

BUCARAMANGA, NEOLIBERALISMO Y SEGREGACIÓN URBANA

Producción neoliberal del espacio y residualismo urbano: el caso de Portón del Tejar en
Bucaramanga, 1975 – 1984

César Ernesto Tavera Rico

Trabajo de Grado para Optar al Título de Historiador y Archivista

Director

Sergio Andrés Acosta Lozano

Magister en Historia

Universidad Industrial de Santander

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Historia

Historia y Archivística

Bucaramanga

2026

Tabla de Contenido

Introducción	7
Metodología	8
Historia del barrio El Tejar	10
Fase I: uso tradicional y temprana mercantilización del suelo (1912 – 1939)	10
Fase II: control societario y valorización del suelo (1940 – 1975)	13
Fase III: urbanización corporativa y espacio residencial cerrado (1975 – 1984)	16
Fase IV: institucionalización y consolidación de la segregación (1985–2001)	24
Residualismo urbano: una categoría de análisis para la perspectiva histórica	30
Conclusiones	34
Bibliografía	38
Fuentes Primarias	38
Fuentes Secundarias	43
Fuente Oral	44

Lista de tablas

Tabla 1.....	10
---------------------	-----------

Lista de Figuras

Figura 1: Plano del terreno vendido por parte de Juan de Dios Sanabria a Tejar Moderno S. A. Fuente: Escritura No. 1397 de 1944, Notaría 1^a.	14
Figura 2: Plano del terreno vendido por parte de Eva Pinilla Lizcano a Tejar Moderno S. A., 1945.	15
Figura 3: Ortofoto de 1976 del sector suroriental de Bucaramanga, zona del Tejar Moderno, barrio La Pedregosa de Bucaramanga y barrio Bellavista Casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.	18
Figura 4: Cartel de promoción del Conjunto Residencial Torres del tejat, hoy Portón del Tejar – Portería I. Edición del domingo 12 de febrero de 1984. Sección 6.	21
Figura 5: plano de la ubicación estratégica del conjunto residencial Torres del Tejar, hoy Portón del Tejar – Portería I. Edición del domingo 12 de febrero de 1984. Sección 6.	21
Figura 6: Ortofoto de 1983 del sector suroriental de Bucaramanga: zona del Tejar Moderno, naciente barrio “El Tejar”, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista Casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.	22
Figura 7: vista a la entrada del conjunto residencial Portón del Tejar – Portería I. Actual Calle 93 #33 – 34.	23
Figura 8: Comunas y barrios de Bucaramanga en 1988. Fuente: Historia básica de Bucaramanga. Cuatro siglos de poblamiento, 1622 – 2022.	26
Figura 9: Ortofoto de 1993 del sector suroriental de Bucaramanga: barrio El Tejar, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.	27
Figura 10: Ortofoto de 1996 del sector suroriental de Bucaramanga: barrio El Tejar, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.	28
Figura 11: vista el lado occidental del muro que rodea al conjunto Portón del Tejar – Portería I. Actual extensión de la Carrera 33 de Bucaramanga.	31
Figura 12: Perspectiva desde la Carrera 34, vía que divide morfológicamente al barrio La Pedregosa (costado derecho) de los conjuntos Portón del Tejar y Torres del Tejar, Porterías I y II (costado izquierdo).	32
Figura 13: vista desde la Carrera 34, carrera referenciada en la descripción de la figura 9 (líneas perpendiculares). Al costado izquierdo, el muro que rodea al conjunto residencial; al costado derecho, el barrio Bellavista Casas.	33

Resumen

Título: Producción neoliberal del espacio y residualismo urbano: el caso de Portón del Tejar en Bucaramanga, 1975 – 1984*

Autor: César Ernesto Tavera Rico**

Palabras clave: Neoliberalismo, Bucaramanga, Historia Urbana, Conjuntos Cerrados, barrio El Tejar, siglo XX.

Descripción: El presente artículo analiza la configuración histórica del sector El Tejar en Bucaramanga a partir del conjunto residencial cerrado “Portón del Tejar – Portería I”, con el fin de demostrar que sus transformaciones urbanas responden a una racionalidad espacial orientada a la acumulación de capital y a una segregación planificada. Desde un enfoque histórico, con aportes de la sociología y la antropología urbana, se empleó una metodología cualitativa basada en la triangulación de fuentes notariales, cartográficas y orales, organizada en tres dimensiones: lo planificado, lo materializado y lo vivido. Los resultados evidencian que el sector no surgió de forma espontánea, sino mediante procesos de fragmentación, concentración de la propiedad y urbanización corporativa, que derivaron en conjuntos cerrados. Este proceso expresa la urbanización neoliberal a escala local. Como aporte central, se propone la categoría de *residualismo urbano*, que explica la dócil persistencia de prácticas y representaciones en contextos de segregación socioespacial.

* Trabajo de Grado para Optar al Título de Historiador y Archivista

** Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Historia y Archivística. Director: Sergio Acosta Lozano. Título académico: Magister en Historia

Abstract

Title: Neoliberal Production of Space and Urban Residualism: The Case of Portón del Tejar in Bucaramanga, 1975–1984*

Author: César Ernesto Tavera Rico**

Key Words: neoliberalism, urban history, gated community, El Tejar neighborhood, Bucaramanga, 20th century.

Description: This article examines the historical configuration of the El Tejar sector in Bucaramanga through the case of the gated residential complex “Portón del Tejar – Portería I.” It argues that the area’s urban transformations are shaped by a specific logic of spatial production tied to capital accumulation. Adopting a historical approach informed by urban sociology and anthropology, the study employs a qualitative methodology based on the triangulation of notarial, cartographic, and oral sources, structured around three analytical dimensions: the planned, the materialized, and the lived. The findings indicate that the sector did not emerge spontaneously, but was progressively produced through processes of fragmentation, land concentration, and corporate urbanization, culminating in the consolidation of gated communities. This trajectory reflects neoliberal urbanization at the local scale. As its main contribution, the article introduces the concept of *urban residualism* to account for the subordinated persistence of practices and identities within contexts of socio-spatial segregation.

* Degree Work to Obtain the Title of Historian and Archivist

** Faculty of Human Sciences. School of History and Archives.
Director: Sergio Acosta Lozano. Academic Title: Master in History

Introducción

Los cambios urbanos en América Latina han sido ampliamente interpretados en términos de fragmentación, segregación y expansión de lógicas neoliberales. Sin embargo, tales enfoques han privilegiado la dimensión estructural del espacio, relegando el análisis de las formas históricas de habitar que persisten bajo condiciones específicas de reconfiguración territorial. En este sentido, la realidad urbana no puede reducirse a descripciones morfológicas, sino que remite a procesos históricamente determinados de producción del espacio, inscritos en formas de planificación económica, política y social.

En el caso colombiano, dicha reconfiguración no se manifestó de manera abrupta ni homogénea, sino que se consolidó progresivamente desde mediados de la década de 1970 a través de la rearticulación entre Estado, mercado y territorio, caracterizada por la reducción de la intervención estatal directa, la apertura a capitales privados y la consolidación de sistemas de relaciones mercantiles en la gestión del suelo urbano. En términos lefebvrianos, la ciudad puede entenderse como la proyección de la sociedad sobre el espacio¹, lo que implica reconocer que su organización responde a estrategias históricas de apropiación. En este marco, la intervención estatal ha tendido a articularse con instituciones privadas, favoreciendo formas de apropiación diferencial del territorio. En Bucaramanga, este proceso evidenció la persistencia de intereses particulares en la producción del espacio urbano.

En este marco, la acción de grupos empresariales, de sociedades de capital familiar y de redes de acumulación regional, ha incidido de manera decisiva en la configuración urbana, dando

¹ Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad*, (Península, 1968), 10.

lugar a fenómenos interrelacionados como la segregación socioespacial, la dispersión morfológica y la proliferación de conjuntos residenciales cerrados, articulados a una racionalidad urbana de tipo neoliberal. Lejos de ser procesos accidentales, estas dinámicas responden a la centralidad del capital en la trama urbana y a prácticas históricas orientadas por la acumulación. En este sentido, el análisis del conjunto residencial Portón del Tejar – Portería I, ubicado en el barrio El Tejar de Bucaramanga, permite observar, en un sector periférico colindante con barrios populares, la coexistencia de formas urbanas diferenciadas.

