

COMPRA – VENTAS DE TIERRA RURAL Y URBANA, GIRON 1886-1905

IVONNE MARCELLA DUQUE ESTUPIÑAN

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

2009

COMPRA – VENTAS DE TIERRA RURAL Y URBANA, GIRON 1886-1905

IVONNE MARCELLA DUQUE ESTUPIÑAN

**Tesis de grado presentada como requisito para optar el título de
Historiador**

WILLIAM BUENDÍA ACEVEDO

Geógrafo

Magíster en Historia

Director

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE HISTORIA

BUCARAMANGA

2009

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	1
1. MOVILIDAD DE LA TIERRA Y ESTRUCTURA DE LOS PREDIOS EN LO URBANO Y LO RURAL, GIRON 1886 - 1905	6
1.1 AREA URBANA	6
1.1.1 Estructura de los predios urbanos	20
1.2 AREA RURAL	27
1.2.1 Estructura de los predios rurales	35
1.3 OTROS SITIOS DE MOVILIDAD	43
1.3.1 El caso de Florida	45
1.3.2 El caso de Lebrija	54
2. TENDENCIAS CUANTITATIVAS Y CONTEXTUALIZACION HISTORICA, GIRON 1886 - 1905	68
2.1 COMPRA – VENTA DE TIERRAS RURAL Y URBANA GIRON 1886 - 1905	68
2.1.1 Periodo de 1886 a 1890	71
2.1.2 Periodo de 1891 a 1895	77
2.1.3 Periodo de 1896 a 1900	82
2.1.4 Periodo de 1901 a 1905	88
2.1.5 Consideraciones generales	94
3. VENDEDORES Y COMPRADORES DE TIERRA	101
3.1 VENDEDORES DE TIERRA	102
3.2 COMPRADORES DE TIERRA	108
3.3 CONSIDERACIONES GENERALES	114
3.4 LAS MUJERES AL INTERIOR DEL MERCADO LOCAL DE LA TIERRA EN GIRON, 1886 - 1905	117
4. CONCLUSIONES	120
BIBLIOGRAFIA	125
ANEXOS	129

LISTA DE FIGURAS

		Pág.
Figura 1.	Plano división por barrios, Girón 1886 - 1905	10
Figura 2.	Plano delimitación Plaza Principal y sus alrededores, Girón 1886 - 1905	15
Figura 3.	Mapa principales sitios de movilidad, Girón 1886 - 1905	30
Figura 4.	Mapa principales tipos de propiedad y área de movilidad, Girón 1886 - 1905	36
Figura 5.	Mapa uso del suelo, principales cultivos Girón 1886 - 1905	42
Figura 6.	Plano urbano de Florida	47
Figura 7.	Mapa principales sitios de movilidad, Florida 1886 - 1905	50
Figura 8.	Plano urbano de Lebrija	56
Figura 9.	Mapa principales sitios de movilidad, Lebrija 1886 - 1905	60
Figura 10.	Mapa uso del suelo, principales cultivos, Lebrija 1886 - 1905	67

LISTA DE GRAFICAS

		Pág.
Grafica 1.	Movimiento compra – venta Área Urbana por periodo, Girón 1886 - 1905	9
Grafica 2.	Movimiento compra – venta Área Rural por periodo, Girón 1886 - 1905	29
Grafica 3.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1886 - 1890	73
Grafica 4.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1891 - 1895	77
Grafica 5.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1886 - 1900	83
Grafica 6.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1901 - 1905	88
Grafica 7.	Movimiento compra - venta por años, Girón 1886 - 1905	94
Grafica 8.	Movimiento compra – venta por periodos, Girón 1886 - 1905	95
Grafica 9.	Movimiento compra – venta por área, Girón 1886 - 1905	96
Grafica 10.	Movimiento valores totales por área, Girón 1886 - 1905	97
Grafica 11.	Movimiento valores totales por periodo, Girón 1886 - 1905	98

LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1. Movimiento compra – venta Área Urbana por año, Girón 1886 - 1905	8
Cuadro 2. Movimiento compra – venta por barrios, Girón 1886 - 1905	11
Cuadro 3. Principales tipos de propiedad Área Urbana, Girón 1886 - 1905	21
Cuadro 4. Movimiento compra – venta Área Rural por año, Girón 1886 - 1905	28
Cuadro 5. Movimiento compra – venta por sitios, Girón 1886 - 1905	31
Cuadro 6. Principales tipos de propiedad Área Rural, Girón 1886 - 1905	37
Cuadro 7. Movimiento compra – venta Área Urbana y Rural, Otros Sitios, Girón 1886 - 1905	43
Cuadro 8. Movimiento compra – venta Área Urbana y Rural por año, Florida 1886 - 1905	46
Cuadro 9. Movimiento compra – venta por barrios, Florida 1886 – 1905	48
Cuadro 10. Principales tipos de propiedad Área Urbana, Florida 1886 - 1905	49
Cuadro 11. Movimiento compra – venta por sitios, Florida 1886 - 1905	51
Cuadro 12. Principales tipos de propiedad Área Rural, Florida 1886 - 1905	53
Cuadro 13. Movimiento compra – venta Área Urbana y Rural por año, Lebrija 1886 - 1905	55
Cuadro 14. Movimiento compra – venta por barrios, Lebrija 1886 - 1905	57

	Principales tipos de propiedad Área Urbana, Lebrija	
Cuadro 15.	1886 - 1905	59
Cuadro 16.	Movimiento compra – venta por sitios, Lebrija 1886 - 1905	61
Cuadro 17.	Principales tipos de propiedad Área Rural, Lebrija 1886 - 1905	63
Cuadro 18.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1886 - 1890	71
Cuadro 19.	Movimiento compra – venta por meses, Girón 1886 - 1890	74
Cuadro 20.	Movimiento compra – venta por rango de valores, Girón 1886 - 1890	75
Cuadro 21.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1891 - 1895	78
Cuadro 22.	Movimiento compra – venta por meses, Girón 1891 - 1895	80
Cuadro 23.	Movimiento compra – venta por rango de valores, Girón 1891 - 1895	81
Cuadro 24.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1896 - 1900	82
Cuadro 25.	Movimiento compra – ventas por meses, Girón 1896 - 1900	86
Cuadro 26.	Movimiento compra – venta por rango de valores, Girón 1896 - 1900	86
Cuadro 27.	Movimiento compra – venta por año, Girón 1901 - 1905	89
Cuadro 28.	Movimiento compra – venta por meses, Girón 1901 - 1905	91
Cuadro 29.	Movimiento compra – venta por rango de valores, Girón 1901 - 1905	92

Cuadro 30.	Movimiento compra – venta por meses, Girón 1886 - 1905	99
Cuadro 31.	Movimiento compra – venta por rango de valores, Girón 1886 - 1905	100
Cuadro 32.	Principales Vendedores, Girón 1886 - 1905	102
Cuadro 33.	Principales Compradores, Girón 1886 - 1905	108
Cuadro 34.	Principales Vendedores y Compradores, Girón 1886 - 1905	115

LISTA DE ANEXOS

		Pág.
Anexo A.	Plano urbano de Girón año de 1900	130
Anexo B.	Localización de los municipios de Girón, Lebrija y Florida	131
Anexo C.	Fachadas sobre la Plaza Principal de Girón	132
Anexo D.	Asentamientos producidos por las colonizaciones, siglo XIX	133
Anexo E.	Planta y Fachadas de la manzana "A" del pueblo de Girón	134
Anexo F.	Años de adquisición de las propiedades movilizadas en Girón 1886 - 1905	135
Anexo G.	Forma de adquisición anterior de las propiedades movilizadas en Girón 1886 - 1905	136
Anexo H.	Principales Vendedores Girón 1886 - 1905	137
Anexo I.	Principales Compradores Girón 1886 - 1905	139
Anexo J.	Principales apellidos dentro de las series de compradores y vendedores, Girón 1886 - 1905	142
Anexo K.	Compradores y Vendedores por valor de sus transacciones, Girón 1886 – 1905	143

ABREVIATURAS

A.H.R	UIS	Archivo Histórico Regional
		Universidad Industrial de Santander
A.N.G		Archivo Notarial de Girón
A.N1.B		Archivo Notaria Primera de Bucaramanga
A.N2.B		Archivo Notaria Segunda de Bucaramanga

RESUMEN

TITULO: Compra – Ventas De Tierra Rural Y Urbana, Girón 1886-1905 *

AUTOR: Ivonne Marcella Duque Estupiñán **

PALABRAS CLAVE: compra – venta, Girón, tierra urbana, tierra rural

CONTENIDO:

El estudio de la tierra a través de la compra – venta en una zona determinada, resulta necesario en la reconstrucción de la historia de una ciudad y en el constante proceso dinámico de formación de sus centros y contornos.

El propósito general de la investigación es estudiar la dinámica de la compra - venta de tierra en Girón durante el periodo de 1886 – 1905, mediante la identificación y explicación de: las tendencias presentes en la misma, la movilidad de ciertas áreas y la relación de compradores y vendedores con este bien inmueble. Todo contextualizado dentro de tres de los sucesos que marcaron la Historia de Colombia, los cuales estuvieron relacionados el uno con el otro, y en los que el territorio de Santander jugó un papel importante. El primero de ellos es el inicio del proyecto político conservador de la Regeneración, la crisis cafetera de finales del siglo XIX y la Guerra de los mil días.

La investigación se dividió en tres capítulos, el objetivo del primer capítulo fue identificar las zonas de Girón que presentaron mayor movilidad de tierras durante el periodo de 1886 – 1905 tanto en el área rural como urbana y determinar las posibles causas de dicha movilidad

El segundo capítulo tiene como objetivo el análisis de las compraventas de tierras, teniendo en cuenta las tendencias de precios, tamaños, sitios de movilidad y usos de este bien inmueble a lo largo del periodo a estudiar.

El tercer y último capítulo tiene como objetivo identificar los principales compradores y vendedores dentro de la dinámica de las compra – ventas de tierra rural y urbana en Girón entre 1886 – 1905, así como la importancia social y económica de los mismos.

* Proyecto de grado.

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

ABSTRACT

TITLE: Buying - Selling of rural and urban land, Girón 1886-1905*

AUTHOR: Ivonne Marcella Duque Estupiñán **

KEYWORDS: buying - selling, Girón, urban land, rural land

CONTENT:

The study of land through the buying - selling in a specific area is necessary to reconstruct a city's history and the dynamic process of constant training centers and contours.

The research's general purpose is to study the dynamics of the buying - selling of land in Girón between 1886 and 1905, through the identification and explanation of: its tendencies, the mobility of certain areas and the relation of buyers and sellers with the land.

Everything was contextualized in three of the most important events in Colombia's history, which were related to each other. In these events Santander's territory played an important role. The first event was the beginning of the conservative political project of Regeneration, the coffee crisis in XIX century ending and the Thousand Days's War.

The investigation was divided in three chapters; the goal of the first chapter was to identify rural and urban Girón areas that showed the highest mobility of land between 1886 and 1905 to determine its possible causes.

The second chapter's objective is the analysis of buying - selling lands, based in the trends of prices, sizes, mobility sites and use of land in the studied period.

The last chapter's goal is to identify the main buyers and seller in the buying – selling urban and rural land dynamics in Girón between 1886 and 1905, as well as its social and economic importance

* Graduation project

** Faculty of Humanities. History School. Director William Buendia Acevedo

INTRODUCCION

El estudio de la tierra a través de las compra – ventas en una zona determinada, no solo resulta interesante sino necesario en la reconstrucción de la historia de una ciudad y en el constante proceso dinámico de formación de sus centros y contornos. Nos permite también establecer dentro del amplio contexto de las relaciones económicas, aquellas específicamente comerciales, sin perjuicio de conocer, al menos en parte, aquellas de carácter social, lo que resulta importante para las investigaciones que tomen como marco la Historia Económica y la Historia Social, tanto para la región estudiada como para el mismo departamento de Santander.

El abordaje del tema de la tierra en Girón durante el periodo de 1886 – 1905, esta contextualizado dentro de dos de los sucesos que marcaron la Historia de Colombia, los cuales dejaron una huella significativa en muchos aspectos de la vida nacional, y que de alguna forma estuvieron relacionados indiscutiblemente el uno con el otro, y en los cuales el territorio de Santander jugó un papel importante. El primero de ellos es el inicio del proyecto político conservador de la Regeneración, con Rafael Núñez a la cabeza y con la constitución de 1886 como carta de presentación. Las medidas políticas que se trataron y pusieron en marcha, fueron modificadas por los gobiernos que le siguieron hasta el comienzo de la Guerra de los Mil Días que se inició en 1899 y terminó en 1903, enfrentamiento militar que sirvió de contexto al cierre del siglo XIX y la apertura del XX en Colombia.

Algunos autores como Marco Palacios y Charles Bergquist han expuesto que las medidas políticas de la Regeneración desembocaron en los conflictos regionales y nacionales que llegaron a su punto más álgido con la fatídica Guerra de los mil días y fue en Santander donde este enfrentamiento con la Regeneración se vivió de forma más intensa. Este territorio forma parte de la

zona nororiental de Colombia, primera en impulsar el cultivo de café y su exportación comercial¹, la cual sufrió las consecuencias de las fluctuaciones del precio del grano, que se sucedieron una tras otra, entre las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX, consecuencias dentro de las que se encontraron la movilidad de población que se traslado del sur de Santander, región que experimentó el fracaso del tabaco, el algodón, el cacao, los sombreros de jipijapa y los textiles, hacia las regiones cafeteras del centro y norte del mismo, las cuales estaban experimentando una nueva prosperidad en aquella época².

Resulta muy probable entonces que el valor de la propiedad raíz se mostrara en aumento progresivo en las inmediaciones de la Provincia de Soto gracias al auge cafetero, y al traslado de la capital del Estado del Socorro a Bucaramanga. Aunque nuestro espacio de estudio no es Bucaramanga sino Girón, es muy factible que allí también se haya sentido el impacto de las modificaciones expuestas, no solo por la cercanía con la capital y con la cabecera municipal de Lebrija, otro centro cafetero importante, sino como zona productora de café, aunque en menor proporción.

La ciudad de Girón tiene una historia poblacional bastante interesante, desde sus orígenes estuvo envuelta en diversas disputas que fueron desde su fundación, pasando por traslados y conflictos jurisdiccionales con otras ciudades³. Girón ostenta una larga trayectoria colonial, aunque ya en la época republicana, experimentó cierto estancamiento y decadencia frente a

¹ Johnson, David C. Santander siglo XIX, cambios socioeconómicos. Bogota: Carlos Valencia Editores, 1984.

² Johnson, David C. Reyes Gonzáles Hermanos: la formación de capital durante la Regeneración en Colombia. En: Boletín Cultural y Bibliográfico del Banco de la Republica. Vº XXIII, Nº 9 1986. pp. 25 – 43. p 26

³ Para conocer los orígenes del poblamiento de la ciudad de Girón ver: Guerrero, Amado; Martínez, Armando. La provincia de Soto. Orígenes de sus doblamientos urbanos. Colección de Historia Regional. Escuela de Historia UIS. Bucaramanga: Publicaciones UIS, 1995.

Bucaramanga, por cuanto ésta última a finales del siglo XIX se erigió como uno de los centros comerciales más importantes de la región.

Nuestro marco temporal se extiende hasta 1905, dos años después de la finalización formal de la Guerra de los mil días, buscando con ello observar las consecuencias inmediatas del gran conflicto político y militar, y así mismo, buscando referirnos al primer año del gobierno del General Rafael Reyes.

El propósito general de la presente investigación es estudiar la dinámica de las compra - ventas de tierra en Girón durante el periodo de 1886 – 1905, mediante la identificación y explicación de: las tendencias presentes en la misma, la movilidad de ciertas áreas y la relación de compradores y vendedores con este bien inmueble.

Para la elaboración de la misma se tuvo como soporte el Archivo Notarial de Girón, junto con el Archivo de las Notarias 1 y 2 de Bucaramanga para los años de 1887 y 1888, cuando Girón perteneció a su circuito notarial. Cabe señalar que para el único año que no se encontró información en los registros notariales fue el de 1900, en plena Guerra de los mil días.

A partir de la información obtenida de dichos archivos, se creo una base de datos que consta de 3651 protocolos de compra – ventas, de los cuales se analizaron 3310, debido a que estos últimos presentaron el valor específico para cada propiedad comercializada, mientras que los demás registraban la compra – venta de mas de una propiedad presentando el valor total mas no el valor real de cada propiedad.

También se utilizaron otras fuentes, como la Gaceta de Santander la cual desde su posición de publicación oficial nos da cuenta de los informes y decretos concernientes a los aspectos políticos y económicos más relevantes

para la región, ofreciéndonos entre otras cosas, información sobre el desarrollo de la guerra y de los personajes más influyentes de la región y sus actividades.

Así mismo el Archivo Municipal y Gubernamental de Girón, que poseen varios tipos de documentos relacionados con la vida civil y militar de Girón, los cuales arrojan luces sobre la cotidianidad no solo del espacio a estudiar sino también sobre algunos individuos que fueron influyentes dentro de aquel contexto. Y finalmente algunos autores de la época como José Fulgencio Gutiérrez y Leonidas Flórez Álvarez, nos permiten conocer un poco más y en detalle los acontecimientos más relevantes ocurridos en Santander, presentando desde su propia posición en el escenario de la época otra perspectiva de los hechos, desde sus vivencias e impresiones locales.

La investigación se dividió en tres capítulos, el objetivo del primer capítulo fue identificar las zonas de Girón que presentaron mayor movilidad de tierras durante el periodo de 1886 – 1905 y se determinaron las posibles causas de dicha movilidad. Al interior del mismo se hace una división por áreas, urbana y rural, presentando no solo los barrios y sitios que tuvieron mayor movilidad sino que también se identifican los tipos de propiedad que más registraron en un área como en otra, y teniendo en cuenta el uso que se les estaban dando dentro de estas.

El segundo capítulo tiene como objetivo el análisis de las compraventas de tierras, teniendo en cuenta las tendencias de precios, tamaños, sitios de movilidad y usos de este bien inmueble a lo largo del periodo a estudiar. El capítulo fue dividido en cuatro quinquenios para permitir, por un lado una observación más detallada y por el otro una comparación entre estos.

El tercer y último capítulo tiene como objetivo identificar los principales compradores y vendedores dentro de la dinámica de las compra – ventas de tierra rural y urbana en Girón entre 1886 – 1905, así como la importancia social y económica de los mismos. Esta parte final se dividió en tres apartados, el primero se refiere a los vendedores de tierra y el segundo a los compradores de tierra, en ambos casos se hace una identificación de los individuos más destacados haciéndoles un registro de que tipo de propiedades comercializaron y hacia que áreas se movilizaron, para comparar finalmente a los dos tipos de otorgantes dentro de los protocolos de compra – venta.

1. MOVILIDAD DE LA TIERRA Y ESTRUCTURA DE LOS PREDIOS EN LO URBANO Y LO RURAL, GIRON 1886 – 1905

1.1 AREA URBANA

La ciudad de San Juan de Girón fue fundada en 1636 por el español Francisco Mantilla de los Ríos, en el sitio de Pujamanes, después de algunas disputas legales con ciudades vecinas (Vélez y Pamplona) y traslados que finalmente concluyeron con su establecimiento en el sitio de Macaregua, junto al margen izquierdo del río del Oro en el año de 1638⁴, colocándose la cruz de la fundación sobre una piedra, en la plazoleta llamada actualmente de Peralta⁵.

El centro urbano primigenio de Girón se situó sobre un valle plano, donde se implantó la trama ortogonal en conjunción casi perfecta con el espacio fundacional. Dicha trama solo fue modificada hacia el sur por el cauce de la Quebrada de las Nieves, elemento natural que se sorteo con la construcción de pequeños puentes, los cuales dieron continuidad al tejido urbano del pueblo⁶.

Para el último cuarto del siglo XIX, el área urbana de Girón estaba constituida por 31 manzanas aproximadamente, las cuales se disponían alrededor de la Iglesia Parroquial, la plaza pública, la capilla de las Nieves y la plazoleta que lleva su nombre, puntos importantes dentro de la organización espacial de

⁴ Para conocer el origen del poblamiento de la ciudad de San Juan de Girón ver: MARTÍNEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. La provincia de Soto: orígenes de sus doblamientos urbanos. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 1995. p 43

⁵ GUZMÁN, Ángela. Poblamiento y Urbanismo colonial en Santander. Bogota: Universidad Nacional de Colombia, 1987. p 50

⁶ *Ibíd.* p 121

Girón. La traza del municipio estaba articulada por calles amplias y empedradas así como por algunas pequeñas callejuelas que la recorrían desde la época colonial.

Los límites del área urbana seguían siendo prácticamente los mismos de su fundación, a saber: por el norte la quebrada de Macanas, al oriente y sur el río de Oro, y al occidente las quebradas de Jesús y Nieves y las serranías de Canta. Esto debido a las crecientes del río del Oro, las cuales afectaron el casco urbano durante el siglo XVIII y de cierta forma no permitieron el crecimiento del mismo durante el siglo XIX⁷.

Para efectos de esta investigación, lo que se mencionaba en los registros como “dentro del plan de esta ciudad”, fue identificado como una alusión al área urbana de Girón, afirmación comprobada a través de la descripción de los linderos.

Entre 1886 a 1905, años que abarca este estudio, el área urbana de Girón registró 1063 transacciones por un valor de 530.215 pesos, con un valor aproximado de 498 pesos por propiedad. Dicho periodo de tiempo se dividió a su vez en cuatro periodos, en los cuales se presentó una fluctuación importante tanto en el número como en el precio de las compra – ventas.

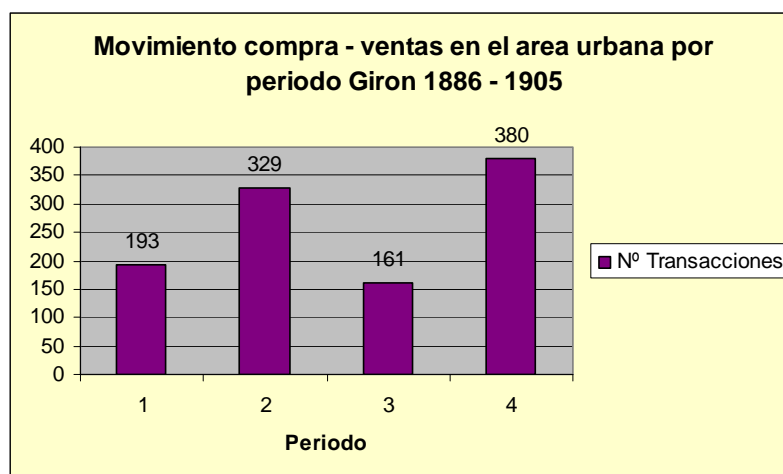
⁷ GUZMÁN, Ángela. Op. Cit. p 121

CUADRO Nº 1
MOVIMIENTO DE COMPRAVENTAS EN EL AREA
URBANA POR AÑO GIRON 1886 – 1905

AÑO	Nº T	Subtotal de transacciones por periodo	VALOR
1886	38		2781
1887	2		320
1888	14		7000
1889	60		12824
1890	79		15548
		193	
1891	97		33235
1892	62		19758
1893	55		22698
1894	67		15557
1895	48		16546
		329	
1896	56		17394
1897	44		10910
1898	39		11340
1899	22		5520
1900	-		-
		161	
1901	67		22480
1902	99		47744
1903	97		60060
1904	64		41600
1905	53		166900
		380	
	TOTAL	1063	530215

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

GRAFICO Nº 1

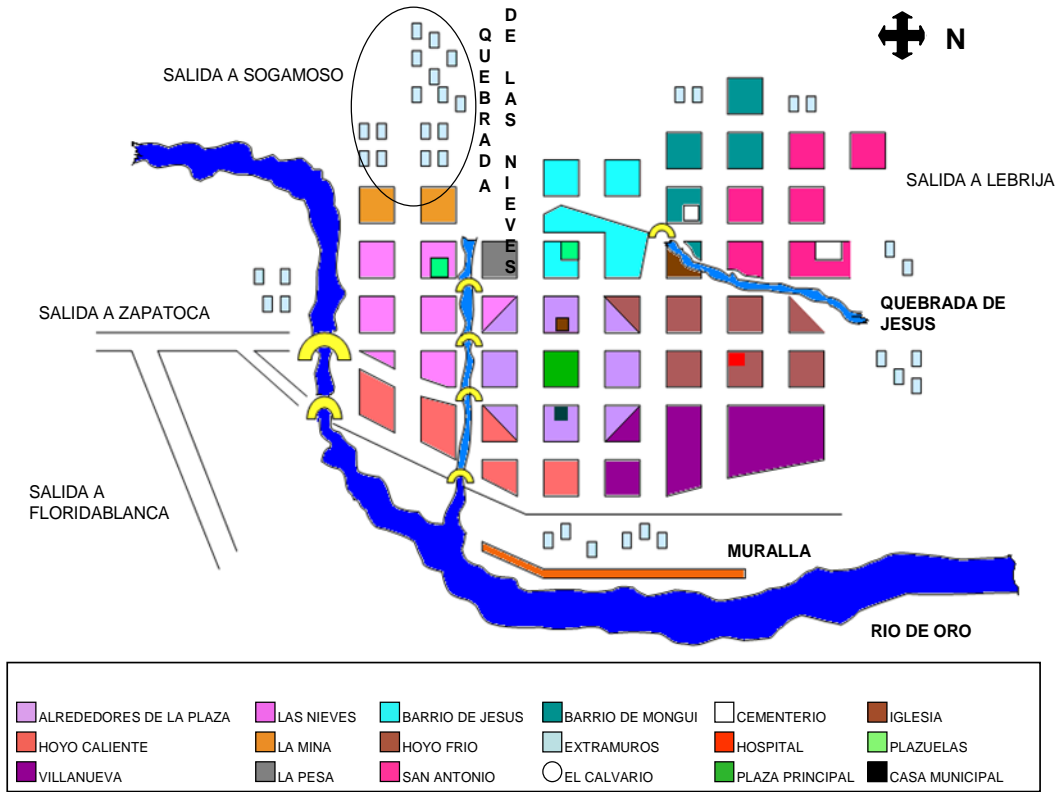


Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se puede observar, para los años 1886 a 1890 se presentaron 193 transacciones por un valor de 38473 pesos, entre 1891 a 1895 las compra - ventas ascendieron a 329 por un valor de 107794 pesos, doblando practicante los valores del periodo anterior, sin embargo para los años 1896 a 1900 las transacciones bajaron a 161 por un valor de 45164 pesos, para aumentar aproximadamente un poco mas del doble durante el último periodo comprendido entre 1901 a 1905, donde el mercado urbano de la tierra se recuperó, registrando 380 compra – ventas por un valor de 338784 pesos.

Ahora bien, el área urbana de Girón, según se constato en los protocolos notariales, estaba dividida en 15 barrios entre 1886 a 1905. Los límites de los barrios no eran muy precisos y aunque dentro de ellos se albergaron varios tipos de propiedades, dentro de su composición espacial había predominio de una forma particular de vivienda, respondiendo de algún modo a las necesidades e intereses de las personas que los habitaron.

FIGURA 1
DIVISION POR BARRIOS GIRON 1886 - 1905



Fuente: Plano reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Protocolos de 1886 a 1905, Archivo Gubernamental de Girón, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Cabe señalar, que a lo largo del periodo estudiado, algunos barrios cambiaron de nombre mientras otros se fueron agrupando, dando origen a nuevos barrios y manteniéndose vivos de esta forma, bajo otra denominación. Dichos nombres tuvieron su origen en la cotidianidad de la vida citadina, afianzándose con los años e inscribiéndose en la memoria colectiva de las gentes del poblado. Dentro de la ciudad aparecieron puntos claves donde se concentro el mayor número de compra – ventas, situación que de uno u otro modo influyo en la valorización de dichos sectores, reflejándose en los precios y en el número de propiedades transadas.

CUADRO Nº 2
MOVIMIENTO DE LAS COMPRAVENTAS POR BARRIOS
GIRON 1886 -1905

BARRIO	Nº T	VALOR
Las nieves	224	87231
Hoyo frío	157	107509
Plaza principal y Alrededores (1ª mz)	99	173491
San Antonio	85	18176
Extramuros	71	15069
Villanueva	70	30170
Barrio de Jesús	65	28019
El llanito	52	2963
El calvario	49	9507
Altico de Mongui	42	6323
La mina	38	12856
Hoyo caliente	38	15520
Girón	35	14360
La pesa	20	5062
Cementerio viejo	14	2580
Guanecito	14	7300
TOTAL	1073	536136

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El cuadro anterior muestra que el mayor movimiento de compra –ventas se concentro en cinco barrios que fueron: Las Nieves, Hoyo Frío, Alrededores de la Plaza Principal, San Antonio y Villanueva. Así mismo aparece un sector importante dentro de la ciudad, el que para efectos de este trabajo se ha denominado Extramuros, donde confluyen varios sectores hacia cada uno de los puntos cardinales como se verá mas adelante.

El barrio que tuvo mayor movilidad en cuanto al número de transacciones, aunque no en valor, fue el de Las Nieves, el cual se situaba al sur de la Plaza Principal, y cuyos ejes de poblamiento y organización fueron la Quebrada de las Nieves, la capilla y la plazoleta que llevan el mismo nombre. Para el final del periodo de estudio, se noto un cambio en su denominación y empezó a reconocerse como San Francisco.

Dentro del barrio se encontraba la Calle del Moro, la cual por una parte daba salida a Zapatocha y Florida y por la otra desembocaba en la Plaza Principal, mientras a lado y lado de la vía se encontraban tiendas y locales⁸, por donde se movió parte del comercio de la ciudad. Lo anterior, sumado a que dentro del barrio se hallaba una capilla tradicional, pudieron haber sido factores que determinaran la movilidad hacia Las Nieves.

Allí se realizaron 224 transacciones por un valor de 87.231 pesos, promediando 389 pesos por propiedad, una cifra de no muy fácil acceso para el común de las gentes. Sin embargo el valor más bajo que se pago fue de 25 pesos por un solar de tierra con casa⁹, mientras que el valor más alto que se pago fue de 6000 pesos por una casa de tapia, madera y teja con solar¹⁰. Siendo esta última el tipo de propiedad que impero, haciendo de Las Nieves un barrio bastante homogéneo en cuanto a la estructura de las viviendas que lo conformaron, ya que durante el periodo estudiado se transaron 98 casas de tapia, madera y teja frente a 21 mediaguas, 14 casas de bahareque, 12 casas pajizas y 32 propiedades entre terrenos, solares, cuadras y casas que presentaban una que otra variación en los materiales de construcción.

Lo anterior podría explicarse en gran medida, por que el barrio de Las Nieves fue un punto importante dentro del poblamiento primigenio de la ciudad de Girón, al respecto Guzmán afirma que “en 1674 se habían concluido todas las edificaciones entre la plaza y el río hacia el sur del pueblo, hasta el puente de Baraya”¹¹. Ya para el último cuarto del siglo XIX el barrio se encontraba lo bastante consolidado y estancado como un sector habitacional;

⁸ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 232 f. 106, 107; 1898 tomo único prot. 155 f. 323, 324; 1903 tomo 2 prot. 322 f. 355, 356.

⁹ A.H.R. UIS A.N.G. 1891 tomo 1 prot. 124 f. 240, 242.

¹⁰ A.H.R. UIS A.N.G. 1904 tomo 1 prot. 91 f. 363, 365.

¹¹ GUZMÁN, Ángela. Op. Cit. p 50

estancado en la medida en que no podía expandir sus límites hacia el sur debido a la barrera natural impuesta por el Río de Oro.

Sin embargo, alrededor del sector de Las Nieves se articularon otros barrios, hacia el sur - occidente y en parte a extramuros de la ciudad se encontraba La Mina y junto a este La Pesa que era el mismo barrio de La Carnicería, el cual tomó su nombre precisamente porque dentro de el se hallaba el local de la carnicería y el matadero publico¹². Aún así, el tipo de propiedad que prevaleció tanto en La Mina como en La Pesa fue la casa de tapia, madera y teja.

El barrio de La Mina presento 38 compra – ventas por valor de 12.856 pesos, con un valor promedio de 338 pesos por propiedad, cifra muy cercana al promedio por propiedad que tenía Las Nieves (354 pesos). Por su parte, el barrio de La Pesa registró 20 compra – ventas por valor de 5.062 pesos, con un valor promedio de 253 pesos, siendo esta la cifra mas baja de los tres barrios en cuestión, debido muy probablemente, a las actividades que se realizaron dentro de el (pesa y degüello).

El segundo barrio que presento mayor numero de compra – ventas, fue Hoyo Frío, el cual también apareció en algunos registros bajo el nombre de San Vicente. Este se encontraba al norte de la plaza principal, y dentro de el, había dos puntos importantes que le dieron un lugar privilegiado dentro de la ciudad. Por un lado lo atravesaba la Calle de la Guacamaya, que daba al camino que conducía hacia Bucaramanga y por el otro, en el se encontraba el Hospital de Caridad de la ciudad de Girón.

De hecho, algunos registros dan cuenta del Barrio del Hospital o San Juan de Dios, el cual en realidad era el mismo Hoyo Frío. Aquel nombre solo

¹² A.H.R. UIS A.N.G. 1895 tomo 2 prot. 236 f. 181, 182; 1896 tomo 3 prot. 446 f. 278, 279.

correspondía a las propiedades que se encontrasen circundantes al Hospital y su Capilla. Además guardaba una distancia considerable con el Río de Oro, ubicación que muy probablemente hizo de Hoyo Frío, un sitio con temperatura agradable dentro de la zona de influencia de la ciudad – de ahí su nombre - la cual se ha caracterizado por el calor intenso producto del sol canicular.

Allí se realizaron 157 transacciones por valor de 107509 pesos, promediando 684 pesos por propiedad, superando el valor por propiedad que presentó el barrio de Las Nieves. A su vez, el barrio de Hoyo Frío solo fue superado en valor total de compra – ventas por la Plaza Principal y sus alrededores. Sin embargo, el valor más bajo que se pagó fue de 20 pesos por una mediagua de tapia, palos y teja¹³, mientras que el valor más alto que se pagó fue de 20.000 pesos por una casa de tapia, madera y teja junto al Hospital¹⁴.

Dentro del barrio de Hoyo Frío primo la casa de tapia, madera y teja, con 76 viviendas transadas, frente a 52 propiedades entre casas de bahareque y mediaguas, las cuales diferían por uno u otro material de construcción. Se encontró una baja movilidad de solares (3) y cuadras (2), por lo que se pudo deducir que el barrio estaba bastante consolidado al interior y no se encontraba en proceso de expansión.

