elevado pico, o auge respecto al valor total de las ventas registradas en el sector concuerda con el momento en el que el precio por metro cuadrado en el área tuvo el mayor valor alcanzando, como se vio más de \$1,60 en el área con mejoras y superando los \$0.80 en los lotes sin construcción.

Por otra parte, el año que representa el porcentaje más bajo de ventas fue 1935, alcanzando tan sólo \$6261 equivalentes al 3,57% del total del sector. Como se podrá apreciar en la siguiente gráfica, se identificó en el barrio Colombia una fase de auge que se extendió desde 1926 hasta 1930; año en el que, como ya se dijo, se alcanzó el mayor valor de las operaciones inmobiliarias en el sector; y una segunda etapa en la que se aprecia claramente una depresión importante; pues hacia 1931 el total de las ventas estaba casi en un 50% debajo al de 1930; de esta forma entonces, desde 1931 hasta 1936 el barrio Colombia aunque se hubiera convertido en un foco importante dentro del mercado inmobiliario de Barrancabermeja; había perdido un importante valor en el mercado, aunque en algunos años alcanzó un corto repunte en el precio.

Gráfica 4. Total de las ventas en pesos año a año en el Barrio Colombia.

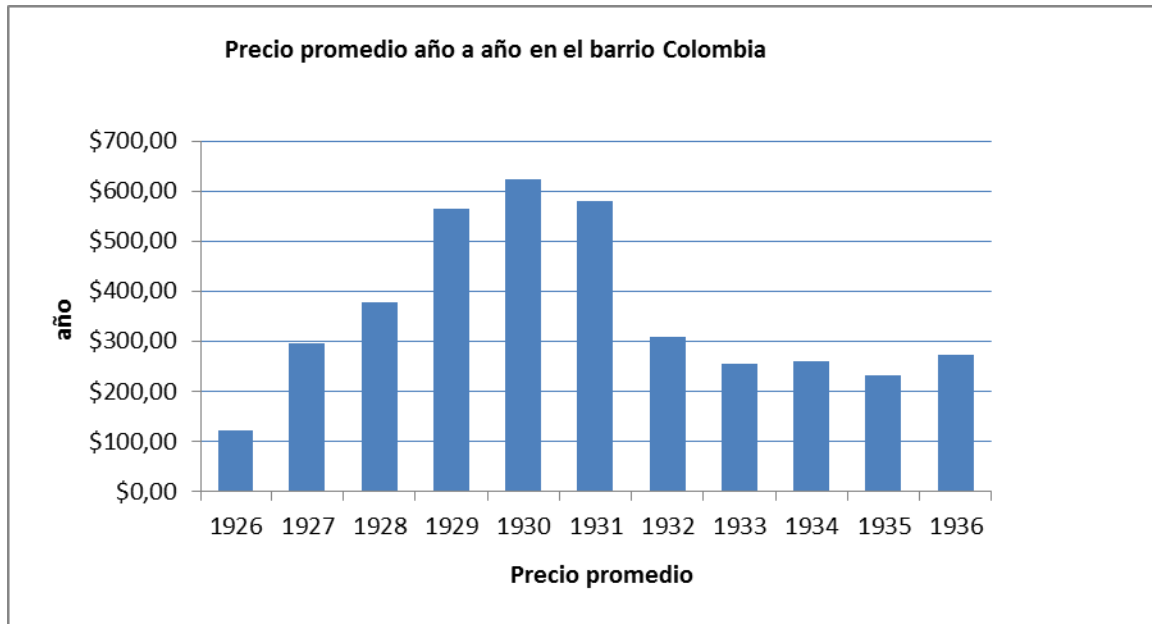


Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Nuevamente estos valores concuerdan a la perfección con los datos proporcionados anteriormente respecto al precio por metro cuadrado en el sector, en el que aprecia claramente la caída del valor en promedio del metro cuadrado (Ver grafica 1). Ahora bien, si se hace referencia al precio en promedio en cada año, la situación será exactamente la misma; en 1930 un predio promedio en el barrio Colombia era vendido por \$625,11, lo que representa su máximo valor; sin embargo, hacia 1935 un lote en el mismo sector alcanzaba un valor promedio de \$233,37. Por otra parte, en este caso la variación del promedio de cada predio fue bastante menos significativa respecto al total de las ventas; indicando que 1930 constituyó el mayor pico, no solamente debido al valor en promedio sino al número de ventas realizadas en ese año. En la tabla a continuación se muestran los precios por metro cuadrado año a año, y en ella se pueden identificar nuevamente las

dos fases mencionadas, la primera de auge y la segunda de caída.

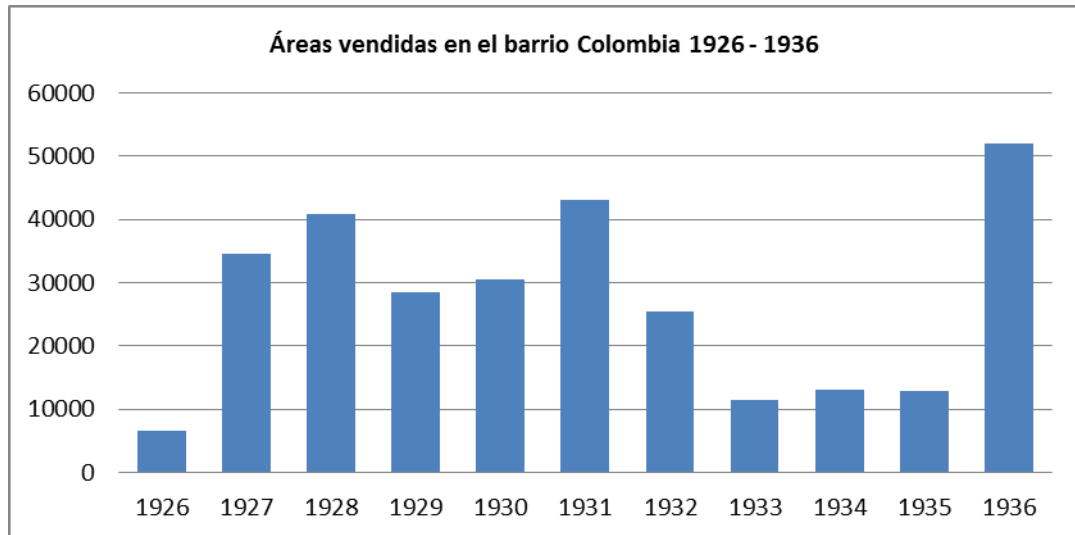
Gráfica 5. Precio promedio en pesos año a año en el barrio Colombia 1926 – 1936.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales 1926 – 1936.

Los lotes vendidos en el barrio Colombia, generalmente tenían una extensión de 600 metros cuadrados, aunque algunos superaban esta cifra; la suma total del área vendida en esta zona fue: 298.162,6 metros cuadrados, lo que representa el 51,79% del total del área vendida en la zona urbana de Barrancabermeja. Esto la consolida como la zona de urbanización de mayor importancia comercial de la ciudad. En esta ocasión el progreso de las áreas vendidas no representó ninguna continuidad sino más bien una gran variabilidad de las áreas vendidas.

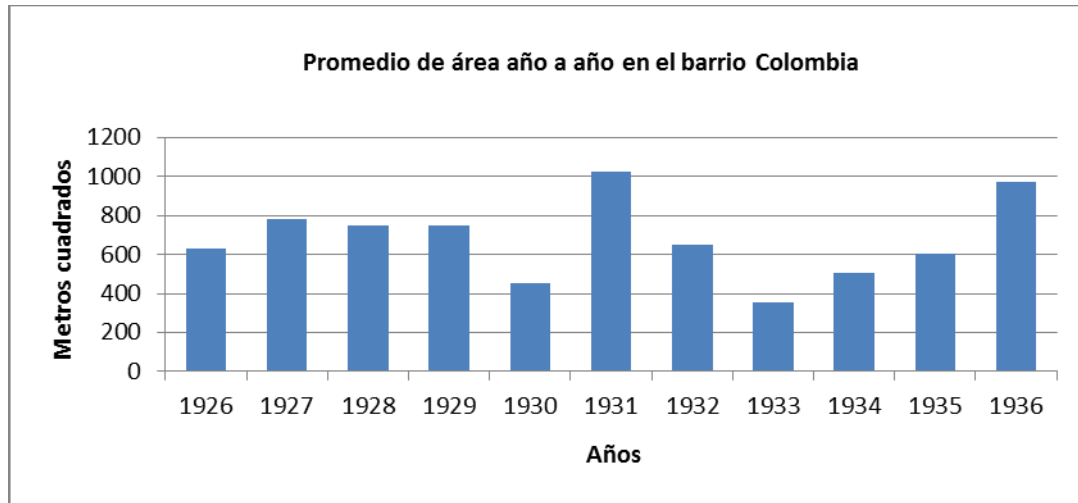
Gráfica 6. Área total vendida en metros cuadrados en el barrio Colombia 1926 – 1936.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales 1926 – 1936.

Los promedios de área vendida complementan la información de las áreas total de la zona, los picos más notables de la primera gráfica se repiten en esta ocasión, lo que indica que en esos años se vendieron predios de mayor tamaño, lo que ocasionó las elevadas cifras de ventas totales. En promedio un lote del barrio Colombia durante los años tenía una extensión de 679 metros cuadrados.

Gráfica 7. Promedio de área vendida en el barrio Colombia 1926 – 1936.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales 1926 – 1936.

3.3 PRINCIPALES AGENTES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.

La urbanización del barrio Colombia fue un proyecto emprendido por una sociedad privada, Sierra Támara Hermanos; entonces resulta fácil suponer que dicha sociedad fue la principal vendedora de lotes en esta zona. De hecho ellos aparecen como vendedores en 82 de las 419 ventas, representando el 19,57% del número de las ventas. Estas operaciones comerciales dieron un total de \$25.475.80 lo que se traduce en el 14,49% del producto total del valor del mercado inmobiliario del barrio.

El grupo de vendedores restantes es un grupo mixto de personas que no alcanzaron a tener gran relevancia dentro del proceso. Esto quiere decir, que aproximadamente el 80% de las ventas y su producto estuvieron en manos

de diversas personas aunque casi todas ellas remontan, en los casos en los que su rastreo es posible, a compras hechas a la sociedad comercial promotora de la urbanización de la zona.

El número de compradores año a año varía en número; 1930 fue el año en el que más personas compraron lotes en el barrio; un total de cincuenta personas hicieron por lo menos una transacción de bienes inmuebles, algunos de ellos más de una y un grupo pequeño más de tres; en 1932 en cambio, tan sólo 22 personas compraron por lo menos un lote en el sector. Estos datos concuerdan perfectamente con los presentados en la gráfica número 4 expuesta anteriormente.

La parcelación del lote para su urbanización generó la transformación del terreno pasando a considerarse como un terreno urbano, con una fragmentación de la propiedad puesto que los lotes fueron puestos en venta en el mercado, del que participaron como ya se dijo, un diverso grupo de personas. De este grupo se destacan algunos nombres como: Víctor Camacho y Bonifacio Jaramillo, los dos personajes importantes en el municipio para la época. El primero, según narra Arnulfo López, “*fue uno de los personajes que más tuvo que ver con la creación del municipio de Barrancabermeja*”⁶⁴, puesto que fue miembro del primer concejo municipal y además ejerció en varias ocasiones la posición de Alcalde municipal. Por su parte Bonifacio Jaramillo “*fue uno de los que firmaron el Acta del 26 de Abril de 1922*”⁶⁵.

Como vimos el barrio Colombia fue el foco más importante de actividad inmobiliaria de Barrancabermeja durante 1926 a 1936. Representa un proceso de des-concentración de la propiedad puesto que la gran propiedad

64 LÓPEZ, Op Cit., p. 198

65 Ibid. p. 202

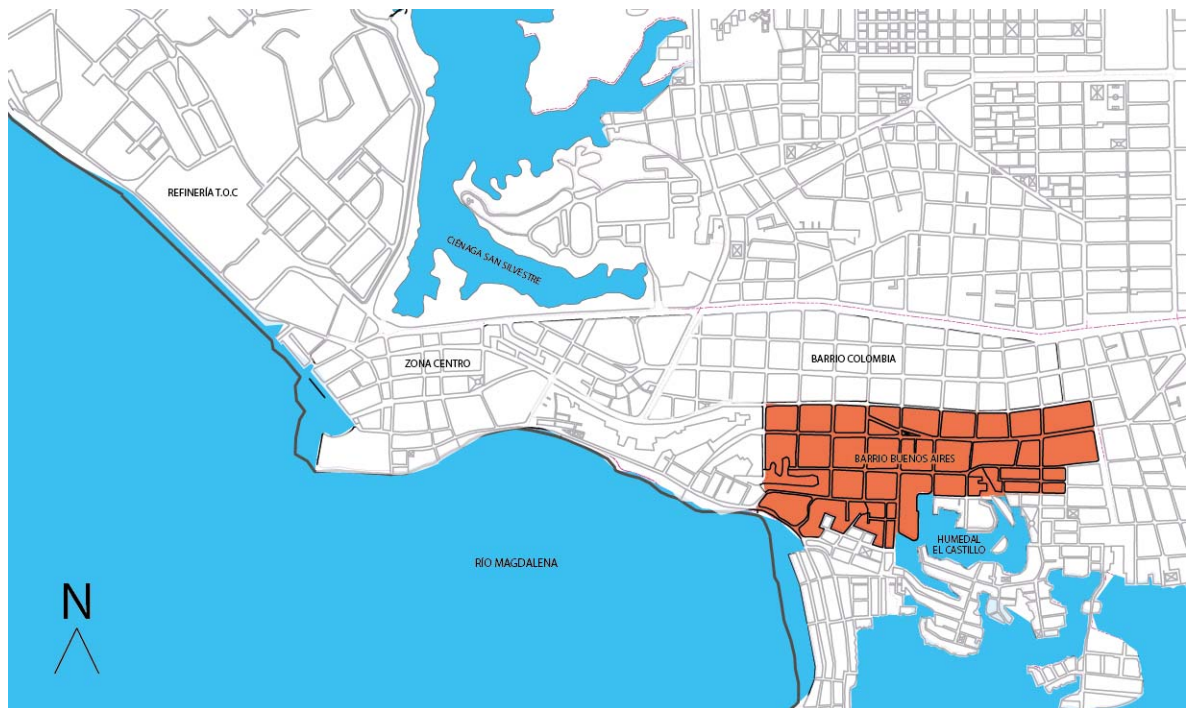
que pasó a formar el barrio era propiedad de una sola familia y la urbanización de la misma generó la entrada de un buen número de propietarios en el mercado. Como se afirmó, no es posible hablar de un proceso de modernización del parque inmobiliario de Barrancabermeja porque las construcciones se hacían de bahareque y zinc, pero sí de un proceso de crecimiento y extensión del perímetro urbano de la ciudad.

Esta zona superó la importancia del otro sector de urbanización, del que se hablará más adelante, y la diferencia radica principalmente en la ubicación del barrio, porque en cuanto a las construcciones y extensiones de terreno, la situación era similar al estándar del municipio. El barrio Colombia como se pudo apreciar en el plano 1, es la continuación obligada del centro de la ciudad, por tanto está ubicado cerca del corazón comercial del municipio; además está atravesado por la carrilera que lleva de la refinería a los campos de extracción, haciéndolo un sector atractivo

4. EL BARRIO BUENOS AIRES.

4.1. EL COMIENZO DE LA URBANIZACIÓN.

Plano 2. Barrio Buenos Aires.



Fuente: Zonificación elaborada por el autor a partir de: Secretaría de Planeación Municipal. Mapa usos del suelo urbanos. Cartografía Digital DANE, Digitalización Cartografía IGAC

El barrio Buenos Aires; al igual que el barrio Colombia; fue un proyecto de urbanización emprendido por una sociedad comercial, en este caso Reyes

Hermanos. Arnulfo López⁶⁶ recuerda que Heliodoro Reyes nació en Barichara y tenía un negocio de transporte a lomo de mula de San Vicente hasta Barrancabermeja; él obtuvo, por asignación de baldíos y compras; una gran porción de tierra en Barrancabermeja. Fueron dueños de la totalidad de lo que se denomina el barrio Buenos Aires y de una gran porción de tierra adyacente a la carretera que conducía del casco urbano del municipio a los campos de explotación petrolera.