A partir de este caso, se plantea la siguiente pregunta: ¿cómo analizar históricamente un espacio urbano local de manera que permita identificar en él las tensiones estructurales que han configurado a la ciudad contemporánea? Para abordarla, se adopta un enfoque cualitativo que articula la historia urbana con la sociología y la antropología urbana, comprendiendo la ciudad como una realidad material y vivida. Como aporte central, se propone la categoría de *residualismo urbano*, definida como una condición socioespacial en la que formas históricas de habitar permanecen de manera fragmentaria y subordinada dentro de espacios reconfigurados por fundamentos operativos neoliberales, permitiendo comprender las tensiones entre cambio espacial y continuidad social en contextos de desacople urbano. El artículo se ordenó en tres apartados: metodología, reconstrucción histórica del sector de El Tejar y desarrollo del *residualismo urbano* como categoría histórica de análisis para la interpretación del caso.

Metodología

La presente investigación se inscribió en un enfoque cualitativo de carácter histórico-interpretativo, orientado a comprender la producción del espacio urbano en sus dimensiones material, jurídica, discursiva y vivencial. El interés radicó en reconstruir procesos, identificar patrones y analizar las formas en que el territorio ha sido producido, representado y habitado. El diseño metodológico corresponde a un estudio de caso, centrado en el conjunto residencial cerrado Portón del Tejar – Portería I, ubicado en el actual barrio El Tejar de Bucaramanga. Se adoptó una estrategia de triangulación crítica de fuentes, estructurada a partir de las tres dimensiones del espacio propuestas por Henri Lefebvre: el espacio concebido, el espacio percibido y el espacio vivido². Estas dimensiones organizaron el análisis e introdujeron una lectura temporal diferenciada del proceso urbano, permitiendo articular archivo y documentos institucionales (tiempo pasado), morfología (presente material) y experiencia (memoria viva o presente subjetivo) en una interpretación de carácter dialéctico³.

En este marco, la categoría de *residualismo urbano* se incorpora como eje articulador de la triangulación metodológica, en tanto permite interpretar de manera relacional las tensiones entre estos tres espacios. Su operacionalización se sustenta en el cruce sistemático de fuentes documentales, cartográficas y orales, permitiendo identificar no solo cambios materiales del territorio, sino también los desfases entre dichos cambios y la experiencia social del habitar.

Dimensión del espacio	Categoría analítica	Autor base	Escala temporal	Fuente principal	Técnica	Indicadores
Espacio concebido	Planificación, normatividad, producción jurídica del espacio	Lefebvre; Harvey	1912–1983	Escrituras públicas; normativa urbana; POT; fuente secundaria (teorías, conceptos)	Análisis documental	Subdivisión del suelo, cambios de uso, propiedad, instrumentos de planificación

² Henri Lefebvre, *La producción del espacio*, (Capitán Swing, 1974), 14.

³ Lefebvre, *La producción del...*, 15.

Dimensión del espacio	Categoría analítica	Autor base	Escala temporal	Fuente principal	Técnica	Indicadores
Espacio percibido	Morfología urbana, materialización del espacio	Caldeira; Janoschka	1976–1996 (lectura diacrónica)	Cartografía IGAC	Análisis cartográfico comparado	Expansión urbana, ocupación del suelo, cambio de áreas abiertas
Espacio vivido	Experiencia, memoria, formas de habitar	Lefebvre; Janoschka	Presente / memoria	Entrevistas semiestructuradas	Análisis temático	Percepción del cambio, prácticas espaciales, segregación, apropiación
Dimensión discursiva (transversal)	Representación del espacio, narrativas de ciudad	Harvey; Caldeira	1975–2001	Prensa (Vanguardia Liberal)	Análisis de discurso	Progreso, modernización, valorización, silencios
Residualismo urbano	Persistencia subordinada de lo urbano, desfase socioespacial	Lefebvre, Janoschka, Caldeira	Diacrónica (articulación pasado – presente)	Escrituras, cartografía, entrevistas (triangulación dialéctica)	Análisis relacional y comparado	Continuidades fragmentarias, tensiones entre producción del espacio y experiencia, jerarquización socioespacial

Tabla 1

Historia del barrio El Tejar

Fase I: uso tradicional y temprana mercantilización del suelo (1912 – 1939)

La reconstrucción histórica del actual sector de El Tejar evidenció que, durante las primeras décadas del siglo XX, el suelo rural-periférico de Bucaramanga se encontraba articulado por instituciones jurídicas, económicas y familiares en constante reconfiguración. Más que un espacio

estático, se trató de un territorio donde la propiedad era fragmentada, transferida y reorganizada mediante instrumentos de intervención que combinaban prácticas tradicionales con formas incipientes de mercantilización.

Desde etapas tempranas, el acceso a la tierra estuvo mediado por instrumentos como el crédito, la deuda y la ejecución patrimonial. Los registros notariales mostraron cómo procesos de remate judicial y compraventa con pago diferido introdujeron un esquema de funcionamiento en el que el suelo comenzaba a operar no solo como soporte productivo, sino como activo transable⁴. De manera paralela, la circulación relativamente rápida de la propiedad durante las décadas de 1910 y 1920 evidenció un proceso sostenido de fraccionamiento, en el cual los predios cambiaban de manos en lapsos cortos, frecuentemente bajo esquemas de endeudamiento⁵.

Este proceso se desarrolló sobre una base material aún anclada a formas de producción de pequeña escala. Las descripciones de viviendas en tapia, madera y teja, así como la presencia de solares y tejares, remiten a unidades domésticas en las que se articulaban vivienda, producción y reproducción social. En este contexto, la tierra cumplía una función principalmente orientada a la subsistencia, con limitada inserción en circuitos de acumulación ampliada⁶. No obstante, esta coyuntura comenzó a tensionarse a medida que se intensificaban los modos operacionales de circulación y valorización del suelo.

Un punto de inflexión se observó en la década de 1920, cuando emergieron formas más complejas de organización económica en torno a la propiedad de la tierra. La constitución de

⁴ José Natividad Villamizar, “Escritura de adjudicación por remate”, entre núm. 1449 y núm. 1450, 2 de octubre de 1912, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

⁵ Vicente Bueno y Esteban Parra, “Escritura de compraventa de inmueble”, núm. 34, 8 de enero de 1917. Notaría Primera de Bucaramanga, Colombia. Pastor Navas y Vicente Bueno, “Escritura de compraventa de inmueble”, núm. 1182, 10 de octubre de 1918. Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

⁶ Justiniano Pineda, “Escritura de adjudicación por juicio de sucesión”, núm. 1298, 8 de octubre de 1923, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

sociedades como la de “Sucesores de David Puyana S. A.”, con capacidad de concentrar capital y proyectar la urbanización de terrenos, marcó una transición significativa: la tierra empezó a ser concebida como reserva de valor y activo susceptible de especulación⁷. Este cambio implicó no solo una mayor concentración de la propiedad, sino también la articulación del territorio a escalas más amplias de intervención, vinculándolo con ejes de movilidad y expansión de la ciudad.

Hacia la década de 1930, el proceso mostró una relativa estabilización en la circulación de la propiedad, lo que sugiere el cierre de un primer ciclo de reorganización del suelo⁸. Sin embargo, lejos de indicar una consolidación definitiva, esta estabilización debe entenderse como la sedimentación de cambios previos: las delimitaciones iniciales, la mediación del crédito y la incipiente concentración de la propiedad. Fueron estos los que sentaron las bases para procesos posteriores de urbanización y redefinición económica del territorio.

En conjunto, esta fase evidenció la transición desde formas tradicionales de uso del suelo hacia su incipiente mercantilización, en la que la tierra, aún ligada a dinámicas productivas de pequeña escala, comenzó a integrarse a circuitos de circulación, acumulación y control. Este proceso configuró un escenario de coexistencia tensa entre lo rural y lo urbano, así como entre prácticas de subsistencia y formas emergentes de densificación con fines de rentabilidad, sentando las bases para la posterior reorganización territorial mediante entramados societarios y una creciente distribución asimétrica de la renta urbana. Dicha tensión prefiguró, en clave histórica, lo que más adelante se manifestaría como *residualismo urbano*: la persistencia restringida de formas de habitar en un territorio en reconfiguración.

⁷ “Escritura constitución Sucesores David Puyana S. A.”, núm. 569, 28 de julio de 1924, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

⁸ Leonor Lizarazo y Nicolás Centeno, “Escritura de compraventa de inmueble”, núm. 170, 13 de febrero de 1939, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

Fase II: control societario y valorización del suelo (1940 – 1975)

Durante las décadas de 1940 y 1950 se consolidó un cambio cualitativo en la organización del suelo en el sector de La Pedregosa y Tajamar. Si en la fase anterior predominaron la territorialización y la circulación relativamente dispersa de la propiedad, en este periodo emergió un dispositivo de concentración y control territorial mediado por regímenes societarios. La tierra dejó de operar principalmente como soporte productivo de pequeña escala para integrarse progresivamente a esquemas monopolistas más complejos⁹.