El tercer barrio que presentó mayor movilidad fue el de la Plaza Principal y sus alrededores¹⁵. Allí se realizaron en total 99 compra – ventas por valor de 173.491 pesos, con un promedio de 1.752 pesos por propiedad, siendo este el promedio más alto dentro de la ciudad durante el periodo estudiado, cifra

¹³ A.H.R. UIS A.N.G. 1889 tomo 1 prot. 129 f. 225, 227

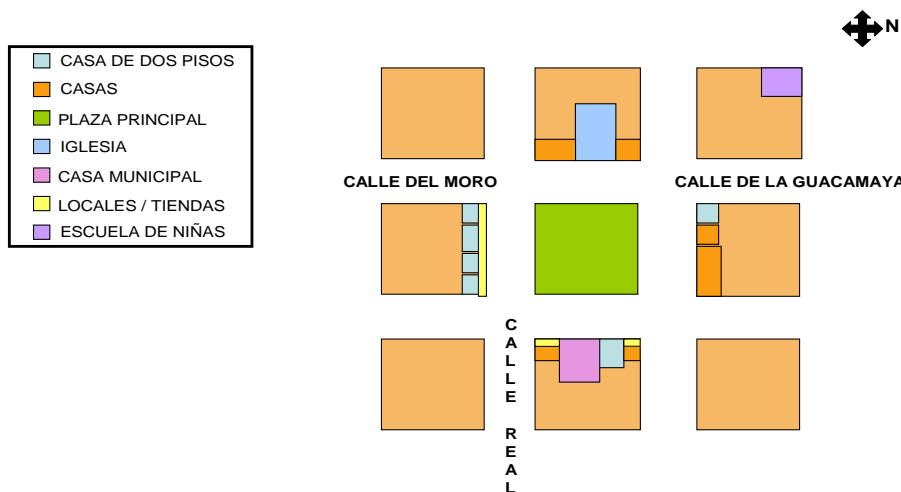
¹⁴ A.H.R. UIS A.N.G. 1905 tomo 2 prot. 224 f. 215, 217

¹⁵ Para efecto del presente trabajo, al mencionarse “alrededores de la plaza” se está haciendo referencia a las propiedades ubicadas en la primera manzana de cada uno de los puntos cardinales a los cuales se abre la plaza principal de la ciudad.

que no frenó la movilidad de sus compra - ventas. Y es que a pesar de lo que podría pensarse, al ser la Plaza Principal el centro de la vida citadina, sumado al valor de las viviendas y los locales, la dinámica del sector fue significativamente alta.

La Plaza Principal se encontraba en el centro geográfico de la ciudad, y alrededor de esta se fue generando la forma urbana de Girón. Estaba circundada por las calles de La Guacamaya, del Moro y Real; sobre el costado norte las propiedades eran de tipo habitacional y fueron ocupadas por gente prestante de la ciudad¹⁶, sobre el costado oriente se encontraba la Casa Municipal, y un par de casa – tiendas¹⁷, sobre el costado occidente se ubicaba la Iglesia principal y finalmente, sobre el costado sur, las propiedades eran netamente comerciales¹⁸.

**FIGURA 2
DELIMITACION DE LA PLAZA PRINCIPAL Y SUS
ALREDEDORES GIRON 1886 - 1905**



Fuente: Plano reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón

¹⁶ A.H.R. UIS A.N.G. 1905 tomo 2 prot. 243 f. 256, 260

¹⁷ A.H.R. UIS A.N.G. 1901 tomo 2 prot. 200 f. 192, 193; 1902 tomo 2 prot. 187 f. 9,11; 1903 tomo 2 prot. 146 f. 23, 25

¹⁸ A.H.R. UIS A.N.G. 1892 tomo 3 prot. 429 f. 343, 344; 1895 tomo 1 prot. 57 f. 93;95; 1901 tomo 2 prot. 135 f. 35, 37

De esta manera, la Plaza pública seguía siendo el núcleo político, religioso y económico de la ciudad, así como el centro del prestigio social. Aunque ya para el siglo XIX, se había convertido no sólo en un referente simbólico sino también y como lo sugiere Espinosa en un “referente de valorización urbana, por cuanto a medida que los predios se alejaban de ella, proporcionalmente su costo disminuía”¹⁹.

De ello nos da cuenta el número de transacciones realizadas cuyas propiedades se ubicaron en las primeras manzanas (alrededores de la plaza), el cual ascendió a 72 por un valor de 116.281 pesos con un promedio de 1615 pesos por propiedad frente a 26 propiedades ubicadas sobre la Plaza principal por un valor de 57210 pesos con un promedio de 2200 pesos, superando por 500 pesos aproximadamente el valor promedio del sector.

Ahora bien, el tipo de propiedad que primo en la Plaza principal y sus alrededores fue la casa de tapia, madera y teja (72), cabe señalar que sobre la acera sur y la acera oriente de la plaza principal estaban ubicadas las únicas casas de dos pisos²⁰ dentro de la ciudad. Los locales y tiendas, también tuvieron una movilidad importante en el sector, estos se ubicaron principalmente en la primera manzana oriente y en la primera manzana sur del poblado, sobre las calles de La Guacamaya, Del Moro y Real²¹, algunas de estas propiedades formaban parte de grandes casas y estaban totalmente equipadas con vitrinas, estantes y demás muebles, necesarios para el funcionamiento de los almacenes.

¹⁹ ESPINOSA, Carlos. Crecimiento Urbanístico de Bucaramanga 1850 – 1900. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 1996. Tesis de Grado. p 32

²⁰ A.H.R. UIS A.N.G. 1892 tomo 1 prot. 153 f. 281, 283; 1889 tomo 1 prot. 79 f. 147, 149; 1890 tomo 1 prot. 176 f. 306, 307; 1905 tomo 2 prot. 240 f. 251, 253; 1905 tomo 1 prot. 246 f. 264, 265

²¹ A.H.R. UIS A.N.G. 1892 tomo 3 prot. 429 f. 343, 344; 1895 tomo 1 prot. 57 f. 93, 95; 1896 tomo 2 prot. 183 f. 75,76; 1901 tomo 1 prot. 95 f. 192, 194; 1901 tomo 2 prot. 200 f. 192, 193; 1901 tomo 2 prot. 135 f. 35, 37; 1902 tomo 2 prot. 305 f. 267, 268; 1903 tomo 2 prot. 275 f. 282, 283; 1903 tomo 2 prot. 308 f. 332, 333; 1904 tomo 2 prot. 248 f. 423, 425; 1905 tomo 1 prot. 42 f. 84, 85; 1905 tomo 2 prot. 240 f. 251, 253; 1905 tomo 2 prot. 246 f. 264, 265

Cabe señalar que no solo la Plaza Principal era sinónimo de prestigio y poder, después de ella aparecían en escena las plazoletas, en cuyos alrededores también se ubicaban propiedades de considerable importancia bajo el dominio de personas con algún poder económico. En Girón encontramos dos plazoletas, la de Las Nieves y la de Jesús.

La plazoleta de Las Nieves como su nombre lo indica estaba ubicada en el barrio de Las Nieves, y databa del periodo colonial, allí se transaron 18 propiedades por 15724 pesos frente a 6 propiedades movilizadas sobre la plazoleta de Jesús por valor de 4910 pesos. Dicha plazoleta se encontraba a una cuadra de la plaza principal y de la Iglesia, dentro del Barrio de Jesús, cerca de esta se ubicaban la escuela de niños y una pequeña y desvencijada capilla llamada también de Jesús.

El cuarto barrio en movilidad y valor de compra – ventas fue San Antonio. Allí se registraron 85 transacciones por valor de 18.176 con un valor promedio de 213 pesos por propiedad, siendo una de las cifras más bajas de toda la ciudad, debido probablemente, a que en parte se ubicaba a extramuros de la ciudad. A pesar de ello, el tipo de propiedad que primo fue la casa de tapias, madera y teja (31), seguidas por las mediaguas de tapias, las casas de bahareque (9) y los solares (9). Este último – siendo un número considerable de solares, en comparación con los principales barrios - sugiere que se estaban comprando para la construcción de vivienda, debido a la ubicación del barrio, para de esta forma seguir incorporando tierras al suelo urbano.

El barrio de San Antonio estaba emplazado hacia el nor – occidente de Girón, rodeado por los dos cementerios, la quebrada de Jesús y el camino que conducía hacia Lebrija. Dentro de el se agruparon tres sitios, el Altico de Pavón, El llanito y La Enseñanza (que solo aparece en 4 registros), los cuales con el pasar de los años adquirieron identidad como un solo barrio.

Ahora, un poco más al occidente y a extramuros de Girón, se encontraba el Altico de Monguì, y bajo su influencia un sector más antiguo denominado Cementerio viejo. Ya para final del periodo de estudio, se difuminaron sus límites y pasaron a denominarse Barrio de Monguì. Entre este barrio y el siguiente sector se encontraba un sitio denominado Guanecito, el cual servía, en parte, como enlace con el Barrio de Jesús.

El barrio de Jesús se encontraba ubicado hacia el occidente del poblado, y muy cerca de la Plaza Principal, dentro de el se encontraban la Plazoleta de Jesús, una capilla vieja denominada de Jesús y la escuela de varones, y delimitado en parte por la quebrada que lleva su mismo nombre. Este era un sector de vieja data y es muy probable que haya formado parte del núcleo urbano primigenio de Girón. Allí se realizaron 65 compra – ventas por valor de 28.019 pesos, con un valor promedio de 431 pesos por propiedad. Y al igual que sucede en los principales sectores de la ciudad, el tipo de propiedad que tuvo mayor movilidad fue el de casa de tapia, madera y teja (14), seguido de las mediaguas (8) y los solares (4).

Siguiendo la línea occidente del poblado y en parte junto al Barrio de Jesús, se encontraba El Calvario, también aparece en los registros como la Calavera o Altico del Calvario, además contiguo a el pasaba el camino que conducía a Sogamoso y muy cerca de allí corría la quebrada de La Nieves. Este es el único sector ubicado completamente a extramuros de la ciudad, característica que se refleja en el tipo de propiedades que se transaron en el sector, las cuales fueron principalmente casas de bahareque con techo de paja (31) y solares de tierra (8) y terrenos (5). En total se transaron 49 propiedades por 9507 pesos con un valor por propiedad de 194, siendo el mas bajo de todos los barrios.

Pasando al costado opuesto, es decir, hacia el lado oriente de Girón, encontramos dos barrios, Hoyo Caliente y Villanueva, los cuales tuvieron una movilidad importante dentro de la ciudad, especialmente Villanueva. Este se ubicaba al nor – oriente y bastante cerca del Río de Oro, allí se realizaron 70 compra – ventas por valor de 30170 pesos con un promedio por propiedad de 431 pesos.

Al interior de este barrio sucedió algo que no paso en otros sectores de la ciudad, por un lado las casas de tapias y las casas de bahareque se presentaron en el mismo número de transacciones y por el otro lado las cuadras de tierra aparecieron en 16 compra – ventas, siendo el movimiento más alto de dicho tipo de propiedad en la ciudad y durante el periodo de estudio. Lo cual, de cierta manera da muestras de la intención de expansión territorial hacia el sector nor - oriental de la ciudad, a pesar de su cercanía al Río de Oro.

Por su parte el barrio de Hoyo Caliente, cuyo nombre hace pensar en condiciones climáticas sofocantes, lo cual no estuvo muy lejos de la realidad, debido a su ubicación inmediata junto al Río que circunscribe la ciudad, y diametralmente opuesto al sector conocido como Hoyo Frío, movilizó 38 propiedades por valor de 15520 pesos con un promedio por propiedad de 408 pesos. Siendo las casas de tapias las que presentaron mayor movilidad (25). Este barrio cambio su nombre hacia 1905, y empezó a llamarse como de La Concepción.

Finalmente, lo que se denominó como extramuros de la ciudad comprendía los sitios que no estaban dentro del perímetro urbano propiamente dicho, pero que en muy poco tiempo entraron a formar parte de la trama de la ciudad. Estos movilizaron 71 propiedades por valor de 15.069 pesos con un promedio por propiedad de 212 pesos, siendo la casa de tapia, madera y teja

(31) el tipo de construcción que se consolidó – a pesar de estar en las márgenes externas de Girón – seguido de los terrenos (10) y de una diversa gama de propiedades (30) entre casas de bahareque, mediaguas, solares y otros.

Los extramuros de la ciudad se ubicaron principalmente hacia el sur muy cerca al Río de Oro, cruzando su cauce; al sur - occidente al margen de la quebrada de Las Nieves; y hacia el nor – occidente en las orillas de la quebrada de Jesús, con lo cual se mantiene la tendencia de construir viviendas muy cerca de las fuentes de agua que circundan Girón, a pesar del riesgo que representa para los pobladores del área.

1.1.1 Estructura de los predios urbanos

Para el último cuarto del siglo XIX, Girón era una ciudad consolidada, ya que prácticamente desde su fundación y por supuesto, con algunas modificaciones de forma y espacio durante el tiempo, poseía los elementos urbanos básicos como cementerio, cárcel, escuelas públicas, carnicería, y hospital.

Dicha consolidación se vio también reflejada, en los empedrados de las calles y callejuelas; los puentes sobre la quebrada de las Nieves y el Río de Oro; las vías de acceso hacia Bucaramanga, Lebrija, Florida, Zapatoca, Piedecuesta y Sogamoso; las casas de dos pisos sobre el marco de la Plaza principal y la hegemonía de las casas de tapia, madera y teja a lo largo de todo el periodo de estudio.

Por lo anterior, era de suponer que dentro del perímetro urbano, el cual se anclaba alrededor del casco antiguo, el predominio iba a ser de las casas,

especialmente de tapia y teja, mucho mas resistentes y especializadas que los demás tipos; y que por el contrario los solares de tierra y terrenos, tendrían menor movilidad en el área.

Así pues, el uso que se le estaba dando al suelo urbano, era netamente habitacional, y aunque los registros no dan cuenta de ello, podría inferirse que los solares de tierra que se estaban comprando y vendiendo tenían como fin la construcción de vivienda, mientras que los terrenos sugerían incorporación del suelo rural al urbano.

**CUADRO Nº 3
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA URBANA GIRON 1886 – 1905**

Tipo de propiedad	Nº	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
c.bh.pj	56	5044	90.07
c.bh.pl.pj	42	4884	116.28
c.pl.pj	29	4254	146.68
c.tp.md.tj	498	380368	763.79
c.pj	21	963	45.89
C	30	24890	829.66
md.tp.md.tj	105	13748	130.93
S	58	4715	81.29
T	33	14701	445.48
TOTAL	872	453567	-

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Abreviaturas: c.bh.pj = casa de bahareque y paja; c.bh.pl.pj = casa de bahareque, palos y paja; c.pl.pj = casa de palos y paja; c.tp.md.tj = casa de tapia, madera y teja; c.pj = casa pajiza; C = cuadra de tierra; md.tp.md.tj = mediagua de tapia, madera y teja; S = solar de tierra; T = terreno.

El cuadro anterior muestra que el tipo de propiedad que más se movilizó fue el de la casa de tapia, madera y teja, con un total de 498 viviendas por valor de 380368 pesos y un promedio de 763 pesos por propiedad. Se observó que durante el periodo de estudio tuvo una constante en su movilidad, la cual fue de 26 viviendas por año. Siendo 1886 el año donde se registró el número

más bajo de transacciones con 3 y 1902 el año que registró más transacciones con 53.

Desde las primeras décadas de la ciudad, las casas de tapia, madera y teja fueron ocupadas por los blancos españoles, y con el pasar de los años, se fueron haciendo más populares, aunque esto no implicó que fueran más asequibles para el común de las gentes del poblado, ya que su costo era elevado, por lo cual las personas adineradas o con cierta solvencia económica fueron los principales compradores.

Las casas de tapia, madera y teja requerían más técnica y tiempo para su construcción; sus puertas y ventanas estaban mejor terminadas; estaban edificadas sobre solares y terrenos de tamaño considerable y además, poseían una organización espacial interna y especializada para cada una de las funciones de los habitantes de la vivienda, como cuartos o piezas, cocina y solar, razones por las cuales su precio aumentaba²². Dichas casas se ubicaron principalmente sobre la Plaza principal (61) y sus alrededores, y en los barrios de Las Nieves (119) y Hoyo Frío (69), aunque dentro de los barrios más importantes de la ciudad, se movilizaron en promedio 15 propiedades entre 1886 a 1905.

Cabe señalar que las viviendas ubicadas en las aceras que circundan la plaza, presentaban un rasgo particular – aunque no todas –, y es que eran de dos pisos. Algunas tenían balcón completo y otras tenían ventanas altas con un pequeño mirador a manera de balcón²³, así mismo se identificó una división por plantas; el primer piso se reservó para locales comerciales y tiendas, ya fueran propios o vendidos a otras personas y el segundo piso fue de uso habitacional exclusivamente.

²² ESPINOSA, Carlos. Op. Cit. p. 20, 22

²³ Ver anexo c

La segunda propiedad que más se movilizó fue el tipo de mediagua de tapia, madera y teja con un total de 105 viviendas por 13748 pesos y un promedio de 130 pesos por propiedad, siendo este un valor que se pudo pagar con más facilidad. Al igual que sucedió con las casas de tapia, el año de 1886 presentó el registro más bajo con una transacción con vivienda de este tipo y 1902 registró la cifra más alta del periodo con 14 propiedades. El promedio por año fue más bajo que el de las casas de tapia, con 4 propiedades por año.

Las mediaguas como lo expresa Espinosa “se situaban en la línea intermedia entre las casas de paja y las casas de teja, es decir, la mediagua era la mitad de una casa de teja o de ‘dos aguas’ de donde provenía su nombre. Eran viviendas pequeñas pero con un espacio exterior grande, lo que permitía ampliar la construcción con el tiempo, sin embargo su cara externa no era tan pulida como la de las casas de teja”²⁴. Lo anterior, sumado al poco espacio que ocupaba la casa como tal y a la poca luz y ventilación que poseía, hacían que su valor se redujese considerablemente.

Dichas casas se ubicaron principalmente en los barrios de San Antonio (10), Las Nieves (12), y Villanueva (10). Estos sitios eran barrios “intermedios”, es decir, funcionaban como enlaces entre la Plaza principal y sus alrededores con el resto de la ciudad y sus extramuros.

Por su parte, dentro del tipo de casas de bahareque se encontraron dos variedades, las cuales movilizaron la mayor parte de dichas viviendas. Una era la casa de bahareque y paja, que registró 56 compra – ventas por valor de 5044 pesos y un promedio por propiedad de 90 pesos, mientras que la variante, es decir, la casa de bahareque, palos y paja registró 42 compra – ventas por valor de 4884 y un promedio de 116 pesos por propiedad. Se

²⁴ ESPINOSA, Carlos. Op. Cit. p. 24

puede observar un leve aumento en el precio de la vivienda, debido probablemente a la adición de un nuevo material, los palos.

La casa de bahareque con paja registro las cifras mas altas de movilidad en los primeros años del presente estudio (1886,1891,1893, 1894) mientras que su variante - con palos – registro las cifras mas altas a finales del periodo (1901, 1902,1903), dándose una transición de un tipo de propiedad a otro, no necesariamente diferente pero si mejorado.

Ahora, los barrios que presentaron más transacciones con este tipo de vivienda estaban a extramuros de la ciudad y fueron para ambas variantes, El Altico de Monguì y El Altico del Calvario. Sin embargo, para el caso de la vivienda de bahareque y paja aparecen en los primeros años, los barrios de Las Nieves y San Antonio. Y es que su ubicación a extramuros, junto con las reparaciones constantes – debido al pronto desgaste de los materiales – fueron factores determinantes para el bajo precio de las casas de bahareque y paja.

De otro lado, se encontraron las casas pajizas, estas eran pequeñas y mucho más vulnerables físicamente que los demás tipos de viviendas y al igual que sucedió con las casas de bahareque, las casas pajizas presentaron una variación, o mejor, una adición a su estructura, que fueron los palos. La casa pajiza como tal, estuvo presente en 21 transacciones por valor de 963 pesos y un valor promedio por propiedad de 45 pesos, el más barato de toda el área urbana. Durante el periodo de estudio mantuvo una movilidad de 2 propiedades por año, aunque su cifra más alta fue de 4 propiedades entre 1889 y 1901.

Por su parte, las casas pajizas con palos estuvieron presentes en 29 transacciones por valor de 4254 pesos y un valor promedio por propiedad de

146 pesos, es decir, su valor se incremento en 100 pesos respecto a la otra variante. Al igual que la casa pajiza convencional mantuvo una movilidad de dos propiedades por año, aunque el periodo de más movilidad se registró entre los años de 1886 y 1897.

Dicho tipo de vivienda se ubico principalmente en el barrio de San Antonio, seguido del Altico de Monguì, aunque cabe señalar que para la casa de paja y palos el barrio de Las Nieves, registro 10 viviendas. La movilidad de las casas pajizas hacia el nor – occidente de la ciudad, especialmente sobre el barrio de San Antonio, pudo deberse a que dicho sector estaba en crecimiento. Ya se había incorporado al suelo urbano pero su consolidación seguía en pie, gracias a la constante compra y venta de solares de tierra, siendo las casas pajizas la opción mas barata y rápida de vivienda mientras se obtenían mas recursos para la construcción de otra mejor o se decidía que hacer con el solar.

Finalmente, los solares de tierra, las cuadras y los terrenos, también van a tener una movilidad importante dentro de la ciudad. Los solares de tierra estuvieron presentes en 58 transacciones por valor de 4715 pesos, con un promedio de 81 pesos por propiedad, siendo el mas bajo entre las tres propiedades mencionadas anteriormente. Estos generalmente se vendían solos, es decir, sin ningún tipo de vivienda al interior y cuando la tenían era de paja²⁵, sin cultivos y en contadas ocasiones cercados de tapias. La movilidad más alta de solares de tierra se encontró hacia el nor - occidente de la ciudad, en el barrio San Antonio (25), siendo este un sector periférico en crecimiento.

²⁵ A.H.R. UIS A.N.G. 1886 tomo único prot. 39 f. 230, 232; 1891 tomo 3 prot. 309 f. 133, 135; 1894 tomo 4 prot. 310 f. 238, 240; 1902 tomo 2 prot. 348 f. 361, 362; 1904 tomo 2 prot. 212 f. 317, 318

En cuanto a las cuadras de tierra, estas aparecen en 30 registros por valor de 24890 pesos, con un promedio de 829 pesos por propiedad, siendo este el valor más alto, superando los solares y terrenos. Las cuadras se vendieron en su mayoría cercadas y cultivadas de pasto artificial, y se ubicaron hacia el nor – oriente de la ciudad, en el barrio de Villanueva. Este también era un sector en crecimiento al igual que el barrio San Antonio, la diferencia entre los dos, estaba en que Villanueva era un barrio más nuevo y aun no se habían delimitado solares para la venta, de ahí que la movilidad mas alta fuera de cuadras y no de solares precisamente.

Por su parte, los terrenos como era de esperarse se ubicaron en las afueras de la ciudad, en los extramuros, siendo el barrio El Calvario el punto hacia donde se dirigió dicha movilidad, con un total de 33 propiedades registradas por valor de 14701 pesos, con un valor por propiedad de 445 pesos. Estando en la mitad, en valor y al parecer en tamaño, entre los solares y las cuadras de tierra. La mitad de los terrenos se vendieron con alguna particularidad, por ejemplo, cuando tenían vivienda esta era de paja²⁶ (al igual que en los solares) y estaban cultivados de pastos artificiales²⁷, uno se vendió con caney²⁸ y otro con horno de piedra, ladrillos y barro para cocinar ladrillo y tejas²⁹.

Los años que presentaron mayor movilidad de terrenos fueron 1889, 1891 y 1894, todos al inicio del periodo de estudio, es muy probable que ya para finales del mismo, los terrenos muy cercanos a la ciudad, ya se hubieran incorporado al área urbana.

²⁶ A.H.R. UIS A.N.G. 1889 tomo 1 prot. 55 f. 96, 98; 1889 tomo 1 prot. 87 f. 159, 160; 1892 tomo 3 prot. 440 f. 441, 443

²⁷ A.H.R. UIS A.N.G. 1890 tomo 1 prot. 216 f. 367, 369; 1891 tomo 2 prot. 208 f. 120, 122; 1894 tomo 5 prot. 381 f. 61, 62; 1895 tomo 1 prot. 46 f. 72, 73; 1895 tomo 1 prot. 144 f. 246, 248; 1903 tomo 2 prot. 318 f. 349, 350

²⁸ A.H.R. UIS A.N.G. 1905 tomo 2 prot. 205 f. 171, 173

²⁹ A.H.R. UIS A.N.G. 1905 tomo 1 prot. 12 f. 19, 20

1.2 AREA RURAL

Durante el periodo estudiado, el distrito municipal de Girón – al igual que en la actualidad - pertenecía a la Provincia de Soto y se encontraba situado al nororiente del departamento de Santander, limitando al norte con Lebrija y Rionegro; por el oriente con Bucaramanga, Floridablanca y Piedecuesta; por el sur, con Los Santos, Zapatoca y Betulia; y por el occidente, con Sabana de Torres. Así mismo, sus límites alcanzaban los ríos: Sogamoso hacia el sur, el río Sucio hacia el nor - occidente y el Río de Oro que lo atravesaba de sur a norte sobre su costado oriente.

Debido a eso lo surcaban un gran número de quebradas afluentes de dichos ríos, y es cerca de ellas donde se va a dar una movilidad importante tanto de propiedades como de personas, ya desde la llegada de los españoles a estas tierras, en el año de 1551 con el hallazgo de aluviones auríferos en el sistema fluvial de los ríos del Oro y Surata aparecieron los primeros asentamientos mineros³⁰, los cuales fueron el inicio del poblamiento de la zona.

Entre 1886 y 1905 el área rural de Girón registro 585 transacciones por un valor de 899.039 pesos, con un valor aproximado de 1519 pesos por propiedad. Durante el primer (1886 – 1890) y segundo periodo (1891 – 1895) el movimiento de las compra – ventas fue en aumento, sin embargo para el tercer periodo (1896 – 1900) las mismas decayeron en un 30% aproximadamente para recuperarse finalmente en el ultimo periodo (1901 – 1905), el cual registro el mayor numero de transacciones con 240 compra – ventas, doblando la cifra del periodo anterior.

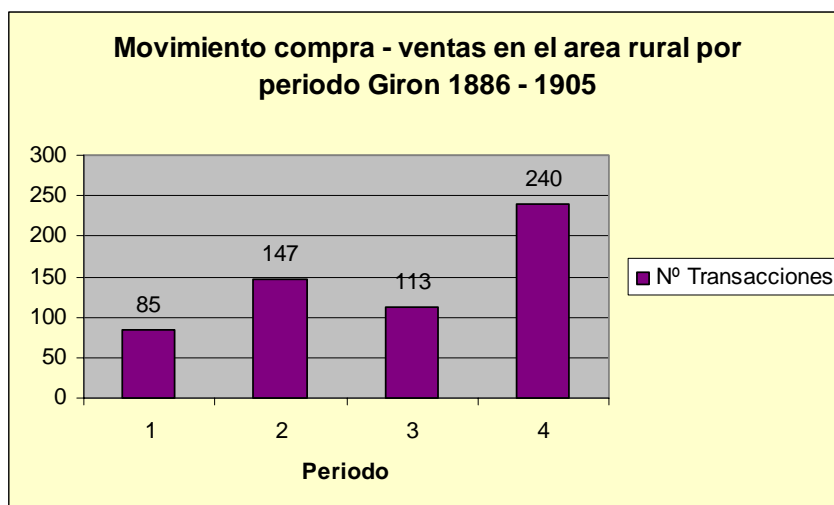
³⁰ MARTÍNEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. La provincia de Soto: orígenes de sus doblamientos urbanos. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 1995. p 3

CUADRO N° 4
MOVIMIENTO COMPRAVENTAS EN EL AREA RURAL POR AÑO
GIRON 1886 – 1905

AÑO	Nº T	Subtotal de transacciones por periodo	VALOR
1886	11		695
1887	1		2000
1888	10		4160
1889	19		55130
1890	44		54641
		85	
1891	42		97372
1892	22		41471
1893	24		31092
1894	31		32116
1895	28		33238
		147	
1896	30		19188
1897	29		27236
1898	32		8570
1899	22		5485
1900	-----		-----
		113	
1901	16		7775
1902	57		103670
1903	72		177245
1904	50		100155
1905	45		97800
		240	
	TOTAL	585	899039

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

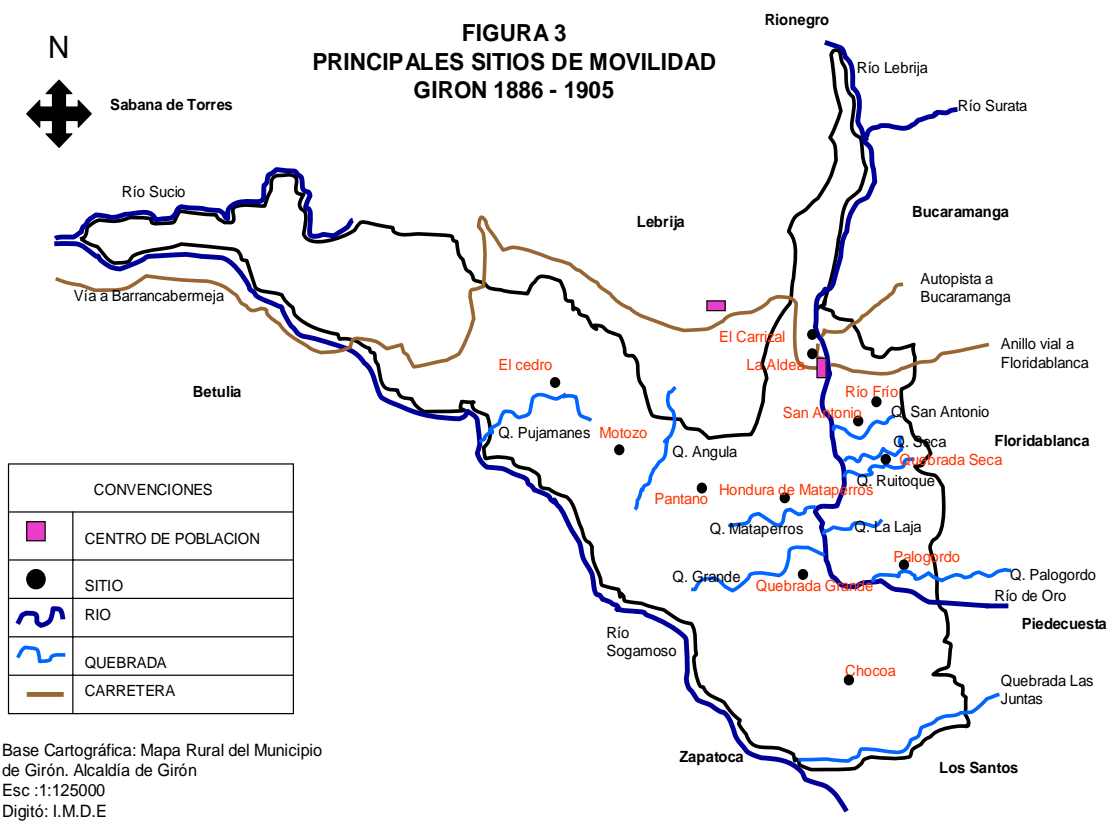
GRAFICO Nº 2



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se puede observar en el cuadro, el menor número de transacciones se registró al inicio del límite temporal del presente trabajo, entre 1886 y 1888; y entre 1899 y 1901, ambos periodos responden de una u otra forma a coyunturas políticas y económicas decisivas no solo para la región sino para la nación, como se explicara en el siguiente capítulo.

Dentro del área rural de Girón se identificaron 15 sitios principales hacia donde se dio gran parte de la movilidad de compra – ventas, presentando 376 transacciones por valor de 420400 pesos, es decir más de la mitad del total registrado en el área.



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Girón.

El porcentaje de compra – ventas restantes se distribuyo por diferentes puntos del distrito municipal, razón por la cual no aparecen en el siguiente cuadro.

CUADRO N° 5
MOVIMIENTO DE LAS COMPRAVENTAS POR SITIOS (principales)
GIRON 1886 -1905

SITIO	Nº T	VALOR
Motozo	117	109730
La Aldea	34	54880
Chocoa	30	18370
La Hondura de Mataperros	25	13202
El Carrizal	23	5720
La Laja	19	7070
El Cedro	19	85680
San Antonio	17	3860
Quebrada Grande	16	2486
Quebrada Seca	14	40115
Malpaso	14	1502
El Angulito	14	30870
Palogordo	13	7440
Río Frío	11	27950
Pantano Grande	10	11525
TOTAL	376	420400

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Resulta indiscutible la alta movilidad que registró el sitio de Motozo, con un total de 117 transacciones por valor de 109730 pesos y un promedio por propiedad de 937 pesos. El Motozo estaba situado hacia el occidente del municipio y era bañado por varias quebradas entre las cuales estaban la del Motozo, a la cual debe su nombre y la de Machuca. Así mismo, al sur corría el Río Sogamoso, y lo atravesaba el camino que conducía a Sogamoso y al puerto de Marta.

Así pues, la cercanía a diversas fuentes de agua y a la actividad cafetera que se dio en el lugar³¹, hicieron del Motozo un sitio importante dentro del distrito, convirtiéndose en uno de los asentamientos de la región que se produjeron por las colonizaciones durante la segunda mitad del siglo XIX³².

Por otro lado, el segundo sitio que presento mayor movilidad fue el de La Aldea, con 34 transacciones realizadas por 54880 pesos, y un promedio por propiedad de 1614 pesos, superando el promedio del Motozo (por cerca de 677 pesos) e incluso del área rural (por 95 pesos). La Aldea estaba situada al norte del distrito municipal, bastante cerca del caso urbano, que sumado a su proximidad con los caminos a Sogamoso y Lebrija, pudieron repercutir en la valorización del lugar.

Ahora bien, otro sitio ubicado más hacia el norte pero igual, bastante cerca de la Aldea y del casco urbano era El Carrizal, el cual registró 23 propiedades por 5720 pesos, con un promedio por propiedad de 248 pesos, bastante bajo frente al de la Aldea. El Carrizal se encontraba junto al río de Oro y el camino a Lebrija, y dentro de sus límites se encontraban terrenos que pertenecieron a la Compañía de Aguardientes de Soto³³. En ambos sitios la tendencia fue a comprar terrenos sin cultivos previos y con casas de habitación.