Como en el caso anterior, fue presentado el plano de urbanización del Barrio Buenos Aires que fue aceptado, como el de los hermanos Sierra Támara tras el estudio por parte de una comisión designada por el concejo; la respuesta de la corporación a los hermanos Reyes fue igual a la que hicieron sobre la urbanización del barrio Colombia, se solicitó la cesión de un número de lotes para aprobar la solicitud del proyecto de urbanización.

“La comisión encargada de estudiar el plano de urbanización denominado Buenos Aires de propiedad de Reyes Hermanos rindió su informe y propuso: Apruébese el plano de urbanización del denominado barrio Buenos Aires de propiedad de Reyes Hermanos de esta vecindad, y exíjaseles la entrega inmediata de los lotes que según el plano y su memorial de fecha 13 de abril del año en curso, ceden al municipio de Barrancabermeja para plazas, parques y edificios públicos como está dispuesto en el acuerdo #4 de 20 de 1923. Fue aprobada la proposición”⁶⁷

66 Ibid. p. 223

67 Acta número 28 del 7 de julio de 1926

La entrega real y protocolizada de los predios prometidos no se dio sino hasta 1936, mediante el protocolo 179 de dicho año y en este caso el proyecto de urbanización comenzó antes de la condición planteada, esto se puede asegurar debido a la gran actividad inmobiliaria de la zona.

...Que el municipio de Barrancabermeja le concedió permiso para urbanizar lo que actualmente se llama: “*Barrio de Buenos Aires*” en esta ciudad, mediante la obligación de cederle al municipio a título de donación gratuita la propiedad de varios lotes de terreno en el mismo barrio. *Segundo*. Que en virtud de esa obligación contraída, por medio de la presente escritura y a nombre de la sociedad Reyes Hermanos que representa [Higinio Reyes] transfiere a título de donación gratuita al municipio de Barrancabermeja, el derecho de dominio que la mencionada sociedad tiene sobre los siguientes lotes...”⁶⁸.

Los lotes cedidos serían: la manzana número cuatro, el lote número 1 de la manzana 12, la manzana número 13 y otro lote del que no se especifica su ubicación en el plano de urbanización⁶⁹. En total la sociedad Reyes Hermanos cedió cuatro lotes al municipio de Barrancabermeja a título de donación, con una extensión que sobrepasa las dos hectáreas de terreno, distribuidas en tres manzanas enteras y un lote de menor extensión en una de ellas.

68 ANPB. Protocolo 179 de 1936.

69 El plano de urbanización del barrio Buenos Aires no está registrado actualmente y no se encuentra en Barrancabermeja, por tanto la ubicación de los lotes y sus respectivas manzanas no se podrá realizar en el presente trabajo.

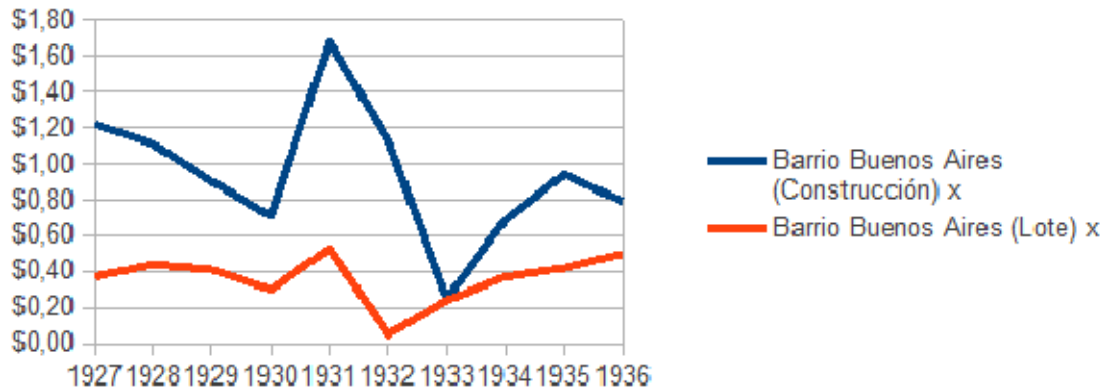
4.2 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL BARRIO BUENOS AIRES.

Los lotes del barrio Buenos Aires eran vendidos como “lotes urbanos” en los que podía haber o no construcción o mejoras. Al igual que en el barrio Colombia, las construcciones fueron generalmente hechas en bahareque y zinc, y lentamente se comenzó a utilizar el ladrillo, cemento y otros materiales. La utilización de elementos modernos de construcción no fue común, por tanto no podemos hablar de un proceso de modernización del parque inmobiliario de la ciudad, sino más bien, de un aumento del mismo a partir de las zonas en urbanización.

Al hacer una revisión año a año del valor del metro cuadrado en este sector encontramos afirmaciones parecidas a las realizadas en el capítulo anterior. También en este caso la especulación apreciada en la variabilidad de los precios. Repitamos el proceso de análisis del precio del metro cuadrado año a año, pero ahora fijando la atención en el barrio Buenos Aires.

Un metro cuadrado en el barrio Buenos Aires en un lote sin mejoras costaba en 1937 la suma de \$0,37, nuevamente se aprecia con facilidad la variabilidad de los precios, pero esta vez el metro cuadrado llegó a costar en el año 1932 \$0,05. Los lotes con construcción muestran la misma variabilidad en los precios. La gráfica que se presenta a continuación facilitará la comprensión de lo afirmado:

Gráfica 8. Precio por metro cuadrado en el barrio Buenos Aires 1926 – 1936.

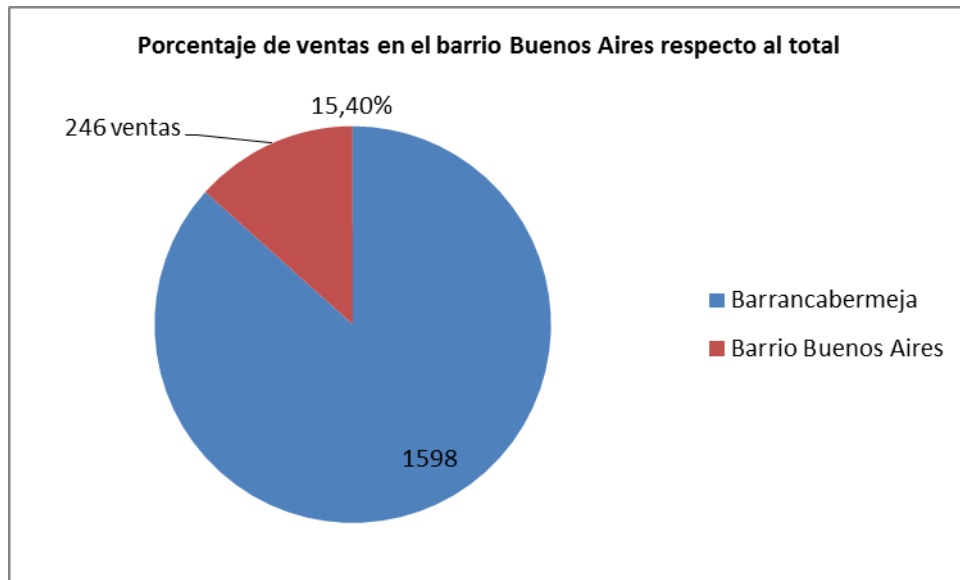


Fuente. : Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

La importancia del barrio Buenos Aires en la época fue menor que la del barrio Colombia, sin embargo el análisis de esta zona es necesario para la comprensión del proceso de expansión urbana de Barrancabermeja, pues de cualquier manera representa cifras importantes en cuánto al total del mercado de Barrancabermeja.

En este barrio fueron realizadas 246 ventas de lotes en esta zona, representando el 15,40% del total de las ventas del mercado inmobiliario municipal, siendo menor que la del barrio Colombia pero manteniendo un porcentaje importante sobre el total.

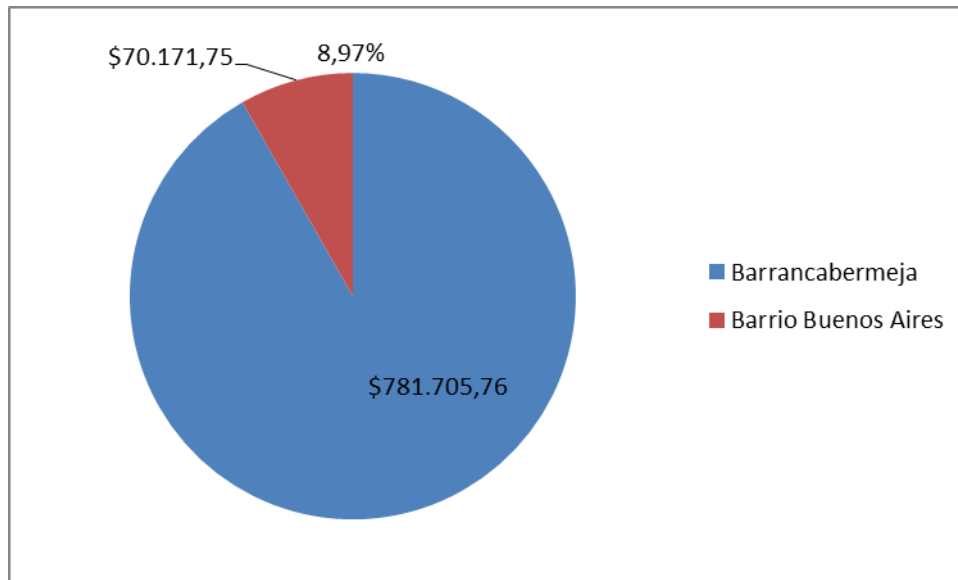
Gráfica 8. Porcentaje de ventas en el barrio Buenos Aires respecto al total.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Estas 246 ventas realizadas generaron un total de \$70.171,75 equivalentes al 8,97% del total del mercado inmobiliario de Barrancabermeja que cómo ya se ha dicho es igual a \$781.705,76.

Gráfica 9. Valor total de las ventas en el barrio Buenos Aires respecto al total.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Al comparar los porcentajes entre el número de ventas y el valor total de las mismas, encontramos que este último es bastante menor. Es decir, en dinero el barrio Buenos Aires representa una menor importancia que en número de ventas, frente a los totales generales de la ciudad. Por esto podemos inferir que el precio promedio de un lote en el área era en promedio bastante menor al de la totalidad de Barrancabermeja.

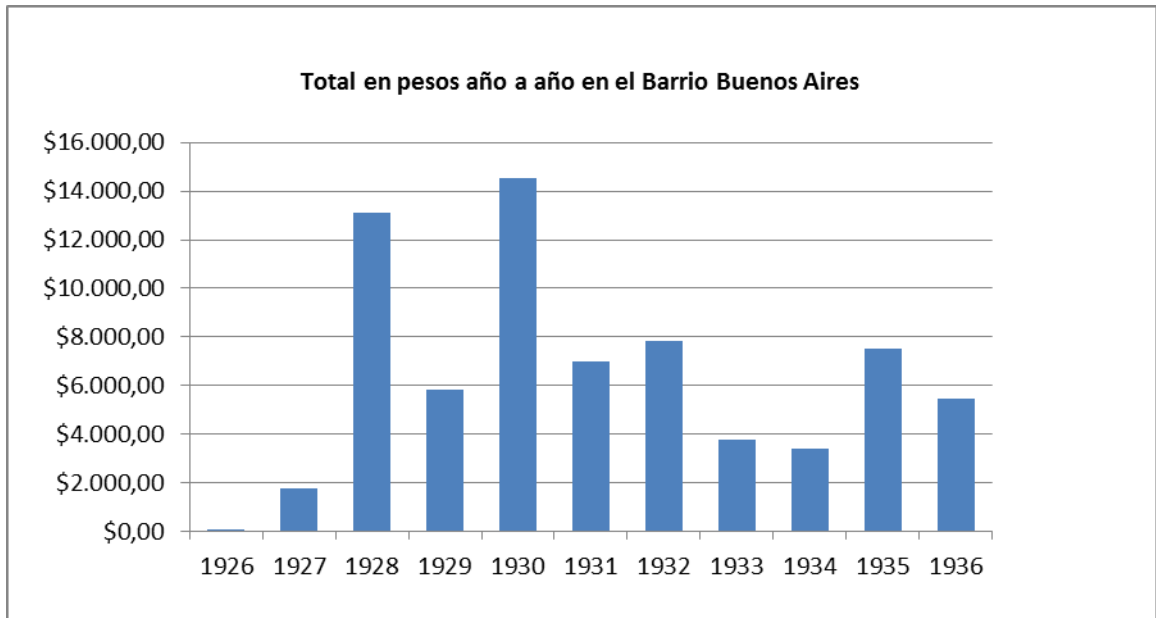
Podemos establecer con cierta exactitud que un lote de terreno en el barrio Buenos Aires alcanzaba en promedio un valor de \$258,43, como vemos bastante menor que el general para la ciudad que es \$498,07 e incluso más

bajo que el del barrio Colombia, que recordemos era de \$354,44. Las razones para esto son varias y similares a las del barrio anteriormente mencionado, sin embargo en este caso la ubicación del mismo, como se puede apreciar en el mapa 3, era aún más alejada y rodeada por los bajos de la Ciénaga el Castillo, lo que disminuía su valor.

Ya habíamos mencionado que el valor total de las operaciones realizadas en el barrio Buenos Aires ascendió a \$70.171,75 representando el 8,97% del total del mercado inmobiliario de Barrancabermeja de 1926 a 1936. Pero intentaremos revelar las fases del proceso, revisando año a año los productos totales de las ventas y sus promedios. El año del mayor auge de esta zona fue 1930, en ese año el producto de las ventas realizadas en lotes dentro del barrio Buenos Aires alcanzaron los \$14.534 lo que representa el 20,71% del total de las ventas del sector. Este momento de auge en este caso contradice los precios por metro cuadrado del barrio, que en ese mismo año alcanzaron su pico más bajo.

Por otra parte el año que representa el porcentaje más bajo de ventas fue 1934, en el que las ventas alcanzaron tan solo un total de \$3.396 lo que representa el \$4,86 del total del sector. Esto nuevamente contradice los precios por metro cuadrado que alcanzaron su mínima expresión en 1933 y hacia 1934 comenzaban a mostrar un pequeño repunte. Como se puede apreciar en el la siguiente gráfica, el proceso en el barrio Buenos Aires no facilita la identificación de fases pues el proceso fue mucho más variable en lo que al producto año a año se refiere, es decir, al contrario del barrio Colombia no es posible señalar un momento de auge y uno de depresión del mercado del sector.