Los registros notariales evidenciaron la continuidad de mecanismos como la compraventa, la adjudicación judicial y el endeudamiento hipotecario. Sin embargo, estos comenzaron a articularse en torno a actores con mayor capacidad de acumulación. La adquisición sucesiva de predios colindantes y su rápida transferencia a sociedades recién constituidas indicó un proceso deliberado de integración territorial. Se evidencia, por tanto, que la propiedad dejó de circular exclusivamente entre individuos para concentrarse en figuras jurídicas capaces de gestionar mayores volúmenes de capital y proyectar intervenciones sobre la tierra a mayor escala¹⁰.

Otro punto de inflexión apareció a mediados de la década de 1940, con la constitución de sociedades orientadas tanto a la producción de materiales de construcción como a la gestión del suelo, como lo fue la sociedad “Tejar Moderno, S. A.”¹¹. Estas asociaciones no solo consolidaron la propiedad previamente estratificada, sino que articularon funciones diferenciadas sobre el

⁹ Tejar Moderno S. A. y Alfonso Silva, Domingo Trillos y Apolinar Pineda, “*Escritura de compraventa de inmueble*”, núm. 1515, 1 de septiembre de 1944, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

¹⁰ Tejar Moderno S. A. y Eva Pinilla Lizcano, “*Escritura de compraventa de inmueble*”, núm. 1501, 15 de septiembre de 1945, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

¹¹ “*Escritura constitución Tejar Moderno S. A.*”, núm. 1199, 14 de julio de 1944, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

territorio: mientras algunas se enfocaron en la explotación industrial —como la producción de materiales— otras asumieron la urbanización, parcelación y comercialización de terrenos¹². Esta división funcional evidenció una reorganización del espacio en clave empresarial, en la que el suelo comenzó a ser gestionado simultáneamente como recurso productivo y como reserva de especulación y valorización.

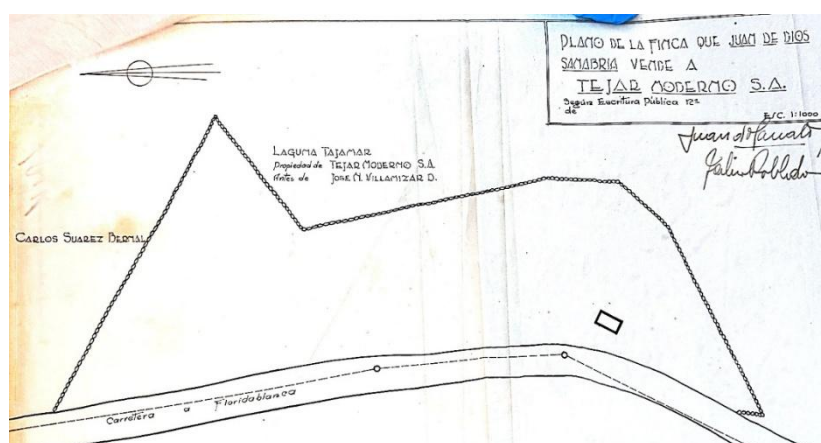


Figura 1: Plano del terreno vendido por parte de Juan de Dios Sanabria a Tejar Moderno S. A.
Fuente: Escritura No. 1397 de 1944, Notaría 1ª.

Hacia finales de la década de 1940 y durante los años cincuenta, esta tendencia se profundizó con la aparición de nuevas sociedades y la integración de predios en unidades de mayor escala¹³. El acaparamiento progresivo de tierras en sectores estratégicos del suroriente de Bucaramanga permitió no solo controlar extensiones significativas del territorio, sino también posibilitar su proyección futura en función de operaciones urbanas corporativas. Con ello, el sector

¹² “Escritura constitución Urbanizadora David Puyana S. A.”, núm. 1610, 21 de mayo de 1949, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

¹³ Tejar Moderno Ltda., “Escritura de Aporte societario a Agropecuaria Tajamar Ltda.”, núm. 3813, 23 de diciembre de 1958, Notaría Primera de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

terminó siendo articulado entre actores empresariales y familiares, consolidando un patrón de concentración que redujo el esparcimiento previo de la propiedad.

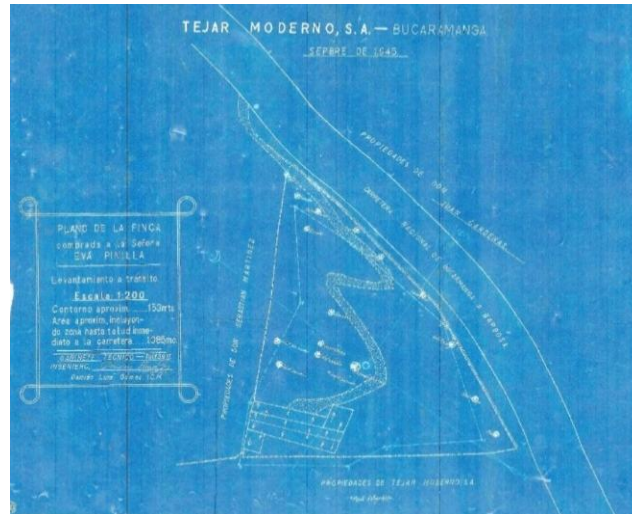


Figura 2: Plano del terreno vendido por parte de Eva Pinilla Lizcano a Tejar Moderno S. A., 1945.

Así mismo, el crédito adquirió una función sistemática más compleja que en la fase anterior. Ya no se trataba únicamente de una herramienta para el acceso a la tierra, sino de un recurso para apalancar operaciones de mayor escala. El uso sistemático del suelo como garantía, así como la ampliación de los montos y la prolongación de las obligaciones, evidenciaron su incorporación a circuitos financieros más densos, donde su valor radicó crecientemente en su potencial de valorización¹⁴.

¹⁴ Agropecuaria Tajamar Ltda. y Tejar Moderno Ltda., “Escritura de compraventa de varios inmuebles”, núm. 3122, 5 de diciembre de 1964, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

Un rasgo central de esta fase fue la disposición de circuitos relativamente cerrados de circulación de la propiedad. Las transferencias de predios entre sociedades vinculadas entre sí —frecuentemente representadas por los mismos actores— indicaron que el mercado de tierras operaba, en buena medida, bajo relaciones estructurales de control territorial. Más que un espacio de libre intercambio, se consolidó un entramado corporativo en el que la propiedad fue reorganizada estratégicamente para maximizar su reposicionamiento mercantil futuro¹⁵.

De esta manera, el territorio del futuro barrio El Tejar comenzó a consolidarse como un espacio estratégico dentro de los procesos de expansión urbana de Bucaramanga¹⁶. La acumulación de tierras, su reorganización bajo alianzas empresariales y su articulación a ejes de movilidad y crecimiento urbano, evidenciaron que el suelo había dejado de ser un recurso predominantemente productivo para convertirse en un activo central dentro de los procesos de recalificación del valor del suelo y de planificación privada. Este punto de inflexión explica las condiciones que posibilitaron su posterior inserción en el régimen urbano neoliberal de Bucaramanga y su transición a espacio planificado.

Fase III: urbanización corporativa y espacio residencial cerrado (1975 – 1984)

A partir de mediados de la década de 1970, el sector experimentó un cambio decisivo: el tránsito desde un suelo controlado corporativamente hacia su materialización como espacio residencial planificado. Este proceso estuvo liderado por la articulación de sociedades con

¹⁵ Agropecuaria Tajamar Ltda. y Tejar Moderno Ltda., “Escritura de compraventa de varios inmuebles”, núm. 3122, 5 de diciembre de 1964, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

¹⁶ Agropecuaria Tajamar Ltda. y Tejar Moderno Ltda., “Escritura de compraventa de varios inmuebles”, núm. 3122, 5 de diciembre de 1964, Notaría Segunda de Bucaramanga, Archivo Histórico Regional UIS, Colombia.

capacidad técnica y financiera para ejecutar proyectos de urbanización a gran escala, consolidando una fase en la que la materialización espacial adquirió un carácter plenamente empresarial.

Este proceso no ocurrió en el vacío. A mediados de la década de 1970, Colombia atravesaba una reconfiguración profunda de sus estructuras económicas e institucionales que incidió directamente sobre la producción del espacio urbano¹⁷. El denominado ‘frente nacional tardío’ y los gobiernos subsiguientes avanzaron hacia una mayor liberalización financiera, la reducción de controles sobre el mercado de capitales y el fortalecimiento del sector constructor como motor de la economía nacional, proceso impulsado en parte por las políticas del Banco Mundial orientadas a la financiarización de la vivienda en América Latina¹⁸.