³¹ A.H.R. UIS A.N.G. 1891 tomo 1 prot. 95 f. 180, 182; 1893 tomo 2 prot. 83 f. 9, 11; 1894 tomo 2 prot. 143 f. 44, 46; 1896 tomo 4 prot. 467 f. 21, 22; 1897 tomo 1 prot. 1 f. 1,2; 1897 tomo 2 prot. 175 f. 114, 116; 1897 tomo 2 prot. 184 f. 293, 294; 1898 tomo unico prot. 112 f. 242, 243; 1899 tomo 1 prot. 44 f. 77, 79; 1899 tomo 2 prot. 162 f. 330, 331; 1901 tomo 2 prot. 155 f. 83, 86; 1902 tomo 1 prot. 19 f. 40,42; 1902 tomo 2 prot. 184 f. 1, 3; 1902 tomo 2 prot. 307 f. 270, 272; 1903 tomo 1 prot. 40 f. 96, 98; 1903 tomo 1 prot. 42 f. 101, 104; 1903 tomo 1 prot. 99 f. 254, 256; 1903 tomo 2 prot. 209 f. 148, 150; 1903 tomo 2 prot. 216 f. 161, 162; 1903 tomo 2 prot. 350 f. 401, 403; 1903 tomo 2 prot. 356 f. 410, 411; 1904 tomo 1 prot. 17 f. 31, 32; 1904 tomo 1 prot. 27 f. 49, 51; 1904 tomo 2 prot. 118 f. 28, 29; 1904 tomo 2 prot. 153 f. 149, 150; 1905 tomo 1 prot. 7 f. 10, 11; 1905 tomo 1 prot. 31 f. 56,59; 1905 tomo 1 prot. 36 f.69, 71; 1905 tomo 1 prot. 99 f. 210, 212

³² Ver anexo D

³³ A.H.R. UIS A.N.G. 1899 tomo 2 prot. 153 f. 311, 312

El tercer sitio que registró más transacciones fue el de Chocóa, con 30 propiedades transadas por un valor de 18370 y un promedio por propiedad de 612 pesos. Chocóa se situaba hacia el sur del distrito, y por allí pasaba el camino que conducía a Zapatoca. El sitio debe su nombre a la ranchería de la misma denominación, la cual se creó como asentamiento para las cuadrillas de indígenas foráneos que llegaron al lugar bajo el dominio de los españoles, con el único propósito de extraer oro de la zona³⁴.

Cabe mencionar que en este sitio se encontraba la Compañía Minera del Jejen³⁵, la cual “se había constituido con el apoyo de Manuel Cortissoz y Jorge Jesús Prada y presidida por Christian Peter Clausen, estaba destinada a explotar los ricos aluviones en las cercanías de Girón”³⁶. Dentro del sitio de Chocóa predominaron los terrenos y los lotes de terreno, algunos con casas³⁷ y otros con trapiches³⁸ (y sus respectivos ajuares), aunque ninguno dio cuenta de cultivos de caña de azúcar, u otros sembradíos.

La cuarta posición dentro del cuadro de compra – ventas lo ocupa el sitio de La Hondura de Mataperros, con 25 propiedades por valor de 13202 pesos y un promedio por propiedad de 528 pesos. La Hondura de Mataperros se encontraba hacia el sur – occidente del distrito, muy cerca del Motozo, era recorrida por la quebrada del mismo nombre, así como por el camino que conducía a Sogamoso. En este sitio el tipo de propiedad que predominó fue el terreno, en especial con cultivos de café³⁹.

³⁴ MARTÍNEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. Op. Cit. p. 3

³⁵ A.H.R. UIS A.N.G. 1896 tomo 2 prot. 296 f. 294, 295; 1897 tomo 2 prot. 121 f. 31, 33

³⁶ AVELLANEDA, Maribel. Los comerciantes de la Bucaramanga de finales del siglo XIX. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 1999. Tesis de grado. p. 45

³⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 1 prot. 75 f. 146, 148; 1895 tomo 3 prot. 266 f. 40;42; 1895 tomo 4 prot. 366 f. 28, 29; 1903 tomo 2 prot. 302 f. 324, 325; 1904 tomo 1 prot. 2 f. 2,4

³⁸ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 2 prot. 265 f. 87, 90; 1890 tomo 2 prot. 294 f. 151, 153; 1896 tomo 2 prot. 296 f. 294, 295

³⁹ A.H.R. UIS A.N.G. 1886 tomo único prot. 47 f. 252, 254; 1902 tomo 2 prot. 223 f. 94,95; 1902 tomo 2 prot. 241 f. 131, 132; 1903 tomo 2 prot. 176 f. 84, 85

Por otro lado, cada uno de los sitios restantes que están ubicados en el cuadro N° 5 promedió las 13 propiedades registradas. Hacia el sur encontramos los sitios de San Antonio, Quebrada Grande y Quebrada Seca, ubicados junto a las quebradas del mismo nombre. Los registros no dieron cuenta de que tipo de cultivos se estaban dando en dichos sitios, sin embargo en el punto de Quebrada Seca se encontraron algunos entablos de cacao⁴⁰, lo cual explicaría el porque de la valorización del sitio, ya que presento un promedio por propiedad de 2865 pesos.

Hacia el oriente encontramos los sitios de La Laja, Palogordo y Río Frío, siendo este ultimo el que presento el mayor promedio por propiedad de los tres con 2540 pesos, por allí pasaba el Río Frío, el cual hacia del sitio un lugar fértil y apto para cultivos de cacao⁴¹ y pan coger. Por su parte, La Laja era delimitada por la quebrada del mismo nombre y el Río de Oro, cabe mencionar que la Compañía Minera del Jejen tenía propiedades en el sitio⁴², al igual que en Palogordo, por donde seguía su curso la quebrada Palogordo y el Río de Oro, muy cerca de Ruitoque y del municipio de Piedecuesta. En este sitio se encontró presencia de caneyes, lo que sugiere posibles cultivos de tabaco⁴³.

Finalmente, hacia el occidente encontramos los sitios de El Cedro y Pantano Grande, ambos a lado y lado del Motozo. El Cedro presento el promedio por propiedad más alto de toda el área rural del distrito municipal de Girón, con un valor aproximado de 4509 pesos por terreno, lo cual se debió, muy

⁴⁰ A.H.R. UIS A.N.G. 1904 tomo 2 prot. 119 f. 31,32; 1904 tomo 2 prot. 137 f. 63,64

⁴¹ A.H.R. UIS A.N.G. 1892 tomo 2 prot. 261 f. 319, 322; 1893 tomo 4 prot. 351 f. 192, 195; 1905 tomo 2 prot. 196 f. 150, 152

⁴² A.H.R. UIS A.N.G 1897 tomo 2 prot. 130 f. 46, 47

⁴³ A.H.R. UIS A.N.G 1896 tomo 1 prot. 100 f. 194, 196

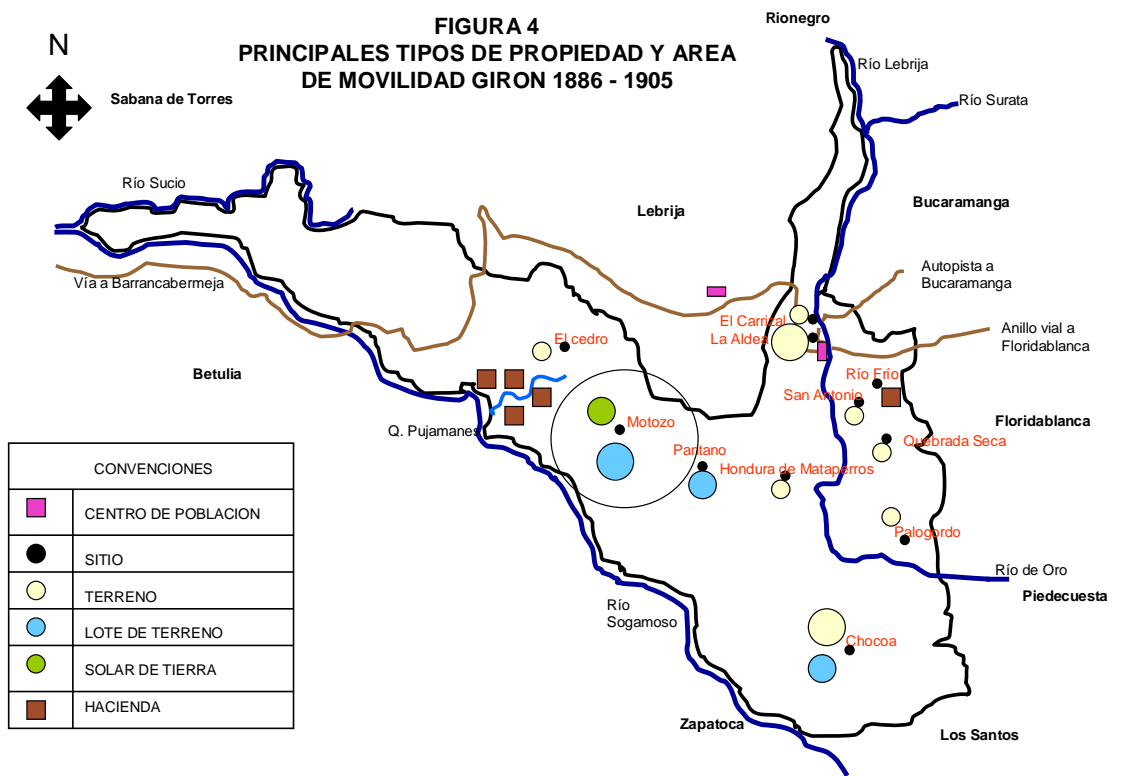
probablemente, a los cultivos de café con que se vendían dichos terrenos⁴⁴, ya que este sector junto con el Motozo principalmente, eran un enclave cafetero importante. Por su parte, Pantano Grande se ubicaba al lado oriente del Motozo y por allí pasaban varias quebradas entre las que estaban La Chica, Pantano Chico y La Angula; movilizó 10 propiedades durante los años de estudio, con un promedio de 1152 pesos por cada una de ellas, sin embargo y como podría sugerir la fertilidad de la zona, los registros no dieron cuenta de algún tipo de cultivo.

1.2.1 Estructura de los predios rurales

Dentro del área rural de Girón se encontraron predios con diferentes características estructurales, las cuales fueron bastante difíciles de precisar, ya que en la mayor parte de los registros no aparecían las medidas de las propiedades, y en las pocas que aparecían, estas estaban en un sistema de medidas antiguo como es el de las cabuyas y las varas. Entonces, lo que se hizo fue tratar de determinar y clasificar de cierta forma los predios a partir de lo que sugerían sus nombres, sus anexidades, su ubicación y sus precios.

La concentración de propiedades en el área rural se dio principalmente hacia el oriente y occidente del distrito municipal, y en menor medida hacia el sur del mismo, dado que en aquellas direcciones estaban ubicados sitios importantes dentro de la producción agrícola de Girón y por lo tanto también dentro del mercado local de la tierra.

⁴⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 4 prot. 442 f. 118, 121; 1902 tomo 1 prot. 12 f. 25, 27; 1902 tomo 1 prot. 14 f. 30, 32; 1902 tomo 1 prot. 41 f. 81, 83; 1903 tomo 1 prot. 102 f. 261, 265; 1904 tomo 2 prot. 147 f. 140, 141



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Girón.

En esta área, a diferencia de la parte urbana, la movilidad más alta la presentaron los terrenos, es decir, un tipo de predio dedicado habitualmente al cultivo y en muy pocas veces a ser la residencia permanente de personas. Si bien las casas en si mismas se compraron y vendieron, lo hicieron en proporción bastante baja (17). Estas fueron principalmente de paja, seguidas muy de cerca por las casas de bahareque, ambos tipos de vivienda con solar y sementeras; las casas de tapias aparecieron tímidamente en los registros, las cuales se ubicaron en su mayoría – al igual que las de bahareque - en el sitio del Motozo.

CUADRO N° 6
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA RURAL GIRON 1886 – 1905

Tipo de propiedad	Nº	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
terreno	420	626378	1491
lote de terreno	46	49180	1069
solar de tierra	24	1368	57
globo de tierra	17	68440	4025
casas	17	11556	679
faja de tierra	13	2786	214
pedazo de tierra	11	6054	550
hacienda	5	92000	18400
varios	35	41237	-
TOTAL	585	899039	-

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior, los terrenos estuvieron presentes en 420 registros, los cuales se transaron por valor de 626.378 pesos y con un valor promedio por propiedad de 1491 pesos. Casi la mitad de los terrenos (205) aparecieron sin ningún tipo de anexidad o cultivo, mientras que los restantes se dividieron en los que traían consigo casas, especialmente de paja (51); con casa y cultivos (87), que solían ser de yuca y plátano; y por último los que solo tenían cultivos (77), de preferencia un solo producto que era café, seguido de los pastos - tanto naturales como artificiales - y en menor medida cacao, alternados con otros sembradíos de pan coger, como yuca y plátano, y salvo en algunos casos puntuales caña de azúcar⁴⁵, maíz⁴⁶ y tabaco⁴⁷.

Los terrenos se diseminaron por toda el área rural de Girón, sin embargo el sitio que presentó un número importante de estos fue el Motozo, dado que allí se estaba llevando a cabo una expansión de la frontera agrícola del distrito gracias al café y por ende también se estaba dando una colonización

⁴⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 1 prot. 21 f. 38, 40

⁴⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 2 prot. 160 f. 158, 160

⁴⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1899 tomo 2 prot. 235 f. 110, 112

clara por parte de pobladores que fueron llegando al lugar atraídos por el cultivo del grano. Lo anterior se rastreo a través de los registros, donde se pudo observar la consolidación del lugar como un caserío, con plaza, escuela y solares claramente delimitados⁴⁸. Teniendo estos últimos, a su vez, una movilidad alta dentro del sitio del Motozo, apareciendo en 24 compra – ventas por valor de 1368 pesos, y con un valor promedio por propiedad de 57 pesos, siendo este el promedio mas bajo en toda el área rural.

El segundo tipo de propiedad que más se movilizó fue el de los lotes de terreno, con 46 propiedades registradas por valor de 49180 pesos y un promedio por propiedad de 1069 pesos. Frente al promedio de los terrenos, los lotes estaban 400 pesos por debajo de este. Al parecer, en cuanto a tamaño, los lotes eran “pedazos” de tierra, es decir de un terreno grande se podían sacar un par de lotes. Solo la sexta parte de estos poseían algún tipo de cultivo, especialmente de cacao⁴⁹, caña de azúcar⁵⁰ y pastos⁵¹. Los lotes de terreno se ubicaron hacia el occidente en Motozo y Pantano, y en Chocó hacia el sur, presentando algunos de ellos viviendas de tipo bahareque y de tipo pajizo, aunque según los protocolos la tendencia fue a venderlos sin ninguna anexidad o servicio específico, ya fuere cultivo o habitación.

Por su parte, los globos de tierra aparecieron en 17 transacciones por valor de 68440 pesos, con un promedio por propiedad de 4025 pesos, siendo este el más alto del área rural, por supuesto sin tener en cuenta las haciendas. A

⁴⁸ A.H.R. UIS A.N.G. 1896 tomo 3 prot. 408 f. 212, 213; 1896 tomo 3 prot. 413 f. 219, 220; 1896 tomo 3 prot. 451 f. 286, 287; 1897 tomo 2 prot. 170 f. 106, 107; 1897 tomo 1 prot. 53 f. 96, 97; 1897 tomo 2 prot. 123 f. 36, 37; 1897 tomo 2 prot. 125 f. 39, 40; 1897 tomo 2 prot. 126 f. 41, 42; 1897 tomo 2 prot. 175 f. 114, 116; 1898 tomo único prot. 6 f. 9, 10; 1898 tomo único prot. 103 f. 228, 229; 1898 tomo único prot. 136 f. 287, 288; 1898 tomo único prot. 137 f. 288, 290; 1899 tomo 2 prot. 92 f. 15, 16; 1899 tomo 2 prot. 169 f. 346, 347

⁴⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 4 prot. 348 f. 182, 185; 1902 tomo 1 prot. 79 f. 157, 160; 1893 tomo 4 prot. 351 f. 192, 195

⁵⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 201 f. 162, 165

⁵¹ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 4 prot. 348 f. 182, 185; 1905 tomo 2 prot. 201 f. 162, 165; 1893 tomo 5 prot. 358 f. 4, 5

juzgar por el precio de los globos de tierra, se podría suponer que dentro de los tipos de propiedad presentes en el área, estos debieron tener un tamaño considerable, además la mitad de los globos se transaron con cultivos y casas, factores que incrementaron su valor. Dentro de los cultivos que poseían estaban principalmente los pastos artificiales⁵², combinados en algunos casos con café, cacao y plátano⁵³. Los globos de tierra se movilizaron hacia el occidente, específicamente hacia la zona de Sogamoso, muy cerca del río homónimo y de la quebrada Pujamanes; y hacia el sur, en el sitio de Chocóa.

En el caso de las fajas de tierra, estas eran predios de pequeño tamaño, cuya forma muy probablemente era rectangular, “a manera de faja o franja” como su nombre lo indica. Las fajas de tierra registraron 13 propiedades por valor de 2786 pesos con un promedio por propiedad de 214 pesos, ubicándose hacia el sur en Palogordo y Quebrada Grande, a orillas de las quebradas del mismo nombre y del Río de Oro. Las fajas de tierra se transaron sin ningún cultivo pero si con casas pajizas⁵⁴, lo que sugiere por un lado, que debido a lo pequeño de la propiedad no se adquirirían para sembrar productos importantes sino de pancoger, y por otro lado de acuerdo al tipo de casa que se menciona, es probable que hayan sido pensadas como viviendas de paso o almacenamiento, e incluso para vigilancia de la misma propiedad.

Los pedazos de tierra registraron 11 propiedades por 6054 pesos, con un promedio por propiedad de 550 pesos, doblando el valor aproximado que

⁵² A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 1 prot. 11 f. 17, 21; 1891 tomo 4 prot. 455 f. 144, 147; 1891 tomo 4 prot. 457 f. 151, 153; 1893 tomo 3 prot. 288 f. 245, 248; 1893 tomo 3 prot. 291 f. 251, 253; 1902 tomo 2 prot. 211 f. 62, 63

⁵³ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 1 prot. 11 f. 17, 21; 1898 tomo único prot. 224 f. 449, 151; 1902 tomo 2 prot. 211 f. 62, 63; 1905 tomo 1 prot. 31 f. 56, 59

⁵⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1897 tomo 2 prot. 130 f. 46, 47; 1897 tomo 2 prot. 131 f. 47, 48; 1897 tomo 2 prot. 132 f. 49, 50; 1904 tomo 2 prot. 153 f. 149, 150

manejaron las fajas de tierra. En el caso de los pedazos de tierra, su nombre no indica una aproximación clara del tamaño de la propiedad, podría pensarse que debido a que su precio no es muy elevado, era de pequeño tamaño y de forma imprecisa. Dentro de estas propiedades no se cultivo ningún producto, excepto café en tres de los pedazos⁵⁵, mientras que en otros dos se encontraron casas de tapia, madera y teja⁵⁶, ubicadas una en Río Frío y otra en Motozo, siendo este ultimo sitio el que tuvo mayor movilidad de pedazos de tierra.

Finalmente, están las haciendas, las cuales se registraron en 5 transacciones por valor de 92000 pesos, con un valor aproximado de 18400 pesos por propiedad. La primera de ellas, no registró nombre y se hallaba ubicada en inmediaciones del sitio de El Cedro, muy cerca a la Hacienda Lincoln y a la Hacienda Concepción, junto a las quebradas de Pujamanes y el Cedro; la mayor parte de sus terrenos estaban cultivados de pastos artificiales con potreros claramente delimitados, el resto de su extensión la conformaba terreno montañoso⁵⁷, por lo cual se pudo deducir que su actividad era netamente ganadera.

La segunda hacienda registrada se llamaba La Constancia, y estaba junto a la quebrada Pujamanes en el partido de Lincoln y se dedico a la producción de diversos cultivos; tenía una casa de tapias y teja para la habitación, cultivos de pancoger, café, pastos artificiales, caña de azúcar, además de un trapiche con sus respectivos fondos para el procesamiento de la caña⁵⁸. La tercera hacienda se llamaba Rosablanca y estaba ubicada en el mismo partido de Lincoln, cerca a la estancia San Rafael; tenía una casa para la

⁵⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 308 f. 277, 279; 1894 tomo 2 prot. 143 f. 44, 46; 1896 tomo 4 prot. 467 f. 193, 194

⁵⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1894 tomo 2 prot. 138 f. 35, 38; 1896 tomo 1 prot. 19 f. 38, 39

⁵⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 195 f. 32, 35

⁵⁸ A.H.R. UIS A.N.G 1902 tomo 1 prot. 170 f. 336, 338

habitación y su actividad era claramente cafetera, ya que solo tenía cultivos de café y la maquinaria para su respectivo beneficio⁵⁹.

La cuarta hacienda se llamaba Miraflores y se ubicaba cerca del camino que conducía al puerto de Marta, en el Sogamoso, la cual se dedicó a la actividad ganadera; tenía una casa de bahareque, palos y palma, estaba cultivada con pastos artificiales y grama, con potreros delimitados con cercas de piedra y alambre, el resto de su extensión se repartía entre algunas sementeras y montes⁶⁰. La quinta y última hacienda se encontraba en inmediaciones del sitio Río Frío, bastante cerca de Girón, tenía una casa de tapia, madera y teja para la habitación y cultivos de cacao y caña de azúcar, así como trapiches para el procesamiento de la misma⁶¹.

Así pues, teniendo en cuenta una clasificación por grandes, medianas y pequeñas propiedades se podría decir que los tipos de predios que se encontraron en el área rural del distrito municipal de Girón, encajaron en dicha clasificación de la siguiente manera: dentro de las grandes propiedades solo se encontraron las haciendas; dentro de las medianas propiedades se encontraron globos de tierra, terrenos y lotes de terreno; y dentro de las pequeñas propiedades se encontraron fajas de tierra, pedazos de tierra, solares y casas. Siendo las medianas propiedades (terrenos, lotes de terreno) las que tuvieron mayor movimiento en el área.

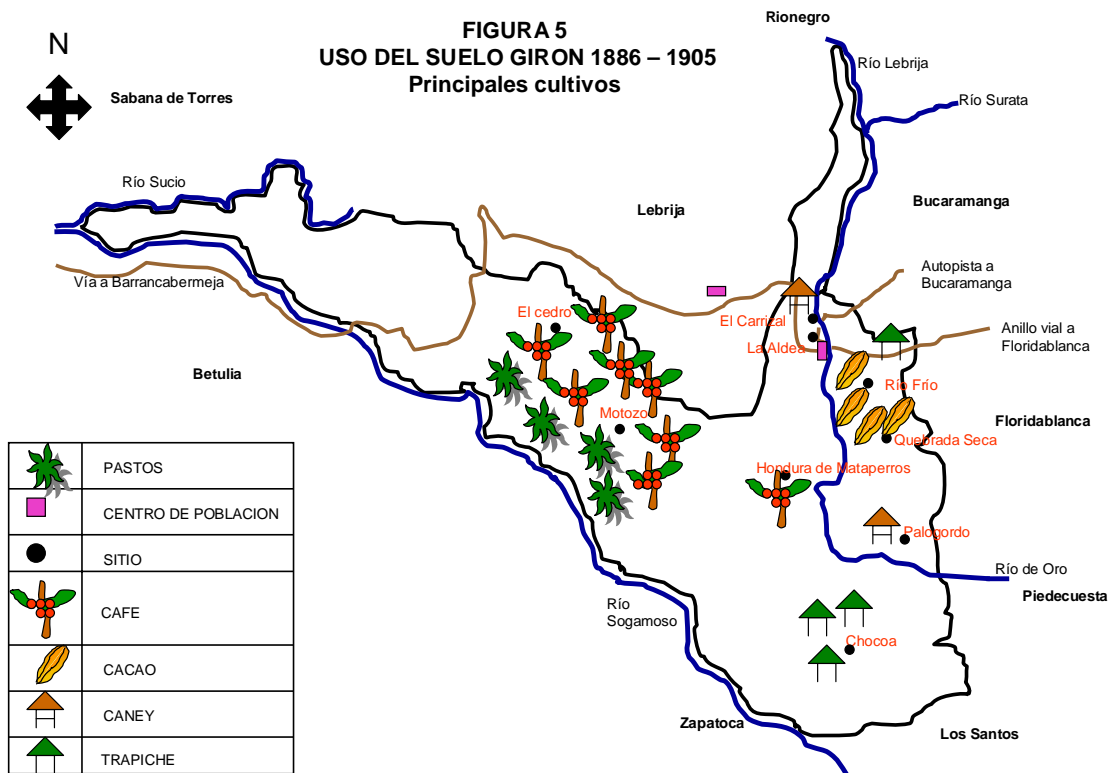
Dentro de los predios que tenían cultivos, se encontró una tendencia clara hacia la producción de café y cacao, sin embargo no podría decirse que se estaba frente a la práctica del monocultivo, ya que las propiedades en las que se registro solo un tipo de producto fueron bajas. Cabe señalar que solo una propiedad traía consigo la maquinaria y los enseres necesarios para el

⁵⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1903 tomo 1 prot. 75 f. 180, 183

⁶⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1903 tomo 2 prot. 254 f. 245, 247

⁶¹ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 196 f. 150, 152

beneficio del grano⁶². Además del café y el cacao, tenían otros cultivos transitorios y de pancoger como la yuca y el maíz. Así mismo, tenían cultivos permanentes como la caña de azúcar y el plátano, pero especialmente los pastos naturales y artificiales, de la variedad de parà y guinea, los cuales eran utilizados para la cría de ganado. También aparecen, aunque en casos puntuales terrenos de sabana, montaña y bosques vírgenes, estos dos últimos entre los límites de Girón y Lebrija⁶³.



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Girón.

⁶² A.H.R. UIS A.N.G 1902 tomo 1 prot. 41 f. 81, 83

⁶³ A.H.R. UIS A.N.G 1898 tomo único prot. 13 f. 20, 22; 1899 tomo 1 prot. 44 f. 77, 79; 1902 tomo 2 prot. 251 f. 156, 160; 1903 tomo 1 prot. 30 f. 70, 72; 1903 tomo 2 prot. 209 f. 148, 150

1.3 OTROS SITIOS DE MOVILIDAD

Dentro de los protocolos de compra – ventas se encontraron propiedades que no estaban ubicadas en el distrito municipal de Girón, sino en diferentes puntos del departamento de Santander e incluso en otros departamentos. Sin embargo, la tendencia siempre fue a adquirir o vender propiedades en sitios cercanos a Girón, como Lebrija, Floridablanca, Bucaramanga y Piedecuesta.

**CUADRO N° 7
MOVIMIENTOS DE LAS COMPRAVENTAS EN LAS AREAS URBANA Y RURAL
OTROS SITIOS 1886 – 1905**

SITIO	Nº TRANSACCIONES URBANAS	VALOR (pesos)	Nº TRANSACCIONES RURALES	VALOR (pesos)
Aratoca	1	640	7	2688
Barichara			2	132
Betulia	1	320	2	450
Boyacá	1	40	1	72
Bucaramanga	24	28580	3	1320
California			1	400
Cepita	1	4000		
Florida	223	120443	132	141830
Galán	1	100	1	150
Guaca	2	7800	1	50
Lebrija	376	166647	775	653326
Los Santos	4	3222	3	4700
Matanza			2	3500
Mogotes			1	100
Piedecuesta	14	61300	3	53000
Rionegro	1	300	6	93000
San Andrés			6	33000
San Vicente	1	50		
Surata			1	200
Umpala			2	1050
Zapatoca			4	31360
TOTAL	650	393.442	920	1.017.114

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior los municipios de Lebrija y Floridablanca lideraban la movilidad fuera de Girón, debido probablemente a que estos dos municipios formaron parte del circuito notarial de Girón durante el periodo de estudio, así que la mayor parte de las transacciones que se hicieron debieron haber sido registradas en la Notaria Única del municipio.

Sin embargo, dicha movilidad también podría ser explicada debido a la cercanía con dichos municipios y a sus tierras fértiles, y en el caso específico de Lebrija gracias a su configuración como uno de los centros productores de café mas importantes del oriente del país, y su posición estratégica sobre el río Lebrija, la cual fue fundamental no solo en la comercialización del grano sino de otros productos y mercancías a través de Puerto Santos⁶⁴.

De igual forma los municipios de Bucaramanga y Piedecuesta tuvieron una movilidad significativa de compra – ventas, registrando entre los dos 44 propiedades por valor de 144.200 pesos. En el caso de Piedecuesta, movilizó 17 propiedades - 10 menos que Bucaramanga -, sin embargo fue el municipio que realizó compra – ventas por valor de 114.300 pesos, el más elevado del periodo por fuera de Girón, claro esta, sin tener en cuenta los registros de Lebrija y Florida.

Por su parte, Bucaramanga entre los años de 1886 a 1905 registro 27 propiedades, por valor de 29.900 pesos, donde la mitad de dichas propiedades se ubicaron en el barrio de Las Piñitas. Este se orientaba hacia el occidente de la plaza principal de Bucaramanga, y desde sus inicios fue un punto de encuentro entre las personas que entraban o salían del poblado por esta vía, la cual se dirigía hacia el municipio de Girón.

⁶⁴ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Producción de café en Bucaramanga, Lebrija y Matanza 1880 – 1912. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander, 1997. Tesis de grado. p. 128

Dentro de este barrio se asentaron “campesinos entremezclados con algunos artesanos que se dedicaban a la elaboración de los sombreros de jipi – japa, actividad que habían aprendido en Girón”⁶⁵. Así pues, resultaba ventajoso para los residentes de Girón adquirir propiedades en dicha zona, ya fuere para vender sus productos tanto agrícolas como artesanales o entablar relaciones comerciales y laborales con otros artesanos.

1.3.1 EL CASO DE FLORIDA

El municipio de Floridablanca fue erigido en parroquia en el año de 1817, después de muchos conflictos y años de espera, los vecinos del sitio de la Mano del Negro vieron cristalizados sus deseos⁶⁶. Poco tiempo después, en el año de 1823 “con asistencia del padre Puyana, se realizó la diligencia de amojonamiento de los linderos de la parroquia respecto de la Bucaramanga desde ‘la falda de la quebrada Zapamanga hasta la Cuellar’ ”⁶⁷. Siendo estos los límites actuales del municipio por su parte norte, mientras que hacia el sur alcanzaban la quebrada del Palmichal en inmediaciones de Piedecuesta. Así mismo, desde los tiempos de su fundación se daban testimonios de la fertilidad de sus terrenos⁶⁸, los cuales son bañados por el Río Frío y varias quebradas como la de Zapamanga, La Judía y Suratoque.

Entre los años de 1886 a 1905, el municipio de Floridablanca movilizó un total por áreas de 355 propiedades, las cuales se transaron por valor de 262.273 pesos, ubicándose tercero después de Girón y Lebrija, respecto al número de propiedades y su valor.

⁶⁵ ESPINOSA, Carlos. Op. Cit. p. 63

⁶⁶ MARTÍNEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. Op. Cit. p. 141

⁶⁷ *Ibíd.* p. 143

⁶⁸ *Ibíd.* p. 134, 135, 137

CUADRO N° 8
MOVIMIENTO COMPRAVENTAS EN LAS AREAS URBANA Y RURAL POR AÑO
FLORIDA 1886 – 1905

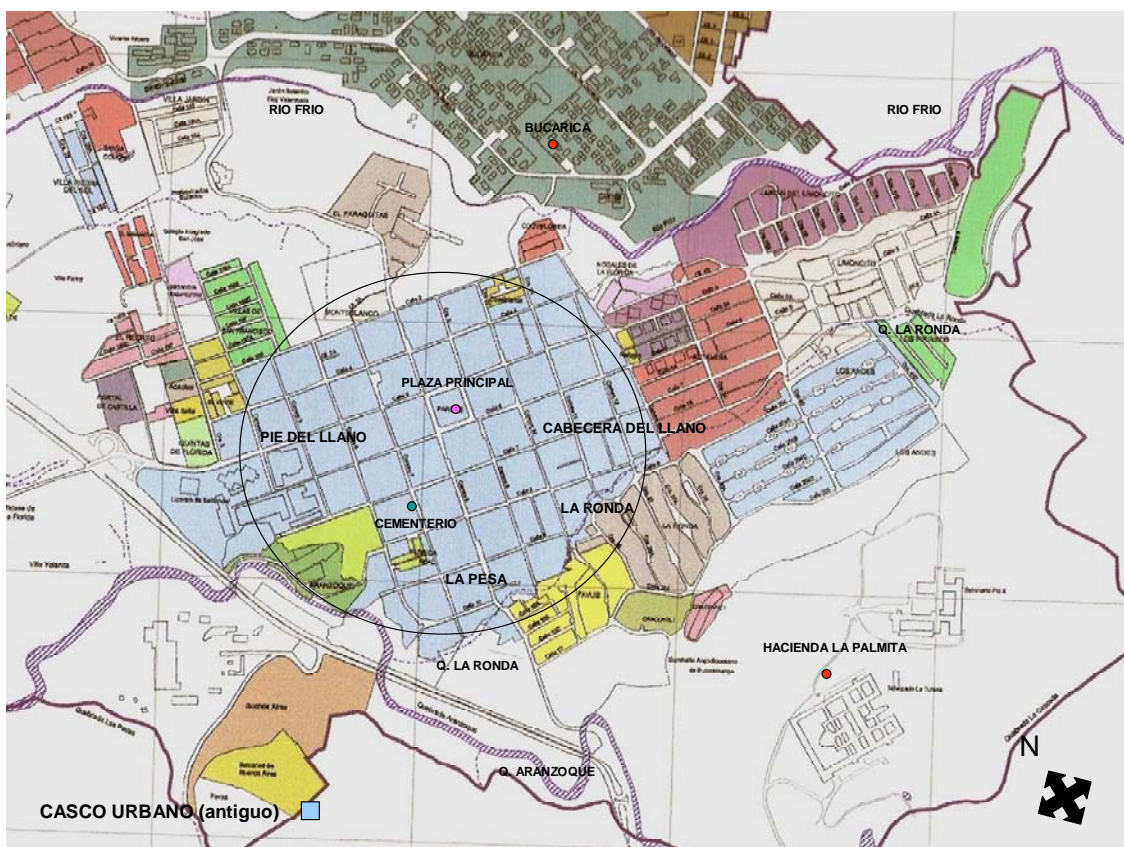
AÑO	Nº T Urbana	Subtotal transacciones por periodo	VALOR (pesos)	Nº T Rural	Subtotal de transacciones por periodo	VALOR (pesos)
1886	2		320	1		20
1887	-		-	-		-
1888	-		-	-		-
1889	6		1270	1		1500
1890	6		795	3		420
		14			5	
1891	18		3890	12		15120
1892	12		4238	10		12810
1893	13		3540	8		3630
1894	9		2500	8		5120
1895	7		1200	6		2700
		59			44	
1896	12		1625	3		870
1897	6		1320	9		1090
1898	11		5795	8		4230
1899	10		2120	9		7640
1900	-----		-----	-		-
		39			29	
1901	34		11390	11		8580
1902	22		11040	17		11180
1903	23		15900	10		7200
1904	11		13900	4		6030
1905	21		39600	12		53650
		111			54	
	TOTAL urbano	223	120443	TOTAL rural	132	141830

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

En el área urbana se movilizaron 223 propiedades por valor de 120.443 pesos, con un promedio por propiedad de 540 pesos, superando en 42 pesos al promedio por propiedad urbana presentado en Girón. El periodo con mayor número de compra – ventas se dio entre 1901 y 1905, aunque ya había tenido un pequeño auge entre los años de 1891 y 1895, justo antes de la crisis económica y política que estaba por estallar.