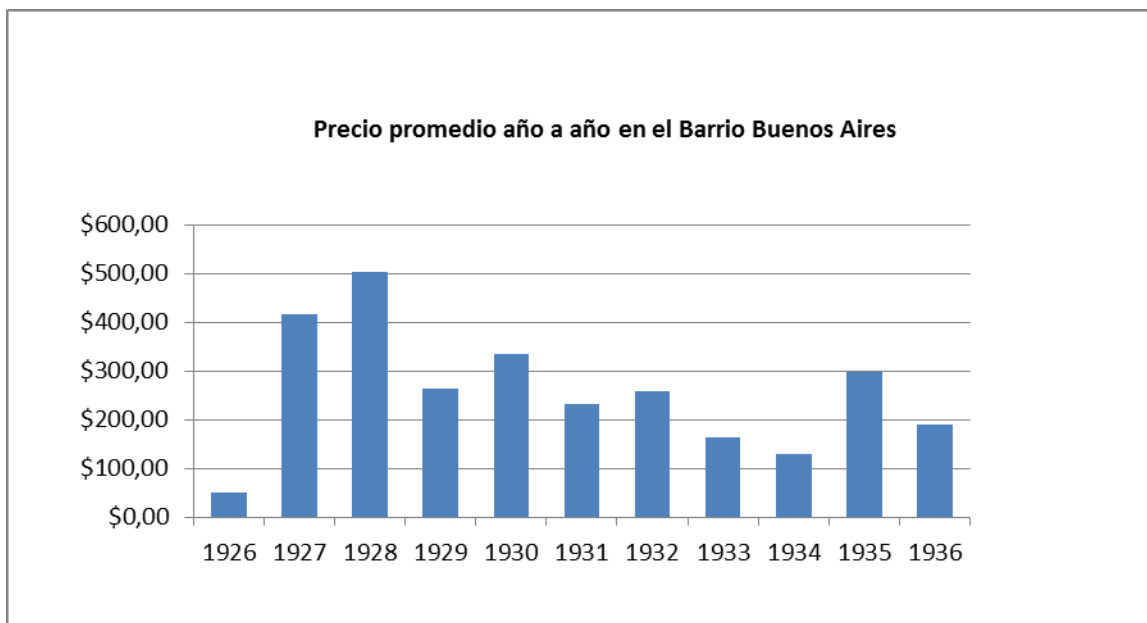
Gráfica 10. Total en pesos año a año en el barrio Buenos Aires.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

La misma variabilidad se presenta respecto a los precios en promedio de los lotes del sector, que alcanzaron el valor más elevado en 1928, alcanzado los \$502,32; esto ni siquiera corresponde al momento del mayor producto en pesos que como vimos fue 1930. Sin embargo, el precio promedio más bajo fue en 1934, correspondiendo con el año del menor producto, en este caso el precio promedio descendió a \$130,38. La gráfica que se presenta a continuación facilita la comprensión de las afirmaciones hechas, dejando al descubierto nuevamente la irregularidad del proceso en este sector.

Gráfica 11. Precio promedio 1926 – 1936 en el barrio Buenos Aires.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

4.3 COMPRADORES Y VENDEDORES EN EL BARRIO BUENOS AIRES 1926 – 1936.

La urbanización del barrio Buenos Aires fue producto de la iniciativa de una sociedad privada que obtuvo el permiso para desarrollar el proyecto, por tanto no es difícil suponer que, ellos aparezcan como los principales vendedores de los lotes de dicha zona. Reyes Hermanos Sociedad Comercial aparece como la vendedora de 85 de los 246 predios que se vendieron durante los diez años que ocupan nuestro estudio; esto quiere decir que ellos representan el 35,55% del total de las ventas en cuanto a su número. El total en dinero de esas 85 ventas realizadas por Reyes

Hermanos fue de \$25.199.00 equivalentes al 35,91% del total de la zona.

Los compradores y vendedores, excluyendo a los Reyes Hermanos, eran grupo bien repartido en el que no encontramos una persona o sociedad que tenga tanta importancia para la zona como la sociedad antes mencionada. De este grupo los más destacados son: el señor Avelino Serrano que realizó 8 ventas dentro de la zona; Rufino Barbosa con cinco ventas en la zona; José María Serrano con cuatro y Rómulo Torres también con cuatro ventas.

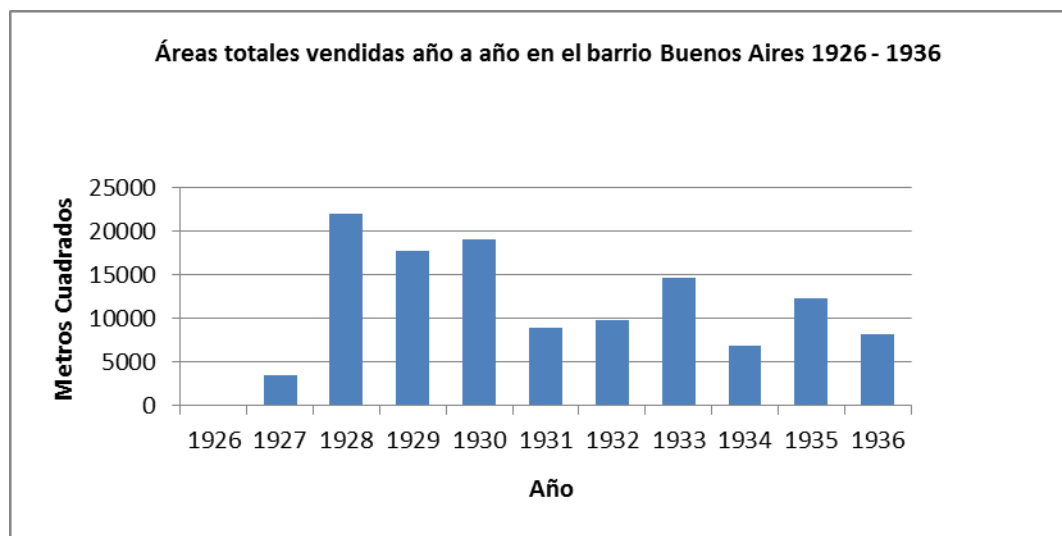
En el caso de Avelino Serrano a pesar de aparecer vendiendo predios en ocho ocasiones, comprando no aparece sino dos veces, esto nos indica que compró propiedades de gran extensión y las parcelo para la venta. De hecho, cinco de las ocho propiedades que vendió fueron parcelaciones de una que compró a José María Serrano, con una extensión de 70 metros de frente por 70 metros de fondo y que dividió en propiedades con áreas irregulares, la más pequeña de ellas de 6,40 metros por 10,38 metros.

El grupo de compradores también es bastante diverso y varía en número año a año; muchos nombres aparecen en los protocolos y ninguno de ellos tiene mayor relevancia puesto que solo alcanzan cuatro o cinco compras. Esto nos muestra un proceso de desconcentración de la propiedad.

El número de compradores año a año, refleja la variabilidad del proceso, el año con mayor participación de personas fue 1930, en el que 34 personas hicieron por lo menos una compra de un bien inmueble en el sector, esto complementa lo dicho anteriormente y reflejado en la gráfica 11. Nos indica que las transacciones se hacían por lotes de menor área, así lo muestran los promedios de extensión.

En 1928 un lote en el barrio Buenos Aires medía en promedio 859 metros cuadrados, suma que para 1934 había descendido a 279 metros cuadrados. Sin embargo, este aspecto se muestra nuevamente de forma irregular pues a pesar de lo dicho en 1935 el área promedio subió a 480,9 metros cuadrados para descender en 1936 hasta los 288 metros cuadrados. Estos desfases en algunos años se deben siempre a la venta de unos pocos de terrenos que están por fuera de los promedios de precios y áreas, puesto que eran vendidos lotes de gran extensión al mismo precio que los otros.

Gráfica 12. Áreas totales vendidas 1926 – 1936 en el barrio Buenos Aires.

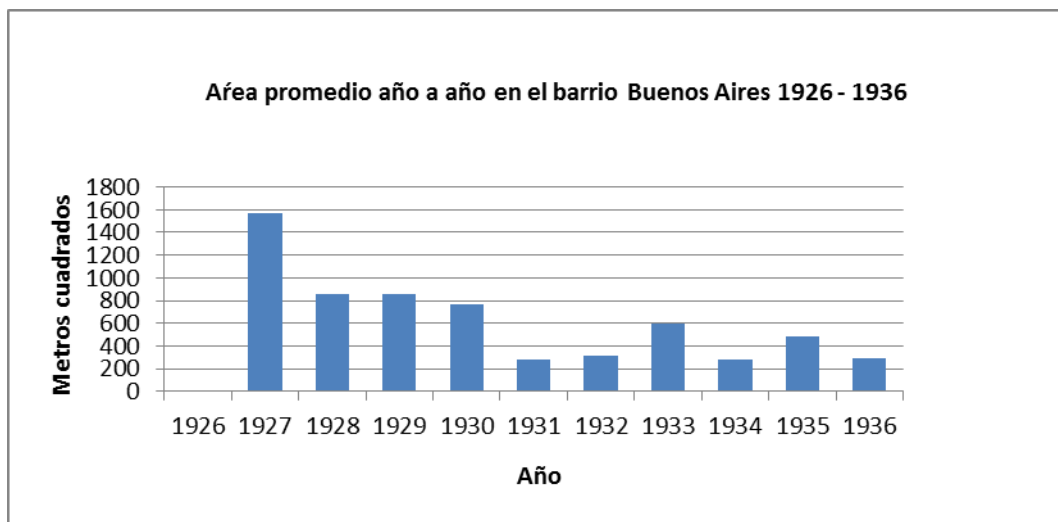


Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

A pesar de las aclaraciones hechas, se encontró que la mayoría de los lotes vendidos en esta zona superaban los 200 metros cuadrados, el promedio de la extensión de estos durante los diez años fue 871,35 mts², la gráfica que

se presenta a continuación muestra el promedio de extensión de los lotes vendidos año a año:

Gráfica 13. Área promedio año a año en el barrio Buenos Aires.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales 1926 – 1936.

La urbanización del barrio Buenos Aires en Barrancabermeja de 1926 a 1936 representa un proceso singular del crecimiento municipal. Podemos afirmar que se dió la desconcentración de la propiedad de la tierra debido al mismo proyecto de urbanización, que mediante el loteo transforma una gran extensión de área de la que era propietaria una familia, en lotes urbanos que fueron comprados por un grupo diverso de personas.

Por otra parte, los precios del sector son bastante más bajos que el promedio de Barrancabermeja e incluso menores a los de la otra zona de

urbanización, por lo cual la diferencia de precios radica en la ubicación del barrio. Como se vio antes, los lotes manejan una extensión similar a los del barrio Colombia y unas características de construcción similares a las de municipio; sin embargo, estaba ubicado en una zona poco atractiva; ya que estaba alejado de la carrilera que comunicaba a Barrancabermeja con las zonas de extracción, también alejada de lo que hemos denominado el centro de la ciudad que era el corazón comercial de la ciudad, y además situada demasiado cerca de la ciénaga el Castillo, de hecho muchos lotes se vendían sin la claridad de la extensión a su fondo, y se aseguraba que lindaban hasta la ciénaga misma.

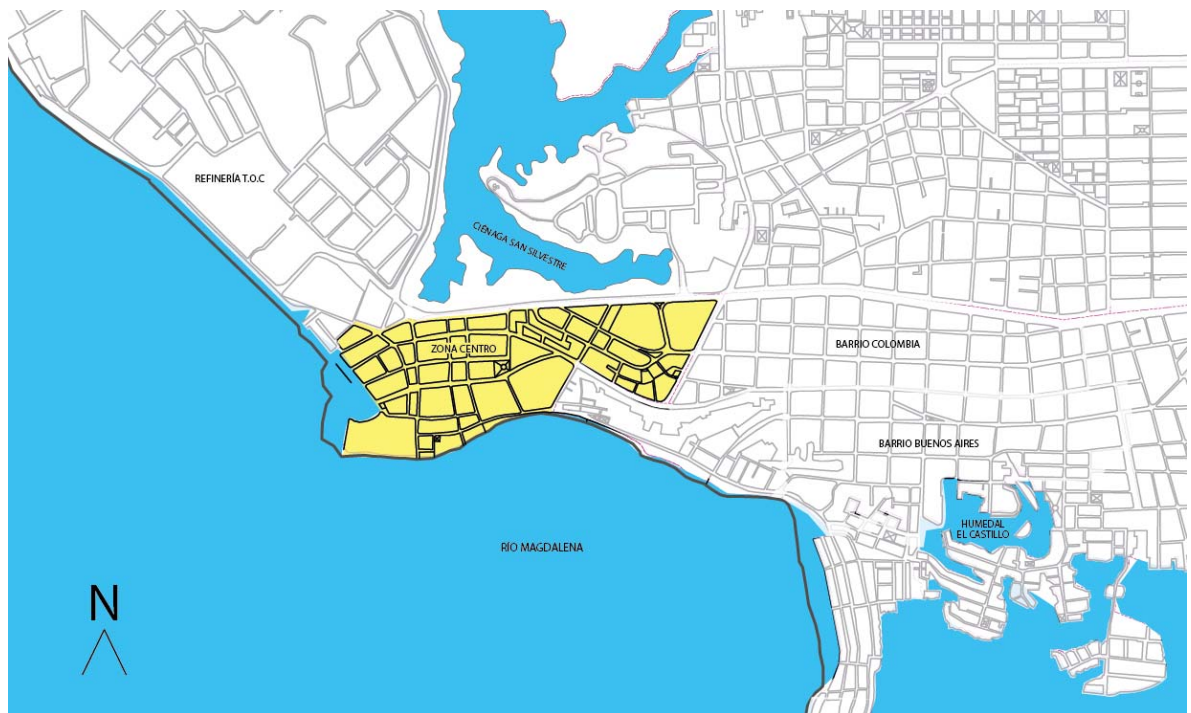
A pesar de las características negativas mencionadas sobre la ubicación del barrio Buenos Aires, no podemos descartar la importancia que tuvo para el crecimiento municipal, de cualquier forma fue uno de los focos de la actividad inmobiliaria de la ciudad y hoy en día forma parte de los barrios residenciales de Barrancabermeja.

5. ZONA CENTRO.

5.1 LA ZONA CENTRO.

El proceso de crecimiento urbano de Barrancabermeja se ha analizado hasta el momento en los dos sectores de urbanización, que se consideran en el presente trabajo no sólo los focos comerciales del mercado inmobiliario, sino también los focos hacia los que se dirige los vectores de crecimiento de la ciudad. Es importante ahora, revisar el área que se ha denominado, la zona centro de la ciudad, que es específicamente la zona que está rodeada por el río y por la refinería, y es por supuesto desde el punto en el que nació la ciudad.

Plano 3. Zona centro.



Fuente: Zonificación elaborada por el autor a partir de: Secretaría de Planeación Municipal. Mapa usos del suelo urbanos. Cartografía Digital

DANE, Digitalización Cartografía IGAC.

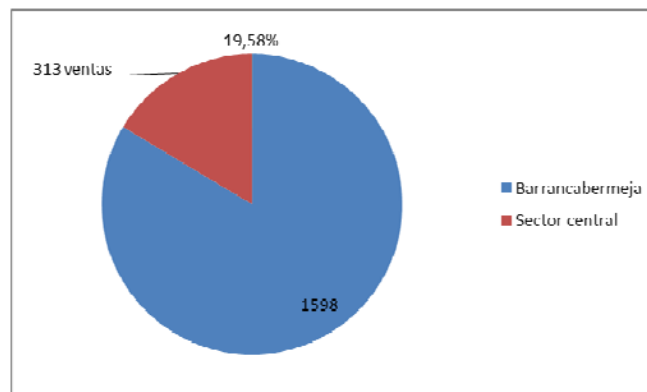
La zona centro no es un proyecto de urbanización como las zonas analizadas anteriormente, lo que se intenta estudiar acá es el desarrollo del mercado inmobiliario en un sector ya urbanizado, con esto no queremos decir que no hubo cambios en la zona, sino que es un proceso distinto a los anteriores, áreas y precios como se verá son diferentes.

5.2 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Los predios en esta zona eran urbanos, en los que generalmente había ya una construcción. Estas eran sin embargo, construcciones en bahereque y zinc, lo que no muestra ningún proceso de modernización del parque inmobiliario de Barrancabermeja. Aunque al final del periodo estudiado, algunas construcciones son hechas en ladrillo y cemento, no obstante el bajo número de las mismas.

En esta zona durante el periodo que estudiamos se hizo 313 ventas lo que representa el 19,85% de las ventas totales de bienes inmuebles de Barrancabermeja.