En Colombia, este proceso se expresó en la creación del sistema UPAC en 1972, que canalizó ahorro privado hacia la financiación de la construcción y dinamizó la urbanización a gran escala¹⁹. En Bucaramanga, estas condiciones se articularon con la acumulación previa de suelo en el Tejar Moderno, de modo que la constitución de Inversiones Bolívar Urbanas Ltda. en 1975 no fue un hecho aislado, sino la expresión local de un modelo que integró capital privado, instrumentos estatales y suelo concentrado para producir espacio urbano como mercancía diferenciada.

¹⁷ Salomón Kalmanovitz, *Economía y nación: una breve historia de Colombia* (Bogotá: Editorial Norma, 2003), 457.

¹⁸ Kalmanovitz, *Economía y nación...*, 461.

¹⁹ El sistema UPAC, creado mediante el Decreto 677 de 1972, constituyó uno de los instrumentos centrales de la política habitacional colombiana durante las décadas de 1970 y 1980. Su diseño respondió a recomendaciones de organismos internacionales orientadas a reducir la intervención estatal directa en la provisión de vivienda y sustituirla por mecanismos de mercado financiados con ahorro privado. Véase: Salomón Kalmanovitz, *Economía y nación: una breve historia de Colombia*, (Bogotá: Norma, 2003), 457-462.

El punto de partida fue la constitución de nuevos grupos de capitales, dirigidos explícitamente a la urbanización de terrenos²⁰. Estos no solo heredaron el monopolio sobre la tierra consolidado en fases anteriores, sino que lo reorganizaron bajo un ensamblaje de intervención directa, en el que el territorio comenzó a ser proyectado, diseñado y transformado como producto urbano. La adquisición y transferencia de grandes extensiones de tierra —particularmente un globo de aproximadamente 80 hectáreas en el sector de La Pedregosa y Tajamar— marcó el paso de la reserva territorial a la ejecución efectiva de proyectos urbanísticos²¹.



Figura 3: Ortofoto de 1976 del sector suroriental de Bucaramanga, zona del Tejar Moderno, barrio La Pedregosa de Bucaramanga y barrio Bellavista Casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.

²⁰ “Escritura constitución Inversiones Bolívar Urbanas Ltda.”, núm. 1669, 28 de octubre de 1975, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

²¹ Tejar Moderno Ltda. e Inversiones Bolívar Urbanas Ltda., “Escritura de compraventa de inmueble”, núm. 260, 11 de febrero de 1977, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

La flecha de color naranja indica la carretera antigua que de Bucaramanga conduce a Floridablanca. La flecha morada indica el Viaducto García Cadena. El círculo amarillo identifica al antiguo Tejar Moderno, primero sitio de la sociedad Tejar Moderno S. A. El círculo rojo indica la antigua cancha de fútbol que pertenecía al barrio de La Pedregosa, arrebatada a este para llevar a cabo la urbanización. El círculo negro indica el lote inicial en el que se llevaría a cabo la construcción de los primeros cuatro conjuntos residenciales cerrados de la zona (Portón del Tejar o Torres del Tejar, porterías I, II, III y IV). La línea curva, verde, que alcanza a percibirse, que atraviesa al círculo rojo, marca la extensión de lo que fue el barrio La Pedregosa. La flecha rosada indica la ubicación del barrio La Pedregosa, que iba desde las casas que se ven al lado occidental de la cancha hasta el límite occidental del triángulo azul. El triángulo azul indica la ubicación del barrio Bellavista Casas, barrio dentro de la jurisdicción del municipio de Floridablanca.

La investigación comprendió que, durante la segunda mitad de la década de 1970, estas sociedades ampliaron su capacidad operativa mediante incrementos de capital y la diversificación de su objeto social, incorporando no solo la urbanización, sino también la construcción de vivienda y su comercialización²². Este cambio evidenció la consolidación de un modelo de distribución histórico del espacio en el que el suelo, previamente valorizado y concentrado, fue finalmente transformado en mercancía urbana.

El proceso de urbanización se materializó a inicios de la década de 1980 mediante la delimitación precisa de áreas de intervención, la obtención de licencias de construcción y la formalización de proyectos residenciales²³. La definición de linderos, el fraccionamiento del

²² Inversiones Bolívar Urbanas Ltda., “*Escritura de aumento de capital y modificación de artículos*”, núm. 1064, 21 de junio de 1978, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

²³ Inversiones Bolívar Urbanas Ltda., “*Escritura de aclaración de linderos*”, núm. 2614, 27 de diciembre de 1979, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia. Actualizada por la *Escritura núm. 1903*, 11 de agosto de 1983, de la misma Notaría.

terreno en manzanas y lotes, y la asignación de usos específicos –vivienda, parqueaderos y equipamientos comunes—reflejaron la transición hacia una racionalidad técnico-administrativa que reorganizó el espacio según criterios exclusivos de planificación privada.

Un elemento central de esta fase fue la implementación del régimen de propiedad horizontal, que permitió establecer jurídicamente al espacio residencial como un conjunto de unidades privadas articuladas por áreas comunes. La construcción de bloques multifamiliares, organizados bajo reglamentos de copropiedad, introdujo una forma específica de habitar caracterizada por la estandarización de las viviendas, la regulación de la vida cotidiana y la delimitación precisa entre lo público y lo privado²⁴.

En este contexto, emergió con claridad la silueta del espacio residencial cerrado como signo dominante de la urbanización. La organización interna del conjunto, la definición de accesos y la diferenciación respecto a su entorno inmediato, evidenciaron la consolidación de un modelo urbano basado en la separación, el control y la homogeneización social²⁵. Este tipo de desarrollo no solo transformó la morfología del territorio, sino que reconfiguró las formas de interacción y apropiación del espacio.

²⁴ “*Escritura de constitución de Propiedad Horizontal y Reglamento de copropiedad*”, núm. 1969, 22 de agosto de 1983, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

²⁵ “*Escritura de Adición y Reforma del reglamento de Propiedad Horizontal*”, núm. 2735, 26 de octubre de 1983, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

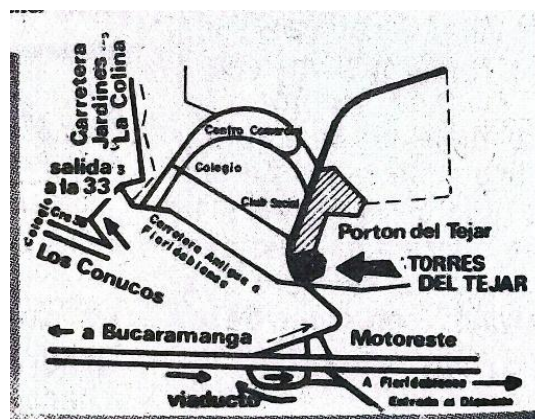


Figura 4: Cartel de promoción del Conjunto Residencial Torres del tejar, hoy Portón del Tejar – Portería I. Edición del domingo 12 de febrero de 1984. Sección 6.

Figura 5: plano de la ubicación estratégica del conjunto residencial Torres del Tejar, hoy Portón del Tejar – Portería I. Edición del domingo 12 de febrero de 1984. Sección 6.

En conjunto, esta fase marcó la consolidación de un modelo urbano de corte neoliberal como práctica dominante de estructuración del espacio, mediante la transformación definitiva de suelos previamente acumulados y valorizados en un producto urbano parcelado, regulado y comercializable. Este proceso dio lugar a modelos residenciales privados que anticiparon singularidades de segregación y delimitaciones excluyentes de la Bucaramanga contemporánea, evidenciando cómo la planificación privada y los criterios de inversión pasaron a definir tanto la forma urbana como las condiciones de habitabilidad.

*Figura 6: Ortofoto de 1983 del sector suroriental de Bucaramanga: zona del Tejar Moderno, naciente barrio “El Tejar”, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista Casas de Floridablanca.
Fuente: IGAC.*



El círculo negro indica al antiguo Tejar Moderno, que según la revista “La gente de Cabecera”, seguía en pleno funcionamiento de sus funciones de producción de material de construcción²⁶. El rectángulo amarillo indica el ancho y largo del lote que fue urbanizado por Inversiones Bolívar Urbanas S. A. —después denominada Promotora Bolívar Urbanas S. A.—en donde se encuentran los primeros cuatro conjuntos residenciales cerrados de todo el sector²⁷. El círculo azul indica el conjunto Portón del Tejar – Portería I, el más antiguo del sector, el primero en lotearse y el primero en inaugurarse; por lo tanto, el primero en recibir nuevos residentes²⁸. El rectángulo rosado ubica al barrio La Pedregosa. El triángulo azul señala al barrio Bellavista Casas.