Según lo encontrado en los registros notariales, el área urbana de Florida estaba conformada por 7 barrios, ubicados hacia los puntos oriente, occidente y sur del municipio, por donde pasaba la quebrada de la Ronda; cada uno de estos sectores con un promedio de cuatro cuadras perfectamente delimitadas sobre el llano que dio asiento al poblado.

**FIGURA 6
PLANO URBANO DE FLORIDA**



FUENTE: Alcaldía del Municipio de Floridablanca.

CUADRO N° 9
MOVIMIENTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR BARRIOS
FLORIDA 1886 -1905

BARRIO	Nº T	VALOR
El socorro	3	77
Cabecera del llano	95	63936
Calle real	2	800
El cometa	4	2200
extramuros	4	1900
florida	69	30758
La loma de las águilas	4	332
La pesa	4	790
La ronda	4	345
Pie del llano	39	19305
TOTAL	223	120443

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El cuadro anterior muestra que la movilidad estuvo centrada en dos barrios principalmente, a saber La Cabecera del Llano y El Pie del Llano. Lo que se denominó como Cabecera del Llano era casi toda la zona oriental de Florida, hacia la parte de arriba de la Plaza principal. Dicho barrio registró 95 propiedades por valor de 63.936 pesos y un promedio por propiedad de 673 pesos, siendo este promedio más alto que el de los principales barrios del municipio de Girón.

En el caso del Pie del Llano, se encontraba hacia el occidente del municipio, bajando de la Plaza principal, a encontrar el camino que conducía hacia Girón. Este barrio registro 39 propiedades por valor de 19305 pesos y un promedio por propiedad de 495 pesos, 178 pesos debajo del presentado por la Cabecera del Llano. Junto a este sector pero más hacia el sur del poblado se encontraba el cementerio y el barrio de La Pesa, lo que pudo hacer menguar su valor.

En el caso de los otros barrios, como el de La Ronda, este se encontraba hacia el sur oriente del municipio, junto a la quebrada homónima y al parecer

pudo haber sido el mismo barrio del Socorro. Por su parte el barrio denominado como la Loma de las Águilas, se encontraba hacia el occidente y a extramuros de Florida, probablemente hacia el Pie del Llano, aunque no se tiene certeza al respecto⁶⁹.

Ahora bien, Florida era un municipio relativamente joven si se le compara con Girón, sin embargo para finales del siglo XIX su configuración urbana ya se encontraba consolidada. De ahí que la propiedad que tuvo mayor movilidad en el área urbana fue la casa de tapias, madera y teja, seguida de las casas de bahareque en las zonas más periféricas del poblado e intercaladas en los demás barrios, es decir se estaba dando una concentración de la propiedad en el área urbana.

CUADRO Nº 10
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA URBANA FLORIDA 1886 – 1905

Tipo de propiedad	Nº	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
c.tp.md.tj	89	79145	889
c.bh	32	6018	188
solar de tierra	29	7062	243
c.pl	13	2770	213
casa pajiza	12	2610	217
md.tp.md.tj	7	5800	828
cuadra de tierra	3	1760	586
varios	38	15278	-
TOTAL	223	120443	-

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

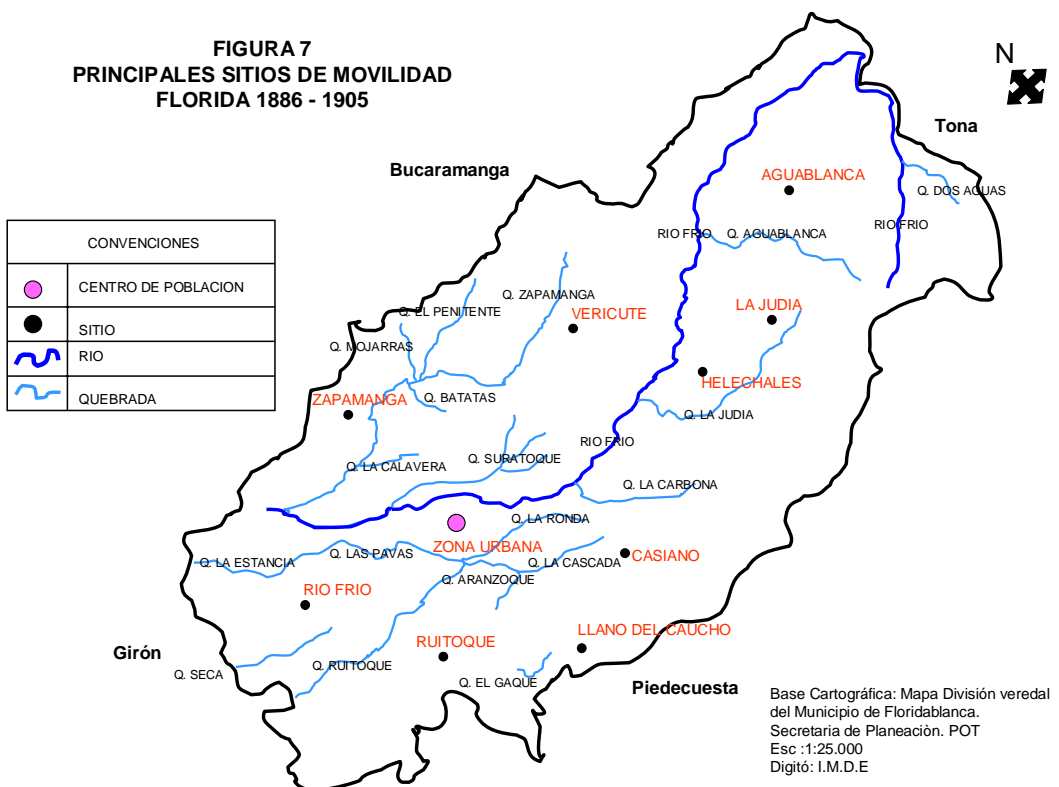
Abreviaturas: c.tp.md.tj = casa de tapias, madera y teja; c.bh = casa de bahareque; c.pl = casa de palos; md.tp.md.tj = mediagua de tapias, madera y teja

Las casas de tapia, madera y teja se registraron en 89 protocolos por valor de 79145 pesos y un promedio por propiedad de 889 pesos, superando por 176 pesos al promedio que presento este tipo de vivienda en Girón, el cual

⁶⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 4 prot. 504 f. 242, 246; 1901 tomo 1 prot. 37 f. 73, 74; 1902 tomo 1 prot. 109 f. 217, 219; 1905 tomo 1 prot. 117 f. 2525, 254

era de 763 pesos. Condición que se presentó con las casas de bahareque, las cuales superaron por 72 pesos al mismo tipo de propiedad en Girón, mientras que los solares que se registraron en Florida superaron por 162 pesos a los de su vecina colonial. Lo anterior sugiere que el área urbana del municipio de Florida estaba presentando una valorización considerable por encima de Girón, la cual al parecer se había estancado.

Pasando a otro aspecto, el municipio de Florida pertenecía a la Provincia de Soto, al igual que Girón y Lebrija. Limitaba al Norte con Bucaramanga, al Oriente con Tona, al Occidente con Girón y al Sur con Piedecuesta. El poblado y toda su área rural eran bañados por el Río Frío y sus principales quebradas afluentes como la de Zapamanga, Suratoque y La Judía, las cuales junto con su relieve de montaña hacían del lugar una zona agradable para la vivienda y fértil para los cultivos.



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Floridablanca.

El área rural de Florida movilizó 132 propiedades por valor de 141.830 pesos y un promedio por propiedad de 1.074 pesos, registrando menos propiedades que en el área urbana pero por mayor precio, mientras que si se le compara con Girón, fue solo una cuarta parte del total registrado en aquel municipio.

**CUADRO N° 11
MOVIMIENTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR SITIOS
FLORIDA 1886 -1905**

SITIO	N° T	VALOR
Zapamanga	14	21450
Ruitoque	14	14230
Alto de Vericute	12	7080
Alto del Helechal	11	6750
Llano del caucho	8	11400
Aguablanca	8	1960
Alto de al judía	7	2970
El macanal	7	700
Palo del Águila	5	5100
Las tortolitas	4	820
El rincón	3	5250
Alto de Casiano	3	40900
Río frío	3	920
Suratoque	2	720
Alto de Santa Bárbara	2	3020
Alto de la paja	2	1800
varios	27	16760
TOTAL	132	141830

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior los sitios que movilizaron más propiedades fueron Zapamanga y Ruitoque. El sitio de Zapamanga se encontraba ubicado hacia el Norte del municipio en límites con Bucaramanga, el cual registro 14 propiedades por valor de 21.450 pesos y un promedio por propiedad de 1532 pesos.

Además de estar ubicado junto a la quebrada que lleva el mismo nombre, así como a la de Suratoque y de su cercanía con Bucaramanga, en el lugar se

encontraban terrenos de la Compañía Minera de Bolívar y Santander, la hacienda denominada Zapamanga y algunos sembradíos de caña de azúcar con sus respectivos trapiches⁷⁰, elementos que hicieron valorizar la zona.

Lo seguía el sitio de Ruitoque, también con 14 propiedades registradas pero por un valor menor que el sitio anterior con 14230 pesos y un promedio por propiedad de 1016 pesos, es decir 516 pesos menos que en Zapamanga. Ruitoque se encontraba ubicado hacia el occidente de Florida en límites con Girón y Piedecuesta y era atravesado por la quebrada homónima. En gran parte de su zona de influencia el relieve y el clima se asemejaban a los de Girón, lo cual pudo disminuir su valor frente a la zona fértil de Zapamanga.

El tercer sitio que movilizó más propiedades fue el Alto de Vericute con 12 propiedades por valor de 7080 pesos y un promedio por propiedad de 590 pesos, estaba situado hacia el norte de Florida, y muy cerca de allí se encontraba el nacimiento de la quebrada Zapamanga, la cual era la fuente de agua más cercana al lugar. Contrario a lo que sucedió con el cuarto sitio de movilidad, el Alto del Helechal, por donde pasaban la quebrada La Judía y el Río Frío, lo cual pudo hacer que su precio se elevara un poco más que el de Vericute, registrando 11 propiedades por valor de 6750 y un promedio por propiedad de 613 pesos.

Otro sitio importante era el Llano del Caucho, con 8 propiedades registradas por valor de 11400 pesos y un promedio de 1425 pesos por propiedad, muy cercano al registrado por el principal sitio que fue Zapamanga. El Llano del Caucho se encontraba hacia el sur del municipio en límites con Piedecuesta, y era demarcado por las quebradas de la Estancia, la Guayana y el Gaque.

⁷⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 3 prot. 313 f. 142, 144; 1892 tomo 2 prot. 218 f. 127, 129; 1892 tomo 2 prot. 219 f. 129, 131; 1892 tomo 2 prot. 221 f. 133, 135; 1902 tomo 1 prot. 110 f. 219, 221

Finalmente, dentro del área rural de Florida las propiedades que presentaron mayor movilidad – al igual que en Girón – fueron los terrenos y los lotes de tierra.

CUADRO Nº 12
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA RURAL FLORIDA 1886 – 1905

Tipo de propiedad	Nº	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
terreno	95	118880	1251
lote de terreno	13	4550	350
globo de tierra	7	3430	490
predio rural	4	6950	1737
casas	3	600	200
hacienda	2	6000	3000
varias	8	1420	-
TOTAL	132	141830	-

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior, el terreno registro 95 propiedades por valor de 118.880 pesos, con un promedio de 1251 pesos por propiedad, 200 pesos por debajo del promedio rural registrado en Girón; esto debido probablemente a que la valorización de la tierra en el área rural de Girón la estaban dando los cultivos de café y pastos, así como la colonización de zonas como el Motozo, la cual era de cierta forma el área mas productiva que tenia dicho municipio. Mientras que en Florida, por un lado la baja movilidad de casas estaba sugiriendo que no había un movimiento poblacional significativo y por otro lado las personas se estaban dedicando al cultivo de legumbres principalmente, el cual si bien era importante tanto para el consumo local y los mercados de las zonas aledañas al poblado, no resultaba tan rentable como el café por ejemplo.

Siguiendo al mencionado cultivo de legumbres, aparecen los sembradíos de cacao y los de caña de azúcar, algunos con sus respectivos trapiches⁷¹. También se encontraron dos casos particulares, uno de cultivo de maíz⁷² y otro donde se registran dos maquinas para el tratamiento del arroz, pero sin ningún indicio claro de que en dicha propiedad se cultivaba el grano⁷³.

En cuanto a los lotes de tierra, estos registraron 13 propiedades por valor de 4550 pesos con un valor promedio por propiedad de 350 pesos, 719 pesos por debajo del promedio de lotes en Girón. Estos se vendieron generalmente sin ningún cultivo y en un par de ocasiones con casas de palos y paja⁷⁴. Seguidos por los globos de tierra, mientras que en Girón los solares de tierra estuvieron por encima de los globos, debido como ya se dijo, al movimiento poblacional que se estaba dando en el área rural de dicho municipio.

1.3.2 EL CASO DE LEBRIJA

El municipio de Lebrija fue erigido en parroquia en 1889, después de años de disputas entre los vecindarios de Cantabria y el Llano de los Ángeles, ya que para la segunda mitad del siglo XIX se habían “constituido dos trazas urbanas, cada una con su propio templo y vecinos pudientes capaces de adornarla, como quiera que los cultivos de café y cacao concentraron la población en dicha jurisdicción”⁷⁵. Sin embargo la ley ya había jugado a favor del Llano de los Ángeles, cuando años antes, en 1871 este vecindario fue convertido en la aldea de Lebrija⁷⁶.

⁷¹ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 3 prot. 310 f. 135, 137; 1892 tomo 2 prot. 219 f. 129, 131; 1892 tomo 2 prot. 221 f. 133, 135; 1903 tomo 2 prot. 220 f. 169, 171

⁷² A.H.R. UIS A.N.G 1897 tomo 1 prot. 42 f. 76, 78

⁷³ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 302 f. 267, 269

⁷⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1897 tomo 2 prot. 151 f. 77, 79; 1903 tomo 2 prot. 184 f. 97, 98; 1903 tomo 2 prot. 220 f. 169, 171

⁷⁵ MARTÍNEZ GARNICA, Armando; GUERRERO RINCÓN, Amado Antonio. Op. Cit. 157

⁷⁶ *Ibíd.* p.158, 159

Entre los años de 1886 a 1905, el municipio de Lebrija movilizó un total de 1151 propiedades, por valor de 819.973 pesos, convirtiéndose en el segundo punto de movilización más importante después de Girón.

**CUADRO Nº 13
MOVIMIENTO COMPRAVENTAS EN LAS AREAS URBANA Y RURAL POR AÑO
LEBRIJA 1886 – 1905**

AÑO	Nº T Urbana	Subtotal transacciones por periodo	VALOR (pesos)	Nº T Rural	Subtotal de transacciones por periodo	VALOR (pesos)
1886	3		780	8		2975
1887	18		528	32		1216
1888	-		-	1		2000
1889	32		6593	71		47457
1890	44		23429	90		106515
		97			202	
1891	42		14187	74		46091
1892	58		38553	101		77393
1893	45		24770	79		86064
1894	40		18995	92		44619
1895	31		17128	75		35315
		216			421	
1896	54		18614	101		59107
1897	2		350	7		16705
1898	-		-	6		31519
1899	2		520	5		7000
1900	-		-	-		-
		58			119	
1901	-		-	9		9000
1902	2		1500	9		7450
1903	1		100	7		17900
1904	-		-	3		12000
1905	2		600	5		43000
		5			33	
	TOTAL urbano	376	166647	TOTAL rural	775	653326

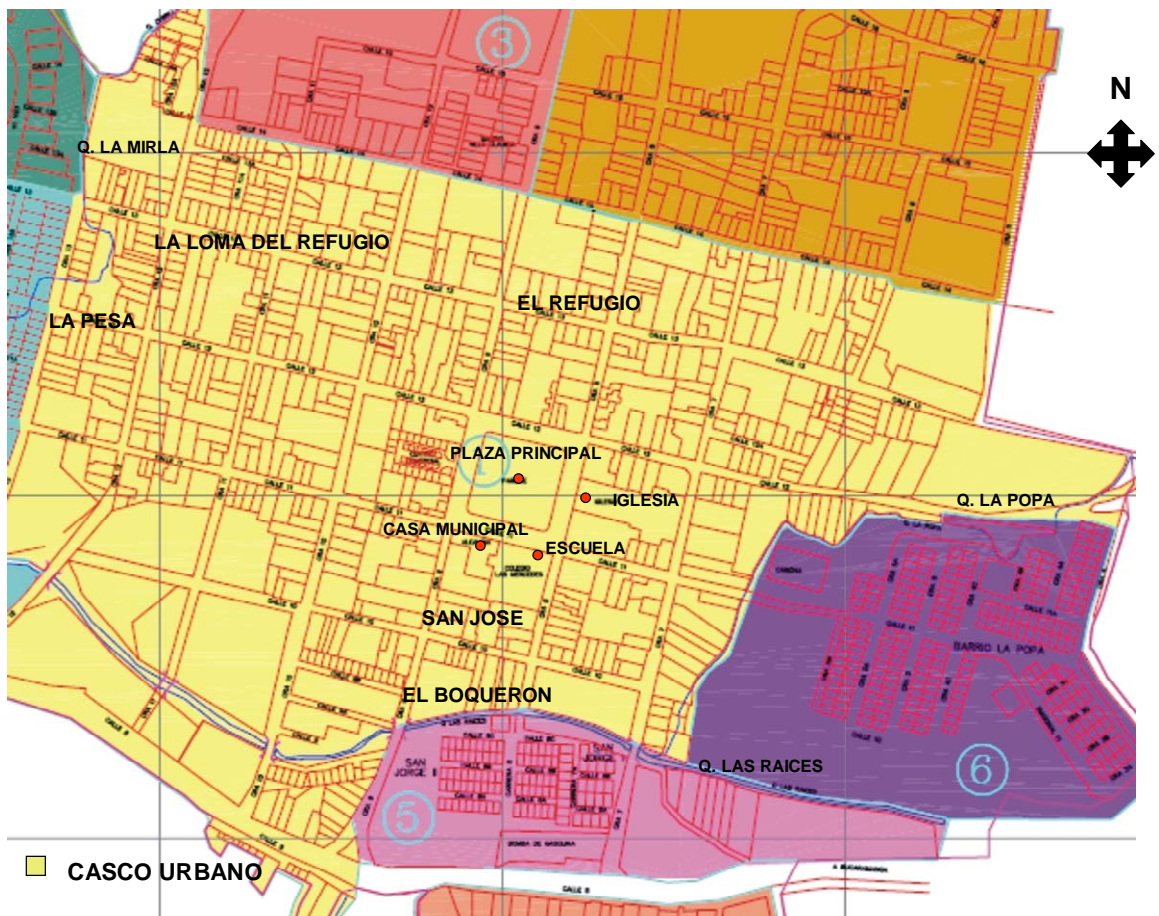
Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior, el área urbana de Lebrija movilizó 376 propiedades por valor de 166.647, con un promedio por propiedad de 443 pesos, y fue este promedio el más bajo frente a las otras dos áreas urbanas

que se estudiaron, en donde Florida fue la que presento la valorización más alta de propiedades urbanas con 540 pesos. Siendo el periodo de 1891 a 1895 - al igual que en Girón y Florida - el que registro mas propiedades, justo antes de la crisis del café hacia finales del siglo XIX.

El área urbana de Lebrija tenía 12 barrios aproximadamente, situados hacia los costados Norte, Occidente y Sur principalmente, cabe señalar que se encontraron dificultades para la ubicación de algunos de estos barrios debido a la imprecisión de parte de la información que se tomo de los registros.

**FIGURA 8
PLANO URBANO DE LEBRIJA**



Fuente: Alcaldía del municipio de Lebrija

CUADRO Nº 14
MOVIMIENTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR BARRIOS
LEBRIJA 1886 – 1905

BARRIO	Nº T	VALOR
Alrededores de la plaza	59	57780
afueras	8	1790
Barrio de Jesús	1	800
Calle real	2	1650
El boquerón	6	908
El Cosme	24	2312
El piragüitas	2	196
El refugio	50	6843
El vergel	7	845
La cruz	48	17230
La loma de la cruz	7	2810
La loma del refugio	31	4353
La pesa	9	3700
Lebrija	87	53520
San José	30	9450
San Juan de dios	5	2460
TOTAL	376	166647

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se puede observar en el cuadro anterior, la movilidad se dio principalmente en los alrededores de la plaza principal, es decir en las primeras manzanas del poblado. Este sector registró 59 propiedades por valor de 57780 pesos, con un promedio por propiedad de 979 pesos, y 636 pesos por debajo del promedio en Girón del mismo lugar. Dentro de el se encontraban los elementos mas importantes del entramado urbano y social del municipio, como lo eran la Iglesia, la Casa Municipal y la Escuela.

El segundo barrio que movilizó mas propiedades fue el del Refugio, con 50 por valor de 6843 pesos y un promedio por propiedad de 136 pesos, relativamente bajo si se le compara con los principales barrios de Girón y Florida. El Refugio se encontraba hacia el Norte de la plaza principal. Le seguía el barrio de La Cruz, con 48 propiedades por valor de 17230 pesos y un promedio por propiedad de 358 pesos, un poco mas del doble que

presento su vecino El Refugio, aunque no se tiene precisión sobre su ubicación exacta, si se sabe que se situaba al Norte de la población, así que probablemente se encontrase junto al Refugio, inmediatamente después de este.

El cuarto barrio que registró más transacciones fue la Loma del Refugio, con 31 propiedades por valor de 4353 pesos y uno de los promedios por propiedad más bajos del área con 140 pesos. La loma del Refugio se situaba al nor - occidente de la plaza principal. El barrio San José movilizó casi las mismas propiedades pero por un precio más elevado, fueron 30 compra – ventas por valor de 9450, con un promedio por propiedad de 315 pesos, poco más del doble presentado en La Loma del Refugio. El San José se ubicó hacia el sur del municipio, en las primeras manzanas cerca de la Escuela y la Casa Municipal, lo cual explicaría su valor.

Ahora, el barrio que presentó el promedio por propiedad más bajo del área fue el Cosme con 96 pesos, este registró 24 propiedades por valor de 2312 pesos, sin embargo no se tiene certeza sobre ubicación. Mientras que otros sectores como La Pesa y el San Juan de Dios, promediaron un poco más de los 400 pesos por propiedad, ya que se encontraban cerca de lugares importantes dentro del poblado como lo eran el Hospital, el local de la carnicería y el cementerio.

Por otra parte el municipio de Lebrija era el más joven después de Girón y Florida, este llevaba para el año de 1886, quince años de haberse constituido como aldea y diez años desde que el Estado Soberano de Santander le confirió el status institucional de municipio. Dicha condición explicaría el porque de la alta movilidad de solares de tierra, ya que aun se estaba llevando a cabo la consolidación del entramado urbano.

CUADRO N° 15
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA URBANA LEBRIJA 1886 – 1905

Tipo de propiedad	N°	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
solar de tierra	73	9425	129
c.tp.md.tj	47	75620	1608
c.bh.pj	31	11118	358
c.bh.pl.pj	24	4380	182
c.pl.pj	18	3956	219
casa pajiza	17	4420	260
cuadra de tierra	17	15900	935
c.bh.pm	16	4960	310
terreno	16	3506	219
c.pl.pm	10	1726	172
faja de tierra	9	575	63
c.tp.md.pj	5	1140	228
c.tp.md.pm	5	1928	385
varios	84	27718	-
TOTAL	376	166647	

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Abreviaturas: c.tp.md.tj = casa de tapias, madera y teja; c.bh.pj = casa de bahareque y paja; c.bh.pl.pj = casa de bahareque, palos y paja; c.pl.pj = casa de palos y paja; c.bh.pm = casa de bahareque y palma; c.pl.pm = casa de palos y palma; c.tp.md.pj = casa de tapias, madera y paja; c.tp.md.pm = casa de tapia, madera y palma

Como lo muestra el cuadro anterior el número de solares ascendió a 73 por valor de 9425 pesos y un promedio por propiedad de 129, por encima de Girón y Florida en cuanto al número de propiedades se refiere. Lo siguieron las casas de tapias, madera y teja con 47 registros por valor de 75620 pesos y un promedio por propiedad de 1608 pesos. Dentro de este tipo de casa, se encontró una variación en su techo, si bien las mas costosas tenían tejas, las otras reemplazaron dicho material por la palma o la paja, reduciendo su valor entre cinco y ocho veces.

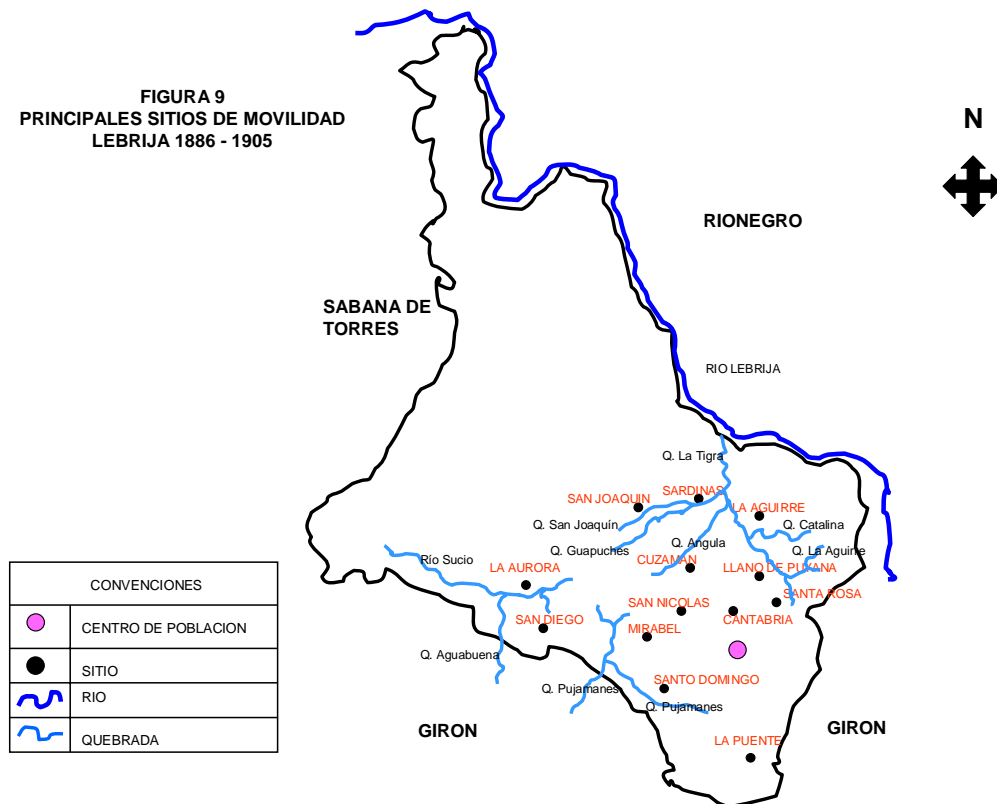
Lo anterior sugiere que a la par se estaban dando dos procesos importantes, en primer lugar y con los solares, la incorporación de tierras al área urbana y

segundo y en menor medida la concentración de propiedades al interior del área, con las viviendas ya constituidas.

Después de las casas de tapias y teja, estaban las casas de bahareque, las cuales también presentaron variaciones en sus techos. De hecho en Lebrija se utilizó la palma como material para techar, elemento que no se encontró en Girón y Florida. El tipo que registro más propiedades fue el de la casa bahareque y paja con 31, por valor de 11.118 pesos y un promedio por propiedad de 358 pesos.

Pasando a otro aspecto, el municipio de Lebrija limitaba hacia el Norte con Rionegro, al Occidente con Sabana de Torres y al Oriente y Sur con Girón, delimitado a su vez por quebradas como La Tigra, La Angula y Pujamanes.

FIGURA 9
PRINCIPALES SITIOS DE MOVILIDAD
LEBRIJA 1886 - 1905



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Lebrija, Mapoteca AHR UIS

El área rural de Lebrija movilizó 775 propiedades por valor de 653.326 pesos con un promedio por propiedad de 843 pesos. Si bien en cuanto al número de propiedades registradas se mantuvo por encima de Girón (585) y Florida (132), tuvo el promedio por propiedad más bajo de las tres, el cual seguía liderando Girón (1536). Así mismo, mientras en Girón y Florida el periodo que presentó mayor movilidad se dio entre 1901 y 1905 después de la guerra, en Lebrija se dio años antes, en el periodo comprendido entre 1891 y 1895, antes de que los precios del café cayeran en los mercados internacionales.

CUADRO Nº 16
MOVIMIENTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR SITIOS (principales)
LEBRIJA 1886 – 1905

SITIO	Nº T	VALOR
Cantabria	56	3480
San Nicolás	35	58354
San Joaquín	26	41975
La Antigua	26	2600
La Aguirre	24	2618
Hoya Larga	24	4680
Pantano Chico	23	4053
La Aurora	22	10012
El Cosme	21	6220
Santo Domingo	21	44182
San Diego	20	5190
La Puente	16	40650
El Bosque	14	1429
Mirabel	14	3590
Santa Rosa	13	2685
Llano de Puyana	13	1652
Sardinas	12	11510
Cuzaman	12	1166
TOTAL	392	246046

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa en el cuadro anterior el sitio de Cantabria lideró los registros en el área rural de Lebrija. Este se situaba hacia el norte del municipio y movilizó 56 propiedades por valor de 3480, con un promedio por propiedad de 62 pesos, el más bajo no solo del área, sino también frente a

los principales sitios de Girón y Florida. Si bien el caserío de Cantabria fue importante en un pasado no muy lejano e incluso llegó a pelear el establecimiento de la parroquia de Lebrija, ello no le bastó para valorizar sus terrenos.

El segundo sitio que presentó mayor movilidad fue San Nicolás, ubicado hacia el nor – occidente de Lebrija, el cual registró 35 propiedades por valor de 58.354 pesos y un promedio por propiedad de 1667 pesos. Este era demarcado por la quebrada de La Angula y la quebrada San Nicolás, además por allí pasaba el camino del Naranja, el cual “conducía a la ciénaga del Paturia, y tenía como fin dar salida a la producción de café, tabaco, quina, textiles y artesanías”⁷⁷, elementos que ayudaron a incrementar el valor de las propiedades en este sitio.

El tercer sector de movilidad fue San Joaquín, con 26 propiedades registradas por valor de 41975 pesos y un promedio por propiedad de 1614 pesos, muy cerca del promedio del sitio anterior. Se encontraba ubicado al nor – occidente de Lebrija, junto a la quebrada que llevaba el mismo nombre, lo cual aunado a los cultivos de café y caña de azúcar que se daban en el sector, ayudaron a su valorización. Le seguían, La Aguirre con 24 propiedades registradas por valor de 2618 pesos, en donde la movilidad más alta la dieron los terrenos con casas y La Aurora con 22 propiedades registradas por valor de 10.012 pesos y cuyo elemento valorizador eran los cultivos de café que se daban en su zona.

A partir del cuarto lugar de movilidad, los sitios muestran un promedio de registros muy cercanos entre sí, como se observa en el cuadro N° 16, y es que fue Lebrija precisamente la que presentó la variedad más alta de sitios dentro de su área rural.

⁷⁷ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p. 18

Ahora bien, la propiedad que tuvo mayor movilidad dentro del área rural de Lebrija fue el terreno, seguido muy de lejos por los solares de tierra y los lotes de terreno.

CUADRO Nº 17
PRINCIPALES TIPOS DE PROPIEDAD
AREA RURAL LEBRIJA 1886 – 1905

Tipo de propiedad	Nº	Valor (pesos)	Promedio por propiedad (valor en pesos)
terreno	581	443562	763
solar de tierra	36	2077	57
lote de terreno	30	8730	291
pedazo de tierra	18	3656	203
casa pajiza	13	1450	111
globo de tierra	13	24218	1862
faja de tierra	12	2580	215
c.bh.pj	11	1530	139
terrenito	10	890	89
hacienda	8	137500	17187
varios	43	27134	-
TOTAL	775	653326	-

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Abreviatura: c.bh.pj = casa de bahareque y paja

Los terrenos registraron 581 propiedades por valor de 443.562 pesos, con un promedio por propiedad de 763 pesos y se movilizaron principalmente hacia los sectores de: San Joaquín, donde el cultivo de café se había establecido con éxito y los pastos y caña de azúcar estaban tomando fuerza; y en San Nicolás donde el principal producto era el café.

Al igual que en Girón, casi la mitad de los terrenos se vendieron sin nada y los restantes registraron algún tipo de anexidad, entre las que estaban las casas (145), de paja principalmente; los cultivos (104), donde el café registro la movilidad mas alta de sembradíos, sin embargo solo se encontraron dos terrenos que aparte de tener cultivos del grano también tenían la maquinaria

necesaria para su beneficio⁷⁸; seguido de los pastos, que fue el principal proyecto de diversificación de cultivos en Lebrija, y tanto uno como otro, alternado con otros productos como el cacao, yuca, plátano, arroz⁷⁹, caña de azúcar (de los cuales tres presentaron trapiches para su procesamiento⁸⁰) y legumbres en menor medida. También se encontraron casos particulares donde los terrenos incluían reses de cría y “bestias de silla y carga”⁸¹, así como cultivos de caucho y quina⁸².