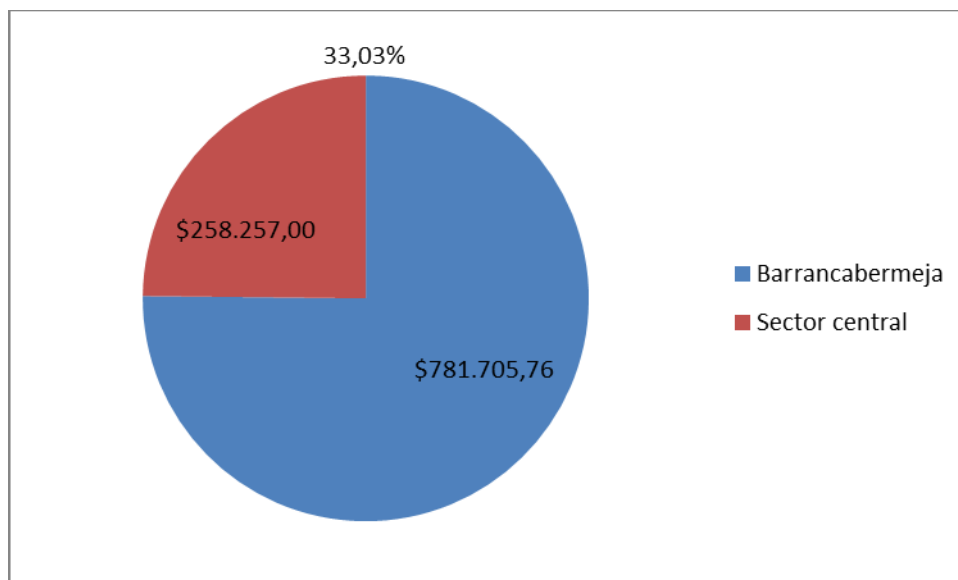
Gráfica 14. Número de ventas en la zona centro respecto al total.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Esas 313 ventas representan en el mercado inmobiliario un total de \$285.257 cifra que es el 33,03% del producto total de las ventas de Barrancabermeja.

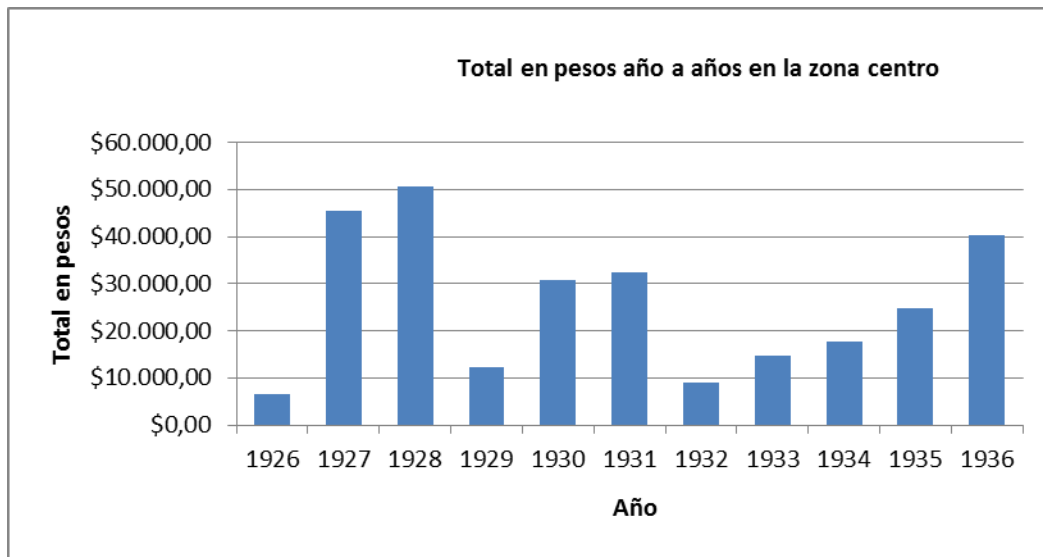
Gráfica 15. Total en pesos zona centro.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Como se puede apreciar el porcentaje del producto monetario es más alto que el porcentaje del número de las ventas de la zona, esto nos indica que los predios en el *centro* de la ciudad tenían un valor considerablemente más alto que el promedio de la ciudad. En este sector un lote tenía un valor promedio de \$1.003, una cifra considerablemente mayor al promedio general que era \$498,07. La ubicación de esta zona es la mejor de la ciudad, como se puede observar en el mapa anterior, está a pocas cuadras de la refinería y a orillas del río Magdalena, lo que la eleva al sector comercial y residencial de mayor importancia de la pequeña ciudad.

Gráfica 16. Total en pesos 1926 – 1936 en la zona centro.



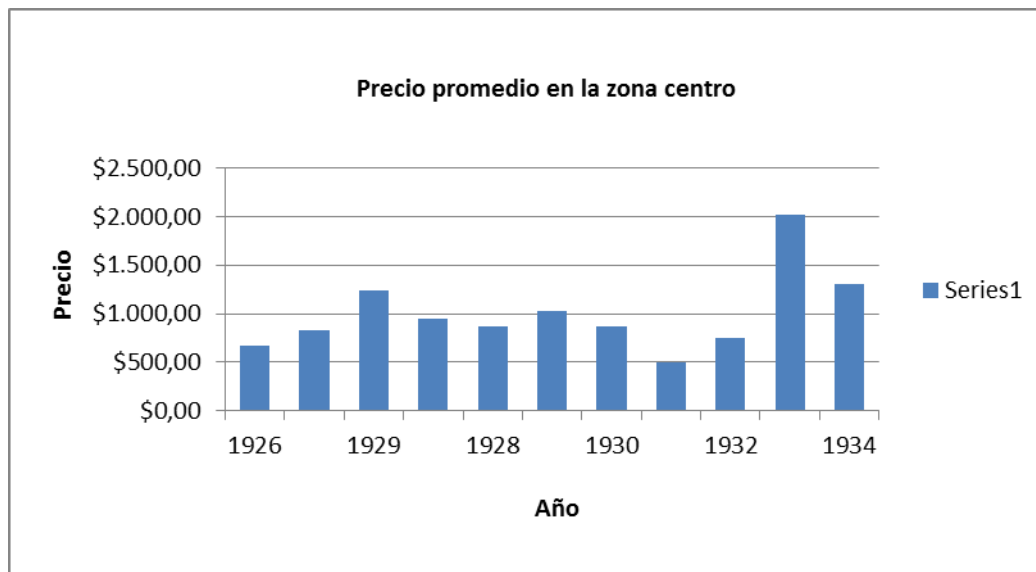
Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Como se puede observar en la gráfica anterior, se dio un fuerte auge en los años 1927 y 1928 en los que el producto obtenido por las ventas en sector supera los \$40.000 en cada uno de los años, y alcanza la suma de \$97.000.00 alcanzando casi el 40% del total de las ventas en esta zona. El proceso total, como en el caso del barrio Buenos Aires es irregular, y no se pueden identificar fácilmente los ciclos del mercado inmobiliario pues durante los diez años de estudio se presentan altas y bajas, algunas de ellas se conectan directamente con las bajas del mercado global de Barrancabermeja, como la de 1932, el declive en dicho año se puede relacionar fácilmente con la caída de la producción petrolera, como se puede observar en la tabla de producción petrolera. Al final del periodo estudiado, es decir, 1936 el producto de las ventas supera nuevamente los \$40.000.

Los precios promedio de los lotes en la zona centro son variables en los diez años del estudio, aunque las variaciones entre año y año no son tan grandes

como en las zonas anteriores de estudio.

Gráfica 17. Precio promedio en la “zona centro” 1926 – 1936.



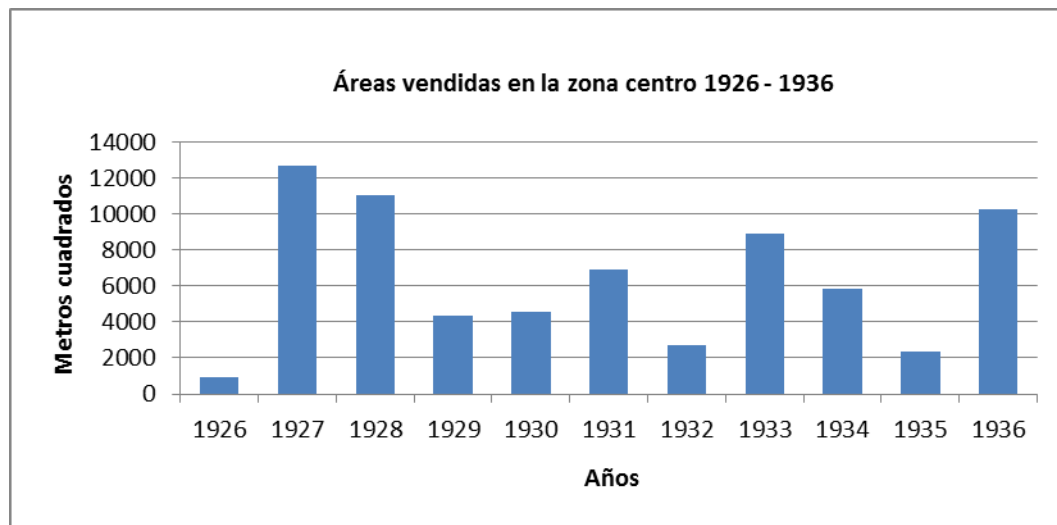
Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936

Respecto a las áreas vendidas, en el centro de la ciudad la cifra apenas alcanza los 70.569,17 metros cuadrados, una cifra bastante inferior a las vistas en los dos proyectos de urbanización. Sin embargo, el producto en pesos como se dijo anteriormente supera esas dos zonas y por tanto, esta es la zona con el promedio de precio por metro cuadrado más alto de Barrancabermeja. Esto como se dijo anteriormente corresponde a su ubicación más que a las características de las construcciones en la zona, que continúan siendo mayoritariamente de bahereque y zinc.

La gráfica 20, a continuación, nos muestra el total de áreas vendidas fue tan irregular como el producto en pesos de las mismas ventas, sin embargo, las

dos gráficas se complementan bien. Entonces, la variación de totales entre año y año se debe no a una desvalorización del sector, es decir, a una baja del precio promedio por metro cuadrado en la zona, sino en términos generales a una baja de las ventas en el sector en esos años que corresponde en gran medida al auge de las ventas en los barrios Colombia y Buenos Aires.

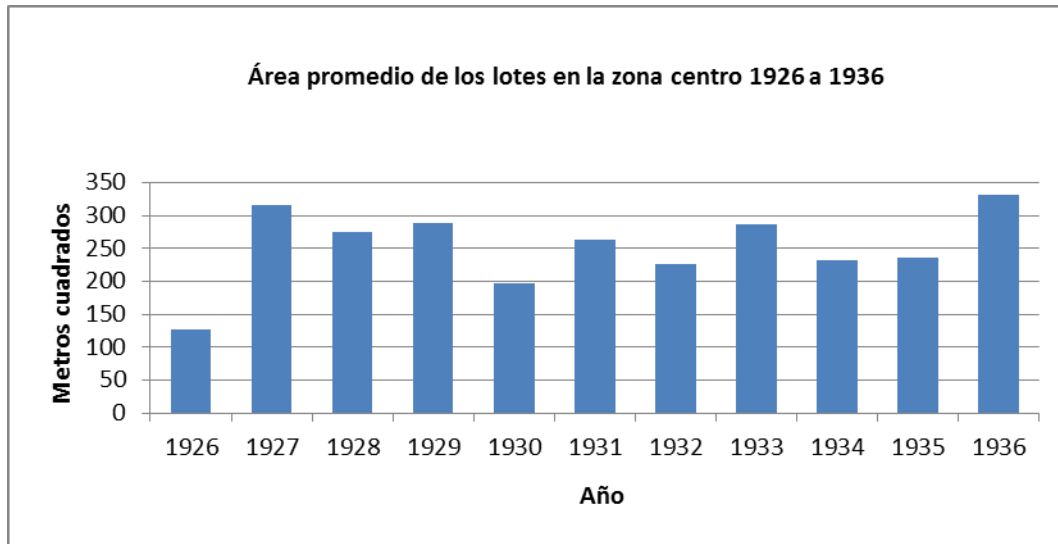
Gráfica 18. Áreas vendidas en la “zona centro” 1926 – 1936.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

El área promedio de un predio en la zona centro era también menor a las zonas de urbanización vistas anteriormente, alcanza en nuestro periodo de estudio los 252,68 metros cuadrados. Las variaciones entre año y año respecto a la extensión de los predios en esta zona son menores, lo que indica una menor parcelación de lotes, aunque en algunos casos pueda aparecer.

Gráfica 19. Área promedio de los lotes en la “zona centro” 1926 – 1936.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

En la zona centro de Barrancabermeja se encuentran lotes más pequeños del municipio, lo que indica una fuerte parcelación de viejos predios para adecuarlos a más viviendas. También es muestra de las improvisadas viviendas que daban paso a pequeños hoteles, residencias y por supuesto, bares y burdeles.

6. COMPARACIÓN ENTRE LAS ZONAS.

Como hemos visto hasta este punto, dos zonas de urbanización, el barrio Colombia y el barrio Buenos Aires, son la clave del proceso de crecimiento urbano de Barrancabermeja. A simple vista se puede afirmar que tienen varios aspectos en común: fueron proyectos de urbanización pensados y ejecutados por sociedades comerciales de tipo familiar⁷⁰ que poseían un lote de gran extensión en el área del municipio; las construcciones que se hacían en dichas zonas no eran de tipo moderno, sino que seguían siendo realizadas en su gran mayoría en bahareque y zinc.

A pesar de esas características comunes, resulta provechoso y necesario para el análisis del proceso de crecimiento urbano de Barrancabermeja, una comparación y análisis entre ambos procesos para poder comprender la totalidad del mismo. Por tanto este capítulo se dedicará a hacer un análisis comparativo entre el barrio Colombia y el Buenos Aires, y posteriormente entre los dos y la zona que hemos denominado como *centro*.

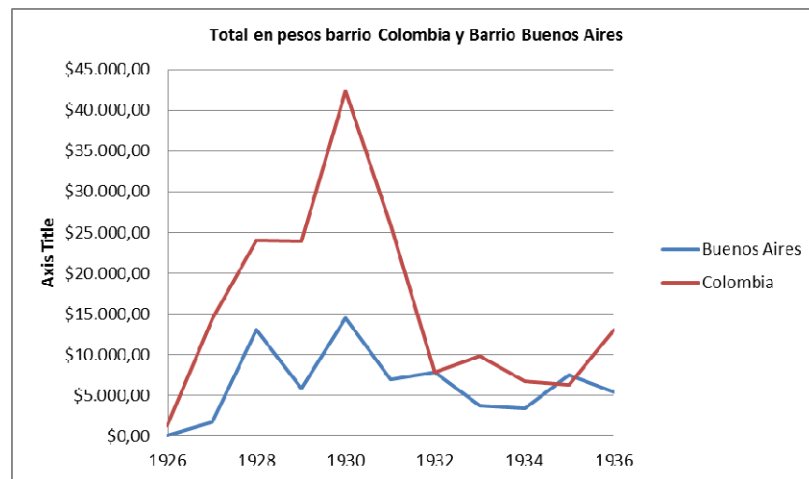
Lo primero que se debe tener en cuenta es que las ventas sumadas de las dos zonas alcanzaron casi el 50% de la totalidad de las ventas del mercado inmobiliario de Barrancabermeja, por tanto queda clara su importancia y se reconocen de inmediato como el foco de actividad comercial de bienes inmuebles más importantes del municipio en la época.

Como se puede apreciar en la gráfica 21, el proyecto de urbanización en los dos sectores no fue similar en cuánto al producto total en pesos generado por las ventas de predios en cada uno de ellos, en el barrio Colombia se puede apreciar una fase de auge que termina en 1930 y da paso a una fuerte caída, en el barrio Buenos Aires por otra parte, se puede apreciar la fuerte

⁷⁰ Reyes Hermanos y Sierra Támara eran sociedades de familias que habían logrado acumular una pequeña fortuna a partir del comercio y de la asignación de baldíos.

variabilidad de la que hablamos en el capítulo respectivo. Por tanto, podemos afirmar que los dos procesos no son complementarios.