²⁶ “Anécdotas y recuerdos evocan la historia de Portón del Tejar”, Gente de Cabecera, Edición 541, 1 al 8 de febrero de 2019.

²⁷ *Escritura de Adición y Reforma del reglamento de Propiedad Horizontal*”, núm. 2735, 26 de octubre de 1983, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

²⁸ “*Escritura de Adición y Reforma del reglamento de Propiedad Horizontal*”, núm. 2735, 26 de octubre de 1983, Notaría Cuarta de Bucaramanga, Colombia.

Por último, el cuadrado rojo ubica una pequeña fracción de terreno, de casas de tapia, madera y tejas, que hacía parte del barrio La Pedregosa y que, por la construcción del conjunto en cuestión, quedó aislada del grueso principal del barrio.

Figura 7: vista a la entrada del conjunto residencial Portón del Tejar – Portería I. Actual Calle 93 #33 – 34.



La consolidación del conjunto cerrado como instrumento dominante para la expansión urbana no solo transformó la morfología del sector: inauguró la condición de *residualismo urbano* en su dimensión más concreta. Los barrios colindantes —La Pedregosa, Bellavista Casas— no fueron demolidos ni integrados al nuevo orden urbano, sino relegados a una posición de subordinación física y simbólica respecto a los conjuntos planificados. Ahora bien, una vez se consolidó el cambio material y jurídico del suelo en conjuntos residenciales cerrados, resultó necesario situar esta modalidad en un recuadro más amplio, atendiendo a las condiciones

normativas, políticas y económicas que permitieron su integración al modelo de ciudad contemporáneo.

Fase IV: institucionalización y consolidación de la segregación (1985–2001)

Hacia finales del siglo XX, las alteraciones acumuladas en el sector encontraron un marco de formalización institucional que consolidó las operaciones previamente configuradas. Si en las fases anteriores el suelo había transitado desde usos tradicionales hacia su valorización, concentración societaria y urbanización privada, en este periodo dichas modificaciones fueron progresivamente incorporadas al ordenamiento estatal, en un contexto marcado por la reconfiguración del papel del Estado en la gestión del espacio urbano.

En Colombia, esta maniobra se inscribió en un cambio más amplio en las formas de intervención pública, caracterizado por la adopción de instrumentos de planificación orientados a articular la acción estatal con las operaciones del mercado. La promulgación de las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y la implementación de los Planes de Desarrollo Municipal y los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), introdujeron una racionalidad estratégica en la gestión del suelo, en la que este comenzó a ser concebido no solo como soporte de la vida urbana, sino como un activo susceptible de regulación y aprovechamiento económico.

Estos cambios se inscribieron en un contexto más amplio de reconfiguración de las relaciones entre Estado, mercado y sociedad, asociado al avance de formas de urbanización de corte neoliberal. En este escenario, el espacio urbano se consolidó como un ámbito estratégico para unos mecanismos de acumulación diferencial, en el que la elevación del precio de la tierra, la

privatización de funciones y la diferenciación socioespacial se constituyeron en matrices reguladoras de la ciudad²⁹. Como ha sido señalado en la literatura urbana, este proceso no implicó la eliminación de las desigualdades, sino su reorganización bajo formas más complejas de interiorización de fronteras urbanas³⁰.

En el caso de Bucaramanga, estos procesos se expresaron en la consolidación de una ciudad compuesta por unidades urbanas diferenciadas, en las que la proximidad física entre sectores sociales contrastó con una creciente separación funcional y simbólica. Los conjuntos residenciales cerrados, ya presentes desde la fase anterior, se afirmaron como una de las formas dominantes de producción del espacio, ajustando territorios definidos por el control del acceso, la homogeneización interna y la diferenciación respecto a su entorno.

En esta cuestión, el sector de El Tejar constituye un caso particularmente categórico. A pesar de haber sido objeto de intervenciones urbanísticas desde finales de la década de 1970, su reconocimiento como unidad territorial integrada fue tardío. Los documentos normativos de finales de los años ochenta muestran que los conjuntos residenciales que lo conformaban eran concebidos como entidades independientes, sin una articulación clara dentro de la morfología urbana de la ciudad³¹. Esta condición se mantuvo durante la década de 1990, evidenciando un desfase entre la producción material del espacio y su incorporación a los instrumentos de planificación.

²⁹ Teresa Caldeira, *Ciudad de Muros*, Dirección por Néstor García Canclini (Editorial Gedisa, S.A., 2007), 265.

³⁰ Michael Janoschka, *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización* (EURE, 2002), 28(85), 11.

³¹ Concejo Municipal de Bucaramanga, *Acuerdo No. 30 de 1988*, revisado en “*Historia Básica de Bucaramanga. Cuatro siglos de poblamiento, 1622 – 2022*”, 310.

Figura 8: Comunas y barrios de Bucaramanga en 1988. Fuente: Historia básica de Bucaramanga. Cuatro siglos de poblamiento, 1622 – 2022.

Comunas	Barrios
Norte	Colseguros Norte, Kennedy, Las Hamacas, Café Madrid, La Unión, La Playa, El Túnel, El Cable, El Rosal, Los Colorados, Las Olas, Villa Rosa.
Nororiental	Los Ángeles, Villa Helena, Córdoba, Esperanza, Lizcano, Regadero Norte, San Cristóbal, Juventud, Transición, La Independencia, Las Olas II, Villa Mercedes.
San Francisco	Norte Bajo, San Rafael, El Cinar, Chapinero, Comuneros, Universidad, Mutualidad, Modelo, San Francisco, Alarcón.
Occidental	Gaitán, Navas, Granjas de Palonegro, Tres Estrellas, Nueva Granada, Nariño, Girardot, La Feria, Nápoles, Veintitrés de Junio, Pío XII, Santander, Don Bosco.
García Rovira	García Rovira, Alfonso López, La Joya, Pantano, Chorreras de Don Juan, Campohermoso, La Estrella, La Palma, Primero de Mayo, Quinta Estrella.
La Concordia	La Concordia, San Miguel, Candiles, Aeropuerto Gómez Niño, Ricaurte, La Salle, La Victoria.
Ciudadela	Ciudadela Real de Minas, Macaregua, Ciudad Bolívar, Los Almendros, Canelos, Los Naranjos, Plaza Mayor, Mutis, Balconcitos.
Suroccidente	Bucaramanga, La Hoyada, Manzana Diez, San Gerardo, Antiguo Colombia, Cordoncillos, Pablo VI, Veinte de Julio, África, Juan XXIII.
La Pedregosa	Nueva Granada, Antonia Santos Sur, El Sol, Quebrada La Iglesia, San Pedro Claver, San Martín, La Pedregosa, La Libertad, Diamante I, Las Casitas, Asturias, Villa Diamante, Torres de Alejandría.
Provenza	Neptuno, Diamante II, San Luis, Provenza, Fontana
Sur	Ciudad Venecia, El Rocío, Las Delicias, Manuela Beltrán, Dangond, Toledo Plata, Granjas Julio Rincón.
Cabecera del Llano	Portón del Tejar, Balcón del Tejar, Tejar Moderno, Lagos del Cacique, La Floresta, Conucos, Puerta del Sol, Mercedes, Bolarqui, Sotomayor, Campestre, Cabecera del Llano, El Jardín, Los Cedros, Pan de Azúcar, Terrazas, San Expedito.
Oriental	Bolívar, Antonia Santos, La Aurora, San Alonso, Los Pinos, Galán, Las Américas, El Prado, Mejoras Públicas, Centro
Morrorrico	Vegas de Morrorrico, Limoncitos, Buenavista, Buenos Aires, Miraflores, Albania, Morrorrico, Los Sauces.



Solo con la entrada en vigor de los primeros POT a comienzos del siglo XXI, el sector comenzó a ser formalmente integrado al ordenamiento urbano. No obstante, esta incorporación tuvo un carácter principalmente nominal, en la medida en que no implicó un cambio sustancial de sus condiciones de articulación con el resto de la ciudad. Así, el sector de El Tejar se consolidó como un territorio fragmentado desde su génesis, compuesto por urbanizaciones cerradas relativamente autónomas, con limitadas formas de interacción entre sí y con su entorno inmediato.