La segunda propiedad que tuvo mayor movilidad fue el solar de tierra con 36 registros por valor de 2077 y un promedio por propiedad de 57 pesos, el mismo que se encontró en Girón. Estos se situaron principalmente en el sitio de Cantabria, donde al parecer se seguía dando una movilización importante de tierra y personas, por un lado debido a sus precios bajos y por otro lado a su cercanía con el centro urbano del municipio de Lebrija, sin olvidar que fue un vecindario importante en un pasado no muy lejano.

Por su parte, los lotes de terreno registraron 30 propiedades por valor de 8730 pesos y un promedio por propiedad de 291 pesos, manteniéndose por debajo del promedio en Girón (1069) e incluso en Florida (350). Se dispersaron por varios sectores del municipio, especialmente hacia el sitio de Aguablanca y Tierra Buena, cerca de la cuchilla de Santa Ana. La mitad de los lotes se vendió sin ningún tipo de anexidad, y la otra mitad, se repartió entre los que tenían casas⁸³ (pajizas), los que tenían cultivos de café, cacao,

⁷⁸ A.H.R. UIS A.N.G 1901 tomo 2 prot. 255 f. 312, 315

⁷⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1901 tomo 2 prot. 180 f. 144, 147; 1901 tomo 2 prot. 206 f. 203, 206

⁸⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1892 tomo 2 prot. 264 f. 326, 328; 1897 tomo 2 prot. 109 f. 1, 2; 1904 tomo 1 prot. 102 f. 387, 389

⁸¹ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 1 prot. 25 f. 92, 93; 1897 tomo 2 prot. 109 f. 1, 2; 1898 tomo único prot. 167 f. 345, 348

⁸² A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 1 prot. 107 f. 197, 199; 1890 tomo 2 prot. 353 f. 253, 255; 1898 tomo único prot. 167 f. 345, 348

⁸³ A.H.R. UIS A.N.G 1894 tomo 2 prot. 134 f. 29, 30; 1894 tomo 2 prot. 149 f. 56, 57; 1895 tomo 1 prot. 79 f. 129, 131; 1897 tomo 1 prot. 17 f. 26, 27

plátano y caña de azúcar⁸⁴, y los que eran montañosos, sin ningún tipo de vivienda o cultivo⁸⁵.

Finalmente dentro de los protocolos de compra – ventas se encontraron registradas 6 haciendas por valor de 137.500 pesos, con un promedio por propiedad de 17.187 pesos. Se registro una propiedad más que en Girón y se supero el valor total registrado en aquel municipio por 45.500 pesos, sin embargo el promedio por propiedad fue 1213 pesos mas elevado en Girón que en Lebrija.

La primera hacienda se llamaba “Cacique o Santa Ana”, estaba junto a otra llamada Humaita, en jurisdicción de Lebrija pero no se tiene precisión sobre su ubicación y que tipo de producción llevaba a cabo⁸⁶. La segunda hacienda era la “Tibigaro”, ubicada en el sitio del mismo nombre, junto a la cuchilla de Santo Domingo, y las quebradas de La Negra y Pujamanes; se repartía entre las actividades agrícolas y ganaderas, tenia cultivos de café, caña de azúcar y cacao, así como potreros de grama, casas de habitación y trapiche para el procesamiento de la caña que producía⁸⁷.

La tercera hacienda se denomino “Santa Inés” y se ubicaba en el sitio de Santo Domingo, junto a la cuchilla y el camino que llevaban el mismo nombre⁸⁸, así que es probable que estuviera cerca de la hacienda Tibigaro; sobre ella no se tienen datos al respecto de que cultivos poseía o a que tipo de actividad se dedicaba.

⁸⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 2 prot. 293 f. 149, 151; 1895 tomo 1 prot. 139 f. 235, 237; 1895 tomo 4 prot. 390 f. 179, 181; 1901 tomo 1 prot. 68 f. 131, 134

⁸⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 3 prot. 299 f. 268, 269; 1895 tomo 3 prot. 279 f. 67, 68; 1895 tomo 3 prot. 280 f. 68, 70; 1896 tomo prot. 226 f. 161, 162; 1896 tomo 2 prot. 245 f. 197, 198; 1896 tomo 3 prot. 379 f. 75, 76; 1896 tomo 3 prot. 386 f. 94, 95

⁸⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 242 f. 121, 124

⁸⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 2 prot. 308 f. 176, 180

⁸⁸ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 3 prot. 284 f. 71, 74

La cuarta hacienda era “El Líbano”, se encontraba sobre la margen izquierda del camino del Naranjo, y muy cerca del Río Sucio, tenía cultivos de pastos de la variedad de parà y sabanas (pastos naturales), por lo que puede deducir que su actividad era netamente ganadera, además poseía una extensión considerable de bosques y siete casas pajizas⁸⁹.

La quinta hacienda se encontraba ubicada en el sitio de Santo Domingo, cerca de las quebradas El Roble y Boca del Monte, tenía una casa de tapia, madera y teja - probablemente para los dueños - y otras pajizas destinadas a los trabajadores o como bodegas, su actividad era agrícola, tenía cultivos de café, plátano y yuca, así como sabanas y bosques vírgenes⁹⁰.

Por su parte, la última hacienda no aparece denominada como tal, de hecho se registra como un terreno, sin embargo debido a sus anexidades y su valor podría considerarse como una hacienda. Se denominaba “Lisboa” y se encontraba ubicada en el sitio del mismo nombre, dedicándose a la actividad agrícola y ganadera simultáneamente. Tenía una casa de habitación, cultivos de café, cacao, caucho, pastos, caña de azúcar y el respectivo trapiche para su procesamiento, así como algunas tierras montañosas y más de 100 reses de cría y 18 bestias de silla y carga⁹¹.

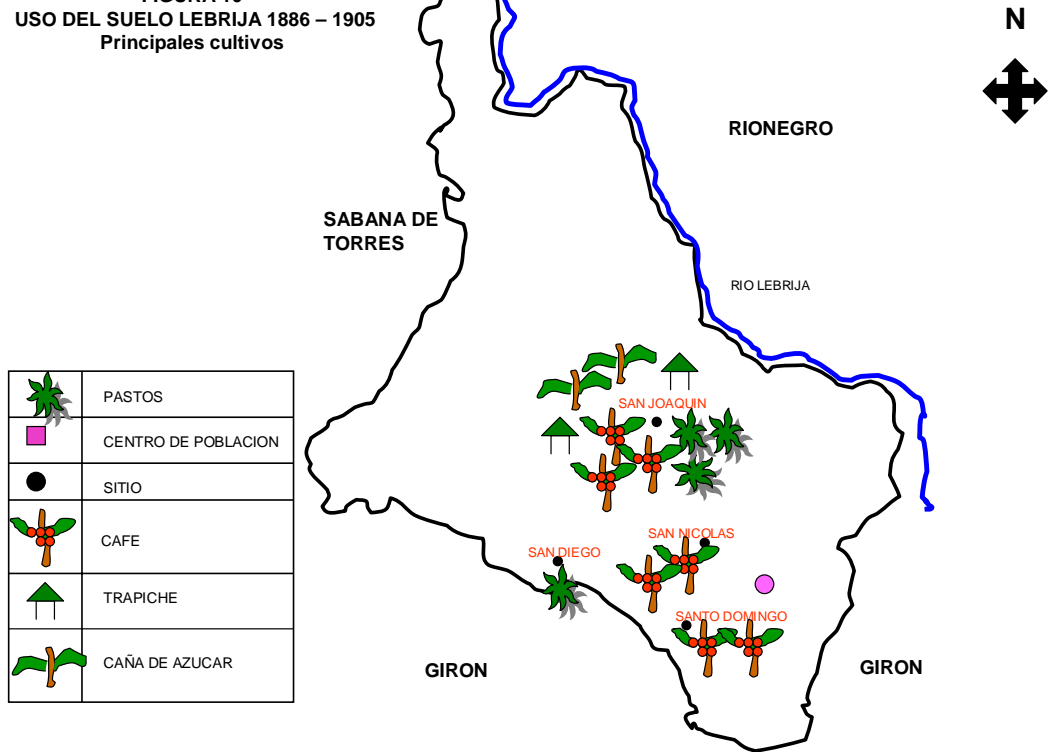
Así pues, dentro del área rural de Lebrija al igual que en Girón primo la mediana propiedad; el uso del suelo estuvo relacionado directamente con el cultivo del café, seguido de los pastos naturales y artificiales que se utilizaron para la cría y levante de ganado, siendo este cultivo el segundo renglón de producción en Lebrija y el principal proyecto de diversificación de cultivos, cuyo mas cercano seguidor era la caña de azúcar.

⁸⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1894 tomo 5 prot. 430 f. 153, 155

⁹⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1903 tomo 1 prot. 98 f. 251, 253

⁹¹ A.H.R. UIS A.N.G 1898 tomo único prot. 167 f. 345, 348

FIGURA 10
USO DEL SUELO LEBRIJA 1886 – 1905
Principales cultivos



Fuente: Mapa reconstruido por la autora a partir de Archivo Notarial de Girón, Alcaldía de Lebrija, Mapoteca AHR UIS

2. TENDENCIAS CUANTITATIVAS Y CONTEXTUALIZACION HISTORICA GIRON 1886 – 1905

2.1 COMPRA - VENTAS DE TIERRA RURAL Y URBANA GIRON 1886 – 1905

Durante los años que abarco la presente investigación, es decir, entre 1886 y 1905 se realizaron 3310 compra – ventas por valor de 2.872.697 pesos, cifra nada despreciable si se le compara por ejemplo con el producto del impuesto directo de la Provincia de Soto durante los últimos años de los ochenta y primeros de los noventa⁹² o con el total en pesos de las exportaciones nacionales realizadas entre 1880 y 1912⁹³. De dichas transacciones, 163 estaban hipotecadas y si bien de estas solo un poco menos de la mitad registraban el valor del gravamen que sostenían, podría calcularse que no alcanzaba a llegar al 10% del total registrado por todas las compra – ventas.

Resulta de suma importancia, el hecho de que mas del 95% de las compra – ventas se cancelaron con dinero en efectivo, solo 76 presentaron plazos en su forma de pago, y de estas 2 se realizaron en especie, una cancelada con 100 cargas de café tipo exportación⁹⁴ y la otra con reses de cría⁹⁵. En cuanto a los plazos, estos generalmente se realizaban de la siguiente forma: se pagaba una cantidad de contado, y el saldo restante se repartía en mínimo dos contados en el lapso de un año, llegando incluso a más de cinco contados en siete años; los intereses se aplicaron entre el 5% y 10% anual, y entre el 1% y 3% mensual⁹⁶.

⁹² AVELLANEDA, Maribel. Op. Cit. p. 42

⁹³ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p 11

⁹⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1892 tomo 2 prot. 232 f. 155, 157

⁹⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1903 tomo 2 prot. 351 f. 403, 405

⁹⁶ Corroborando de cierta forma la información obtenida por las autoras Castañeda y Villamizar en su investigación sobre la producción cafetera en Bucaramanga, Lebrija y

Lo anterior sugiere que, por un lado, gran parte de la población que participo como actor dentro de las transacciones comerciales de compra y venta de tierra contó con dinero líquido para sus pagos y por otro lado que las personas estaban considerando el negocio de la inversión en bienes raíces como algo rentable.

Según lo que se pudo observar a través de las compra – ventas realizadas durante el periodo, el 77% de las propiedades se adquirieron por medio de compras anteriores y el 23 % restante se repartió entre diferentes tipos de herencia o sucesiones, remates, permutas y donaciones en menor medida⁹⁷. Así mismo, la movilidad de la tierra entendida como el pasar la propiedad de unas manos a otras⁹⁸ fue alta, si bien solo el 33% del total de transacciones arrojó datos al respecto representados en 1114 registros, el 82% de estos (911), fueron producto de ventas realizadas durante el mismo periodo de estudio⁹⁹.

Ahora, de las 3310 compra – ventas totales registradas, 2190 (66%) fueron hechas en Girón. De estas, el 75% tenían propiedades (1585) ubicadas en el mismo distrito, mientras que 172 (9%) se ubicaron en Florida y 322 (16%) en Lebrija. Por su parte, en el municipio de Girón se registraron 1623 vendedores de la misma vecindad frente a 1616 compradores; de otras zonas se presentaron 446 como vendedores frente a 427 compradores, siendo mas de la mitad vecinos del municipio de Lebrija, seguidos de los vecinos de Florida.

Matanza entre los años de 1880 y 1912. Para ver al respecto: CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p 57 ss

⁹⁷ Ver anexo G

⁹⁸ SABIO ALCUTÉN, Alberto. Los mercados informales de crédito y tierra en una comunidad rural aragonesa (1850 – 1930). S.I: Imprenta Banco de España. 1996 p. 115, 116

⁹⁹ Ver anexo F

Se ve claramente que las personas residentes en Girón estaban invirtiendo en propiedades dentro del mismo lugar, y en algunos casos se movilizaron hacia los municipios mas cercanos como Lebrija y Florida, y no solo se invertían en otros lugares por cercanía sino también motivados por fines económicos y productivos generalmente.

En el caso de Lebrija, allí se llevaron a cabo 855 compra – ventas (26%) del total general (3310) de las cuales 798 (93%) registraron propiedades dentro del mismo municipio, seguidas de 16 registradas en Girón y 7 en Bucaramanga. En Lebrija se encontraron 809 vendedores que responden a su vecindad, seguidos de 21 vecinos de otras zonas,; así mismo se registraron 773 compradores vecinos de Lebrija y 46 compradores de otras zonas. Tanto en un caso como en otro, las otras zonas de vecindad fueron Girón y Bucaramanga, solo aparece un vecino de Florida comprando tierra en Lebrija, viéndose una vez más la tendencia de comprar en las zonas más cercanas a su lugar de residencia.

Por su parte, el municipio de Florida registró 263 compra – ventas, las cuales solo representaron el 8% del total durante el periodo de estudio. De dichas compra – ventas, 217 registraron propiedades en Florida y 19 en otros sitios, especialmente en Girón y Lebrija, en menor medida. Al igual que se dio en estos últimos dos municipios, en Florida la tendencia fue que a mas del 90% de sus vecinos invirtieron en las propiedades que estaban dentro de su propio entorno. En el lado de los vendedores, 240 son vecinos de Florida mientras que 13 de otros sitios, de Girón en primer lugar seguido de Piedecuesta - que no había aparecido – y Bucaramanga; en el lado de los compradores 227 son vecinos del lugar y 12 de otros sitios, que son los mismos que aparecen en los vendedores.

Cabe añadir, que de las 3310 compra – ventas registradas entre 1886 y 1905 por valor de 2.872.697 pesos, 1574 fueron propiedades rurales por valor de 1.942.427 pesos frente a 1736 propiedades urbanas por valor de 930.270 pesos. Si bien la propiedad urbana estuvo por encima de la rural en cuanto al número de transacciones realizadas, fue la rural quien registró más dinero durante todo el periodo de estudio.

2.1.1 Periodo de 1886 a 1890

En este periodo se realizaron 637 transacciones por valor de 360.319. De las cuales 318 fueron en el área rural por valor de 285.828 pesos frente a 319 en el área urbana por valor de 74.491 pesos, como se observa el N° de registros fue casi el mismo pero el valor fue superado en 211.337 pesos por el área rural.

**CUADRO N° 18
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR AÑO
GIRON 1886 – 1890**

AÑO	Nº TRANSACCIONES	VALOR
1886	64	7597
1887	55	4272
1888	58	18807
1889	191	127915
1890	269	201728
TOTAL	637	360.319

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se ve en el cuadro, el periodo se inicia con un registro bajo de 64 transacciones por valor de 7597 pesos y se bajaran aun mas en los dos años siguientes, aunque para 1888 si bien el N° de compra – ventas estaba en 58 su valor ascendió a 18807 pesos, mas del doble del valor con el que inicio el periodo.

Hacia 1886 las riendas de la nación estaban siendo viradas con otro rumbo, se vivía un cambio de gobierno, implantación de nuevas políticas e incluso una nueva constitución. Aunque como menciona Bergquist “irónicamente, el afianzamiento de la Regeneración en 1886, coincidió con el principio de un nuevo ciclo de exportaciones, cuando los colombianos respondieron al alza espectacular de los precios mundiales de café que tuvo lugar a finales de la década de 1880 y principios de la de 1890”¹⁰⁰.

Sin embargo, Santander venía de afrontar una crisis importante debido a las bajas del precio del café colombiano en los mercados internacionales, donde el precio del café se redujo a la mitad entre 1875 y 1884, siendo en ese entonces el Estado Soberano de Santander, la región más afectada, por cuenta de que este participaba en gran parte de la producción nacional del grano¹⁰¹.

Así mismo, es importante señalar que al asumirse la Constitución Nacional de 1886, cambiaron entre otras cosas la denominación de los Estados, por ejemplo en el caso del Estado Soberano de Santander, este paso a ser el Departamento de Santander, cuya provincia más importante para ese entonces era la Provincia de Soto, donde se encontraba la ciudad de Bucaramanga (capital de provincia y del departamento), así como la ciudad de Girón y las parroquias de Florida y Lebrija¹⁰², las cuales son objeto de estudio de la presente investigación.

¹⁰⁰ BERGQUIST. Charles. *Café y conflicto en Colombia (1886 – 1910) La Guerra de los Mil Días, sus antecedentes y consecuencias*. Bogotá. Banco de la República / el Áncora., 1999. p. 53

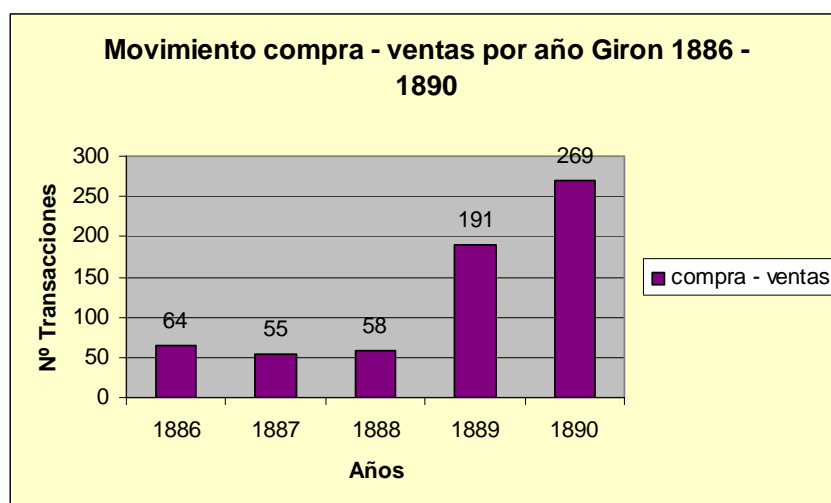
¹⁰¹ *Ibíd.* p. 54, 55

¹⁰² *Gaceta de Santander* N° 1868. octubre 29 de 1886. p. 2222,2223

Como era de esperarse dichas determinaciones trajeron consigo cambios en diferentes esferas de la Administración Pública, y uno de los sectores que se reorganizaron fueron los circuitos notariales. La ciudad de Girón al inicio de 1886 tenía su propia notaria, sin embargo para el final del año ya pertenecía al circuito notarial de Bucaramanga, al cual se vinculó durante los dos años siguientes, es decir 1887 y 1888¹⁰³, para volver a reabrir su propio circuito notarial para el año de 1889, vinculando a Lebrija y Florida.

Lo anterior sugiere que probablemente las bajas frecuencias de las compra – ventas de tierra realizadas en los tres primeros años del periodo entre 1886 – 1890, hayan sido tocadas por las consecuencias de los enfrentamientos militares anteriores y los cambios políticos que se estaban dando, pero sobre todo por las fluctuaciones de los precios del café. Sin desconocer que muy probablemente, debido a los cambios hechos en los circuitos notariales se hayan dejado de registrar muchas compra – ventas. Lo que también explicaría su recuperación en los dos años finales, como lo muestra el siguiente gráfico:

GRAFICO N° 3



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

¹⁰³ Gaceta de Santander N° 1943. Junio 21 de 1887. p. 2527

Para el año de 1889 las compra – ventas triplicaron los registros y su valor comparadas con los primeros años, y ya para 1890 estas habían cuadruplicado los mismos, lo que hace pensar que para este bienio se haya dado la consolidación de la expansión cafetera de la que habla Bergquist. La suma de los registros de dichos años fue de 460 compra – ventas por valor de 329.643 pesos, un poco mas del 90% del total del periodo.

Por su parte el movimiento de tierra a través de los meses registró un promedio de 46 compra – ventas para los primeros cuatro meses del año con un valor de 99752 pesos, seguido de mayo que fue el mes en donde se realizaron más registros con 99 por un valor de 15791 pesos, para finalizar los siete meses restantes con un promedio de 50 compra – ventas por valor de 244.776 pesos, superando a los primeros en 4 transacciones y casi triplicando su valor.

CUADRO N° 19
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR MESES
GIRON 1886 – 1890

MES	Nº TRANSACCIONES	VALOR
ENERO	26	4632
FEBRERO	56	34904
MARZO	59	23700
ABRIL	45	36516
MAYO	99	15791
JUNIO	52	22823
JULIO	62	72539
AGOSTO	64	31015
SEPTIEMBRE	33	5225
OCTUBRE	53	70358
NOVIEMBRE	50	23512
DICIEMBRE	38	19304
TOTAL	637	360.319

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra el cuadro anterior, el mes menos propicio para comprar o vender propiedades fue enero con 26 transacciones, el cual también registro

el valor mas bajo del periodo con 4.632 pesos y el tercer promedio por propiedad mas bajo con 178 pesos. A su vez el mes de mayo presento el registro mas alto de transacciones con 99, aunque su valor no fue el más elevado (15.791) y su promedio por propiedad fue el segundo mas bajo con 159 pesos.

Por su parte, los meses de julio y octubre presentaron los valores más altos del periodo con 72539 pesos y 70358 pesos respectivamente. En julio se registraron 62 transacciones con un promedio por propiedad de 1169 pesos y en octubre, se registraron 53 con un promedio por propiedad de 1327 pesos, el más alto del periodo, el cual fue antecedido por el promedio mas bajo de todos, que fue el de septiembre con un promedio de 158 pesos por propiedad.

Los valores de las transacciones así como los promedios por propiedad durante este periodo se caracterización por la inestabilidad. Los promedios oscilaron entre los 158 pesos y los 1327 pesos, mientras que los valores totales de las transacciones oscilaron entre los 4632 pesos y los 72539 pesos. Sin embargo, se pudo establecer un rango de valores en el cual se registro el mayor número de compraventas, como lo muestra el siguiente cuadro:

**CUADRO Nº 20
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR RANGO DE VALORES
GIRON 1886 – 1890**

RANGO VALOR	50	100	500	1000	5000	10000	50000	+50000
Nº TRANSACCIONES	196	92	197	31	30	6	6	0

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Dicho rango de valores estuvo entre 1 y 500 pesos, sugiriendo que se estaban comprando y vendiendo propiedades de pequeño tamaño. Dentro del rango se establecieron a su vez los valores que mas propiedades registraron que fueron 40 (65), 200 (52) y 100 (46) pesos respectivamente.

Por 40 pesos se podían adquirir principalmente casas de tipo pajizo en los sectores periféricos del área urbana de Girón, y terrenos de pequeño tamaño sin anexidades en zonas dispersas de Girón, Lebrija y florida; por 200 pesos se podían adquirir casas tipo bahareque en el barrio El Refugio de Lebrija o casas de tapias, probablemente pequeñas y en muy pocas ocasiones con solar en los barrios de Las Nieves y Hoyo Frío en Girón, aunque la propiedad que mas se movilizó por ese valor fueron los terrenos generalmente sin anexidades aunque algunos traían una casa de tipo pajizo adentro, en sitios dispersos de Lebrija.

Por 100 pesos se podían adquirir solares de tierra y casas de tipo bahareque en sectores dispersos del área urbana de Lebrija, mientras que en Girón se podían encontrar casas de tapias en barrios periféricos de su zona urbana, aunque al igual que sucedió con el valor anterior, la propiedad que mas se movilizó fueron los terrenos en zonas dispersas de Lebrija.

Cabe señalar que las medianas propiedades cuyos valores oscilaron entre los 1000 y 5000 pesos también fueron altas, incluso las propiedades que sobrepasan los 10000 pesos aparecen notablemente en los registros.

El valor más bajo que se pagó por una propiedad en este periodo fue de 4 pesos por un solar de tierra ubicado en la Cordillera de San Nicolás en jurisdicción de Lebrija¹⁰⁴, mientras que el valor mas alto fue de 40000 pesos por una hacienda en el sitio de Tibigaro en Lebrija, la cual tenía cultivos de

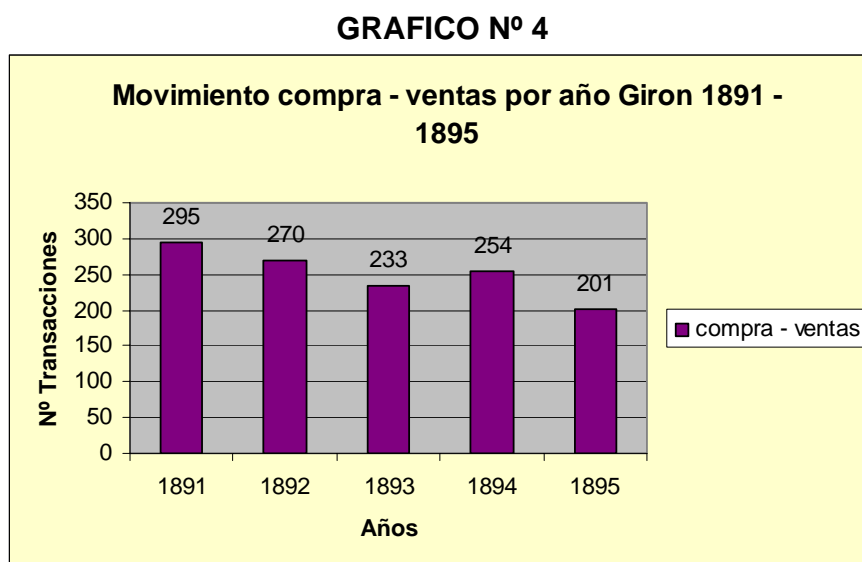
¹⁰⁴ A.H.R. UIS A.N1.B 1887 Caja 160 prot. 23. f. 59, 61

café, caña de azúcar, cacao, potrero de grama, casa de habitación y trapiche con tres fondos de cobre¹⁰⁵.

2.1.2 Periodo de 1891 a 1895

En este periodo se realizaron 1253 transacciones por valor de 842.708 pesos, doblando el número de registros realizados en el periodo anterior así como su valor. De las cuales 622 fueron en el área rural por valor de 582.584 pesos frente a 629 en el área urbana por valor de 259.917 pesos, una vez el número de registros realizados es muy cercano pero el área rural aventaja a la urbana en casi el doble de su valor.

El promedio de registros fue de 250 propiedades por año, se podría decir que estable pero tendiente a la baja, situación que se puede apreciar mejor en el siguiente grafico:



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

¹⁰⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1890 tomo 2 prot. 308 f. 176, 180

En el caso de los valores totales por año, estos también fueron decayendo como se observa en el cuadro N° 21:

**CUADRO N° 21
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR AÑO
GIRON 1891 – 1895**

AÑO	Nº TRANSACCIONES	VALOR
1891	295	213505
1892	270	198177
1893	233	180430
1894	254	131615
1895	201	119109
TOTAL	1253	842708

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El periodo se inicio con 295 propiedades por valor de 213505 pesos para terminar con 201 propiedades por valor de 119109, al parecer la valorización de la tierra estaba sufriendo un revés importante porque a medida que avanzaba el periodo, disminuía el valor de sus transacciones en 23000 pesos por año aproximadamente.

Entre 1891 y 1895 se vivió un periodo de “calma tensa” en el panorama nacional y se van a suceder uno tras otro acontecimientos importantes. Por un lado los precios del café en los mercados internacionales habían subido un poco¹⁰⁶; la brecha bipartidista se hacia cada vez mas grande, así como las diferencias al interior de los mismos partidos, especialmente del conservador, lo que sumado “al vacío que dejo la muerte de Rafael Núñez, fortaleció dentro del partido liberal a los grupos que impulsaban la revuelta armada como el único camino hacia el poder político”¹⁰⁷.

¹⁰⁶ BEJARANO, Jesús Antonio, comp. El siglo XIX en Colombia visto por Historiadores norteamericanos. Bogota: Editorial La Carreta. p. 118, 119

¹⁰⁷ BERGQUIST. Charles. Café y conflicto en Colombia (1886 – 1910) La Guerra de los Mil Días, sus antecedentes y consecuencias. Bogotá. Banco de la República / el Áncora., 1999. p. 88

Sin embargo la fuerza del partido liberal también se vio menguada por la represión que había venido ejerciendo el gobierno de Caro. Los elementos anteriores fueron el medio más eficaz para que “la coalición inestable de los dirigentes liberales locales” ¹⁰⁸ dieran inicio desde los primeros años de los noventa, a los preparativos de lo que iba ser la próxima guerra.

Dicho enfrentamiento militar estallo en enero de 1895, y sorpresivamente no paso a mayores, ya que los ejércitos del gobierno derrotaron a los liberales y tomaron el control en muy corto tiempo. Al parecer, los crecientes conflictos políticos y la situación económica que se vivía en el país no tocaron drásticamente el mercado local de la tierra, ya que este, contrario a lo que había sucedido en el periodo anterior, se recupero notablemente.

Por otra parte, las compra – ventas promediaron las 104 propiedades por mes, siendo el mes de diciembre el menos propicio para realizar transacciones de este tipo, con 75 propiedades por valor de 25.573 pesos, aunque los años ya había iniciado con un promedio bajo en enero de 83 propiedades por 80130 pesos. Casualmente el mes que presento más registros fue febrero con 137 por valor de 88342 pesos.

¹⁰⁸ BERGQUIST. Charles. Op Cit. p. 88

CUADRO Nº 22
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR MESES
GIRON 1891 – 1895

MES	Nº TRANSACCIONES	VALOR
ENERO	83	80130
FEBRERO	137	88342
MARZO	116	57556
ABRIL	93	53902
MAYO	103	61785
JUNIO	95	77514
JULIO	109	99538
AGOSTO	113	83576
SEPTIEMBRE	101	79489
OCTUBRE	124	50405
NOVIEMBRE	104	84900
DICIEMBRE	75	25573
TOTAL	1253	842708

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa paradójicamente, los meses que presentaron los promedios por propiedad mas bajo y mas alto, fueron respectivamente diciembre y enero, los dos meses que registraron el menor numero de compra – ventas. Los valores promedio por propiedad al mes oscilaron entre los 340 y 965 pesos, mientras que el valor total mas bajo lo presento diciembre con 25573 pesos, sin embargo el mes que le siguió doblo su valor, este fue octubre por 50405 pesos.

El mayor promedio de valores registrado en las transacciones estuvo entre los 101 y 500 pesos (454), seguido por los valores entre 1 y 50 pesos (332) y por los valores entre 101 y 500 (220) pesos, como se observa en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 23
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR RANGO DE VALORES
GIRON 1891 - 1895

RANGO VALOR	50	100	500	1000	5000	10000	50000	+50000
Nº TRANSACCIONES	332	220	454	118	121	20	7	0

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Sin embargo, los precios registrados entre 1000 y 10000 pesos fueron considerablemente mas altos que en el periodo anterior, aunque hay que tener en cuenta que de por si en el presente periodo se registraron mas transacciones en términos generales que en el precedente.

Dentro del rango de valor que movilizó más propiedades, es decir entre 101 y 500 pesos, sobresalen los precios de 200 pesos (133), 400 pesos (94) y 500 pesos (53). Por 200 pesos se podía conseguir casas de bahareque, casas pajizas y solares de tierra en Lebrija; casas de tapias en los barrios de Las Nieves y Hoyo Frío en Girón; y terrenos con casitas pajizas en diferentes puntos de Lebrija, en algunos casos particulares con cultivos de café.

Por 400 pesos se tenía acceso a casas de tapia con solar en Florida y algunos barrios de Girón, donde sobresale Las Nieves; lotes de terreno y terrenos con cultivos de café y otros con caña de azúcar, probablemente de tamaño pequeño, en diferentes sectores del área rural de Lebrija. Mientras que por el valor de 500 pesos se podía comprar casas de tapias en las primeras manzanas de Florida o terrenos con alguna anexidad, casitas o cultivos de café o cacao generalmente, en igual medida en sectores dispersos de Girón y Lebrija.

Cabe señalar que otros valores tuvieron un promedio significativo de registros, como 40 pesos (103), 50 pesos (118) y 100 pesos (144).

El valor mas bajo que se pago por una propiedad fue de 4 pesos por un terreno en el sitio de La Hondura de Mataperros en Girón, mientras que el valor mas alto se pago fue de 35000 pesos por una hacienda llamada “Rosa blanca” también en jurisdicción de Girón, la cual tenia casa de habitación, entablos de café y potreros.

2.1.3 Periodo de 1896 a 1900

En este periodo el número de registros y su valor disminuyeron más de la mitad en comparación con el periodo anterior. Entre 1896 y 1900 se realizaron 544 transacciones por valor de 387820 pesos, de las cuales 276 fueron en el área rural por valor de 302622 pesos frente a 269 en el área urbana por valor de 85498 pesos, una vez mas la tendencia observada en periodos anteriores se mantiene, el número de registros realizados es muy cercano pero el área rural aventaja a la urbana en un poco mas del triple de su valor.

El periodo se inicia con un registro de 264 compra – ventas por valor de 230088 en 1896, ya que se venia de un aumento en las transacciones durante el periodo anterior, y los años de transición entre los dos periodos, 1895 y 1896 mantienen la tendencia de relativa estabilidad.