Gráfica 20. Comparación total en pesos barrio Colombia y barrio Buenos Aires.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

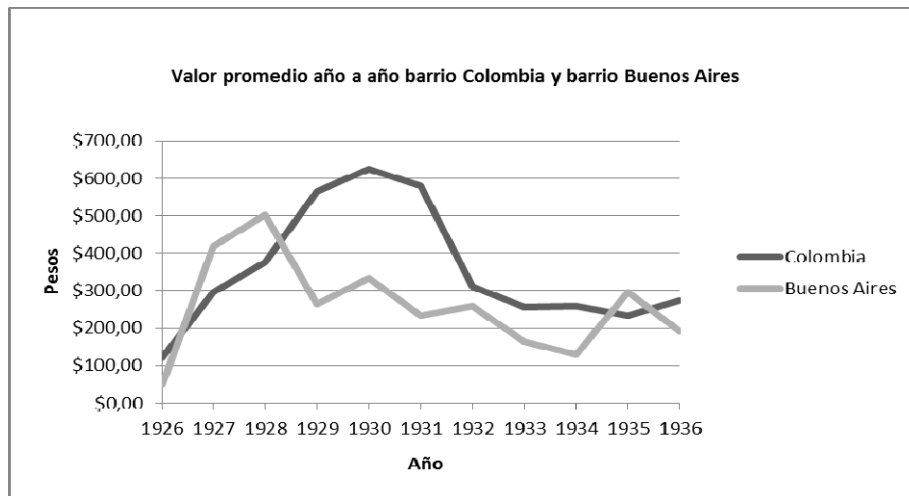
A pesar de las grandes diferencias entre los productos totales de las ventas del barrio Buenos Aires y Colombia de 1926 – 1936, los promedios anuales, aunque obedecen a las mismas tendencias, reducen las diferencias. Esto nos quiere decir que los predios del barrio Colombia eran más costosos que los del barrio Buenos Aires, pero que la diferencia entre los totales de venta anuales son elevados en el primero por la cantidad de ventas realizadas en dicha zona. Por otra parte, hemos afirmado que la razón para el mayor precio por metro cuadrado de los inmuebles en el barrio Colombia sobre el barrio Buenos Aires se debe principalmente a la ubicación del terreno⁷¹. El primer

⁷¹ La teoría del valor del suelo en el mercado inmobiliario nos indica que este obedece a varios factores internos y externos. Para el caso de los inmuebles en los barrios Colombia y Buenos Aires la diferencia radica fundamentalmente en la localización del barrio, porque como se mencionó las

barrio era la continuación obligada de la zona centro de la ciudad, estando por tanto mucho más cerca de esa zona, además era atravesada por la carrilera del ferrocarril de la Tropical Oil Company, lo que por supuesto era más atractivo para los trabajadores.

El barrio Buenos Aires por su parte, está ubicado hacia el sur del Colombia, alejándolo de la zona centro y de la carrilera y carretera que comunicaba el municipio con los campos de extracción, sumado a esto, el barrio linda con la ciénaga el Castillo, por lo que es fácil suponer que muchos de los predios vendidos se inundaban fácilmente, esto en parte debido a la ausencia de alcantarillado, lo que hacía más difícil el control de las aguas de la ciénaga y los humedales que esta generaba.

Gráfica 21. Comparación valor promedio año a año en los barrios Colombia y Buenos Aires.



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Ahora bien, como se puede apreciar en la gráfica 24 , el punto de caída del total de las ventas en la zona centro responde al auge de las dos zonas que eran proyectos de urbanización. Es importante recordar en este punto que

características materiales de los predios eran bastante parecidas.

los proyectos fueron aceptados a mediados de 1926, pero que los proyectos no despegaron de inmediato, sino hasta 1927 encontramos una fuerte tendencia en los barrios Colombia y Buenos Aires, guardando las respectivas diferencias. Por tanto, la curva ascendente de la zona centro que hasta 1928 va de la mano con las urbanizaciones de los dos barrios, a partir de ese año sufre una notoria caída, podemos afirmar entonces que el mercado inmobiliario en 1928 da paso a dos nuevas zonas en auge, especialmente el barrio Colombia.

A pesar de esto, en los últimos años la zona centro también muestra un despegue a medida que las ventas en los dos barrios en urbanización caen. Con cierta seguridad podemos asegurar que el foco del mercado inmobiliario durante 1926 – 1928 está ubicado en la zona centro de la ciudad. Desde 1928 a 1933 el foco de mayor actividad del mercado se vuelve hacia los dos barrios de urbanización, en los que la mayor importancia la tiene como hemos afirmado el barrio Colombia; de 1933 a 1936 el auge de esas zonas llega a su fin, y el mercado se vuelve nuevamente hacia la zona centro.

Gráfica 22. Comparación del producto total de las operaciones del mercado Inmobiliario en las tres zonas (Barrios Colombia, Buenos Aires y la zona centro).



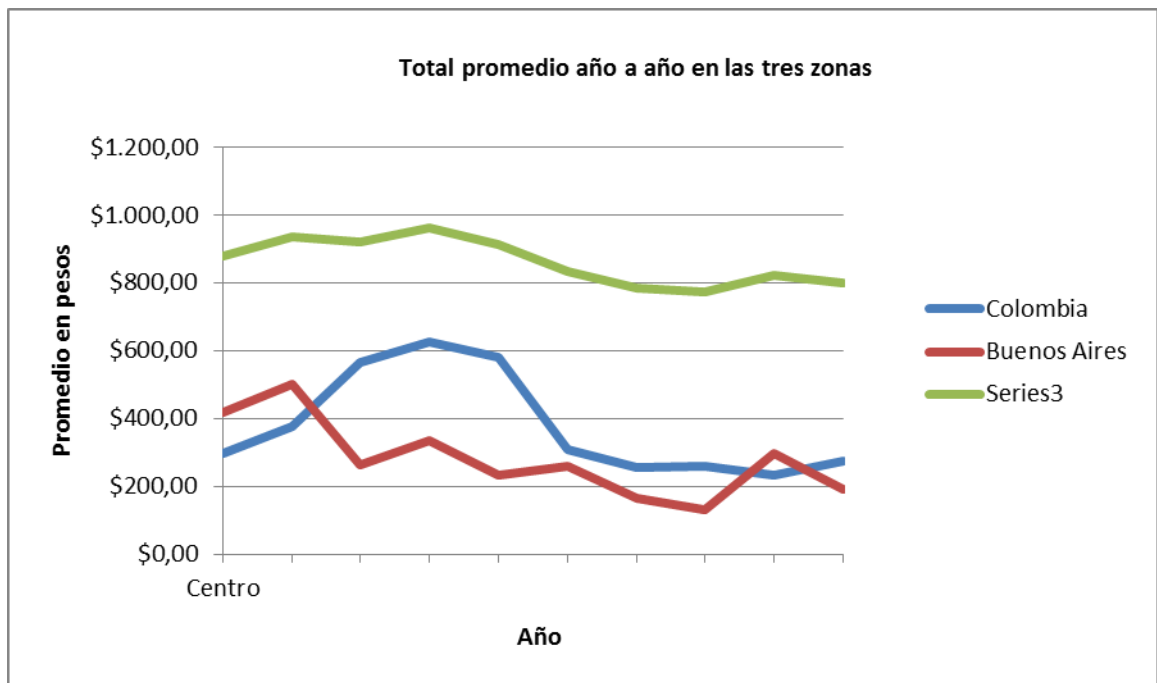
Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

Si nos referimos ahora al promedio del total de las ventas año a año en los tres sectores la gráfica nos muestra que a pesar de la disminución de los totales absolutos en la zona centro, los promedios fueron mucho más estables que en los dos barrios de urbanización. Esto nos indica que los precios de los predios en este sector de la ciudad se mantuvo mucho más estable y que la caída de los totales de las ventas se debe específicamente al vuelco de la actividad inmobiliaria hacia las dos zonas mencionadas, sin embargo, esta disminución de las ventas no representó una caída notable en el precio por metro cuadrado.

Respecto a los otros dos sectores ya se habían hecho las referencias necesarias anteriormente, pero es necesario volver a mencionar la fuerte

variabilidad de los totales y los promedios año a año, lo que demuestra que a pesar de ser los focos de la actividad inmobiliaria de 1928 – 1933, sufrieron una fuerte inestabilidad en las ventas⁷².

Gráfica 23. Total promedio año a año en las tres zonas.



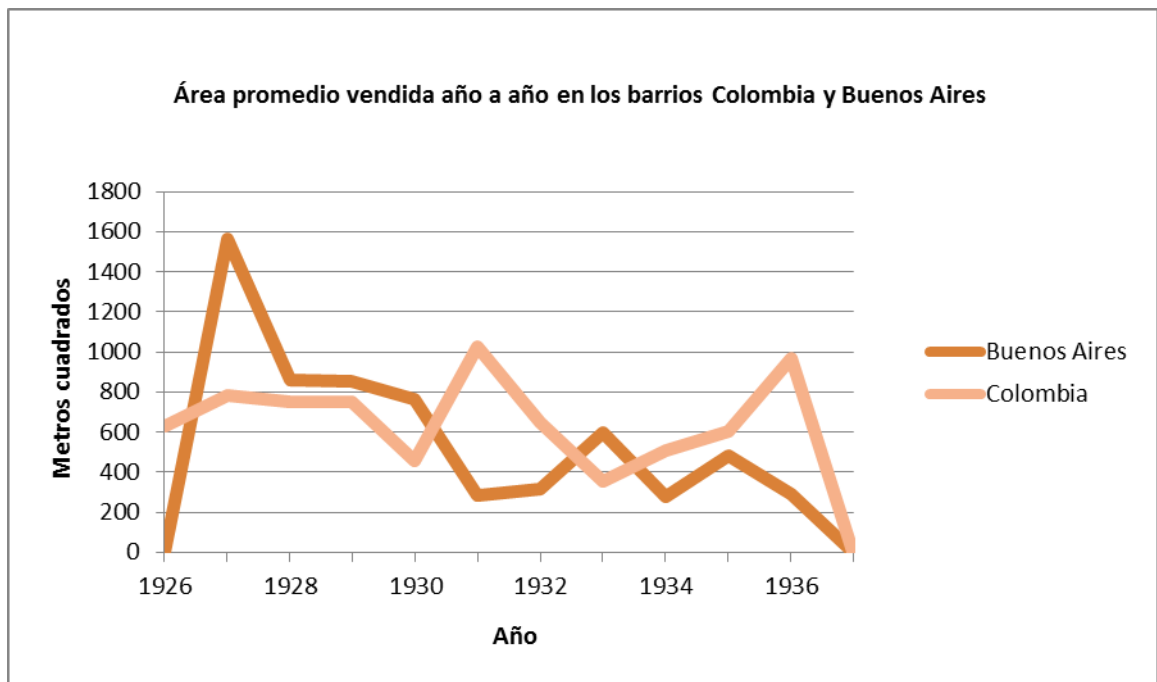
Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

El área promedio en cada barrio estaba entre los 600 y los 700 metros cuadrados en promedio, pero si revisamos los promedios año a año en cada sector encontramos dos situaciones diferentes. Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el área promedio del lote en el barrio Buenos Aires tendió

⁷² No podemos dejar de mencionar a pesar de la dificultad para probarlo, que seguramente muchos de los precios que se establecían para las ventas en las escrituras revisadas eran simplemente ornamentales y protocolarios, con cierta seguridad eran mayores. Podemos tener cierta certeza al comparar varias ventas que se hacían por el mismo valor sobre predios de dimensiones y características diferentes aunque en la misma zona.

a disminuir con los años, esto nos da seña de la parcelación y reventa de los lotes que originalmente aparecían en el plano de urbanización. Esto es muestra de un proceso de des-concentración de la propiedad de la tierra. En el barrio Colombia, el área promedio sufre con los años una gran cantidad de sobresaltos, si bien por la cantidad de compradores encontrados en las escrituras de compra y venta de tierra en el sector, podemos afirmar también el proceso de desconcentración que mencionamos, en este caso se hace menos claro, ya que al observar la gráfica encontramos un aumento del área promedio vendida en los años 1933 – 1936.

Gráfica 24. Comparación del área promedio vendida año a año en los barrios Colombia y Buenos Aires.



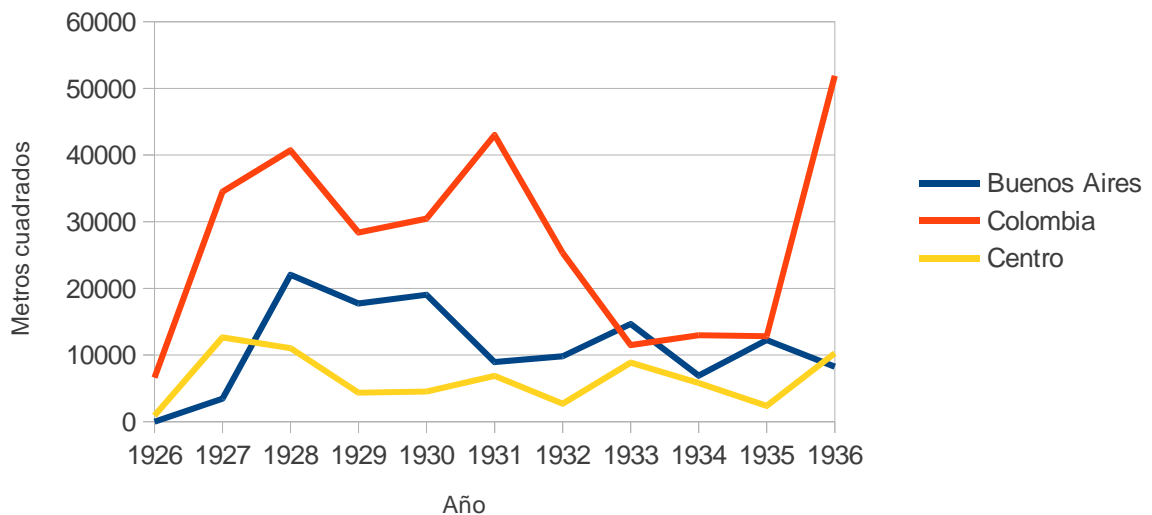
Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

El total de área vendida por otra parte refleja la misma situación que en el

total de los precios, una mayor cantidad de metros cuadrados fueron vendidos en el barrio Colombia sobre el barrio Buenos Aires, sin embargo como hemos visto el área promedio de 1926 a 1936 es similar, la diferencia radica en el número de ventas realizadas en cada zona, que como afirmamos en los capítulos pasados, fue mucho mayor en el primer barrio que en el segundo.

Gráfica 25. Áreas totales vendidas barrio Colombia, Buenos Aires y Centro.

Áreas totales vendidas en el barrio Colombia, Buenos Aires y la zona centro



Fuente: Archivo de la notaría primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales, 1926 – 1936.

CONCLUSIONES

El crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 a 1936 tuvo tres importantes agentes: el primero, la Tropical Oil Company que desde su refinería a orillas del río Magdalena jalonaba el crecimiento hacia los campos de extracción petrolera que ya en ese momento se comunicaban mediante un ferrocarril con la cabecera municipal; el segundo, los proyectos de urbanización ejecutados por las sociedades comerciales Sierra Támara y Reyes Hermanos y el tercero, el gobierno municipal como partícipe y regulador del proceso.

La empresa norteamericana fue el aspecto clave y fundamental para el crecimiento de la ciudad, pues su llegada generó el proceso de expansión mediante varios factores: Convirtió al pequeño poblado en uno de los complejos industriales más grandes de Colombia, con una producción suficiente para atraer gentes de todos los rincones del país; además modeló el crecimiento a su antojo como una población sometida a las decisiones que ellos consideraran convenientes, llegando incluso a una división mediante la una reja, que logró constituir en el imaginario la existencia de dos Barrancabermejas, una colombiana y una norteamericana, con características totalmente distintas, haciéndolo ver claramente como una colonia estadounidense en pleno corazón de Colombia, porque además de hipotecar su crecimiento, los intereses de la empresa se transformarían en alguna medida en los intereses del municipio, hipotecando así no solo la economía del asentamiento sino las decisiones políticas del mismo.