Ahora bien, con las siguientes dos ortofotos se pueden realizar diversas apreciaciones:

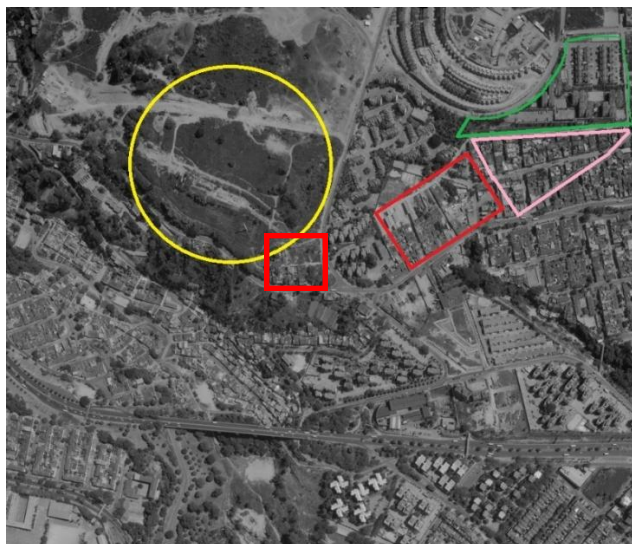


Figura 9: Ortofoto de 1993 del sector suroriental de Bucaramanga: barrio El Tejar, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.

El círculo amarillo indica el lote donde estaba ubicado el antiguo Tejar Moderno, ahora totalmente vacío, propicio para nuevas urbanizaciones comerciales: primero el Antiguo Vivero, puesto en funcionamiento en septiembre de 1999³²; después, el Centro Comercial Cacique, inaugurado el 15 de noviembre de 2012³³. El rectángulo rojo ubica al barrio La Pedregosa. Ya con los cuatro primeros conjuntos del Portón del Tejar consolidados, aparecieron, como indica el contorno verde, los últimos dos conjuntos del Portón, constituyendo una especie de “Ciudadela Portón del Tejar” similar al proyecto de urbanización de la Ciudadela Real de Minas (Plaza Mayor, Los Naranjos, Los Almendros y Ciudad Bolívar). El triángulo rosado señala al barrio Bellavista Casas. El cuadrado rojo solitario señala la parte del barrio La Pedregosa que quedó aislada. Ahora, se hace una de las precisiones morfológicas más significativas del presente trabajo: en donde se

³² “El Vivero, 900 nuevos empleos”, Vanguardia Liberal, 9 de septiembre de 1999, 9 – A.

³³ Milton Vesga, “El ‘Cacique’ abrió sus puertas a los bumangueses”, Vanguardia Liberal, 16 de noviembre de 2012.

ubican la línea norte del triángulo rosado y la línea sur del contorno verde, en dos líneas perpendiculares (cercanas pero que no se tocan); será por toda la extensión de esa carrera, actual Carrera 34, donde el muro del conjunto residencial va a estar más pronunciado, con respecto a la perspectiva de los barrios.



Figura 10: Ortofoto de 1996 del sector suroriental de Bucaramanga: barrio El Tejar, barrio La Pedregosa y barrio Bellavista casas de Floridablanca. Fuente: IGAC.

Se muestra cómo finalmente se consolidó el quiebre de la continuidad urbana, con la división morfológica del barrio La Pedregosa, quedando aislada una porción considerable de terreno del barrio, debido a la dinamización de los proyectos de infraestructura para la movilidad, como el puente que allí se observa³⁴, señalado por una línea recta naranja: uno de los actores principales de la consolidación de la discontinuidad territorial en el caso que se analiza. Los contornos rojos ubican al fragmentado barrio La Pedregosa. El basto perímetro verde señala los límites de los seis conjuntos residenciales cerrados, ya terminados. El contorno azul indica al barrio

³⁴ “*Faltan 8 días*”, Vanguardia Liberal, 21 de febrero de 1996, 3 – C.

Bellavista Casas de Floridablanca. El círculo amarillo de gran extensión marca el lote en el que se construirá el conjunto residencial Girasol (uno de los nueve conjuntos residenciales cerrados que compone al barrio El Tejar en la actualidad, junto con los seis ya mencionados, Santa Mónica del Tejar y Altos de Tajamar). Por último, el rectángulo negro señala el Estadio Luis Enrique Figueroa, conocido popularmente como Estadio La Flora, inaugurado el 19 de mayo de 1996, en las vísperas de los Juegos Nacionales que tuvieron como sede a Bucaramanga en aquel año, razón por la cual se dispuso del estadio³⁵.

En este punto, la reconstrucción histórica permitió no solo identificar los cambios materiales del espacio, sino también evidenciar un problema analítico que desborda la descripción empírica: la tenacidad de formas de habitar que no se disuelven completamente en la nueva distribución urbana. Es precisamente en este desfase donde se hizo necesaria la formulación de una categoría que permitiera dar cuenta de dicha tensión.

En este punto, se propone el concepto de *residualismo urbano* como herramienta analítica para interpretar la coexistencia conflictiva entre fragmentación espacial –ciudad planificada—y continuidad social –ciudad histórica. Y es que la institucionalización normativa del ordenamiento territorial no revirtió el *residualismo urbano* producido en fases anteriores: lo legitimó. Al incorporar los conjuntos cerrados como forma válida de urbanización sin atender las condiciones de los barrios subordinados, el Estado consolidó jurídicamente una jerarquía espacial que la planificación privada había trazado décadas antes.

³⁵ Mundo Deportivo, “Inauguración del Estadio de atletismo de los XV Juegos Deportivos Nacionales”, Vanguardia Liberal, 17 de mayo de 1996, 8 – A.

Residualismo urbano: una categoría de análisis para la perspectiva histórica

La categoría de *residualismo urbano*, propuesta en la presente investigación, se define como una condición socioespacial históricamente producida en la cual prácticas, memorias y representaciones urbanas subsisten de manera truncada y dependiente dentro de espacios reconfigurados por las lógicas del capital, la planificación estatal y la racionalidad neoliberal. No remite, por tanto, a la mera existencia de “residuos” urbanos, sino a una forma específica de continuidad histórica en condiciones de sumisión estructural, en la que lo urbano —entendido como experiencia social del espacio³⁶—no desaparece, sino que es reconfigurado bajo relaciones desiguales de producción espacial.

A diferencia de los enfoques de Lefebvre o Janoschka centrados en la producción del espacio o en la urbanización neoliberal —orientados a explicar los esquemas de conformación del orden urbano—el *residualismo urbano* desplaza el análisis hacia aquello que dichos procesos no logran disolver: la reproducción diferencial de expresiones sociales, ecosistemas simbólicos y legados históricos que se reinscriben constante y conflictivamente dentro del espacio de la ciudad.

³⁶ Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad*, (Península, 1968), 64.



Figura 11: vista el lado occidental del muro que rodea al conjunto Portón del Tejar – Portería I. Actual extensión de la Carrera 33 de Bucaramanga.

En este punto, resulta fundamental establecer una distinción analítica entre fragmentación urbana y *residualismo urbano*. Mientras la fragmentación describe la configuración morfológica de la ciudad –marcada por discontinuidades, conjuntos cerrados y barreras físicas—el *residualismo urbano* permite comprender la experiencia social producida en dichos contextos. No se limita a señalar desigualdades espaciales, sino que analiza cómo, en medio de estas, formas de habitar históricamente situadas continúan operando de manera desplazada y relegada. Esta distinción desplaza el análisis desde la estructura del espacio hacia la historicidad de su experiencia.

La trayectoria histórica reconstruida permitió observar que el *residualismo urbano* no emerge de manera accidental, sino que se configura progresivamente. En el caso de El Tejar, las urbanizaciones cerradas que “organizan” este espacio no constituyen en sí mismas ámbitos residualizados, sino conjuntos residenciales planificados bajo relaciones sistémicas de control y diferenciación social. Sin embargo, es en sus bordes –en su relación con barrios como La Pedregosa y Bellavista Casas—donde emergen con mayor claridad las condiciones propias del

residualismo urbano. Allí, la inserción de estos conjuntos interrumpe la continuidad del tejido urbano e instaura fronteras físicas y simbólicas que reconfiguran la experiencia del territorio.



Figura 12: Perspectiva desde la Carrera 34, vía que divide morfológicamente al barrio La Pedregosa (costado derecho) de los conjuntos Portón del Tejar y Torres del Tejar, Porterías I y II (costado izquierdo).

Las fuentes orales permiten captar con precisión esta alteración. La memoria de los habitantes remite a un pasado caracterizado por la existencia de espacios de uso colectivo cuya desaparición se asocia con procesos históricos de urbanización. La sustitución de la cancha comunitaria por conjuntos residenciales cerrados constituye un ejemplo concreto de privatización del suelo y reducción de las posibilidades de encuentro³⁷. En este sentido, la memoria no opera como evocación nostálgica, sino como registro de cambios morfológicos durante la producción neoliberal del espacio.

³⁷ Don Hernando, entrevista realizada por César Tavera, Bucaramanga, 3 de marzo de 2026, min. 02:36,54 – 03:00,50.