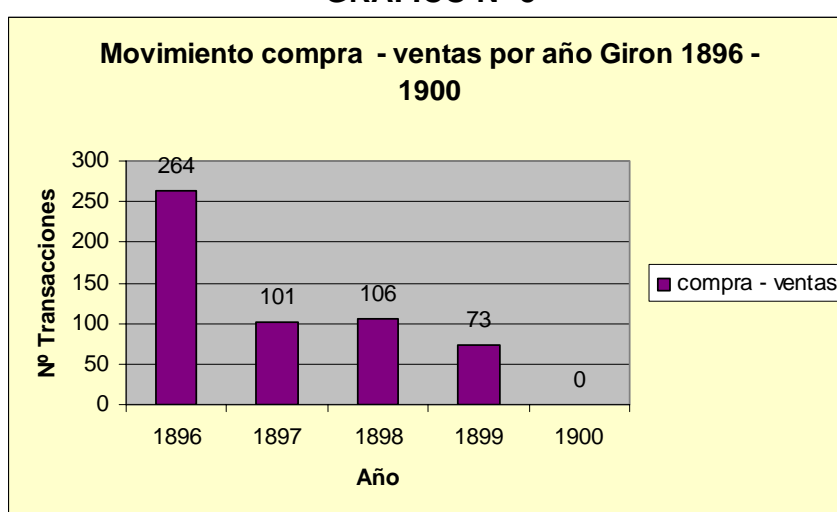
**CUADRO Nº 24
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR AÑO
GIRON 1896 – 1900**

AÑO	Nº TRANSACCIONES	VALOR
1896	264	230088
1897	101	57643
1898	106	67304
1899	73	32785
1900	-	-
TOTAL	544	387820

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Sin embargo, como lo muestra el cuadro anterior, a partir de 1897 se sobreviene una caída progresiva de las compra – ventas. En 1897 se registraron 101 compra – ventas, que representaban un poco menos de la mitad del registro del año anterior, seguido de 1898 con 106 compra – ventas el cual presento un leve aumento, para finalizar con el registro mas bajo de compra – ventas, en el año de 1899 con 73 transacciones.

GRAFICO N° 5



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

La caída de los registros se puede apreciar mejor en el gráfico anterior, si bien el numero de transacciones que promediaron los años de 1897, 1898 y 1899 fue de 93 compra – ventas por año, esta no fue tan baja como la registrada entre los tres primeros años del presente estudio, a saber, 1886, 1887 y 1888, los cuales promediaron 59 compra – ventas por año. Estas bajas similares habían coincidido con coyunturas económicas y políticas importantes, sugiriendo que el mercado local de la tierra se estaba viendo afectado por la inestabilidad política y los problemas fiscales que aquejaron al país hacia finales del siglo XX.

El año de 1899 fue el epicentro de varios sucesos importantes, que podrían explicar el porque de las bajas en los registros de compra – ventas. Como lo anota Bergquist “los precios mundiales del café cayeron abruptamente después de 1896 y para 1899 promediaban solo 8.6 centavos por libra”¹⁰⁹ y Santander se vio especialmente afectado porque la calidad del grano era inferior al de otras zonas como Cundinamarca, lo que sumado con los altos costos de la producción y el transporte¹¹⁰ hicieron del café otro intento fallido como el fracaso de la producción de las artesanías y el tabaco en décadas anteriores.

Así mismo, en 1899 “hacia el mes de julio fue declarado turbado el orden público en los Departamentos de Santander y Cundinamarca”¹¹¹ debido a la tensión que se estaba generando entre el gobierno y los liberales. Ya a principios de aquel año, se había escogido al Departamento de Santander “como teatro de las operaciones iniciales, por las circunstancias de ser dicho territorio habitado por mayoría liberal y por su condición de fronterizo con Venezuela”¹¹²; el 12 de febrero se llevo a cabo una reunión en Bucaramanga, con participación de los principales generales liberales para determinar el inicio y desarrollo del enfrentamiento militar que se avecinaba, encabezada por Pablo Villar. Allí se determino que “el movimiento debía llevarse a cabo en todos los municipios de la republica de mayoría liberal, el 20 de octubre de 1899”¹¹³.

Sin embargo la guerra estallo tres días antes en Santander, el 17 de octubre de 1899 y “el 18 se declaro turbado el orden publico en el país, por ministerio

¹⁰⁹ BERGQUIST. Charles. Op Cit. p. 163

¹¹⁰ KALMANOVITZ, Salomón. Economía y Nación. Una breve historia de Colombia. Bogota: Tercer Mundo Editores, 1994. p. 169

¹¹¹ GUTIERREZ, José Fulgencio. Santander y sus municipios. Colección memoria regional. Gobernación de Santander. Imprenta Departamental de Santander. Bucaramanga ,1990. p. 643

¹¹² FLÓREZ ÁLVAREZ, Leonidas. Campaña en Santander 1899 – 1900. Bogotá, s.f. p.9

¹¹³ Ibidem

del decreto número 480¹¹⁴. A partir de entonces se sucedieron numerosos combates, en donde el municipio de Girón fue de los primeros sitios en ser atacados, el 23 de octubre de 1899.

Lo cual explicaría el porque cesan los protocolos notariales en el municipio de Girón para el 15 de octubre de 1899¹¹⁵, con el registro mas bajo del periodo con 73 compra - ventas. Así mismo, cabe señalar que a partir de entonces no se halla información notarial al respecto, ya que los protocolos solo vuelven a aparecer en enero de 1901. No se tiene mucha claridad al respecto, ya que la nota final reglamentaria para finalizar los protocolos, la cual debe ser firmada por el notario, alcalde y secretario respectivo, aparece comúnmente redactada y no se da cuenta de algún tipo de anomalía, además aparece fechada del primero de enero de 1900¹¹⁶. Por otro lado, la Gaceta de Santander no da indicios de suspensión de servicios notariales o algo relacionado con ello¹¹⁷.

Así pues, como bien lo manifiesta Deas: “la guerra coincidía una vez más con una crisis económica y fiscal”¹¹⁸, que había tocado todos los ámbitos de la vida nacional, entre ellos las fibras del comercio y el mercado local de la tierra.

Por otra parte, las compra – ventas promediaron 45 registros por mes, siendo junio el mas propicio para el negocio con 65 propiedades transadas por valor de 42948 pesos.

¹¹⁴ GUTIERREZ, José Fulgencio. Op. Cit. p. 647

¹¹⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1899 tomo 2 f. 349

¹¹⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1899 tomo 2 f. 350

¹¹⁷ Es bastante probable que el vacío documental que representa el año de 1900 se deba a causas mas recientes como el incendio que destruyó una parte del archivo notarial y municipal de Girón, en los años ochenta del siglo XX.

¹¹⁸ DEAS, Malcom. Los problemas fiscales en Colombia durante el siglo XIX. En: Ensayos sobre Historia Económica de Colombia. Bogota: Editorial Presencia. FEDESARROLLO, 1980. p. 143, 170

CUADRO Nº 25
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR MESES
GIRON 1896 – 1900

MES	Nº TRANSACCIONES	VALOR
ENERO	51	31353
FEBRERO	63	18648
MARZO	57	20957
ABRIL	31	9687
MAYO	43	47688
JUNIO	65	42948
JULIO	42	39108
AGOSTO	39	87800
SEPTIEMBRE	42	34318
OCTUBRE	52	25778
NOVIEMBRE	32	19933
DICIEMBRE	27	9602
TOTAL	544	387820

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Los meses que presentaron los registros de compra – ventas mas bajos fueron abril con 31 transacciones por valor de 9687 pesos y diciembre con 27 transacciones por valor de 9602 pesos, aunque el promedio por propiedad mas bajo lo tiene abril con 312 pesos. De otro lado, el mes que registró el valor mas alto fue agosto con 87800 pesos y un promedio por propiedad igualmente alto de 2251 pesos.

Dentro del rango de valores, las cifras más registradas están entre los 100 y 500 pesos, seguidas por las cifras registradas entre 1 y 100 pesos.

CUADRO Nº 26
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR RANGO DE VALORES
GIRON 1896 - 1900

RANGO VALOR	50	100	500	1000	5000	10000	50000	+50000
Nº TRANSACCIONES	121	112	221	47	35	5	3	1

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

La tendencia a vender o comprar pequeñas propiedades por precio no muy elevados se mantiene al igual que en los otros periodos. El valor que mas se registro en las transacciones fue el de 100 pesos (94), por esa suma se podía adquirir en Girón una variedad de propiedades, casas de bahareque, casas de tapia con solar, e incluso cuadras de tierra en el área urbana, mientras que en la rural los terrenos fueron la propiedad que mas se movilizó con ese valor, tanto en Girón como en Lebrija. Las propiedades que se describen debieron ser pequeñas y modestas, sin muchas mejoras

Por 50 pesos se tenía acceso a casas de bahareque y paja, y algunos lotes y fajas de terreno, en Girón, así como solares de tierra en el Motozo, mientras que en Lebrija se podían comprar terrenos en mayor medida y algunos solares de tierra. Por 200 pesos se podían comprar casas de tapia con solar en el barrio de Las Nieves en Girón, y en Lebrija casas de bahareque y terrenos, los cuales en algunos casos tenían casitas de paja y en otros cultivos de café.

Cabe señalar que las propiedades que se registraron por valores superiores a 1000 pesos fueron significativas; el valor mas bajo que se pago por una propiedad fue de 4 pesos por un terreno sin nada en el sitio de Santa Rosa en Lebrija, mientras que el valor mas alto que se pago fue de 76000 pesos por una hacienda ubicada en jurisdicción de Rionegro, la cual tenía casas de habitación, cultivos de café, caña de azúcar, trapiche con su respectivo ajuar, potreros y “una gran extensión de terreno montañoso, útil para el establecimiento de cultivos de café”¹¹⁹.

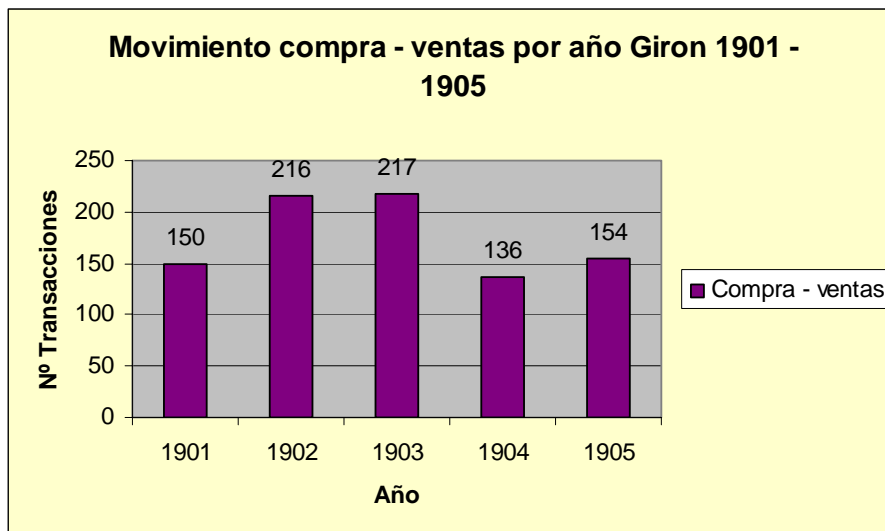
¹¹⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1896 tomo 3 prot. 383 f. 84, 90

2.1.4 Periodo de 1901 a 1905

En este periodo se realizaron 873 compraventas por valor de 1.281.849 pesos, aumentando en 329 el numero de compra – ventas y 894.029 en el valor total comparado con el periodo anterior. De las 873 transacciones, 355 corresponden al área rural por valor de 771.335 pesos y 517 al área urbana por valor de 510.414 pesos, siendo este el valor mas alto por periodo que movilizó dicha zona entre 1886 y 1905.

Si bien no se tienen datos del año inmediatamente anterior que es 1900, entre 1899 y 1901 se doblaron los registros y se triplicó el valor de los mismos.

GRAFICO N° 6



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa en la grafica anterior, el periodo se inicia en 1901 con 150 registros, para aumentar una tercera parte en los dos años siguientes, sin embargo para los años de 1904 y 1905 vuelve a bajar la tercera parte que

habían ganado. Indiscutiblemente se recupero el mercado de la tierra pero no fue lo bastante estable como para mantenerse en un mismo promedio.

**CUADRO Nº 27
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR AÑO
GIRON 1901 – 1905**

AÑO	Nº TRANSACCIONES	VALOR
1901	150	67325
1902	216	194284
1903	217	315505
1904	136	176385
1905	154	528350
TOTAL	873	1.281.849

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El año que movilizó el menor número de compra – ventas fue 1901 con 150 por valor de 67325, que a su vez fue el valor total más bajo por año dentro del periodo. El año que registró más transacciones fue 1903 con 217 compra – ventas por valor de 315505 pesos, el cual fue el segundo valor registrado más alto después del total de 1905, con 528350 pesos por 154 propiedades, que era uno de los años que registró menos compra – ventas.

Para el año de 1901, se venía de una guerra intensa desde 1899, la cual estaba durando más de lo esperado. Después de la Batalla de Palonegro en Lebrija*, se continuó con el enfrentamiento “mediante tácticas guerrilleras, por un periodo adicional de dos años”, lo que solo trajo más problemas al interior de todos los ámbitos de la vida nacional¹²⁰. Entre ellos el económico, en donde la guerra agudizó los efectos de la crisis cafetera “al desorganizar la producción y el comercio”¹²¹.

* La cual se libró entre el 11 y 25 de mayo de 1900, en el cerro de Palonegro, jurisdicción del municipio de Lebrija.

¹²⁰ BERGQUIST. Charles. Op Cit. p. 241

¹²¹ Ibidem

Hacia finales del año 1902 se da por fin término a la Guerra de los mil días, primero con la firma del tratado de Neerlandia, seguido del tratado de Wisconsin, donde finalmente se deponen las armas¹²².

El panorama económico que se esboza podría explicar el porque de la baja de compra – ventas en 1901, cuando aun se mantenía la guerra, y de la notable recuperación en los años de 1902 y 1903, años donde se finaliza el conflicto y una parte de los inventarios de café acumulados durante la guerra se empezaron a exportar entre 1903 y 1904, a lo que se suma una “recuperación de los precios de dichas exportaciones, aunque la relación de precios de intercambio se estabilizo en niveles significativamente mas bajos que los de la década del noventa”¹²³.

En los años siguientes, que dan cierre al periodo, 1904 y 1905, las compra – ventas vuelven a bajar, el país se encontraba bajo el mandato de un nuevo gobierno a la cabeza de Rafael Reyes y se estaba tratando de sortear las consecuencias de las crisis económica y política que habían llegado a su punto máximo hacia finales del siglo XIX.

Por otra parte, las compra – ventas promediaron 72 propiedades por mes, siendo el mes de octubre el mas propicio para el comercio de la tierra, el cual registro el mayor numero de transacciones con 105 por valor de 218965 pesos, con un promedio por propiedad de 2085 pesos el mas alto de este periodo. El mes que registró el menor número de compra – ventas fue febrero con 47 por valor de 70240 pesos y un promedio por propiedad de 1494 pesos.

¹²² GUTIERREZ, José Fulgencio. Op. Cit. p 672

¹²³ OCAMPO, José Antonio. Colombia y la Economía mundial 1830 – 1910. Bogota: Siglo Veintiuno Editores, 1984. p. 115

CUADRO N° 28
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR MESES
GIRON 1901 – 1905

MES	Nº TRANSACCIONES	VALOR
ENERO	66	131025
FEBRERO	47	70240
MARZO	74	116915
ABRIL	64	43259
MAYO	84	81435
JUNIO	91	72200
JULIO	72	131765
AGOSTO	76	104930
SEPTIEMBRE	68	131475
OCTUBRE	105	218965
NOVIEMBRE	75	98830
DICIEMBRE	52	80810
TOTAL	873	1.281.849

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa en la tabla, el valor mas alto que se registro fue de 218965 pesos en octubre, y el más bajo fue de 43259 pesos en abril, que casualmente no fue el mes que registró el menor número de compra – ventas, lo cual haría pensar que se estaban vendiendo pequeñas propiedades o tierras que se habían desvalorizado.

El mayor promedio de valores registrado en las transacciones estuvo entre los 101 y 500 pesos (261), seguido por los valores entre 51 y 100 pesos (166) y por los valores entre 501 y 1000 (154) pesos, y 1001 y 5000 (122) pesos, como se observa en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 29
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR RANGO DE VALORES
GIRON 1901 - 1905

RANGO VALOR	50	100	500	1000	5000	10000	50000	+50000
Nº TRANSACCIONES	77	166	261	154	122	30	53	2

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Al igual que en los periodos anteriores la mayor movilidad se dio entre 1 y 500, aunque para este ultimo periodo la movilidad entre el rango de los 1000 y 10000 pesos fue el mas alto de todos los periodos. Lo cual podría sugerir varias cosas, por un lado que se estaba dando un aumento en la valorización de la tierra, especialmente urbana, que como ya se dijo alcanzo el valor total mas alto en este periodo; por otro lado, que los tipos de propiedades que se estaban vendiendo y comprando pudieron ser mas grandes o tener mas anexidades y mejoras.

Dentro del rango de 1 y 500 pesos sobresalieron los valores de 100 (158) y 500 (106) pesos. Por 100 pesos se podía comprar toda una variedad de propiedades en Girón, particularmente en su área urbana, pero a extramuros de la misma o en barrios de la periferia, como casas de bahareque, de tapia con solar, mediaguas, e incluso cuadras, lotes y fajas de tierra, así como también terrenos con algunas casitas pajizas en el área rural.

Por 500 pesos se tenía acceso a casas de tapias con solar en el barrio de Las Nieves en Jirón, además de lotes de terreno, y en mayor medida terrenos con casitas de paja y cultivos de café, cacao y legumbres. Otro valor que registró dentro de un número importante de compra – ventas fue el de 1000 pesos (126), por el cual se podía tener acceso a casas de tapia con solar en los principales sectores urbanos de Girón y Florida, y terrenos con casas de diferentes tipos y cultivos variados, dentro del área rural de los mismos municipios.

Cabe señalar que el número de compra – ventas por valores superiores a los 10000 pesos fue importante, generalmente las propiedades transadas eran terrenos e incluso algunas haciendas que tenían grandes extensiones de tierra y cultivos importantes como café, cacao y pastos, ubicados en Lebrija y Girón. Sin embargo hay tres casos particulares donde las propiedades que se venden son casas de tapias y tejas con solar, sin tener indicios de otras anexidades o mejoras, las cuales se vendieron dos por 20.000 pesos, una en las primeras manzanas de Girón y otra en Hoyo Frío, también en Girón¹²⁴. Y la tercera casa - de la misma denominación – ubicada en el municipio de Piedecuesta, la cual se compro por 50.000¹²⁵. Las tres transacciones fueron hechas en el año de 1905. Sin embargo, los valores más altos que se pagaron se registraron en transacciones por más de una propiedad, así que no se sabe con certeza cual era el valor real de cada una de las propiedades que se mencionan.

El valor mas alto registrado en una compra – venta fue de 150.000 pesos por dos haciendas la “Rosablanca” y “La Constancia” ubicadas en el partido de Lincoln en Girón; la hacienda “Rosablanca” tenia casa de tapia, madera y teja para la habitación, entablos de café y cacao, potreros, maquina para descerezar el café y un horno de cal; la hacienda “La Constancia” tenia igualmente casa de tapias y teja para la habitación, entablos de café, pastos artificiales, caña de azúcar, un trapiche con sus fondos, y otras sementeras¹²⁶. También se registro una transacción por 92500 pesos por tres terrenos en Río Frío, jurisdicción de Girón, con entablos de cacao, casas de tapia y teja, así como una toma de agua para regadío¹²⁷.

¹²⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 1 prot. 6 f. 8, 10; 1905 tomo 2 prot. 224 f. 215, 217

¹²⁵ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 215 f. 191, 193

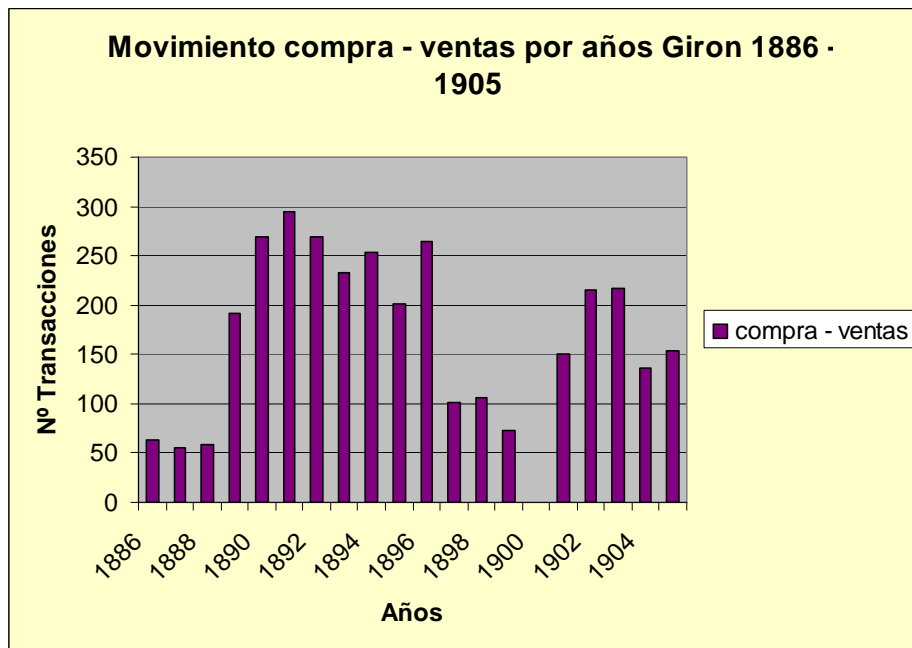
¹²⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1904 tomo 1 prot. 99 f. 380, 383

¹²⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1904 tomo 2 prot. 241 f. 407, 411

2.1.5 Consideraciones generales

Entre 1886 y 1905 las compra – ventas no lograron mantenerse estables, presentando ciclos de alzas y bajas durante todo el periodo. Las cuales correspondieron a coyunturas económicas y políticas que afectaron la nación en aquellos años.

GRAFICO N° 7



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa en el grafico anterior, el periodo se inicio con una baja notable en los registros, y van a ser precisamente los años de 1886, 1887 y 1888, los que presentaron el registro mas bajo de compra – ventas de todo el periodo. Incluso más bajo que durante la Guerra civil de 1899.

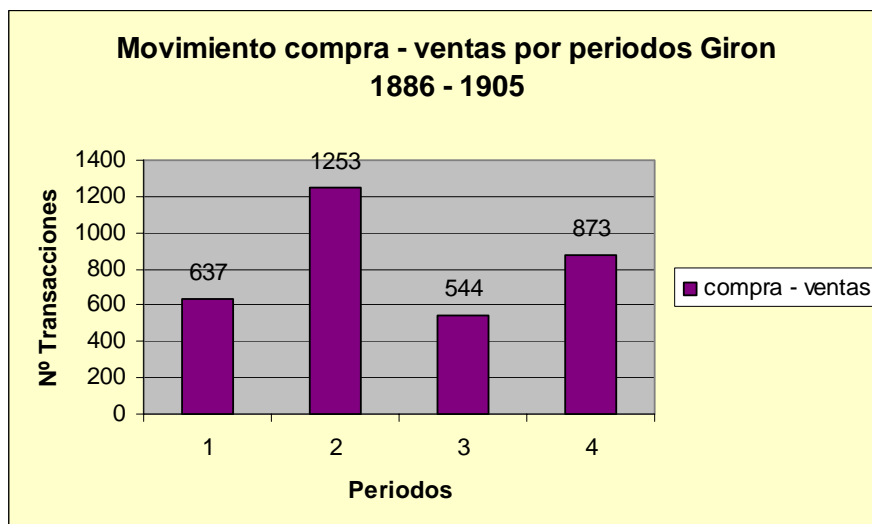
En los ocho años siguientes, entre 1889 y 1896, las compra – ventas oscilaron entre los 190 y 264 registros, siendo este segmento el mas prospero de todo el periodo, promediando 247 compra - ventas por año. El año de 1892 fue el que más movilizó transacciones con 295 frente al año de

1890, que movilizó 191 propiedades, siendo este el registro más bajo de los ocho años mencionados.

Después de 1896 las compra – ventas cayeron ostensiblemente debido a los enfrentamientos políticos y militares que se sucedieron, aunque no alcanzaron los bajos registros del inicio del periodo. Dicha baja duró tres años entre 1897 y 1899, ya que para el año de 1900 no se tienen registros, se podría suponer que durante el mismo no cambió significativamente el comportamiento de los registros respecto a los tres precedentes.

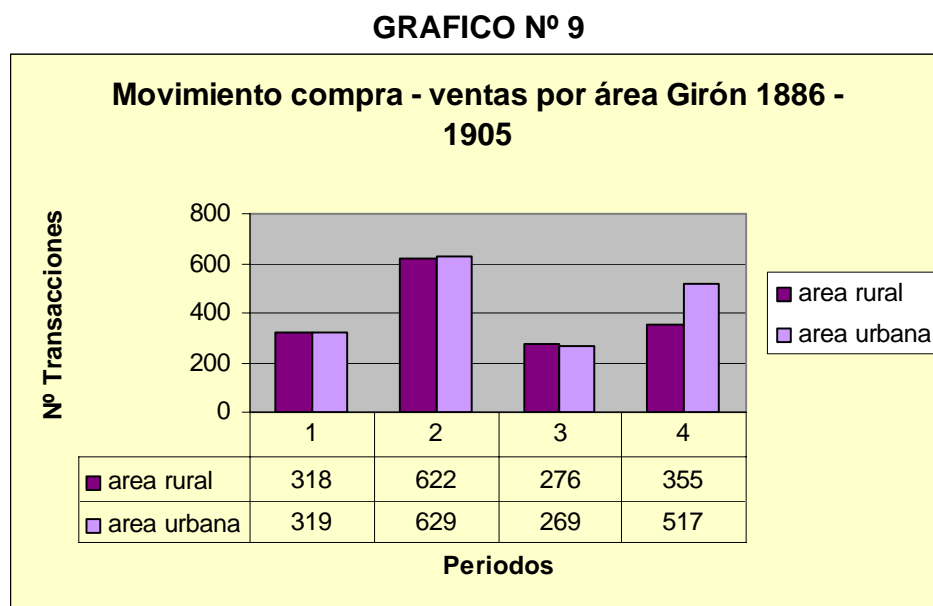
En los últimos cinco años, entre 1901 y 1905, se presentó otra recuperación del mercado y los registros de compra – ventas empiezan a ascender. Estos oscilaron entre los 150 y 154 registros, sin embargo en los años de 1902 y 1903, las compra – ventas se dispararon llegando a los 216 y 217 respectivamente, manteniéndose 70 registros abajo aproximadamente del pico que se presentó en 1892. Si se agrupan los años por periodos se puede apreciar mejor lo que se acaba de decir, como en el siguiente gráfico:

GRAFICO N° 8



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Por otra parte, el movimiento de las compra – ventas por áreas, se mantuvo prácticamente en una igualdad de registros entre el área rural y el área urbana, como se observa en el grafico 9:

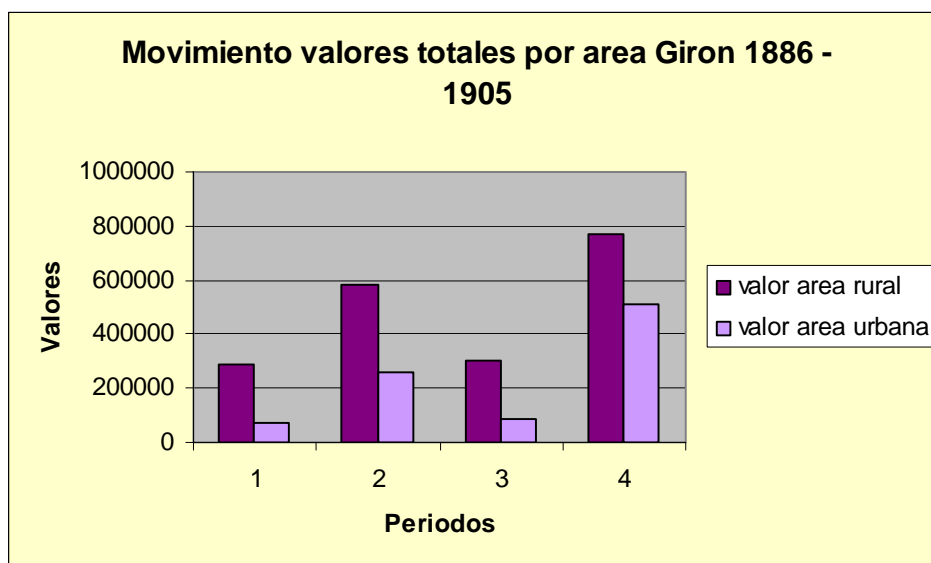


Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El área rural aventajo a la urbana durante los tres primeros periodos, ventaja que estuvo entre 1 y 7 registros máximo. Pero en los últimos cinco años, la situación cambio a favor del área urbana, la cual apareció sobrepasando a la rural por 162 compra – ventas. Así mismo, se observa que el periodo que registro mas compra – ventas en ambas áreas fue el 2, entre 1891 y 1895.

Ahora bien, mientras el número de registros en las dos áreas se mantuvo a la par, no ocurrió lo mismo con el dinero que se pago por las propiedades transadas. Indiscutiblemente el área rural estuvo por encima de la urbana todo el tiempo, a pesar de las crisis que debió afrontar el mercado, lo cual podría sugerir, una valorización de considerable importancia en dicha zona.

GRAFICO N° 10

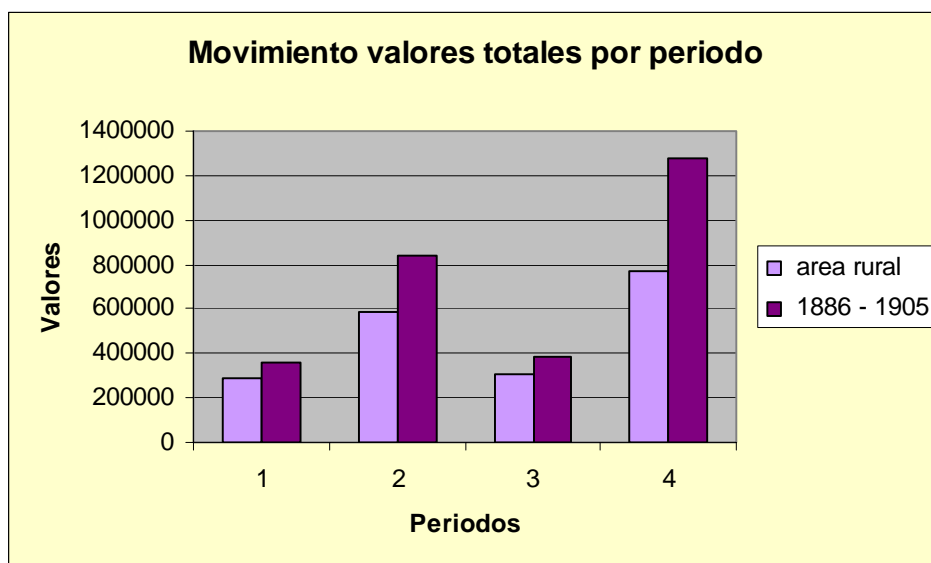


Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa, los valores del área urbana estuvieron casi todo el tiempo por debajo de la mitad de los manejados por el valor rural, solo hacia el ultimo periodo sube a 510.414 pesos, casi el doble de su mejor valor, que fue el del segundo periodo con 259.917 pesos, sin embargo no logra sobrepasar al área rural.

Se podría decir que a través del área rural circulo un monto elevado de dinero, que como ya se vio frente al área urbana es claro. Ahora si se le compara con el total registrado entre 1886 y 1905, los datos son contundentes, en todos los periodos represento mas de la mitad de los totales.

GRAFICO N° 11



Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como lo muestra la anterior grafica, en el primer periodo (1886 – 1890) represento el 79.2% del total; en el segundo periodo (1891 – 1895) bajo al 69.1% del dinero que se registro; en el tercer periodo (1896 – 1900) tuvo un aumento al 78% del total y en el cuarto periodo (1901 – 1905) volvió a bajar representando el 60.3% del total.

Por otra parte, el movimiento a través de los meses durante todo el periodo fue bastante equilibrado, no se encontró un mes que haya arrasado en los registros. El promedio por mes fue de 275 propiedades por un valor promedio de 239 pesos por propiedad. Siendo el mes de diciembre el que registro menos compra – ventas con 191 por valor de 135289 pesos, frente a mayo presentado el mayor numero de transacciones con 332 por valor de 206699 pesos.

CUADRO Nº 30
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR MESES
GIRON 1886 - 1905

MES	Nº TRANSACCIONES	VALOR
ENERO	226	247140
FEBRERO	306	212134
MARZO	309	219128
ABRIL	238	143364
MAYO	332	206699
JUNIO	302	215485
JULIO	285	342950
AGOSTO	292	307321
SEPTIEMBRE	244	250507
OCTUBRE	324	365506
NOVIEMBRE	261	227175
DICIEMBRE	191	135289
TOTAL	3310	2.872.697

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Sin embargo, también aparecen otros meses con registros importantes no muy lejanos del principal que fue mayo. Entre ellos están: febrero con 306 compra –ventas, marzo con 309, junio con 302 y octubre con 324 registros. Los valores más altos los presentaron julio con 342950 pesos, el cual se mantuvo en el promedio de registros pero no fue el más alto, y octubre con 365506 pesos.

Como se puede observar, los años empezaron con cautela por parte de los compradores y vendedores, siendo el mes de enero el segundo menos propicio para comercializar propiedades. A este le siguen febrero y marzo donde hubo un aumento considerable en las transacciones, para volver a caer en abril. Luego aparece mayo y junio con registros elevados para descender nuevamente en los tres meses siguientes, julio, agosto y septiembre; para finalizar el año con una recuperación en octubre y una caída definitiva entre noviembre y diciembre.

No se ha podido establecer con certeza el porque de dichos movimientos mensuales, los cuales pueden responder a muchos factores, por ejemplo los ciclos de las cosechas. Así mismo, enfrentamientos militares en algunos sectores, la crisis cafetera y la caída de las exportaciones, situaciones que de una u otra forma afectaron el mercado de la tierra.

Finalmente, el rango de valor que registro mas compra – ventas estuvo entre los 101 y 500 pesos, un espectro muy amplio donde se podían adquirir una variedad de propiedades, entre medianas y pequeñas, tanto en el área rural como urbana.

**CUADRO Nº 31
MOVIMIENTO COMPRA – VENTAS POR RANGO DE VALORES
GIRON 1886 - 1905**

RANGO VALOR	50	100	500	1000	5000	10000	50000	+50000
Nº TRANSACCIONES	726	590	1133	350	308	61	42	3

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Le siguieron el rango de valor entre 1 y 50 pesos, suma con la se podían adquirir pedacitos de tierra y casitas de tipo pajizo con algunas variaciones; y el rango de valor entre 51 y 100 pesos, cifra con la que se podían adquirir varios tipos de vivienda como las de bahareque y algunas mediaguas, incluso casas de tapias.