Los intentos de dotar a la ciudad con el equipamiento urbano necesario para la consolidación del territorio como municipio: la consecución de predios y la construcción de la infraestructura necesaria para el servicio público como cárceles, escuelas, matadero y demás edificios para el funcionamiento de la administración local, estuvieron realizados con la ayuda de la Tropical Oil

Company.

La instauración misma de la empresa comenzó un proceso de inmigración al municipio de toda clase de gentes, nacionales y extranjeros en busca de conquistar una parte del auge económico que reinaba en el territorio gracias a la explotación petrolera. La llegada de foráneos al municipio con el sueño de incorporarse como obreros a la empresa, determinó la composición demográfica de la población en porcentajes desiguales entre sexos, se trata aquí de un alto número de hombres solteros en edad de trabajar y un porcentaje bastante menor de mujeres en su mayoría también solteras que llegarían a satisfacer las necesidades anexas a la explotación petrolera. Lo que nos lleva al segundo aspecto del crecimiento urbano: la prostitución.

Desde el comienzo de la explotación del petróleo en el municipio, la prostitución fue una de las características evidentes. Era bien conocida su existencia y además su abundancia, desde muy temprano en la vida municipal los actores gubernamentales intentaron controlar de diversas formas su acción, a través de revisiones de salubridad periódicas⁷³, y las asignaciones de lugares específicos para sus labores. Fue rápidamente comprendido, como se vio, que su abundancia y éxito económico debían ser aprovechados por el municipio, que les asignó un barrio teniendo la firme confianza en que ellas lograrían ensanchar rápidamente los límites urbanos del municipio. Es decir, fue política municipal asignar un barrio para la prostitución en la periferia de la ciudad con la firme convicción que ellas construirían rápidamente nuevas casas en dicho sector para continuar su labor.

Barrancabermeja tuvo que crecer hacia el oriente, Jacques Aprile, describió las razones para esto de la siguiente forma: “Sumándose los linderos de la

⁷³ Las prostitutas tenían que presentarse en el hospital municipal periódicamente a un examen para comprobar que no tenían enfermedades que pudieran poner en riesgo la salud pública.

Tropical a los diversos obstáculos naturales, la empresa petrolera acaba de dictar el futuro urbanístico de la ciudad: no podrá crecer sino hacia el oriente, a ambos lados del camino antiguo a San Vicente” se dictó así el futuro de la ciudad en cuanto a su expansión se refiere: la refinería y la ciénaga al norte, al occidente y sur el río Magdalena. Por lo tanto, la afirmación del profesor Aprile es certera, y no sólo se puede comprobar a través de la intensidad del mercado en el área oriental del municipio, sino que además, era la única ruta de crecimiento disponible.

Los dos proyectos de urbanización vistos muestran el momento en el que Barrancabermeja realmente inicia su deslinde y crecimiento: “Nos indican en que momento y condiciones el caserío rompió su cáscara, iniciándose su progresión hacia las colinas del oriente y con base en algunas especulaciones con adjudicaciones de baldíos agrícolas; provocando así la ruptura del hacinamiento y de la promiscuidad central, y el surgimiento de barrios de empleados y obreros de la T.O.C”⁷⁴

La especulación, como se vio, es parte de la carrera por la consecución de la tierra en un territorio que tendía en ese momento a convertirse en un importante complejo industrial del país. Al respecto, dos sociedades comerciales se destacaron dentro del proceso: Reyes Hermanos y Sierra Támara Hermanos. Cada una de ellas fue gestora de los dos más importantes proyectos de urbanización del municipio entre 1926 y 1936. Los primeros se encargaron de urbanizar el barrio conocido como Buenos Aires, y los segundos el denominado barrio Colombia.

Las dos lograron dar a luz a la urbanización de dichas zonas aunque los procesos en el transcurso de los años se distanciaron. Es decir, unos y otros presentaron en la misma época el proyecto de urbanización al concejo

⁷⁴ Op Cit. Aprile, Genesis de Barrancabermeja. p. 124

municipal en espera de su aprobación; la respuesta para los dos fue la misma: se aprueba el proyecto tan pronto accedan a ceder gratuitamente al municipio unos lotes de los planos que se ejecutarían e incluso, las dos comenzaron el proyecto sin hacer la cesión de los lotes pedidos, que no se haría real sino hasta 1936.

Sin embargo, tan pronto fueron aprobados los proyectos los procesos se distanciaron y diferenciaron. El barrio Colombia adquirió una mayor importancia debido especialmente a su ubicación, esta zona era la continuación obligada que tenía el municipio para su crecimiento, además estaba delimitada por la carrilera de la T.O.C, cercana a la refinería y la zona central del municipio, lo que en términos del mercado la hacía más atractiva y por lo tanto le otorgó mayor valor.

El barrio Buenos Aires en cambio, estaba situado hacia el sur del barrio Colombia, lindando entonces por el norte con dicho barrio y al sur con la ciénaga y los humedales del Castillo. Por tanto no es difícil afirmar que sufría de inundaciones, y además estaba, claramente, más alejada de los ejes comerciales y productivos de Barrancabermeja, lo que le restaba valor comercial a los lotes de esta.

No podemos afirmar con exactitud un crecimiento del mercado inmobiliario, pues como se vio a pesar de que el grupo de compradores y vendedores era relativamente amplió, y la única participación realmente significativa fue la de las dos sociedades comerciales que ejecutaron los proyectos de urbanización mencionados, no hay un aumento significativo de participación de nuevos agentes en el proceso. Es decir, básicamente las mismas personas o familias que compraban y vendían bienes inmuebles en Barrancabermeja en 1926 lo seguían haciendo en 1936.

Podemos hablar en cambio de un re direccionamiento de los focos del mercado inmobiliario en la ciudad hacia los dos barrios en urbanización. Como se pudo observar en las gráficas el despegue comercial de los barrios Colombia y Buenos Aires obedeció a la caída del mercado en la zona centro del municipio, esto nos muestra que lo ocurrido en Barrancabermeja entre 1926 y 1936 fue que los agentes que entre 1926 y 1928 hacían transacciones inmobiliarias en el antiguo casco urbano, trasladaron sus operaciones comerciales hacia los dos nuevos barrios entre 1928 y 1932.

Durante esos años, se puede apreciar un aumento en ventas en los barrios Colombia y Buenos Aires que se reflejaron en el producto total en pesos que resultaba año a año de las operaciones comerciales en dichos sectores. Mientras tanto en la zona centro los productos en pesos anuales caían, pero esta caída no era ocasionada por una desvalorización de la tierra en el sector, sino más bien una disminución del número de ventas en el área. Esto es claro, pues como vimos el precio promedio de un inmueble en la zona centro se mantuvo sin mayores modificaciones durante los diez años estudiados.

Los barrios Colombia y Buenos Aires sufrieron condiciones diferentes. Al contrario del mantenimiento del precio por metro cuadrado en la zona centro, en estos dos sectores los precios promedios de los terrenos variaban mes a mes y año a año, producto de la especulación que resultaba precisamente del aumento de las ventas en estas zonas.

Con esos dos procesos de urbanización, el parque inmobiliario y el perímetro urbano de Barrancabermeja tuvieron un aumento impresionante. El número de viviendas aumentó casi en un 260% y una cifra similar en cuánto al crecimiento del área urbana de la ciudad, como se puede observar en el

plano⁷⁵, sin embargo como se afirmó en repetidas ocasiones no podemos hablar de modernización del parque inmobiliario, porque los materiales para la construcción de las viviendas fueron durante los diez años los mismos, bahareque, paja y zinc, tanto en las nuevas zonas en urbanización como en el antiguo casco urbano de la ciudad, que denominamos zona centro.

Efectivamente hubo un crecimiento urbano en Barrancabermeja de 1926 a 1936. Pues como acabamos de mencionar el parque inmobiliario y el perímetro urbano tuvieron un aumento significativo. Este aumento fue producto casi exclusivamente de la urbanización de los barrios Colombia y Buenos Aires, ambos procesos fueron proyectados y ejecutados por sociedades comerciales particulares de tipo familiar. Mientras esto ocurría la Tropical Oil Company se mantenía como pieza fundamental en el proceso, no debido a su participación en dichas urbanizaciones sino que las mismas fueron producto en última medida de su llegada, pues con su irrupción, el municipio experimentó un auge económico. Es decir, la empresa norteamericana aunque no tuvo una participación directa en el mercado inmobiliario de Barrancabermeja en la época, fue finalmente la que desató la carrera por el suelo del municipio.

Para concluir, el crecimiento urbano de Barrancabermeja de 1926 a 1936 está enmarcado entonces por la llegada de la Tropical Oil Company a explotar el petróleo de la zona, lo que ocasiona un aumento demográfico y un crecimiento económico sin precedentes en el municipio. La población del municipio casi se duplicó en este periodo debido a la continua llegada de obreros de todas partes del país a trabajar con la empresa norteamericana, es claro que la llegada de estos motivó el crecimiento de la ciudad porque ellos necesitaban viviendas.

En resumen, el crecimiento de Barrancabermeja tiene que verse como un

⁷⁵ Ver anexo 16

caso atípico en las ciudades colombianas, e incluso latinoamericanas. Fue producto de la llegada de una empresa norteamericana a la que se le había cedido el derecho de explotación del petróleo nacional, que llevo al municipio a convertirse en un enclave de tipo industrial, hipotecando todas las decisiones económicas, políticas y sociales.

ANEXOS

Anexo a. Producción petrolera en Barrancabermeja.

Año	Petroleo crudo producido por Barriles	Gasolina natural mezclada, barriles	Total de la producción, Barriles	Producción acumulada, Barriles
1921	66750	-	66750	66750
1922	322786	-	323786	389536
1923	424875	-	424875	814411
1924	444744	-	444744	1259155
1925	1006708	-	1006708	2265863
1926	6443587	-	6443587	8709450
1927	14936970	77504	15014474	23723924
1928	19651947	244850	19896797	43620721
1929	20055497	329050	20384547	64005268
1930	19954484	391432	20345916	84351184
1931	17817293	419897	18237190	102588374
1932	16046509	370614	16417123	119005497
1933	12854118	303524	13157642	132163139
1934	16949844	390879	17340423	149503862
1935	17237134	360521	17597655	167101517

Fuente: VALBUENA, Martín.

Anexo b. Producto total en pesos del mercado inmobiliario año a año.

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
TOTAL	\$30.835,00	\$94.252,00	\$124.766,66	\$73.079,40	\$120.188,25	\$85.496,80	\$36.233,60	\$41.443,30	\$39.635,00	\$64.130,00	\$71.645,75	\$781.705,76
Enero	-	\$3.470,00	\$12.250,00	\$2.720,00	\$13.460,00	\$9.050,00	\$3.020,00	\$2.120,00	\$560,00	\$1.882,00	\$4.235,00	
febrero	-	\$10.100,00	\$4.185,00	\$9.900,00	\$4.990,00	\$17.200,00	\$3.807,00	\$925,00	\$2.792,00	\$970,00	\$2.200,00	
marzo	\$700,00	\$2.530,00	\$14.916,66	\$4.100,00	\$9.885,00	\$9.174,00	\$3.475,00	\$6.123,00	\$3.100,00	\$10.820,00	\$3.340,00	
abril	\$550,00	\$2.080,00	\$9.640,00	\$5.770,00	\$2.775,00	\$7.825,00	\$2.326,00	\$6.076,00	\$2.120,00	\$940,00	\$10.120,00	
mayo	\$460,00	\$1.965,00	\$9.710,00	\$9.730,00	\$7.450,00	\$5.830,00	\$5.285,00	\$2.885,00	\$4.632,00	\$1.740,00	\$5.360,00	
junio	\$200,00	\$12.930,00	\$11.850,00	\$5.765,00	\$6.770,00	\$2.730,00	\$7.423,00	\$6.160,00	\$2.105,00	\$8.862,50	\$5.933,00	
julio	\$7.380,00	\$4.550,00	\$16.450,00	\$2.505,00	\$9.550,00	\$8.402,00	\$2.620,00	\$3.496,00	\$3.986,00	\$8.090,00	\$9.920,00	
agosto	\$3.542,00	\$10.890,00	\$9.690,00	\$6.880,00	\$10.804,00	\$6.065,00	\$2.761,00	\$1.889,00	\$2.040,00	\$1.749,50	\$2.155,00	
septiembre	\$2.693,00	\$18.755,00	\$11.065,00	\$11.824,40	\$15.258,25	\$2.636,00	-	\$5.510,30	\$6.960,00	\$3.920,00	\$5.698,00	
octubre	\$4.250,00	\$9.315,00	\$17.230,00	\$7.490,00	\$20.764,00	\$5.000,00	\$1.332,60	\$1.160,00	\$3.970,00	\$15.370,00	\$4.016,00	
noviembre	\$7.455,00	\$2.967,00	\$3.880,00	\$3.190,00	\$10.117,00	\$4.790,00	\$2.644,00	\$3.589,00	\$3.825,00	\$6.770,00	\$3.943,75	
diciembre	\$3.605,00	\$14.700,00	\$3.900,00	\$3.205,00	\$8.365,00	\$6.794,80	\$1.540,00	\$1.510,00	\$3.545,00	\$3.016,00	\$14.725,00	
TOTAL	\$30.835,00	\$94.252,00	\$124.766,66	\$73.079,40	\$120.188,25	\$85.496,80	\$36.233,60	\$41.443,30	\$39.635,00	\$64.130,00	\$71.645,75	\$781.705,76
Porcentaje	3,94%	12,06%	15,96%	9,36%	15,37%	10,94%	4,64%	5,30%	5,07%	8,20%	9,16%	100,00%

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo c. Precio promedio en pesos del mercado inmobiliario de Barrancabermeja 1926 – 1936.