De manera complementaria, los testimonios evidencian la consolidación de fronteras socioespaciales que trascienden su materialidad, en tanto muros, porterías y dispositivos de control operan como marcadores de diferenciación que adecúan clasificaciones y jerarquías territoriales — expresadas en oposiciones como “arriba y abajo” o en asociaciones de seguridad y riesgo— revelando la internalización de la fragmentación como experiencia social³⁸. En este sentido, afirmaciones como “todo sigue igual” no niegan el cambio, sino que indican una adaptación a un entorno reconfigurado³⁹, evidenciando el desfase entre la producción material del espacio, impulsada por razonamientos de urbanización intensiva, y la experiencia urbana como práctica de apropiación, cuyo debilitamiento sin desaparición configura el *residualismo urbano*.



Figura 13: vista desde la Carrera 34, carrera referenciada en la descripción de la figura 9 (líneas perpendiculares). Al costado izquierdo, el muro que rodea al conjunto residencial; al costado derecho, el barrio Bellavista Casas.

³⁸ Don Luis, Entrevista realizada por César Tavera, Bucaramanga, 20 de marzo de 2026, min. 15:53,70 – 15:57,48.

³⁹ Doña Oliva Mira, Entrevista realizada por César Tavera, Bucaramanga, 16 de marzo de 2026, min. 8:30,78 – 08:41,40.

En síntesis, el *residualismo urbano* constituye una herramienta analítica que permite articular la dimensión histórica, material y vivencial de los procesos de urbanización contemporánea, posibilitando la comprensión de la ciudad no solo como representación, sino como experiencia social históricamente situada.

En el caso de Bucaramanga, y particularmente en el sector de El Tejar, el *residualismo urbano* permite interpretar la coexistencia conflictiva entre alteración espacial y continuidad social, evidenciando el carácter estructural de las desigualdades urbanas. Por lo tanto, la ciudad neoliberal no suprime lo urbano: lo reorganiza jerárquicamente. El *residualismo urbano* permite comprender esta cuestión, al mostrar que la persistencia de formas urbanas no es un vestigio del pasado, sino un componente activo en la producción y reproducción contemporánea del espacio y de las relaciones sociales de exclusión y de desigualdad. Desde esta perspectiva, la categoría no se limita a explicar una configuración localizada como la de El Tejar, sino que se propone como una locución constitutiva del régimen urbano neoliberal en América Latina, en la cual la continuidad bajo restricción simbólica de lo urbano se ha establecido como un principio *sine qua non* de la producción actual del espacio.

Conclusiones

La presente investigación permite concluir que los procesos de configuración urbana en Bucaramanga, lejos de responder a dinámicas espontáneas o meramente funcionales, han estado históricamente mediados por una racionalidad específica de producción del espacio, articulada a imperativos de valorización socioeconómica. El caso del sector El Tejar evidenció que fenómenos

como la fragmentación espacial, la segregación urbana y la consolidación de conjuntos residenciales cerrados no constituyeron accidentes dentro del devenir urbano, sino expresiones coherentes de un modelo de ciudad estructurado históricamente a partir de una producción desigual del valor espacial. La ciudad, por tanto, no debe ser comprendida únicamente como resultado de fuerzas condicionantes, sino como un medio activo en la producción y reproducción de relaciones sociales de desigualdad.

Uno de los resultados centrales del estudio radicó en demostrar que los cambios históricos del espacio en El Tejar se inscribieron en una transición de largo aliento: el paso desde un régimen de uso del suelo vinculado a economías de subsistencia y formas relativamente abiertas de habitar, hacia una lógica de distribución desigual de la tierra en la que esta se consolidó como un activo estratégico. Este tránsito, particularmente visible entre 1975 y 1984, permite situar el caso dentro de los marcos interpretativos de la urbanización neoliberal, evidenciando la manera en que procesos de escala global se materializaron en configuraciones locales concretas y, más aún, en experiencias cotidianas específicas. La escala del barrio, lejos de ser un nivel de análisis menor, demostró ser el lugar donde las contradicciones estructurales del neoliberalismo urbano se vuelven legibles en su dimensión más inmediata.

En este marco, la categoría de *residualismo urbano* constituyó el núcleo interpretativo central de la investigación y su principal aporte teórico. Su formulación permitió superar lecturas reduccionistas de la escisión del entramado urbano al desplazar el análisis desde la descripción morfológica hacia la comprensión de la experiencia social del espacio. A partir de esta categoría, se demostró que las formas históricas de lo urbano no desaparecen frente al avance de patrones contemporáneos de urbanización, sino que persisten en condiciones de sumisión espacial, ruptura y desplazamiento. Este hallazgo introduce una perspectiva que permite comprender la coexistencia

conflictiva de temporalidades urbanas diferenciadas dentro de un mismo territorio: la ciudad planificada y la ciudad vivida no se suceden cronológicamente, sino que coexisten en tensión permanente, y es precisamente en esa tensión donde se produce el *residualismo urbano* como categoría histórica.

El análisis empírico, particularmente a través de las fuentes orales, confirmó que la persistencia de la ciudad histórica dentro de la ciudad planificada no puede reducirse a una expresión simbólica o nostálgica. Las memorias sobre la pérdida de espacios colectivos, la percepción de los dispositivos de cerramiento como fronteras sociales y la identificación de jerarquías territoriales evidenciaron que el desacople espacial implica, simultáneamente, una fragmentación de la experiencia social. En este sentido, la metodología de triangulación crítica adoptada —articulando espacio concebido, percibido y vivido— demostró su pertinencia no solo como estrategia de validación de fuentes, sino como dispositivo analítico capaz de capturar la densidad histórica de procesos que otras aproximaciones tenderían a aplanar.

No obstante, los alcances de esta investigación señalan también sus propios límites y, con ellos, las preguntas que deja abiertas. En primer lugar, el estudio se concentró en un período y un sector específico, lo que invita a preguntarse en qué medida la trayectoria del barrio El Tejar es representativa de otros procesos de urbanización periférica en Bucaramanga y en ciudades intermedias colombianas de escala comparable. En segundo lugar, la categoría de *residualismo urbano*, formulada aquí a partir de un caso local, requiere ser sometida a contraste con otros contextos urbanos latinoamericanos donde la coexistencia entre urbanización neoliberal y formas preexistentes de habitar adopta configuraciones distintas. ¿Opera el *residualismo urbano* de manera análoga en ciudades donde la informalidad es estructuralmente dominante? ¿Qué ocurre con esta categoría en contextos donde el Estado ha intervenido activamente mediante políticas de

vivienda social? Estas preguntas no constituyen debilidades del presente estudio, sino horizontes de investigación que la categoría propuesta habilita.

Así mismo, el caso del barrio El Tejar puso de manifiesto que la producción neoliberal del espacio urbano en Bucaramanga ha estado marcada por una continuidad histórica en la que las decisiones sobre el territorio han respondido de manera sistemática a intereses privados, configurando una ciudad profundamente desigual en términos de acceso, uso y significación del espacio. Comprender este proceso históricamente no es un ejercicio académico cerrado sobre sí mismo: es una condición necesaria para imaginar formas de intervención urbana que no reproduzcan las jerarquías que se proponen corregir.

Finalmente, el *residualismo urbano* no se limita a describir una configuración localizada como la de El Tejar, sino que se propone como una clave interpretativa para leer la ciudad latinoamericana contemporánea como un campo de tensiones históricas en el que coexisten, de manera siempre desigual, distintas formas de producir, habitar y significar el espacio. La ciudad neoliberal no suprime lo urbano: lo reorganiza jerárquicamente, y es tarea de la historia urbana hacer visible esa reorganización.

Bibliografía

Fuentes Primarias

Fuente de Prensa

Vanguardia Liberal. Consultado en el Archivo Histórico Regional UIS.

Fuente de Revista

"*Anécdotas y recuerdos evocan la historia de Portón del Tejar*", *Gente de Cabecera*, Edición 541, 1 al 8 de febrero de 2019.

Fuente Notarial

Notaría Primera de Bucaramanga

Roque Pineda. *Escritura pública de compraventa*, No. 678, 3 de septiembre de 1901, Archivo Histórico Regional UIS.

José N. Villamizar. *Escritura pública de adjudicación por remate*, entre No. 1449 y No. 1450, 2 de octubre de 1912, Archivo Histórico Regional UIS.

Vicente Bueno y Esteban Parra. *Escritura Pública de compraventa*, No. 34, 9 de enero de 1917, Archivo Histórico Regional UIS.

Pastor Navas y Vicente Bueno. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1182, 10 de octubre de 1918, Archivo Histórico Regional UIS.