A modo general, se podría decir que el mayor número de compra - ventas registró valores entre 1 y 500 pesos (2449 compra – ventas), sugiriendo que se estaban transando pequeñas y medianas propiedades principalmente. Aunque hay que tener en cuenta que los valores superiores a los 500 pesos, llegando incluso hasta más de 50000 pesos (764 compra – ventas) también se movilizaron de manera importante, representando el 30% aproximadamente de todas las compraventas.

3. VENDEDORES Y COMPRADORES DE TIERRA

Al estudiar las compra – ventas de tierra, no solo se debe tener en cuenta el análisis de las tendencias cuantitativas, sino que también resulta indispensable darle voz a los hombres y mujeres que se desarrollaron en el, ya sea como compradores o vendedores de tierra. A través de los archivos notariales podemos registrar e identificar a las personas que le dieron vida al mercado local de la tierra, las cuales al igual que los números presentaron comportamientos particulares dependiendo de las necesidades que tuvieron, ya fueran económicas, políticas o sociales.

Y es a través de la lectura del establecimiento de las formas espaciales y del comportamiento de la tierra como elemento mutable, que podemos comprender el contenido social que se mueve dentro de ella. A la par del crecimiento, consolidación y movilidad que presentan las propiedades, así mismo los centros de población que las albergan se modifican, expandiendo sus límites o densificándose internamente.

Los protocolos de compra – ventas más allá de registrar simples relaciones comerciales, arrojan datos concretos sobre la relación individuo – propiedad, si bien dichos datos constituyen un muestreo de información serial, ya que son archivos sistematizados que nos representan solo una porción de la realidad, a partir de ellos se pueden identificar los individuos que participaron activamente en la comercialización de propiedades urbanas y rurales, dándonos una idea aproximada de los sectores poblacionales que tuvieron el acceso a la tierra.

3.1 VENDEDORES DE TIERRA

Si bien no sabemos con certeza cuales fueron las motivaciones que llevaron a estos hombres a vender sus propiedades, si podemos identificar cuantas, como, donde y por cuanto fueron realizadas, en un intento por dar explicación a la cuestión inicial.

Para identificar a los principales vendedores se hizo la clasificación según el número de ventas que estos realizaron. De esta manera solo se tuvieron en cuenta los individuos que vendieron más de 5 propiedades durante todo el periodo, que fue un grupo bastante grande de 78 personas¹²⁸. De las cuales solo se identificaron 19 individuos, que realizaron más de 10 ventas entre 1886 y 1905.

**CUADRO Nº 32
PRINCIPALES VENDEDORES GIRON 1886 – 1905**

NOMBRE	VECINDAD	Nº T	UR	RUR	UBICACIÓN	VALOR
Gregorio Avendaño	Girón	12	10	2	Girón	14120
Silverio Carreño	Lebrija	11	2	9	Lebrija	2374
Marcelino Colina	Lebrija	47	4	43	Lebrija	47660
Antonio Cortés	Girón	27	17	10	Lebrija /Girón/ Bmanga	131470
Eustacio Delgado	Girón	10	1	9	Girón	12100
Félix Díaz	Lebrija	10	4	6	Lebrija	810
Julián Martínez	Girón	14	9	5	Girón/ Lebrija/bmanga	4000
Felipe Ordóñez Peralta	Girón	16	14	2	Girón	35020
Ignacio Orejarena	Girón	36	15	21	Girón/ Lebrija/ bmanga	23035
José Ortiz	Girón	11	9	2	Florida/Girón	5002
Eusebio Osma	Girón	12	3	9	Girón	5068
Gregorio Pinilla	Girón	13	13		Girón	3750
Juan De La Cruz Pinilla	Lebrija	23	2	21	Lebrija	11287
Valerio Rojas	Lebrija	16		16	Lebrija	3210
Nicomedes Sandoval	Florida	17	6	11	Florida/ Girón/ Lebrija	9710
José Vicente Serrano	Lebrija	16	9	7	Lebrija	30890

¹²⁸ Ver anexo H

Transito De La Cruz Toscano	Lebrija	22	8	14	Lebrija	11560
Juan Nepomuceno Valdivieso	Girón	11	5	5	Girón	10350
Andrés Vargas	Lebrija	10	5	5	Lebrija	4740
	TOTAL	334	136	198		366156

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

El cuadro anterior nos muestra los datos más relevantes de los vendedores y de las transacciones que realizaron. Algunos individuos sobresalieron más que otros, ya fuese por el número de propiedades o por el valor de estas. Así mismo algunos se dedicaron a la venta casi exclusiva de propiedades rurales y otra contraparte hizo lo debido con las urbanas.

El principal vendedor del periodo fue el señor Marcelino Colina con 47 ventas, de las cuales 43 comercializaron propiedades rurales y 4 urbanas, todas ubicadas en el municipio de Lebrija, por valor de 47.660 pesos, siendo el segundo valor más alto que se movilizó a través de las ventas. En un 90% las propiedades que vendió el señor Colina fueron terrenos, de los cuales 10 presentaron algún tipo de anexidad entre casas y cultivos de café principalmente.

De las 47 propiedades que vendió, 34 colindaban con otras que también le pertenecían por uno o más de sus costados, mientras 13 propiedades no lindaron con sus dominios. De otro lado, el señor Colina realizó el mayor número de ventas entre los años de 1889 y 1896, siendo el año de 1890 el más importante para él con 12 ventas realizadas.

Dicho periodo de tiempo fue el más próspero dentro del mercado local de la tierra en Girón, ya que como se vio en capítulos anteriores, registró el mayor número de compra – ventas, por lo que probablemente el señor Colina aprovechó y sacó partido de la situación, para hacerse a una buena cantidad de dinero para solventar otros negocios. Es importante señalar que las

autoras Castañeda y Villamizar lo sitúan dentro del cuadro de deudores destacados (refiriéndose a propiedades cafeteras) entre 1880 y 1912¹²⁹.

El segundo vendedor más importante fue Ignacio Orejarena con 36 ventas realizadas, de las cuales 21 transaron propiedades rurales y 15 propiedades urbanas, ubicadas en Girón, Lebrija y Bucaramanga. Presentándose una situación mas equilibrada entre las dos áreas, en comparación con el vendedor anterior. Dichas propiedades le representaron al señor Orejarena 23.035 pesos, y solo 6 lindaban con otras propiedades que estaban bajo su dominio.

Las propiedades fueron, por un lado casas de tapia, madera y teja ubicadas dentro de los sectores mas conocidos de Girón y por el otro lado terrenos, algunos con casitas pajizas ubicados en sitios dispersos de Girón y Lebrija en mayor medida. Cabe señalar que los años en los cuales el señor Orejarena realizo gran parte de sus ventas fueron 1888,1899 y 1901. Dichos años corresponden con épocas de crisis tanto económica como política en la región, lo cual podría sugerir que ello fue un motivo de venta para el señor Orejarena, el cual aparece como amigo del gobierno durante la guerra de 1899¹³⁰.

El tercer vendedor más sobresaliente por número de transacciones realizadas fue Antonio Cortés, el cual registro 27 ventas de las cuales 17 propiedades se ubicaron en el área urbana y 10 en la rural. Dichas ventas le representaron 131.470 pesos, el valor mas elevado de todo el periodo. Las propiedades fueron en su mayoría cuerdas de tierra en el barrio de Villanueva en Girón, cercadas y algunas con pastos, y terrenos cultivados en su mayoría de café, en zonas dispersas de Girón y Lebrija.

¹²⁹ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p 75

¹³⁰ Archivo Municipal de Girón Caja 394 folio 296

El señor Antonio Cortés realizó sus ventas entre 1888 y 1893, siendo el año más relevante 1891 con 12 propiedades, y al igual que el primer vendedor mencionado, Cortés vendió durante el mejor momento de finales del siglo XIX para la finca raíz.

El cuarto vendedor más importante fue Juan de la Cruz Pinilla vecino de Lebrija, el cual comercializó 23 propiedades de las cuales 21 fueron en el área rural y tan solo 2 en la urbana. El señor Pinilla realizó sus ventas entre 1889 y 1898, promediando dos propiedades por año aproximadamente, sin embargo entre 1894 y 1895 llevó a cabo 14 ventas del total. Dichas propiedades se ubicaron todas en el municipio de Lebrija y se vendieron por 11.287 pesos y fueron en un 90% terrenos con cultivos de café, situados la mayoría en el sitio de Santa Rosa en Lebrija. De estas solo 6 colindaban con otras propiedades del vendedor.

El quinto vendedor más importante fue el señor Transito de la Cruz Toscano, vecino de Lebrija, el cual realizó 22 ventas por valor de 11560 pesos. De estas, 14 comercializaron propiedades rurales y 8 urbanas, todas ubicadas en Lebrija. Fueron en su mayoría terrenos situados en uno de los sitios más importantes de Lebrija como lo fue San Joaquín, el cual se hallaba bañado por algunas quebradas y donde se cultivaba principalmente café, pastos y caña. Gran parte de las propiedades que vendió (9) lindaban en alguno de sus costados con otras propiedades suyas.

Al igual que los vendedores anteriores, el señor Toscano realizó sus transacciones entre 1890 y 1896, años de recuperación del mercado, siendo el año de 1896 el más importante con 6 ventas.

Sin embargo, los vendedores mencionados no fueron los únicos dentro del mercado local de la tierra, cabe destacar al señor Nicomedes Sandoval, el cual registro 17 ventas por valor de 9710 pesos. Dentro de las propiedades que transo 11 fueron rurales y 6 urbanas, ubicadas en distintos puntos de Florida, Girón y Lebrija. Dichas propiedades fueron principalmente terrenos localizados en el sitio Aguablanca de Florida y algunas viviendas de diferentes tipos. La venta de sus propiedades las realizo entre 1893 y 1905, siendo precisamente esos dos años, los que le representaron más ventas y dividendos. Así mismo, aparece junto al señor Marcelino Colina en el cuadro de deudores más destacados en Lebrija entre 1880 y 1912, que realizan las autoras Castañeda y Villamizar¹³¹.

Por su parte, otro de los individuos importantes dentro de la escena local fue el señor José Ortiz, este realizo 11 ventas por valor de 5002 pesos, de las cuales 9 fueron urbanas y 2 rurales, ubicadas en los municipios de Florida y Girón. Dichas ventas las realizo en los años de 1889, 1890, 1891, 1901, 1903 y 1905, con un promedio de 2 propiedades por año, lo cual indica que fue bastante precavido a la hora de vender sus propiedades, ofertándolas en periodos de tiempo donde se había dado un respiro económico y una solvencia monetaria que le garantizara el buen pago de sus bienes.

Al parecer, la venta de propiedades no fue su actividad principal ya que a diferencia de los señores Marcelino Colina y Nicomedes Sandoval, el señor Ortiz apareció dentro del cuadro de los prestamistas más importantes del periodo¹³² que se estudia en el presente trabajo. Así mismo, se podría deducir que tenia una actividad comercial importante, para que se le notificase al igual que otros individuos comercialmente importantes de la Provincia de Soto, sobre la necesidad de bajar los costos del transporte de mercancías

¹³¹ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p 75

¹³² *Ibíd.* p. 65

que circulan entre Bucaramanga y el río Magdalena, a través de la construcción de un camino mucho mas directo entre estos dos puntos¹³³.

No obstante, también fue un personaje que estuvo al tanto de los asuntos políticos de Girón durante mucho tiempo, ejerció como presidente de la corporación de regidores del Cabildo de Girón en 1886¹³⁴, como alcalde suplente de Girón en 1888¹³⁵, como jurado electoral en 1894¹³⁶ y como consejero municipal en 1898¹³⁷.

Así pues, podemos decir que dentro del cuadro de los vendedores de tierra no hubo un grupo dominante como tal, sino que se identifica un grupo de individuos con solvencia económica e incluso poder político, que sobresalió por el número de transacciones realizadas (334) y su valor (366.156), que si se les compara con los totales entre 1886 y 1905, representan solo el 10% de las transacciones del periodo y el 12.8% del valor total del mismo.

Dichos individuos correspondiendo a las tendencias del periodo se inclinaron hacia la venta de propiedades rurales para lo cual aprovecharon los picos más importantes dentro de los lapsos de recuperación económica. Más de la mitad de los vendedores poseía otras propiedades junto a las que se transaron, sin implicar esto que se estuviera dando un proceso de fragmentación de la propiedad. Así mismo estos vendedores comercializaron en su mayoría pequeñas y medianas propiedades, con valores bastantes cómodos para el que compraba e ingresos rápidos y sólidos para ellos.

¹³³ Gaceta de Santander N° 1810. Marzo 16 de 1886. p. 1891, 1892

¹³⁴ Gaceta de Santander N° 1803. Febrero 19 de 1886. p. 1861

¹³⁵ Gaceta de Santander N° 2011. Enero 6 de 1888. p. 2798

¹³⁶ Gaceta de Santander N° 2727. Febrero 9 de 1894. p. 5662

¹³⁷ Gaceta de Santander N° 3267. Julio 5 de 1898. p. 296

3.2 COMPRADORES DE TIERRA

Por su parte los compradores de tierra, permiten a través de la delimitación de su grupo una primera idea de cómo se estaba repartiendo la tierra y que sectores de población tuvieron mayor acceso a ella. Para identificar a los principales compradores se hizo la misma clasificación por número de ventas que en el caso de los vendedores. De esta manera solo se tuvieron en cuenta los individuos que compraron más de 5 propiedades durante todo el periodo, que fue un grupo grande de 104 personas¹³⁸, superando en 26 personas a los vendedores. De las cuales solo se identificaron 28 individuos, que realizaron más de 10 ventas entre 1886 y 1905.

CUADRO Nº 33
PRINCIPALES COMPRADORES GIRON 1886 – 1905

NOMBRE	VECINDAD	Nº T	UB	RUR	UBICACIÓN	VALOR
Patricio Angarita	Girón	15	14	1	Girón /Lebrija	11812
Urbano Arenas	Girón	10	5	5	Girón /Lebrija	8500
Gregorio Avendaño	Girón	17	13	4	Girón	20350
Antonio Cortés	Girón	20	11	9	Girón/Lebrija	47820
Joaquín Garay	Girón	14	5	9	Girón/Lebrija	27630
Juan Gil	Lebrija	11	2	9	Lebrija	9390
Tiberio González Mantilla	Girón	13	6	7	Girón/ Lebrija	73240
Lorenzo Mantilla	Florida	12	5	7	Florida/Lebrija	2810
Antonio Martínez Montañez	Girón	20	12	8	Girón	2787
Julián Martínez	Girón	20	11	9	Girón	31394
Facundo Navas	Girón	10	5	5	Girón / Lebrija	8500
Santiago Ordóñez	Girón	10	7	3	Girón /Lebrija	12960
Felipe Ordóñez Peralta	Girón	39	36	3	Girón	15480
Ignacio Orejarena	Girón	15	11	4	Girón	6529
Eusebio Osma	Girón	11	8	3	Girón	2286
Antonio Picon	Lebrija	10	8	2	Lebrija	1992
Gregorio Pinilla	Girón	10	10		Girón	2470
José Del Carmen Pinilla	Girón	11	1	10	Girón	2536
Ramón Pinilla	Girón	13	7	6	Girón	16420
Juan Quijano	Florida	10	4	6	Florida	3310

¹³⁸ Ver anexo I

Alejandro Rey	Girón	11	4	7	Girón/ Lebrija	5390
Orlando Reyes	Lebrija	13	7	6	Lebrija	6050
Victoriano Reyes	Girón	16	12	4	Girón	40482
Marcelino Rodríguez	Girón	11	10	1	Girón	2520
José Vicente Serrano	Lebrija	10	9	1	Lebrija	7800
Santos Serrano	Girón	10	8	2	Girón	29600
Transito De La Cruz Toscano	Lebrija	12	4	8	Lebrija	4950
Blas Vergel	Girón	20	19	1	Girón	1120
	TOTAL	394	254	140		406128

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se ve en el cuadro anterior, el principal comprador de tierra fue el señor Felipe Ordóñez Peralta vecino de Girón, con 39 propiedades adquiridas, casi todas en el área urbana (36) y tan solo 3 en la rural, por valor de 15.480 pesos, y un promedio por propiedad de 396 pesos. Adquirió propiedades en los barrios más importantes de la ciudad de Girón, desde los extramuros a la plaza principal, entre casas de bahareque, casas de tapias, cuadras de tierra y locales sobre la plaza principal.

El señor Ordóñez Peralta compro propiedades entre 1886 y 1903, casi durante todo el periodo, pero los años mas relevantes fueron 1890 con 5 compras y 1894 con 7, ambos años corresponden a segmentos donde hubo una recuperación del mercado. No se sabe con certeza a que se dedicaba el señor Ordóñez, que tipo de actividad económica o política ejercía, solo se le encontró en unos registros pagando el impuesto de guerra en 1901 y actuando como fiador de neutralidad política en el mismo año¹³⁹.

¹³⁹ Archivo Municipal de Girón. Caja 414. folio 94

El segundo comprador más importante fue el señor Julián Martínez con 20 propiedades adquiridas en el municipio de Girón, 11 en el área urbana y 9 en el área rural, por valor de 31394 pesos. De las cuales 16 colindaban con otras de sus propiedades. El señor Martínez adquirió sus propiedades entre 1886 y 1905, durante todo el periodo que abarca la presente investigación, sin embargo el no compro en todos los años, y manejo un promedio de dos propiedades por año, siendo 1886, 1902, 1903 y 1905 los mas relevantes.

Dentro de las propiedades urbanas compro casas de bahareque y casas de tejas en los barrios de La Mina, Las Nieves y San Antonio, mientras que en el área rural compro principalmente terrenos y una hacienda en Lebrija con cultivos de café, plátano, yuca, sabanas, bosque, casitas pajizas y una casa de tapia y teja para la habitación¹⁴⁰.

Al igual que el señor José Ortiz, Julián Martínez fue un individuo destacado dentro de la ciudad, principalmente por sus actividades económicas. También fue notificado de la necesidad de bajar los costos del transporte de mercancía entre la capital de la Provincia y el Río Magdalena¹⁴¹ en 1886, así mismo fue miembro de la Junta de impuestos en 1888¹⁴², jurado electoral en 1894¹⁴³, y hacia 1899 aparece en la Gaceta como uno de los hacendados y agricultores más importantes de Girón¹⁴⁴.

Cabe señalar que las autoras Castañeda y Villamizar también lo identifican como uno de los principales prestamistas entre los años de 1880 y 1912¹⁴⁵, situación que se verifica a través de los registros de compraventas, dentro de

¹⁴⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1903 tomo 1 prot. 98 f. 251, 253

¹⁴¹ Gaceta de Santander N° 1810. Marzo 16 de 1886. p. 1891, 1892

¹⁴² Gaceta de Santander N° 2120. Noviembre 30 de 1888. p. 3235

¹⁴³ Gaceta de Santander N° 2727. Febrero 9 de 1894. p. 5662

¹⁴⁴ Gaceta de Santander N° 3372, 3373. Abril 19 de 1899. p. 720 - 723

¹⁴⁵ CASTAÑEDA, Luisa; VILLAMIZAR, Nancy. Op. Cit. p 65

los cuales los que tenían gravámenes estaban casi todos a favor de los Señores José Ortiz y Julián Martínez.

El tercer comprador más importante fue Antonio Cortes con 20 transacciones realizadas por valor de 47.820 pesos, uno de los valores pagados más altos, ubicadas en los municipios de Girón y Lebrija. De estas 11 fueron urbanas y 9 rurales, dentro de las que sobresalen las casas de tapias y teja en barrios reconocidos de los dos municipios mencionados, y en el área rural terrenos con entablos de café y cacao en el sitio de El Angulito en Girón.

El señor Cortes realizó sus compras entre 1888 y 1892, siendo 1891 el año más relevante con 10 transacciones realizadas, correspondiendo nuevamente a la tendencia observada hasta el momento de establecer negocios durante los puntos de máxima solvencia económica. De las 20 propiedades que adquirió solo 4 colindaban con otros de sus bienes, así que no se encontraba expandiéndolos.

El cuarto comprador más destacado fue Blas Vergel con 20 propiedades, de las cuales tan solo 1 fue en el área rural y 19 fueron en el área urbana, siendo estas en su mayoría casas de tipo bahareque, aunque también casas de palos y solares de tierra, todas ubicadas en el barrio periférico de San Antonio en Girón. Sus transacciones de compras las realizó entre 1886 y 1896, siendo los años de 1894 y 1896 los más importantes con cuatro compras cada uno.

Ahora, los compradores anteriores destacaron por haber realizado el mayor número de compras y en algunos de los casos por haber manejado también los valores más altos, en el cuadro aparecen otros individuos que cabe destacar, como el señor Gregorio Avendaño que compró 17 propiedades en su mayoría urbanas por valor de 20350 pesos y ubicadas todas en Girón. Le

seguía muy de cerca el señor Joaquín Garay con 14 propiedades adquiridas, de las cuales 9 fueron en el área rural por valor de 27630 pesos, las cuales se ubicaron en Girón y Lebrija.

Si bien Tiberio Gonzáles Mantilla, vecino de Girón no sobresalió por el número de compras que realizó si lo hizo por pagar la cantidad más elevada por sus propiedades. Este señor llevó a cabo 13 compras por valor de 73240 pesos, de las cuales 6 fueron en el área urbana y 7 en el área rural, un promedio bastante equilibrado, incluyendo dos haciendas, una en Girón¹⁴⁶ y otra en Lebrija¹⁴⁷. Es importante señalar que Tiberio Gonzáles Mantilla fue consejero municipal de Girón en 1888¹⁴⁸ e Inspector de Policía del caserío de Motozo en Girón hacia finales del siglo XIX.

Por otra parte aparece Victoriano Reyes, vecino de Girón, con 16 propiedades compradas por valor de 40.482 pesos, uno de los valores más elevados que se pagaron. De dichas propiedades, 12 fueron en el área urbana siendo cuerdas cercadas en su mayoría y ubicadas en el barrio de Villanueva en Girón. Al parecer el señor Reyes debió enfrentar algunos procesos legales durante la Guerra de los Mil Días, tal vez por no estar de acuerdo con el gobierno, y sobre el se abrió un proceso de embargo de bienes, que hacia 1901 fue suspendido temporalmente por la junta calificadora¹⁴⁹, asunto sobre el cual no se conoció el desenlace.

Así como ellos, también fueron relevantes de cierta forma, José del Carmen Pinilla, vecino de Girón y quien tomó en arriendo el local de la carnicería de dicha ciudad en 1903¹⁵⁰, este señor compró 11 propiedades, 10 de ellas en la

¹⁴⁶ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 1 prot. 11 f. 17, 21

¹⁴⁷ A.H.R. UIS A.N.G 1889 tomo 2 prot. 276 f. 204, 208

¹⁴⁸ Gaceta de Santander N° 2064. Julio 10 de 1888. p. 3010

¹⁴⁹ Archivo Municipal de Girón. Caja 414 folio 262

¹⁵⁰ Archivo Municipal de Girón. Caja 437 folio 46

zona rural por valor de 2536 pesos; Alejandro Rey, quien fue telegrafista¹⁵¹ de Girón y jurado electoral en esa misma ciudad para el año de 1894¹⁵², el cual compro 11 propiedades por valor de 5390, 7 en el área rural y 4 en el área urbana de los municipios de Girón y Lebrija; Patricio Angarita vecino de Girón, compro 15 propiedades por valor de 11812 pesos, 14 de ellas ubicadas en el área urbana de Girón y Lebrija, actuó como participante por su ciudad en la comisión que se creó en 1896 para supervisar y contrarrestar una plaga de langosta que azotó la provincia¹⁵³ y finalmente Facundo Navas, al igual que los anteriores vecino de Girón, quien compro 10 propiedades repartidas entre urbanas y rurales en algunos sectores de Girón y Lebrija, el señor Navas fue un hacendado importante de la región¹⁵⁴ y durante la última guerra pago el correspondiente impuesto de guerra¹⁵⁵ y obtuvo la neutralidad política por parte del gobierno¹⁵⁶.

Así pues, al igual que sucedió con el cuadro de vendedores no apareció un grupo que manejara como tal el mercado de la tierra, aparecieron individuos con reconocimiento económico debido a sus actividades comerciales, los cuales se destacaron por el número de compras que realizaron y por el valor que pagaron por ellas.

Los denominados principales compradores realizaron 394 transacciones por valor de 406.128 pesos, unos puntos por encima del total que maneja el cuadro de vendedores, lo que representó el 11.9% de las propiedades que se comercializaron entre 1886 y 1905, y un 14.2% del valor total de las mismas.

¹⁵¹ Gaceta de Santander N° 2748. Abril 16 de 1894. p. 5746

¹⁵² Gaceta de Santander N° 2727. Febrero 9 de 1894. p. 5662

¹⁵³ Gaceta de Santander N° 2948. Abril 11 de 1896. p. 439

¹⁵⁴ Gaceta de Santander N° 3372, 3373. Abril 19 de 1899. p. 720 - 723

¹⁵⁵ Archivo Municipal de Girón. Caja 437 folio 144

¹⁵⁶ Archivo Municipal de Girón. Caja 414 folio 322

Si bien en el cuadro de vendedores la generalidad fue vender propiedades rurales, caso contrario sucedió en el cuadro de compradores, los cuales se dedicaron a adquirir propiedades dentro del área urbana de Girón principalmente, seguido de Lebrija. Todo enmarcado dentro de los años que representaron mayor movilidad, debido a los puntos favorables que ofrecía el panorama económico local.

Casi todos los principales compradores adquirieron propiedades ubicadas en diferentes sectores tanto del área urbana como rural, y alejadas entre si, es decir muy pocas colindaban entre ellas o con otras del mismo comprador, la tendencia fue a adquirir tierra dispersa, a lo mejor para facilitar posteriormente sus ventas si fuese necesario, o para arrendar casa o locales, o cultivar diferentes productos según el lugar de ubicación, aunque no se sabe con certeza a que respondió dicho comportamiento.

3.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Como se ha mostrado, los que se denominaron principales vendedores y principales compradores no superan el 12% de las transacciones totales entre 1886 y 1905, ni el 14% del valor total de las mismas. Por ello no se puede hablar de grandes grupos dominantes del mercado local de la tierra, sino individuos que aprovechando las circunstancias mas favorables y su importante posición económica o política, actuaron dentro de el, aunque al parecer de forma paralela con otras actividades y no dedicados de lleno a la especulación con tierras.

Al cruzar la información de los cuadros de vendedores y compradores, se encontró que en ambos aparecen 9 individuos, que son: Gregorio Avendaño, Antonio Cortés, Julián Martínez, Felipe Ordóñez Peralta, Ignacio Orejarena,

Eusebio Osma, Gregorio Pinilla, José Vicente Serrano y Transito de la Cruz Toscano.

**CUADRO Nº 34
PRINCIPALES VENDEDORES Y COMPRADORES GIRÓN 1886 – 1905**

NOMBRE	Nº VENTAS	VALOR	Nº COMPRAS	VALOR
Gregorio Avendaño	12	14120	17	20350
Antonio Cortés	27	131470	20	47820
Julián Martínez	14	4000	20	31394
Felipe Ordóñez Peralta	16	35020	39	15480
Ignacio Orejarena	36	23035	15	6529
Eusebio Osma	12	5068	11	2286
Gregorio Pinilla	13	3750	10	2470
José Vicente Serrano	16	30890	10	7800
Transito de la Cruz Toscano	22	11560	12	4950
TOTAL	168	258913	154	139079

Fuente: Archivo Notarial de Girón. Protocolos de 1886 a 1905

Como se observa en el cuadro anterior, las ventas superaron a las compras por 14 propiedades y 119.834 pesos, a pesar de ello la diferencia no es excesivamente grande, siendo la diferencia más notable, que las propiedades que más se vendieron fueron las rurales, mientras que las que más se compraron fueron urbanas.

De los 9 individuos, 6 vendieron más de lo que compraron, mientras solo 3 se dedicaron a comprar más propiedades. El señor Ignacio Orejarena fue el que más propiedades vendió con 36 por valor de 23.035 pesos, comprando 15 propiedades por valor de 6529 pesos, con una diferencia notable entre las dos.

Por su parte, el que mas propiedades compro fue el señor Felipe Ordóñez Peralta con 39 por valor de 15480 pesos, vendiendo 16 propiedades por

35.020, el doble del valor que invirtió en la compra. En el caso de los señores Julián Martínez y Gregorio Avendaño, compraron mas propiedades por las cuales pagaron precios mas elevados que lo que ellos mismos vendieron. Los cinco compradores – vendedores restantes trataron de mantener un equilibrio entre las dos actividades, aunque las ventas y su valor siempre fueron más altos.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta ahora, podría pensarse en que se estaba dando un proceso de democratización de la tierra como lo llaman algunos autores. Por un lado no hay un grupo dominante que acapare una gran porción de propiedades, de hecho mas del 75% de las transacciones se realizaron por fuera del círculo de individuos destacados.

Lo que sugiere de cierta forma que mas personas estaban teniendo acceso a dichas propiedades, si se le suma que el rango de valores que mas se registro estuvo entre 1 y 500 pesos. Por otro lado, había una gran demanda de tierras, más rural que urbana y a su vez la tierra estaba presentando una movilidad importante, como bien intercambiable estaba pasando de unas manos a otras con una frecuencia considerablemente elevada.

A lo mejor y como lo manifiesta Tirado Mejia, la tierra se estaba consolidando como un objeto negociable y valorizable, ya fuera por sus anexidades, por sus mejoras, su clima o su ubicación, pudiendo ser ofrecida dentro de un mercado en expansión y vendida en cualquier momento, yendo mas allá de la concepción de antaño clara y contundente - y sin dejarla de todo de lado - donde la tierra era concebida antes que cualquier cosa “como receptáculo de fortuna y base de prestigio social”¹⁵⁷.

¹⁵⁷ TIRADO, Álvaro. Introducción a la Historia Económica de Colombia. Bogota: El Ancora Editores, 1989. p. 184

3.4 LAS MUJERES AL INTERIOR DEL MERCADO LOCAL DE LA TIERRA EN GIRÓN 1886 – 1905

Dentro del mercado local de la tierra en Girón apareció un grupo importante de mujeres que actuaron como compradoras y vendedoras en una actividad comercial casi masculina. Fueron en total 1038 mujeres, es decir participaron en un 31.4% del total de las transacciones realizadas entre 1886 y 1905. De ellas la mayoría estuvo del lado de las ventas con una diferencia importante entre ambos sectores, ya que 651 fueron vendedoras y 387 compradoras.

Para ellas fue importante el estado civil que tenían a la hora de realizar negocios, ya que para las mujeres casadas, legalmente debían tener el permiso de sus esposos, con la correspondiente firma en los protocolos o autorizaciones autenticadas de los mismos, mientras que para las solteras y viudas era mas sencillo. Lo cual explicaría el porque de las 1038 mujeres, 450 fueron viudas, 336 solteras y 118 casadas*.

Ellas comercializaron propiedades en igualdad de condiciones que los hombres, en el sentido de que las mujeres compraron y vendieron todo tipo de bienes raíces, grandes y pequeños, en el área rural y en el área urbana, baratos y costosos, de hecho ellas aparecen en una proporción alta dentro del cuadro de compradores y vendedores por valor de transacción, que si bien no realizaron muchos contratos, si lo hicieron por elevadas sumas de dinero¹⁵⁸.

Según los registros, la mitad de las mujeres vendedoras (315) adquirieron sus bienes por compras anteriores mientras la otra mitad las obtuvieron por algún tipo de herencia o sucesión. En el caso de las mujeres compradoras,

* Dentro del total también aparecen 139 mujeres que no registran estado civil.

¹⁵⁸ Ver anexo K

solo 3 pagaron a plazos sus propiedades, el resto cancelo sus compras con dinero en efectivo. Ellas estuvieron activas comercialmente durante todo el periodo desde 1886 hasta 1905, con un promedio de 32 propiedades por año para las vendedoras y 19 propiedades por año para las compradoras. Siendo los años más importantes entre 1890 y 1896, y hacia finales del periodo de estudio, como fueron 1902 y 1903, los cuales correspondieron a la recuperación económica nacional y local, que se vio reflejada en los registros notariales de compra – ventas.

No se sabe con certeza que motivo a estas mujeres a participar dentro del mercado de la tierra, las razones pudieron ser muchas por necesitar el dinero para invertir en otros negocios o para comprar otros predios, o para venderle a un familiar cercano que deseara expandir sus propiedades, para pagar los gastos de una enfermedad grave o cancelar deudas contraídas anteriormente, ya fueren suyas o del esposo e hijos, en fin las motivaciones solo tuvieron cabida en el interior de cada uno de los personajes que participaron directamente en la comercialización de la tierra.

Sin embargo, ellas no dejaron nada al azar ya que en varios contratos, especialmente de venta condicionaron a su favor las transacciones. Por ejemplo, la señora Agripina Reyes de Valdivieso, mujer viuda y vecina de Girón, le vendió cuatro propiedades a cada uno de sus hijos, a saber Crisóstomo, Juan Nepomuceno, Zoilo y José Maria Valdivieso, todos mayores de edad y también vecinos de Girón. Las propiedades eran un terreno y tres lotes de tierra, dos de los cuales estaban cultivados de cacao, en sitios de relativa cercanía a la cabecera del municipio de Girón, cuyos precios fueron dos de 4000 pesos y dos de 5000 pesos¹⁵⁹.

¹⁵⁹ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 4 prot. 347, 348, 349, 351

Lo interesante de los protocolos es que la señora Reyes, cuyas propiedades las había adquirido por herencia de su esposo el señor Rafael Valdivieso, condiciona la escritura para que cada uno de sus hijos le pague, a parte del valor de cada terreno, “la suma de 20 pesos mensuales durante el resto de la vida de esta sin ninguna condición”¹⁶⁰.

Al igual que ella otras mujeres se aseguraron su futuro a pesar de que estaban vendiendo legalmente sus propiedades, como en el caso de la señora Modesta Villafradez, viuda y vecina de Girón, la cual le vendió al señor Antonio Cortés un terreno con cultivos de cacao y pastos artificiales en el sitio del Angulito en Girón, por valor de 6000, el cual había heredado de su esposo el señor Pastor Sanmiguel. Villafradez deja estipulado en el contrato que “ella tiene derecho al libre transito por una callejuela que atravesaba el terreno que vendía, así como de una playa sobre el río y un puente que hay sobre este”¹⁶¹.