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
enero	-	\$1.156,00	\$523,00	\$544,00	\$897,33	\$532,35	\$177,64	\$212,00	\$140,00	\$144,76	\$423,50	
febrero	-	\$776,00	\$418,50	\$825,00	\$499,00	\$1.323,07	\$271,92	\$115,62	\$279,20	\$194,00	\$244,44	
marzo	\$175,00	\$421,60	\$1.243,00	\$455,00	\$823,75	\$611,60	\$434,37	\$511,08	\$281,81	\$1.545,71	\$256,92	
abril	\$183,00	\$198,00	\$438,00	\$577,00	\$277,50	\$489,06	\$232,60	\$552,36	\$424,00	\$188,00	\$843,33	
mayo	\$115,00	\$245,00	\$809,00	\$695,00	\$496,66	\$323,88	\$310,88	\$320,55	\$421,09	\$217,50	\$357,33	
junio	\$200,00	\$808,00	\$846,00	\$480,00	\$514,21	\$390,00	\$742,30	\$385,00	\$233,88	\$1.107,81	\$282,52	
julio	\$738,00	\$650,00	\$1.265,00	\$278,30	\$734,61	\$933,55	\$262,00	\$388,44	\$498,25	\$674,16	\$661,33	
agosto	\$393,55	\$518,00	\$692,00	\$625,45	\$450,16	\$404,33	\$212,38	\$209,88	\$127,50	\$249,92	\$239,44	
septiembre	\$538,00	\$987,00	\$851,00	\$788,26	\$610,30	\$439,33	\$148,06	\$918,38	\$773,33	\$490,00	\$299,89	
octubre	\$472,00	\$517,00	\$906,84	\$132,63	\$988,76	\$625,00	\$240,36	\$232,00	\$330,83	\$1.097,85	\$286,85	
noviembre	\$497,00	\$269,00	\$388,00	\$938,75	\$778,33	\$266,11	\$154,00	\$276,07	\$318,75	\$677,00	\$232,91	
diciembre	\$515,00	\$700,00	\$354,54	\$291,36	\$643,46	\$424,67	\$256,00	\$215,71	\$354,50	\$335,11	\$1.051,78	
TOTAL	\$382,66	\$603,80	\$727,91	\$552,56	\$642,84	\$563,58	\$286,88	\$361,42	\$348,60	\$576,82	\$431,69	\$498,07

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo d. Producto total del mercado inmobiliario en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
TOTAL	\$50,00	\$1.740,00	\$13.105,00	\$5.835,00	\$14.534,00	\$6.975,00	\$7.825,00	\$3.745,00	\$3.396,00	\$7.495,00	\$5.471,75	\$70.171,75
Enero	-	-	-	-	\$200,00	\$750,00	\$270,00	\$200,00	-	\$175,00	\$570,00	
febrero	-	-	-	-	\$1.900,00	\$220,00	\$1.595,00	\$100,00	\$100,00	\$70,00	\$200,00	
marzo	-	-	\$3.380,00	\$900,00	-	\$300,00	\$875,00	\$100,00	\$1.050,00	\$2.000,00	\$560,00	
abril	-	-	\$2.300,00	\$200,00	\$60,00	\$1.275,00	\$350,00	\$700,00	\$50,00	\$300,00	\$170,00	
mayo	-	-	\$500,00	\$75,00	\$2.000,00	\$950,00	\$1.405,00	\$800,00	-	\$250,00	-	
junio	-	-	\$800,00	\$200,00	\$1.960,00	\$430,00	\$270,00	\$915,00	\$105,00	\$300,00	\$250,00	
julio	-	-	-	\$1.565,00	\$3.650,00	\$300,00	\$710,00	\$60,00	\$356,00	\$1.850,00	\$1.690,00	
agosto	-	\$200,00	\$1.800,00	-	\$1.800,00	\$155,00	\$1.510,00	\$340,00	\$570,00	\$90,00	\$40,00	
septiembre	-	\$140,00	\$1.325,00	\$1.300,00	\$650,00	\$80,00	-	\$150,00	\$500,00	\$700,00	\$300,00	
octubre	\$50,00	\$200,00	\$1.220,00	\$820,00	\$1.514,00	-	\$380,00	-	\$195,00	\$1.360,00	\$468,00	
noviembre	-	-	\$300,00	-	\$550,00	\$2.120,00	\$160,00	\$280,00	\$300,00	\$300,00	\$733,75	
diciembre	-	\$1.200,00	\$1.480,00	\$775,00	\$250,00	\$395,00	\$300,00	\$100,00	\$170,00	\$100,00	\$490,00	

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo e. Precio promedio de los inmuebles en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
enero	-	-	-	-	\$200,00	\$250,00	\$90,00	\$100,00	-	\$58,33	\$285,00	
febrero	-	-	-	-	\$633,33	\$220,00	\$398,75	\$50,00	\$100,00	\$35,00	\$200,00	
marzo	-	-	\$1.690,00	\$225,00	-	\$150,00	\$875,00	\$100,00	\$262,50	\$1.000,00	\$186,66	
abril	-	-	\$383,33	\$200,00	\$60,00	\$425,00	\$175,00	\$350,00	\$50,00	\$300,00	\$85,00	
mayo	-	-	\$250,00	\$75,00	\$400,00	\$316,66	\$281,00	\$400,00	-	\$125,00	-	
junio	-	-	\$800,00	\$200,00	\$280,00	\$215,00	\$135,00	\$228,75	\$52,50	\$150,00	\$125,00	
julio	-	-	-	\$391,00	\$730,00	\$300,00	\$236,66	\$60,00	\$178,00	\$925,00	\$422,50	
agosto	-	\$200,00	\$600,00	-	\$257,14	\$155,00	\$250,00	\$170,00	\$190,00	\$90,00	\$20,00	
septiembre	-	\$70,00	\$662,50	\$433,33	\$216,66	\$80,00	-	\$150,00	\$166,66	\$175,00	\$150,00	
octubre	\$50,00	\$200,00	\$406,66	\$205,00	\$378,50	-	\$95,00	-	\$97,50	\$453,33	\$234,00	
noviembre	-	-	\$150,00	-	\$275,00	\$353,33	\$160,00	\$93,33	\$150,00	\$150,00	\$146,75	
diciembre	-	\$1.200,00	\$370,00	\$387,50	\$250,00	\$98,75	\$150,00	\$100,00	\$56,66	\$100,00	\$245,00	
TOTAL	\$50,00	\$417,50	\$502,32	\$264,60	\$334,60	\$233,07	\$258,76	\$163,83	\$130,38	\$296,81	\$190,90	\$258,43

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo f. Producto total del mercado inmobiliario en el barrio Colombia, 1926 - 1936

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
TOTAL	\$1.320,00	\$14.350,00	\$24.100,00	\$23.900,00	\$42.367,25	\$25.975,80	\$7.860,00	\$9.846,00	\$6.717,00	\$6.261,00	\$13.030,00	\$175.727,05
enero	-	\$300,00	\$7.580,00	-	\$4.900,00	\$7.000,00	\$1.270,00	\$400,00	\$120,00	\$610,00	\$450,00	
febrero	-	\$1.350,00	\$1.460,00	\$5.100,00	\$400,00	\$9.600,00	-	\$50,00	\$470,00	\$650,00	\$1.190,00	
marzo	-	\$230,00	\$1.000,00	\$1.000,00	\$2.005,00	\$200,00	\$1.200,00	\$315,00	\$1.050,00	\$2.020,00	\$760,00	
abril	-	\$860,00	\$1.800,00	\$2.100,00	\$795,00	\$600,00	\$1.000,00	\$1.200,00	\$1.520,00	-	\$1.550,00	
mayo	-	\$850,00	\$1.250,00	\$3.500,00	\$1.050,00	\$600,00	\$1.205,00	\$735,00	\$332,00	\$50,00	\$1.060,00	
junio	-	\$1.930,00	\$3.400,00	\$1.500,00	\$2.690,00	\$1.150,00	\$480,00	\$2.620,00	\$250,00	\$100,00	\$1.360,00	
julio	\$100,00	\$400,00	\$1.880,00	\$100,00	\$3.600,00	\$2.800,00	\$1.180,00	\$1.756,00	\$1.080,00	\$100,00	\$850,00	
agosto	\$400,00	\$670,00	\$1.930,00	\$4.480,00	\$5.394,00	\$700,00	\$625,00	\$250,00	\$200,00	\$75,00	\$250,00	
septiembre	-	\$150,00	\$2.850,00	\$650,00	\$8.913,25	\$356,00	-	\$160,00	-	-	\$930,00	
octubre	-	\$1.090,00	\$650,00	\$1.370,00	\$8.750,00	\$500,00	-	\$250,00	\$500,00	\$200,00	\$370,00	
noviembre	\$660,00	\$250,00	\$50,00	\$2.930,00	\$870,00	\$220,00	\$400,00	\$760,00	\$695,00	\$1.330,00	\$1.260,00	
diciembre	\$160,00	\$6.270,00	\$250,00	\$1.170,00	\$3.000,00	\$2.249,80	\$500,00	\$1.350,00	\$500,00	\$1.126,00	\$3.000,00	
TOTAL	\$1.320,00	\$14.350,00	\$24.100,00	\$23.900,00	\$42.367,25	\$25.975,80	\$7.860,00	\$9.846,00	\$6.717,00	\$6.261,00	\$13.030,00	\$175.727,05

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo g. Precio promedio de los inmuebles en el barrio Colombia, 1926 – 1936

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
enero	-	\$300,00	\$473,75	-	\$980,00	\$777,78	\$158,75	\$200,00	\$120,00	\$152,50	\$225,00
febrero	-	\$270,00	\$292,00	\$1.020,00	\$400,00	\$2.400,00	-	\$50,00	\$156,66	\$325,00	\$297,50
marzo	-	\$115,00	\$1.000,00	\$500,00	\$334,16	\$200,00	\$600,00	\$105,00	\$350,00	\$673,33	\$253,33
abril	-	\$286,66	\$300,00	\$1.050,00	\$198,75	\$600,00	\$250,00	\$400,00	\$760,00	-	\$258,33
mayo	-	\$170,00	\$416,66	\$875,00	\$525,00	\$150,00	\$150,62	\$245,00	\$110,66	\$50,00	\$353,33
junio	-	\$321,66	\$680,00	\$375,00	\$538,00	\$383,33	\$160,00	\$524,00	\$125,00	\$100,00	\$340,00
julio	\$100,00	\$400,00	\$376,00	\$100,00	\$900,00	\$933,33	\$393,33	\$439,00	\$540,00	\$50,00	\$212,50
agosto	\$200,00	\$167,50	\$321,66	\$640,00	\$490,36	\$350,00	\$625,00	\$125,00	\$100,00	\$75,00	\$125,00
septiembre	-	\$75,00	\$37,50	\$650,00	\$636,66	\$356,00	-	\$80,00	-	-	\$310,00
octubre	-	\$363,33	\$325,00	\$228,33	\$1.458,33	\$250,00	-	\$250,00	\$250,00	\$200,00	\$92,50
noviembre	\$110,00	\$50,00	\$50,00	\$488,33	\$290,00	\$220,00	\$200,00	\$380,00	\$173,75	\$332,50	\$210,00
diciembre	\$80,00	\$1.045,00	\$250,00	\$292,50	\$750,00	\$347,96	\$250,00	\$270,00	\$166,66	\$375,33	\$600,00

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo h. Producto total del mercado inmobiliario en la zona centro, 1926 - 1936

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
TOTAL	\$6.630,00	\$45.585,00	\$50.705,00	\$12.282,00	\$30.782,00	\$32.466,00	\$9.122,00	\$14.694,00	\$17.822,00	\$24.850,00	\$40.319,00	\$285.257,00
enero	-	\$670,00	\$2.070,00	-	\$3.100,00	\$380,00	\$400,00	\$770,00	\$340,00	\$290,00	\$1.615,00	
febrero	-	\$2.000,00	\$1.225,00	\$1.000,00	\$2.000,00	\$6.100,00	\$1.352,00	\$715,00	\$1.222,00	-	\$260,00	
marzo	-	\$1.200,00	\$500,00	-	\$7.840,00	\$6.024,00	\$500,00	\$3.000,00	\$600,00	\$6.500,00	\$1.200,00	
abril	-	\$500,00	\$1.700,00	\$2.500,00	\$1.100,00	\$4.000,00	\$476,00	\$3.461,00	-	-	\$7.500,00	
mayo	-	\$1.055,00	\$4.800,00	\$760,00	\$2.150,00	\$2.410,00	\$750,00	\$1.100,00	\$2.100,00	\$480,00	\$2.590,00	
junio	-	\$10.250,00	\$5.600,00	\$500,00	-	-	\$4.000,00	\$2.225,00	\$1.450,00	\$8.000,00	\$2.128,00	
julio	\$280,00	\$1.000,00	\$12.000,00	-	\$500,00	\$5.152,00	-	\$1.000,00	\$1.800,00	\$250,00	\$6.450,00	
agosto	-	\$5.410,00	\$3.500,00	\$2.150,00	\$500,00	\$3.750,00	-	\$874,00	-	-	\$1.100,00	
septiembre	\$500,00	\$13.150,00	\$6.080,00	\$4.772,00	\$3.500,00	\$1.200,00	-	\$200,00	\$5.300,00	\$130,00	\$3.208,00	
octubre	-	\$4.450,00	\$11.430,00	-	\$1.900,00	\$3.000,00	-	\$845,00	\$2.200,00	\$5.100,00	\$2.818,00	
noviembre	\$4.200,00	\$1.000,00	-	-	\$3.417,00	\$450,00	\$1.644,00	\$444,00	\$2.550,00	\$4.100,00	\$1.350,00	
diciembre	\$1.650,00	\$4.900,00	\$1.800,00	\$600,00	\$4.775,00	-	-	\$60,00	\$260,00	-	\$10.100,00	
TOTAL	\$6.630,00	\$45.585,00	\$50.705,00	\$12.282,00	\$30.782,00	\$32.466,00	\$9.122,00	\$14.694,00	\$17.822,00	\$24.850,00	\$40.319,00	

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles
1926 - 1936

Anexo i. Precio promedio de los inmuebles en la zona centro, 1926 – 1936

Año/Precio	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
enero	-	\$670,00	\$517,50	-	\$1.550,00	\$190,00	\$400,00	\$192,50	\$170,00	\$290,00	\$807,50
febrero	-	\$1.000,00	\$612,50	\$1.000,00	\$666,66	\$1.525,00	\$270,40	\$178,75	\$305,50	-	\$260,00
marzo	-	\$600,00	\$500,00	-	\$1.568,00	\$1.004,00	\$500,00	\$1.500,00	\$600,00	\$6.500,00	\$300,00
abril	-	\$500,00	\$425,00	\$2.500,00	\$550,00	\$1.333,33	\$238,00	\$865,25	-	-	\$3.750,00
mayo	-	\$351,66	\$1.200,00	\$380,00	\$1.075,00	\$602,50	\$150,00	\$366,66	\$700,00	\$480,00	\$518,00
junio	-	\$1.281,25	\$1.120,00	\$500,00	-	-	\$4.000,00	\$370,83	\$483,33	\$4.000,00	\$709,33
julio	\$280,00	\$333,33	\$2.400,00	-	\$500,00	\$1.288,00	-	\$1.000,00	\$900,00	\$125,00	\$1.612,50
agosto	-	\$541,00	\$3.500,00	\$716,66	\$500,00	\$1.250,00	-	\$437,00	-	-	\$1.100,00
septiembre	\$500,00	\$1.643,75	\$1.520,00	\$954,40	\$875,00	\$600,00	-	\$200,00	\$2.650,00	\$130,00	\$356,44
octubre	-	\$890,00	\$1.428,75	-	\$380,00	\$1.500,00	-	\$281,66	\$733,33	\$2.550,00	\$563,60
noviembre	\$1.050,00	\$500,00	-	-	\$1.139,00	-	\$548,00	\$444,00	\$637,50	\$2.050,00	\$675,00
diciembre	\$825,00	\$1.633,33	\$450,00	\$600,00	\$795,83	-	-	\$60,00	\$260,00	-	\$5.050,00

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo j. Área vendida en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.

Año/Área (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	TOTAL 1926 – 1936
TOTAL	-	3452,5	22033,66	17732	19041,1	8941,35	9804,19	14654,08	6901,48	12243,25	8254,83	123058,44
enero	-	-	-	-	197,4	1302,9	1185	680	-	827	612,5	
febrero	-	-	-	-	3710	80	961,8	602	500	161	136	
marzo	-	-	5550	2250	-	1020	77	300	1840	2447,5	724	
abril	-	-	7797,2	550	-	1350	300	793,7	45	150	260,8	
mayo	-	-	1045	810	1158	1590,95	2266,5	1030,98	-	788	-	
junio	-	-	300	550	2508	272,5	185	7395	777	850	684,5	
julio	-	-	-	2770	2412,2	400	1737,5	690	382	1746	1666,43	
agosto	-	-	1510	-	6231	112	1494,75	700	1690	243,75	200	
septiembre	-	652,5	900	2540	1096,5	150	-	550	329	1525	997,4	
octubre	-	2800	1579,46	2992	1278	-	670	-	253,48	920	757,2	
noviembre	-	-	1090	-	350	2223	402,64	1050	271	2335	2021	
diciembre	-	-	2262	1270	100	440	524	862,4	814	250	195	

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo k. Área promedio de un inmueble en el barrio Buenos Aires, 1926 – 1936.

Año/Área (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
enero	-	-	-	-	197,4	434,3	395	430	-	275,66	306,25
febrero	-	-	-	-	1236,66	80	320,6	301	500	80,5	136
marzo	-	-	2775	562,5	-	340	77	300	460	1223,75	362
abril	-	-	1299,53	550	-	450	150	396,85	45	150	130,4
mayo	-	-	522,5	810	231,6	530,31	453,3	515,49	-	394	-
junio	-	-	300	550	3125,42	136,25	92,5	1848,75	388,5	425	342,25
julio	-	-	-	692,5	482,44	400	868,75	690	191	873	416,6
agosto	-	-	755	-	1246,2	112	298,95	350	563,33	243,75	100
septiembre	-	326,28	450	1270	548,25	150	-	550	109,66	381,25	498,7
octubre	-	2800	523,84	1748	319,5	-	167,5	-	126,74	306,66	378,6
noviembre	-	-	545	-	175	370,5	402,64	350	135,5	1167,5	404,2
diciembre	-	-	565,5	635	100	110	262	862,4	271,33	250	97,5
TOTAL	-	1563,14	859,596667	852,25	766,247	283,032727	317,112727	599,499091	279,106	480,9225	288,409091

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo I. Área vendida en el barrio Colombia, 1926 – 1936.