José de Jesús González y Lina Jaimes Landazábal. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1102, 27 de septiembre de 1918, Archivo Histórico Regional UIS.

BUCARAMANGA, NEOLIBERALISMO Y SEGREGACIÓN URBANA

Julio Díaz y José de Jesús González. *Escritura Pública de compraventa*, No. 777, 5 de julio de 1921, Archivo Histórico Regional UIS.

José de Jesús González y Pastor Navas. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1400, 15 de noviembre de 1921, Archivo Histórico Regional UIS.

José N. Villamizar y Julio Díaz. *Escritura Pública de compraventa*, No. 119, 26 de enero de 1923, Archivo Histórico Regional UIS.

Luisa Pinilla y José de Jesús González. *Escritura Pública de compraventa*, No. 721, 21 de mayo de 1923, Archivo Histórico Regional UIS.

Justiniano Pineda y Roque Pineda. *Escritura Pública de juicio de sucesión*, No. 1298, 8 de octubre de 1923, Archivo Histórico Regional UIS.

Marco A. Gómez y Rafael Gavassa. *Escritura Pública de crédito e hipoteca*, No. 1109, 16 de noviembre de 1927, Archivo Histórico Regional UIS.

Marco A. Gómez y Daniel Hernández. *Escritura Pública de cancelación de hipoteca*, No. 637, 28 de julio de 1930, Archivo Histórico Regional UIS.

Juan de Dios Sanabria y Rafael Gavassa. *Escritura Pública de compraventa*, No. 425, 4 de marzo de 1944, Archivo Histórico Regional UIS.

Alfonso Silva, Domingo Trillos y Apolinar Pineda, y José N. Villamizar. *Escritura Pública de compraventa*, No. 962, 5 de junio de 1944, Archivo Histórico Regional UIS.

Escritura Pública de constitución de Tejar Moderno S. A., No. 1199, 14 de julio de 1944, Archivo Histórico Regional UIS.

Tejar Moderno S. A. y Juan de Dios Sanabria. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1397, 12 de agosto de 1944, Archivo Histórico Regional UIS.

Tejar Moderno S. A. y Alfonso Silva, Domingo Trillos y Apolinar Pineda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1515, 1 de septiembre de 1944, Archivo Histórico Regional UIS.

BUCARAMANGA, NEOLIBERALISMO Y SEGREGACIÓN URBANA

Tejar Moderno S. A. y Eva Pinilla Lizcano. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1501, 15 de septiembre de 1945, Archivo Histórico Regional UIS.

Tejar Moderno S. A. y Abdón Espinosa Sucesores Ltda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 2544, 14 de noviembre de 1946, Archivo Histórico Regional UIS.

Escritura Pública de constitución de Alfonso Silva Silva Ltda., No. 2430, 30 de octubre de 1948, Archivo Histórico Regional UIS.

Escritura Pública de constitución de Agropecuaria Tajamar Ltda., No. 3813, 23 de diciembre de 1958, Archivo Histórico Regional UIS.

Notaría Segunda de Bucaramanga

Escritura Pública de constitución de sociedad Sucesores David Puyana S. A., No. 569, 28 de julio de 1924, Archivo Histórico Regional UIS.

Marco A. Gómez y Paulino L. *Escritura Pública de compraventa*, No. 801, 11 de octubre de 1924, Archivo Histórico Regional UIS.

Marco A. Gómez y Justiniano Pineda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 446, 8 de abril de 1926, Archivo Histórico Regional UIS.

Víctor Centeno y Luisa Pinilla. *Escritura Pública de compraventa*, No. 1115, 6 de septiembre de 1926, Archivo Histórico Regional UIS.

Nicolás Centeno y Víctor Y. Centeno. *Escritura Pública de compraventa*, No. 29, 10 de enero de 1931, Archivo Histórico Regional UIS.

Leonor M. Lizarazo y Nicolás Centeno. *Escritura Pública de compraventa*, No. 170, 13 de febrero de 1939, Archivo Histórico Regional UIS.

Eva Pinilla Lizcano y Leonor Martínez Lizarazo. *Escritura Pública de compraventa*, No. 504, 7 de abril de 1942, Archivo Histórico Regional UIS.

BUCARAMANGA, NEOLIBERALISMO Y SEGREGACIÓN URBANA

Escritura Pública de constitución de Urbanizadora David Puyana S. A., No. 1610, 21 de mayo de 1949, Archivo Histórico Regional UIS.

Robledo Hermanos y Tejar Moderno Ltda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 3748, 10 de diciembre de 1952, Archivo Histórico Regional UIS.

Tejar Moderno Ltda. y Agropecuaria Tajamar Ltda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 3122, 5 de diciembre de 1964, Archivo Histórico Regional UIS.

Notaría Cuarta de Bucaramanga

Escritura Pública de constitución de Inversiones Bolívar Urbanas Ltda., No. 1669, 28 de octubre de 1975.

Tejar Moderno Ltda. e Inversiones Bolívar Urbanas Ltda. *Escritura Pública de compraventa*, No. 260, 11 de febrero de 1977.

Escritura Pública de aumento de capital y modificación de artículos, No. 1064, 21 de junio de 1978.

Escritura Pública de aclaración de linderos, No. 2614, 27 de diciembre de 1979.

Escritura Pública de modificación de estatutos y nombre de Inversiones Bolívar Urbanas Ltda., No. 448, 9 de marzo de 1981.

Escritura Pública de loteo, No. 2465, 6 de diciembre de 1982.

Escritura Pública de Loteo, No. 537, 10 de marzo de 1983.

Escritura Pública de aclaración de área y linderos, No. 1903, 11 de agosto de 1983.

Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal, No. 1969, 22 de agosto de 1983.

Escritura Pública de reforma de reglamento de PH, No. 2735, 26 de octubre de 1983.

Fuente Cartográfica

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ortofoto de la zona de Bucaramanga. 1976.

BUCARAMANGA, NEOLIBERALISMO Y SEGREGACIÓN URBANA

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ortofoto de la zona de Bucaramanga. 1983.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ortofoto de la zona de Bucaramanga. 1993.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ortofoto de la zona de Bucaramanga. 1996.

Fuente: Planes de Desarrollo Municipal y Planes de Ordenamiento Territorial (POT)

Concejo Municipal de Bucaramanga. *Acuerdo No. 103 de 1992: por el cual se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de Bucaramanga*: Concejo Municipal, 1992.

Concejo Municipal de Bucaramanga. *Acuerdo Municipal No. 028 de 1995: por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y Ambiental del Municipio de Bucaramanga para el periodo 1995 – 1997*: Concejo Municipal, 1995.

Concejo Municipal de Bucaramanga. *Acuerdo No. 023 de 1998: por el cual se adopta el Plan de Desarrollo 1998 – 2000 del municipio de Bucaramanga, denominado Ciudad de la Alegría*: Concejo Municipal, 1998.

Concejo Municipal de Bucaramanga. *Acuerdo No. 022 de 2001*: Concejo Municipal, 2001.

Concejo Municipal de Bucaramanga. *Acuerdo No. 011 de 2014: por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027*: Concejo Municipal, 2014.

Fuente legislativa

Ley 95 de 1890

Ley 40 de 1932

Ley 128 de 1941

Ley 1 de 1943

Ley 182 de 1948

Ley 1335 de 1959

Ley 66 de 1968

Decreto 2610 de 1979

Decreto 107 de 1983

Ley 9 de 1989

Ley 388 de 1997

Ley 675 de 2001

Fuentes Secundarias

Caldeira, Teresa. *Ciudad de Muros*. Dirección por Néstor García Canclini. Editorial Gedisa, S.A.,
Barcelona, 2007.

Harvey, David. 2007. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.

Janoschka, Michael. (2002). “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y
privatización”. EURE (Santiago), 28(85), 11-20.

Kalmanovitz, Salomón. *Economía y nación: una breve historia de Colombia*. Bogotá: Editorial
Norma, 2003.

Lefebvre, Henri. 1968. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.

Lefebvre, Henri. 1974. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.

Rueda Gómez, N., y Álvarez Fuentes, j. (2012). *Historia urbana de Bucaramanga: 1900-1930 /*
(2ed.). UIS. Dirección cultural.

Fuente Oral

Entrevistas:

Entrevista realizada a Don Hernando, el día 3 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Julieta, el día 4 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Carolina Figueroa, el día 4 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Alicia, el día 10 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Celmira, el día 14 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Viviana, el día 14 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Olivar Mira, el día 16 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Custodia, el día 16 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Don José Sierra, el día 16 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Doña Oliva, el día 20 de marzo de 2026.

Entrevista realizada a Don Luis, el día 20 de marzo de 2026.