Año/Área (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
TOTAL	6600	34504,8	40714,25	28373,25	30455,3	43010,39	25344	11492,8	12966	12815	51886,81
enero	-	600	10955	-	3581	3331,39	5000	796	600	2141	594
febrero	-	3200	3400	4980	600	2214	-	255	1320	850	2620
marzo	-	2400	600	1220,25	1830	300	900	651	900	3000	1129
abril	-	1300	5285	1490,25	1880	600	1475	840	960	-	18163
mayo	-	5100	3000	2400	900	2900	11650	906	705	300	1310
junio	-	6000	4100	1800	2660	6890	1005	1624	600	-	1715,81
julio	600	1200	1784,25	1050	1000	1110	1030	1083	405	1400	2600
agosto	1200	3000	4840	3752,75	4837,8	705	294	577,8	1700	600	1150
septiembre	-	900	3810	600	5839,75	600	-	589	-	-	1250
octubre	-	1384,8	1440	3740	4187,75	480	-	240	1250	770	16535
noviembre	3600	3080	600	2740	1070	-	3135	1080	2801	1650	3150
diciembre	1200	6340	900	4600	2069	23880	855	2851	1725	2104	1670

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo m. Área promedio de un inmueble en el barrio Colombia, 1926 – 1936.

Año/Área (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
enero	-	600	684,68	-	596,83	475,91	625	398	600	535,25	297
febrero	-	640	680	996	600	553,5	-	255	440	425	436,66
marzo	-	1200	600	610,12	305	300	450	217	450	1000	376,33
abril	-	650	880,83	745,12	470	600	368,75	280	480	-	3027,16
mayo	-	1020	1000	800	450	725	1456,25	453	352,5	300	436,66
junio	-	1000	820	450	532	2296,66	335	324,8	300	-	428,95
julio	600	1200	356,85	1050	250	370	343,33	361	202,5	700	650
agosto	600	750	806,66	536,1	483,78	352,5	294	288,9	850	600	575
septiembre	-	450	952,5	600	449,21	600	-	294,5	-	-	416,66
octubre	-	461	720	623,33	697,95	240	-	240	625	770	4133,75
noviembre	720	616	600	685	356,66	-	1567,5	540	700,25	412,5	525
diciembre	600	792,5	900	1150	517,25	4776	427,5	570,2	575	701,33	334

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo n. Área vendida en la zona centro, 1926 – 1936.

Año/Área (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
TOTAL	893,44	12639,04	11022,37	4344	4519,08	6868,05	2705,44	8860,68	5799,07	2359,68	10258,35
enero	-	234	783,97	-	630	132	77	402,75	596,43	114,43	116,43
febrero	-	113,4	566,86	220	233,25	266,5	1222	480,1	588,93	-	85
marzo	-	662,21	136,5	-	1043,8	336,5	188	565	157,14	154	932,46
abril	-	175	316,56	130	-	618	501	1364,9	-	-	1406
mayo	-	1005,28	271,12	115	198	2887,4	196	756,5	335	-	1657,8
junio	-	2020,35	1275,9	370	-	-	-	1388,66	261,93	690,35	467,69
julio	149,4	1520	1433,73	-	-	807,5	-	-	1372,9	492,39	1658,62
agosto	-	3662,15	748	1538	-	644	-	472,51	-	-	164
septiembre	-	1139,8	1672	1831	646,25	253,4	-	1600	711,2	257,4	1217,16
octubre	-	1257	3319,2	-	636	443	-	1481,86	602,1	500	664,19
noviembre	367,04	428	-	-	553,27	479,75	521,44	96,4	1138,44	151,11	158
diciembre	377	421,85	498,5	140	578,51	-	-	252	35	-	2031

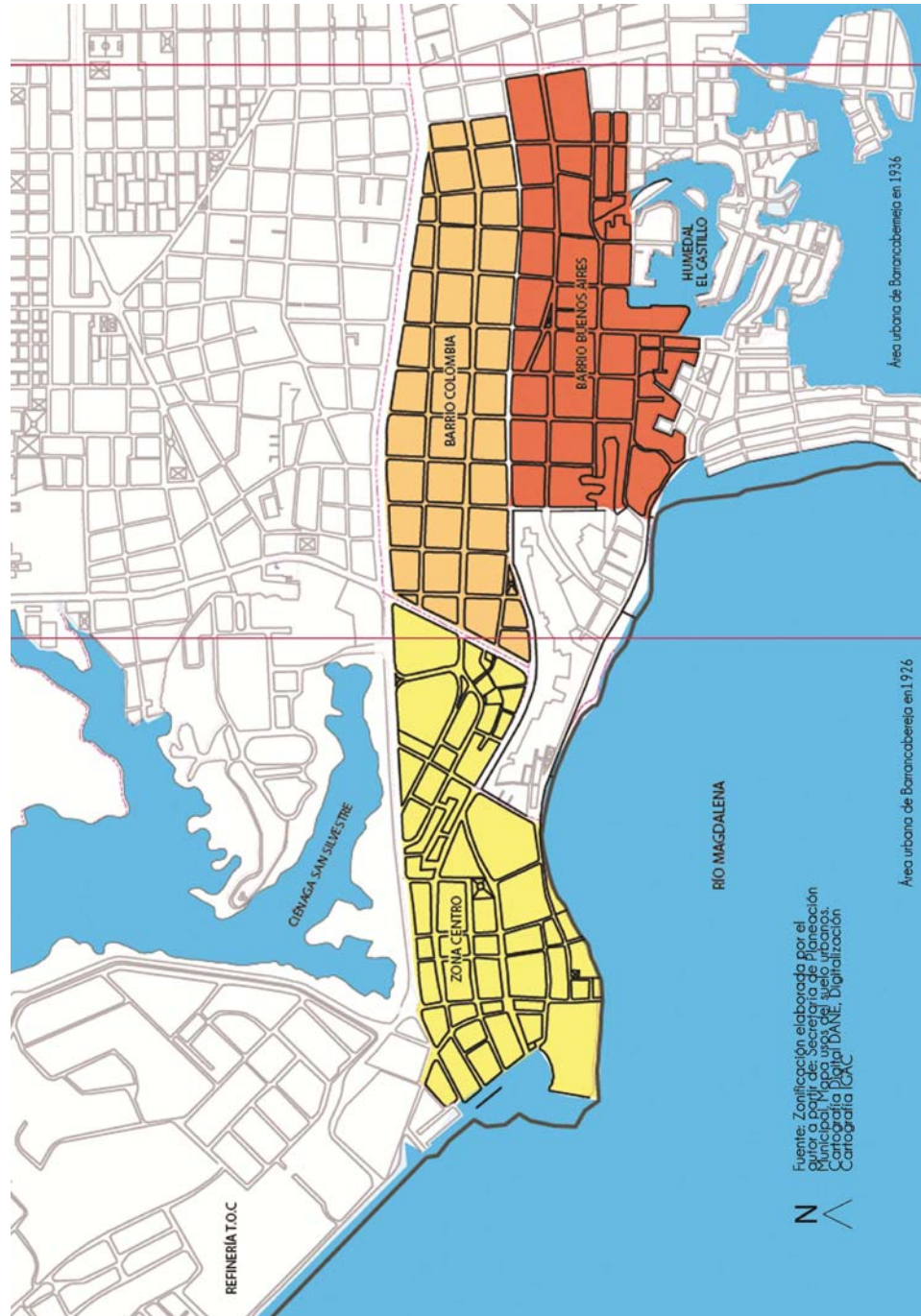
Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo o. Área promedio de un inmueble en la zona centro, 1926 – 1936.

Año/Area (Mts2)	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936
enero	-	234	195,99	-	315	132	77	134,25	298,21	114,43	166,43
febrero	-	113,4	283,43	220	77,75	133,25	407,33	120,05	147,23	-	85
marzo	-	331,1	136,5	-	260,95	84,12	188	282,5	157,14	154	233,11
abril	-	175	79,14	130	198	206	250,5	341,22	111,66	-	703
mayo	-	335,09	135,56	57,5	198	962,46	98	252,16	-	-	331,56
junio	-	288,62	255,18	370	-	200,87	-	231,44	87,31	345,17	467,69
julio	149,4	760	286,74	-	-	214,66	-	-	686,45	246,19	414,65
agosto	-	457,7	748	384,5	-	126,7	-	236,25	-	-	164
septiembre	-	189,96	418	366,2	161,56	221,5	-	800	355,6	257,4	202,86
octubre	-	314,25	414,9	-	636	239,87	-	493,95	200,7	250	221,39
noviembre	122,34	214	-	-	138,31	239,87	173,81	96,4	284,61	151,11	158
diciembre	125,66	140,48	124,62	140	144,62	-	-	252	35	-	1015,5

Fuente: Archivo de la Notaría Primera de Barrancabermeja, protocolos de compra-venta de inmuebles 1926 - 1936

Anexo p. Plano del crecimiento urbano de Barrancabermeja, 1926 – 1936



FUENTES

Archivo del concejo municipal de Barrancabermeja. Actas del concejo Municipal (1926 – 1936)

Archivo de la Notaria Primera de Barrancabermeja. Protocolos notariales (1926 – 1936).

Archivo de la oficina de Registro de Barrancabermeja. Órgano de información y propaganda del municipio (1926 - 1936)

Departamento Nacional de Estadística. Censos de población 1928 – 1938. [PDF] Disponibles en: http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=156 [fecha de consulta: 25 de enero de 2011]

Departamento Nacional de Estadística. Censo de vivienda 1938. Disponible en: http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=156 [fecha de consulta: 25de enero de 2011]

Secretaría de Planeación Municipal. Mapa usos del suelo urbanos. Cartografía Digital DANE, Digitalización Cartografía IGAC

BIBLIOGRAFÍA

APRILE, Jacques. Génesis de Barrancabermeja. Barrancabermeja: Instituto Universitario de La Paz, 1991

_____. La ciudad colombiana. Siglo XIX y siglo XX. Bogotá: Banco Popular, 1992.

BAZÁN LEVY, Lucía. La relación industrialización/urbanización en la delegación de Azcapotzalco. En: ESTRADA, Margarita. NIETO, Raúl, NIVÓN, Eduardo y RODRÍGUEZ, Mariángela (compiladores). Antropología y ciudad. México: CIESAS, 1993

BEYER, Glenn. La explosión urbana en América Latina. Un continente en proceso de modernización. Editorial Aguilar, Buenos Aires, 1970.

BUENAHORA, Gonzalo. Sangre y petróleo. Bogota, 1982.

BURGESS, Ernest. The growth of the city: An introduction to a Research project. [PDF] Disponible en: www.tsjugephd.com/.../file_Burgess_The_Growth_of_the_city.pdf [fecha de consulta: 20 de mayo de 2011]

CAMPO, Urbano. La urbanización en Colombia. Ediciones Armadillo, Bogotá, 1977

CAPEL, Horacio. Capitalismo y morfología urbana. Barcelona, 1983.

_____. Ciudades, arquitectura y espacio urbano. Instituto de estudios Cajamar. 2003

_____. La definición de lo urbano. [pdf] Disponible en: www.geo.puc.cl/html/revista/PDF/RGNG_N32/art09.pdf

CASTELLS, Manuel. La cuestión urbana. Siglo XXI, México, 1976.

_____. Imperialismo y urbanización en América Latina. Gustavo Gili, Barcelona, 1973.

CASTILLO Carlos (Comp.). Vida Urbana y Urbanismo. Instituto Colombiano de Cultura, Bogotá. 1977.

DE LA PEÑA, Guillermo. Los estudios urbanos en la antropología social británica: 1940 – 1970. En: ESTRADA, Margarita. NIETO, Raúl, NIVÓN, Eduardo y RODRÍGUEZ, Mariángela (compiladores). Antropología y ciudad. México: CIESAS, 1993

DUCCI, Marial Elena. Introducción al Urbanismo. Editorial trillas, México, 1989.

DROYSEN, Johann Gustav. Histórica, Lecciones sobre la Enciclopedia y Metodología de la Historia. Alfa, Barcelona. 1983.

ESTRADA, Margarita. NIETO, Raúl, NIVÓN, Eduardo y RODRÍGUEZ, Mariángela (compiladores). Antropología y ciudad. México: CIESAS, 1993

FLORES, Carlos. Así se pobló la ciudad. Crecimiento urbano en Barrancabermeja 1970 - 1990. Barrancabermeja: Alcaldía Municipal, 1997.

HARDOY Jorge Enrique. Ciudades y sistemas urbanos. Buenos Aires: CLACSO, 1984.

HARDOY, Jorge Enrique, MORSE, SHAEDE. Ensayos históricos sociales sobre la urbanización en América Latina. Buenos Aires: Ediciones SIAP, 1978.

HARRIS, Walter. El crecimiento de las ciudades en América Latina. Ediciones Marymar, Buenos Aires, 1975

KULA Witold. Problemas y Métodos de la Historia Económica. Ediciones Península, Barcelona. 1974

LÓPEZ, Arnulfo. Las anécdotas de Arnulfo sobre Barrancabermeja. Barrancabermeja: Corporación Memoria y patrimonio, 2002.

MAS HERNANDEZ, Rafael y RODRÍGUEZ, Isabel. El mercado inmobiliario

en España. En: CAPEL, Horacio. Ciudades, arquitectura y espacio urbano. Barcelona, 2003

MEJIA PAVONY, Rodrigo. La pregunta por la existencia de la Historia Urbana. [Online] Disponible en: http://historiacritica.uniandes.edu.co/html/18/resena_mejia.html

_____. Los Años del Cambio, Historia Urbana de Bogotá 1820 – 1910. (Segunda Edición) Centro Editorial Javeriano CEJA, Bogotá. 2003.

MELONI, Osvaldo y RUIZ, Fernanda. El precio de los terrenos y el valor de sus atributos. Un enfoque hedónico [PDF] Disponible en: http://economica.econo.unlp.edu.ar/documentos/20081128021625PM_Economica_528.pdf [fecha de consulta: 12 de mayo de 2011]

MENDOZA, Edgar. Lo urbano y la ciudad. La importancia de su construcción teórica. Guatemala: USAC, 2005.

NÚÑEZ, Rafael. Reseña histórica de Barrancabermeja. Barrancabermeja: CAVIPETROL, 1985.

PALACIOS, Marco. Entre la legitimidad y la violencia. Colombia 1875 – 1994. Editorial Norma, Bogotá, 2003.

PEREIRA, Gislene y DA SILVA, Madianita. Mercado Inmobiliario y estructuración del espacio. Asentamientos informales en la región metropolitana de Curitiba. [PDF] disponible en: redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/748/74811890003.pdf [fecha de consulta 20 de noviembre de 2011]

SANTOS, Milton. La metamorfosis de lo urbano. Barcelona: OIKOS-TAU, 1995.

SINGER, Paul. Crecimiento económico y distribución espacial de la población. En: Ciudades y sistemas urbanos: Economía informal y desorden espacial. Buenos Aires, CLACSO, 1984.

TAPIA QUEVEDO, Jorge. La urbanización dependiente de ciudad de Toluca. En: ESTRADA, Margarita. NIETO, Raúl, NIVÓN, Eduardo y RODRÍGUEZ, Mariángela (compiladores). Antropología y ciudad. México: CIESAS, 1993

VALBUENA, Martin. Memorias de Barrancabermeja. Bucaramanga: Editorial El Frente, 1947.

WIRTH, Louis. Urbanism as a way of life. En: American Journal of sociology, 1938. [PDF] disponible en: http://periplurban.org/blog/wp-content/uploads/2008/06/wirth_urbanismasawayoflife.pdf [fecha de consulta: 20 de noviembre de 2011]