Así mismo, la señora Nicolasa García, también viuda y vecina de Piedecuesta, le vende por un lado al señor Antonio García vecino de Piedecuesta, un terreno con casa de tapia y teja y cultivos de caña de azúcar y cacao en el sitio de Barro Blanco de Piedecuesta por valor de 40.000 pesos¹⁶²; y por otro lado a Maria de Jesús Navas, viuda y vecina del mismo municipio, una casa de tapia, madera y teja con cocina y solar en el barrio de Guaramito en Piedecuesta por valor de 5.000 pesos¹⁶³. En ambos casos “la vendedora se reserva el derecho de disponer y habitar en las dos propiedades, y entregarlas solo hasta el día de su muerte”¹⁶⁴.

¹⁶⁰ A.H.R. UIS A.N.G 1893 tomo 4 prot. 347, 348, 349, 351

¹⁶¹ A.H.R. UIS A.N.G 1891 tomo 2 prot. 215 f. 170, 174

¹⁶² A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 199 f. 158, 160

¹⁶³ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 200 f. 160, 162

¹⁶⁴ A.H.R. UIS A.N.G 1905 tomo 2 prot. 199 f. 158, 160; 1905 tomo 2 prot. 200 f. 160, 162

4. CONCLUSIONES

- Entre 1886 y 1905 las compra-ventas de tierra en el distrito municipal de Girón presentaron un comportamiento tendencial bastante marcado y dado a la inestabilidad, cuyos periodos de alza y baja correspondieron con coyunturas económicas y políticas al interior de la vida nacional y local.

La economía nacional se vio afectada por la caída internacional de los precios del café, tendencia que junto con la crítica situación local que se vivía de tiempo atrás debido a la baja calidad del grano santandereano frente al de otras regiones como Cundinamarca, aunado a los altos costos que representaba sacar el grano de la región para su comercialización, golpearon fuertemente al departamento de Santander. Si bien el distrito municipal de Girón no era propiamente un productor cafetero como si lo fueron Matanza, Rionegro o la misma Bucaramanga, la crisis cafetera afecto considerablemente la Provincia de Soto, y por lo tanto a los municipios que pertenecían a ella.

Dichos problemas económicos y los conflictos políticos bipartidistas que se tejían desde las altas esferas del poder, y las viejas rencillas de guerras civiles anteriores, desembocaron hacia finales del siglo XIX, en la Guerra de los Mil Días, la cual no solo estallo en Santander escenario de algunos de sus principales combates, resultando particularmente afectados por el conflicto armado municipios como Girón y Lebrija.

Los factores anteriores fueron determinantes en el movimiento que presentaron las compra-ventas durante el periodo, en efecto se puede afirmar que estos factores se constituyeron en la fibra central que dio vida y movilidad al mercado local de la tierra.

- En el periodo estudiado se registraron en total 3310 compra-ventas por valor de 2.872.697 pesos, de las cuales solo 163 presentaron gravámenes. Así mismo el 95% del total de compra-ventas se cancelaron en efectivo y de contado, solo 76 se pagaron a plazos y 2 en especie. De cierta forma y a pesar de los problemas económicos que afectaron la región, había una cantidad importante de dinero líquido circulando a través de las compra-ventas.

El 77% del total de propiedades comercializadas a través de las compra - ventas se adquirieron por compras anteriores y el 23% restante a través de algún tipo de herencia proveniente particularmente de alguno de los padres o de alguno de los conyugues. Si bien solo el 33% de los registros arrojaron datos sobre el año de adquisición anterior del inmueble, el 90% de estos fueron adquiridos durante el periodo de estudio.

Del un total de 3310 transacciones registradas, 2190 (66%) se registraron en Girón, 855 (26%) en Lebrija y 263 (8%) en Florida. Tanto Lebrija como Florida pertenecían en aquel entonces al distrito notarial de Girón, lo cual explica de alguna manera su notable participación dentro del movimiento de compra-ventas local.

- Durante el periodo comprendido entre 1886 y 1905 el área rural registró 1574 compra-ventas por valor de 1.942.427 pesos mientras que el área urbana registró 1736 compra-ventas por valor de 930.270 pesos. Durante los 4 quinquenios en que se dividió el periodo, el valor total que manejo el área rural siempre estuvo sobre el 60% total de cada quinquenio, y aunque hacia los últimos años del estudio el área urbana presento un alza considerable en el valor total que manejo, no logro sobrepasar a la rural. Sin embargo, el área urbana siempre estuvo arriba en el número de compra-ventas registradas. Es

decir, aunque hubo un mayor número de propiedades urbanas ofertadas, fueron las propiedades rurales las que presentaron una valorización más alta.

- Para finales del siglo XIX el área urbana del municipio de Girón presentó tres procesos, los cuales dieron cuenta del afianzamiento del mismo como ciudad claramente constituida desde el siglo XVII y del crecimiento urbano que se estaba dando, a pesar de los obstáculos naturales que el medio les imponía como la cercanía al Río de Oro y algunas quebradas.

El primer proceso fue la consolidación de barrios de vieja data como Las Nieves hacia el Sur y hacia el Norte el de Hoyo Frío. Barrios que tenían en su interior espacios y elementos urbanos importantes como plazoletas, escuelas, capillas, el hospital y algunos locales comerciales, los cuales actuaron como ejes de movilidad, en cuyas proximidades se fueron ensamblando con el paso del tiempo otros barrios más pequeños.

Segundo, la expansión de los límites urbanos del municipio, hacia el Nor - occidente con el caso del barrio periférico de San Antonio, el cual se consolidó durante el periodo articulándose con otros sectores y adquiriendo mucha más identidad como barrio; hacia el Nororiente con el barrio Villanueva, que como su nombre lo indica era bastante joven y en pleno proceso de formación, siendo el único sector urbano que presentó una importante movilidad de solares y cuerdas de tierra; y finalmente hacia el sur - occidente el sector del Calvario, que se encontraba en el límite de ser parte de los extramuros de la ciudad y en convertirse en un barrio periférico de la misma ya mucho más afianzado.

Y tercero, el predominio de las casas de tapia, madera y teja dentro de toda el área urbana, a excepción de algunos sectores como los extramuros y parte

de algunos barrios periféricos de la ciudad, dando de esta forma un uso exclusivamente habitacional al área.

- La movilidad en el área rural de Girón, se dio principalmente hacia el oriente y occidente del distrito municipal, y en menor medida hacia el sur del mismo, dado que en aquellas direcciones estaban ubicados sitios importantes dentro de la producción agrícola de Girón y por lo tanto también dentro del mercado local de la tierra.

A diferencia del área urbana, fueron los terrenos la propiedad que más se comercializó en el área rural de Girón. Siendo Motozo el sitio que presentó un número más elevado de estos, dado que allí se estaba llevando a cabo la expansión de la frontera agrícola del distrito gracias al café y por ende también se estaba dando una colonización clara por parte de pobladores que fueron llegando al lugar atraídos por el cultivo del grano.

Dentro de los predios que tenían cultivos, se encontró una tendencia clara hacia la producción de café y cacao, sin embargo no podría decirse que se estaba frente a la práctica del monocultivo, ya que el número de propiedades en las que se registró solo un tipo de producto fue bajo, dándose en mayor medida una diversificación de productos en donde sobresalieron los pastos y la caña de azúcar.

- En el caso de las personas que aparecieron como otorgantes en los registros, no se encontró un gran grupo dominando la comercialización de la tierra, sino individuos que aprovechando las circunstancias más favorables y su importante posición económica o política, actuaron dentro de ella, aunque al parecer de forma paralela con otras actividades y no dedicados de lleno a la especulación con tierras.

Dichos individuos, a los que se denominó principales vendedores y principales compradores no superaron el 12% de las transacciones totales entre 1886 y 1905, ni el 14% del valor total de las mismas, es decir que poco más del 75% de las transacciones se realizaron por fuera del círculo de personas destacadas. Así mismo, la tierra presentó una movilidad significativamente alta, ya que como bien intercambiable estaba pasando de unas manos a otras con relativa frecuencia.

Por un lado, los vendedores destacados pusieron una gran proporción de tierra rural en venta, la cual en la mitad de los casos colindó con otras propiedades de los otorgantes, sin embargo no se percibió un proceso de fragmentación de la propiedad en el sentido de dividir o desenglobar terrenos o predios para vender dichos pedazos. Mientras que los compradores destacados adquirieron propiedades dispersas tanto en el área urbana como rural, siendo el área urbana donde más se concentró dicho proceso de adquisición.

De cierta forma se estaba presentando un proceso de democratización en el acceso a la propiedad de la tierra, y con ello, un fortalecimiento de la propiedad privada, afirmación que alcanza su significación completa, si a lo anterior se suman aspectos tales como que el rango de valores que más se registró estuvo entre 1 y 500 pesos, y que las propiedades que más se movilizaron fueron las pequeñas y medianas. Estas tendencias hicieron más factible que un gran número de personas que no fueron importantes ni social ni económicamente, pudieran adquirir al menos una propiedad durante su vida.

- Finalmente, la tierra se estaba consolidando como un objeto negociable y valorizable, ya fuera por sus anexidades, por sus mejoras, su clima o su ubicación, pudiendo ser ofrecida dentro de un mercado en expansión y

vendida en cualquier momento, yendo mas allá de la concepción de antaño donde esta era concebida ante todo como símbolo de prestancia social.

BIBLIOGRAFÍA

Fuente Primaria

Archivo

- Archivo Notarial de Girón

Protocolos Notaria Única de Girón de 1886 a 1905

Archivo Histórico Regional. Universidad Industrial de Santander

- Archivo Notarial de Bucaramanga

Protocolos Notaria Primera y Segunda de 1887 y 1888

Archivo Histórico Regional. Universidad Industrial de Santander

- Archivo Municipal y Gubernamental de Girón

Archivo Histórico Regional. Universidad Industrial de Santander

- Gaceta de Santander

Archivo Histórico Regional. Universidad Industrial de Santander

Impresa

- FLÓREZ ÁLVAREZ, Leonidas. Campaña en Santander 1899 – 1900.

Bogotá, s.f.

- GUTIERREZ, José Fulgencio. Santander y sus municipios. Colección memoria regional. Gobernación de Santander. Imprenta Departamental de Santander. Bucaramanga ,1990.

Fuente Secundaria

General

BEJARANO, Jesús Antonio, comp. El siglo XIX en Colombia visto por Historiadores norteamericanos. Bogota: Editorial La Carreta.

BERGQUIST. Charles. Café y conflicto en Colombia (1886 – 1910) La Guerra de los Mil Días, sus antecedentes y consecuencias. Bogotá. Banco de la República / el Áncora., 1999

----- . Una década de Regeneración 1886 – 1896. En: el siglo XIX en Colombia visto por los historiadores norteamericanos. Bogotá. La carreta, 1977.

BUSTAMANTE, Darío. Efectos económicos del papel moneda durante la Regeneración. En: Cuadernos Colombianos N° 4 Año 1. 4 Trimestre. 1974

DEAS, Malcom. Los problemas fiscales en Colombia durante el siglo XIX. En: Ensayos sobre Historia Económica de Colombia. Bogota: Editorial Presencia. FEDESARROLLO, 1980.

GUZMAN, Ángela Inés. Poblamiento y urbanismo colonial en Santander (estudio de 10 pueblos de la región central). Bogota. Universidad Nacional de Colombia. Centro Editorial, 1987

JOHNSON, David. Reyes González Hermanos: la formación de capital durante la Regeneración en Colombia. En: Boletín Bibliográfico y Cultural del Banco de la Republica. Vº XXIII, N° 9 1986

----- . Lo que hizo y no hizo el café: los orígenes regionales de la guerra de los mil días. En: Humanidades – UIS. Vº 20 Nº 1 ENE – JUN 1991.

KALMANOVITZ, Salomón. Economía y Nación. Una breve historia de Colombia. Bogota. Siglo XXI, 1986

MARTÍNEZ GARNICA, Armando; Guerrero Rincón Amado Antonio. La provincia de Soto: orígenes de sus doblamientos urbanos. Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander, 1995.

MARTÍNEZ GARNICA, Armando. Cartografía histórica de los Santanderes. Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander

OCAMPO, José Antonio. Colombia y la Economía mundial 1830 – 1910. Bogota: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

RESTREPO, Juan Camilo. La política monetaria de la Regeneración. En: Boletín Bibliográfico y Cultural del Banco de la Republica. Vº XXVIII, Nº 26 1991 pp. 3 – 25

ROMERO, Astrid. La Regeneración y el Banco Nacional. En: Boletín Bibliográfico y Cultural del Banco de la Republica. Vº XXVIII, Nº 26 1991 pp 27 – 40.

Consulta

ALVAREZ FUENTES, Jaime; RUEDA GOMEZ, Néstor. Historia Urbana de Bucaramanga 1900 – 1930. Bucaramanga: SIC Editorial, 2001

BOHORQUEZ, Jesús. Tierras y vecinos en la provincia de San Juan de Girón 1680 – 1770. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga, 2006

CASTAÑEDA RUEDA, Luisa; VILLAMIZAR MEZA, Nancy Lilibiana. Producción de café en Bucaramanga, Lebrija y Matanza 1880 – 1912. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga, 1997

CASTELLÓN, Luz Mary. Mercado de la tierra Socorro 1780 – 1810. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga, 2003

ESPINOZA, Carlos. Crecimiento urbanístico de Bucaramanga 1850 – 1900. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga, 1996

FALS BORDA, Orlando. El hombre y la tierra en Boyacá. Desarrollo histórico de una sociedad minifundista. Bogotá: Tercer Mundo, 1979. 215p.

JOHNSON, David. Santander cambios socioeconómicos siglo XIX. Bogotá. Carlos Valencia Editores, 1984.

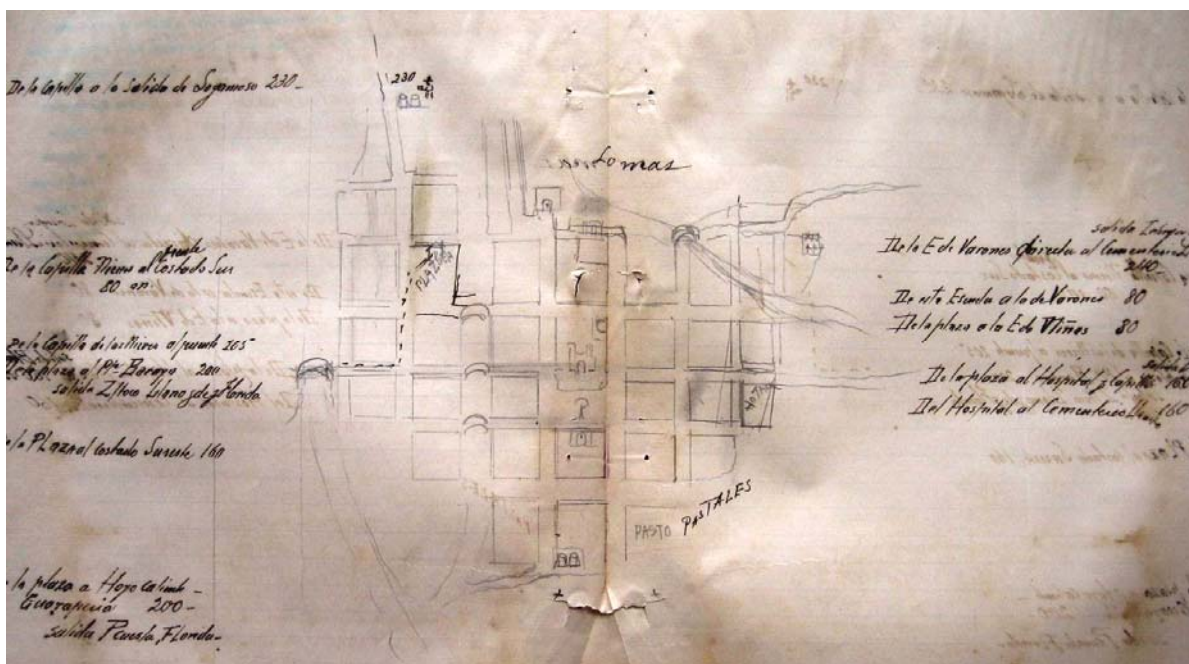
LEGRAND, Catherine. Los archivos notariales como fuente histórica: una visión desde la zona bananera del Magdalena. En: Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura. NUM. 31 – 2004. Universidad Nacional de Colombia

SABIO ALCUTÉN, Alberto. Los mercados informales de crédito y tierra en una comunidad rural aragonesa (1850 – 1930). S.I: Imprenta Banco de España. 1996

SALAZAR CARREÑO, Robinson. La compra – venta de propiedades rurales en la villa de Santa Cruz y San Gil de la Nueva Baeza 1694 – 1750. Tesis pregrado UIS. Bucaramanga, 2006.

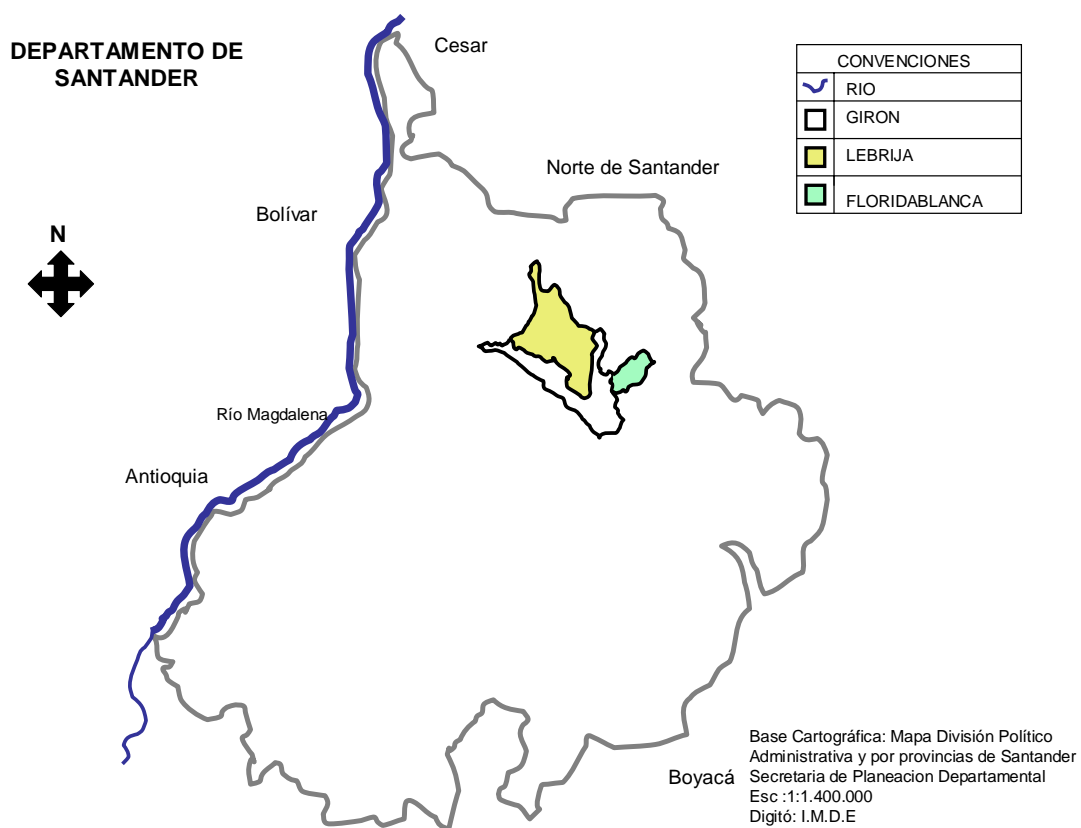
ANEXOS

ANEXO A
Plano urbano de Girón 1900



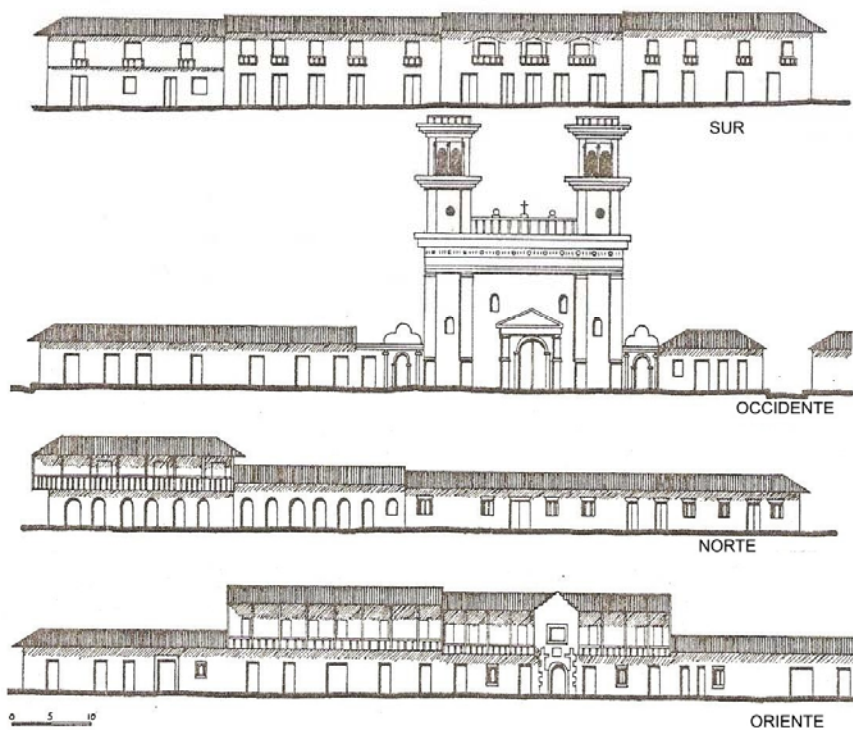
FUENTE: AHR UIS. Archivo Gubernamental de Girón

ANEXO B
Localización de los municipios de Girón, Lebrija y Floridablanca



Fuente: Alcaldías de Girón, Lebrija y Floridablanca

ANEXO C
Fachadas sobre la plaza principal de Girón



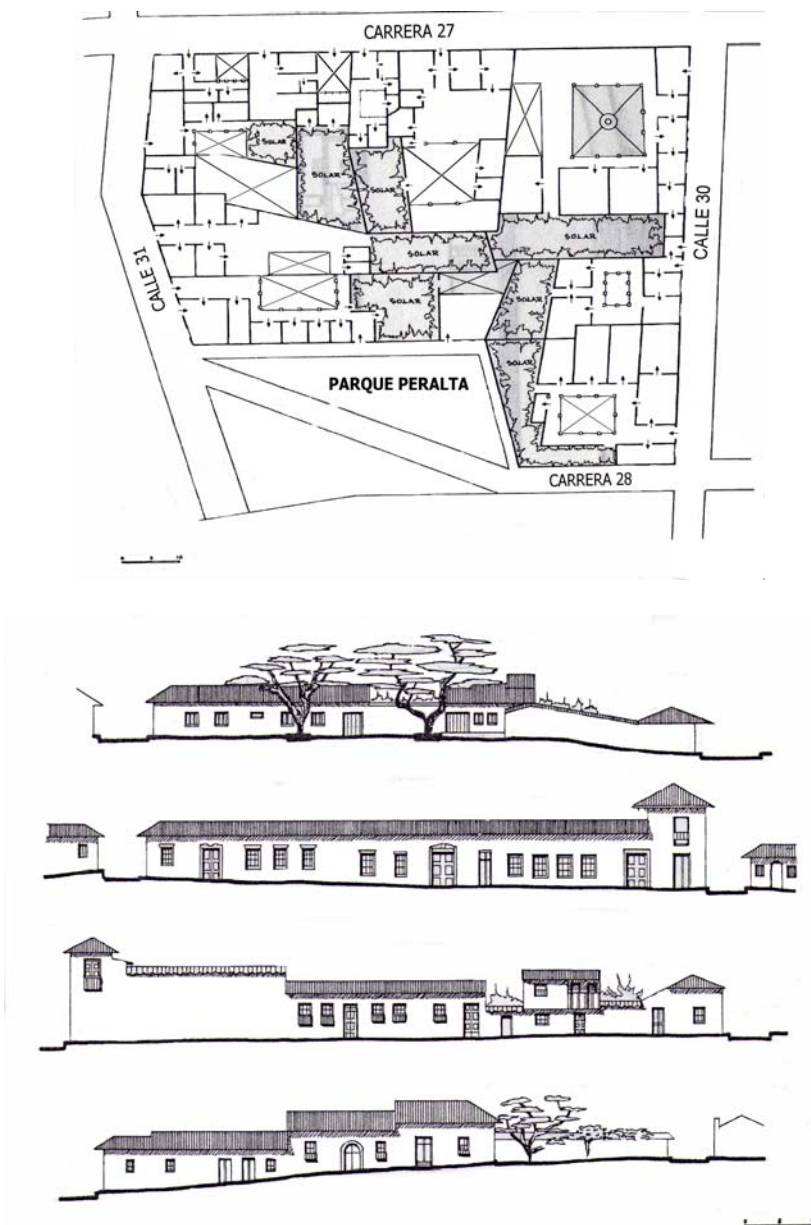
Fuente: GUZMÁN, Ángela. Poblamiento y Urbanismo colonial en Santander. Bogota: Universidad Nacional de Colombia, 1987. Anexo N° 17

**ANEXO D
ASENTAMIENTOS PRODUCIDOS POR LOS COLONIZADORES
SIGLO XIX**



Fuente: Tomado de Mapoteca Archivo Histórico Regional. Universidad Industrial de Santander

ANEXO E
Planta y fachadas de la manzana "A" del pueblo de Girón



Fuente: GUZMÁN, Ángela. Poblamiento y Urbanismo colonial en Santander. Bogota: Universidad Nacional de Colombia, 1987. Anexos N° 18, 19

* Guzmán cuando se refiere a la manzana "A" esta hablando de lo que ella considera como la manzana primigenia de la ciudad de Girón.

ANEXO F
AÑOS DE ADQUISICION DE LAS PROPIEDADES MOVILIZADAS EN GIRON
1886 – 1905

AÑOS	Nº COMPRA - VENTAS
1842	1
1846	1
1855	1
1858	1
1860	1
1862	1
1863	3
1866	2
1867	1
1868	3
1869	5
1870	9
1871	1
1872	3
1873	6
1874	3
1875	7
1876	4
1877	9
1878	9
1879	9
1880	8
1881	21
1882	24
1883	28
1884	15
1885	24
1886	25
1887	35
1888	59
1889	65
1890	50
1891	46
1892	50
1893	48
1894	41
1895	51
1896	53
1897	44
1898	41
1899	30
1900	10
1901	74
1902	78
1903	64
1904	34
1905	13
SIN DATOS	2196
TOTAL	3310

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905

ANEXO G
FORMA DE ADQUISICION ANTERIOR PROPIEDADES MOVILIZADAS EN
GIRON 1886 – 1905

FORMA DE ADQUISICION	Nº COMPRA - VENTAS
Compra	2511
Herencia Paterna	248
Herencia Conyugue	166
Herencia Materna	166
Remate	41
Permuta	30
Sucesión Terceros	28
Hermano	28
Hijo	22
Hija	16
Donación	14
Hermanos	9
Hermana	8
Abuelo	3
Tío	3
Sobrino	3
Tía	2
Bisabuelos	2
Hermanas	2
Suegra	1
Suegro	1
Abuela	1
Dote Vendedora	1
Por Edificar En La Propiedad	1
Hijos	1
Nieta	1
Pago Deuda	1
TOTAL	3310

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905

ANEXO H
PRINCIPALES VENDEDORES GIRON 1886 – 1905

NOMBRE	VECINDAD	Nº T	UR	RUR	UBICACIÓN	VALOR
Domingo Aguilar	Lebrija	5		5	Lebrija	752
Patricio Angarita	Girón	9	7	2	Girón /Lebrija	13440
Daniel Arango	Girón	5	1	4	Girón /Lebrija	286
Isaías Arias	Girón	5	3	2	Girón	800
Gregorio Avendaño	Girón	12	10	2	Girón	14120
Emiliano Buitrago	Lebrija	5	1	4	Lebrija	930
Antonio Camacho	Lebrija	7		7	Lebrija	1578
Silverio Carreño	Lebrija	11	2	9	Lebrija	2374
Ricardo Castillo	Girón	6	6		Girón /Pcuesta	3600
Ramón Chacon	Girón	6	5	1	Girón	1230
Marcelino Colina	Lebrija	47	4	43	Lebrija	47660
Antonio Cortés	Girón	27	17	10	Lebrija /Girón/ Bmanga	131470
Candelaria Delgado	Girón	6		6	Girón	1780
Eustacio Delgado	Girón	10	1	9	Girón	12100
Leocadio Delgado	Girón	8	4	4	Girón	6530
Bernardo Díaz	Lebrija	9	7	2	Lebrija	2660
Eusebio Díaz	Girón	9	3	6	Girón	1452
Félix Díaz	Lebrija	10	4	6	Lebrija	810
José Rosario Díaz	Lebrija	8	3	5	Lebrija / Girón	4540
Genaro Dulcey	Florida	6	6		Florida	7325
Jesús Forero	Lebrija	6	5	1	Lebrija/ Girón/bmanga	13400
Micaela Gómez	Lebrija	5		5	Lebrija	383
Pedro Elías Gómez	Lebrija	9	7	2	Lebrija	887
Venidla Gutiérrez	Lebrija	6		6	Lebrija	356
Domingo Guzmán	Lebrija	5		5	Lebrija	720
Natividad Hernández	Lebrija	6	2	4	Lebrija	4700
Juan Ignacio Herrera	Lebrija	8		8	Lebrija	540
Pedro Elías Hurtado	Lebrija	5	3	2	Lebrija	1528
Vicente Lizarazo	Lebrija	5		5	Lebrija	1810
Simón Maldonado	Lebrija	8	7	1	Girón/ Lebrija	3772
Julián Martínez	Girón	14	9	5	Girón/ Lebrija/bmanga	4000
Salustiano Martínez	Girón	7	1	6	Girón	1380
Aquilino Meneses	Lebrija	6	1	5	Lebrija	4640
Arístides Millán	Lebrija	5	2	3	Lebrija	2125
Jacobo Navas	Girón	7	7		Girón	1600
Felipe Ordóñez Peralta	Girón	16	14	2	Girón	35020
Antonio Orejarena	Girón	5	3	2	Girón/ Lebrija	2350
Ignacio Orejarena	Girón	36	15	21	Girón/ Lebrija	23035

Domingo Orejuela	Lebrija	5		5	Lebrija	200
José Ortiz	Girón	11	9	2	Florida/Girón	5002
Reyes Ortiz	Girón	6	1	5	Girón	1674
Eusebio Osma	Girón	12	3	9	Girón	5068
Natividad Osma	Girón	7	5	2	Girón	12040
Antonio Picon	Lebrija	10	10		Lebrija	1116
Gregorio Pinilla	Girón	13	13		Girón	3750
José del Carmen Pinilla	Girón	6	6		Girón	856
Juan de la Cruz Pinilla	Lebrija	23	2	21	Lebrija	11287
Luís Quiñónez	Girón	5	3	2	Girón	1820
Alejandro Rey	Girón	8	5	3	Lebrija/ Girón	9215
Joaquín Reyes	Girón	6	4	2	Girón	880
José del Carmen Reyes	Girón	7	6	1	Girón	2390
Temistocles Rey Rey	Lebrija	6	3	3	Girón/ Lebrija	10100
Pedro Reyes Quintero	Lebrija	8	6	2	Lebrija	5075
Manuel Riveros	Lebrija	5	4	1	Lebrija	870
Leocadio Rodríguez	Girón	7	4	3	Girón	2400
Marcelino Rodríguez	Girón	8	7	1	Girón	6600
Valerio Rojas	Lebrija	16		16	Lebrija	3210
Domingo Rueda	Girón	5	4	1	Lebrija/ Girón	7560
Gregorio Rueda	Lebrija	6	3	3	Lebrija	780
Benito Ruiz	Girón	5	4	1	Girón	3666
Miguel Sanabria	Girón	6	5	1	Girón	3330
Nicomedes Sandoval	florida	17	6	11	Florida/ Girón/ Lebrija	9710
German Serrano	Lebrija	8	1	7	Lebrija	1540
José Vicente Serrano	Lebrija	16	9	7	Lebrija	30890
Marcelino Serrano	Lebrija	6		6	Lebrija	1600
Pantaleón Serrano	Girón	5	3	2	Girón	26100
Teofilo Suárez	Lebrija	5	5		Lebrija	1480
Ismael Torres	Girón	5	4	1	Girón	900
Agapito Toscano	Lebrija	6	5	1	Lebrija	4600
Transito de la Cruz Toscano	Lebrija	22	8	14	Lebrija	11560
Nicanor Tristancho	Lebrija	6	4	2	Lebrija	4540
Miguel Uribe	Girón	5	4	1	Girón	2199
Saturnino Uribe	Lebrija	9	7	2	Lebrija	3391
Juan Nepomuceno Valdivieso	Girón	11	5	5	Girón	10350
Victoriano Valdivieso	Girón	6	6		Girón	6180
Andrés Vargas	Lebrija	10	5	5	Lebrija	4740
Blas Vergel	Girón	5	4	1	Girón	820
Gabriel Villalba	Lebrija	8	5	3	Lebrija	7080

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905

ANEXO I
PRINCIPALES COMPRADORES GIRON 1886 – 1905

NOMBRE	VECINDAD	Nº T	UR	RUR	UBICACIÓN	VALOR
José Pantaleón Acevedo	Lebrija	7	2	5	Lebrija	1574
Ricardo Álvarez	Lebrija	8	5	3	Lebrija	2550
Patricio Angarita	Girón	15	14	1	Girón /Lebrija	11812
Urbano Arenas	Girón	10	5	5	Girón /Lebrija	8500
Isaías Arias	Girón	8	4	4	Girón/Lebrija	1080
Gregorio Avendaño	Girón	17	13	4	Girón	20350
José del Carmen Calderón	Girón	7	7		Girón	435
Ricardo Castillo	Girón	9	8	1	Girón	17500
Vicente Cepeda	P/cuesta	6			Girón/Pcuesta/ Florida/Lebrija	10660
Ramón Chacon	Girón	6	5	1	Girón	900
Jorge Colina	Girón	7	6	1	Girón	1080
Joaquín Consuegra Uribe	florida	6	2	4	florida	9020
Antonio Cortés	Girón	20	11	9	Girón/Lebrija	47820
Cantalicio Curtidor	Florida	5	4	1	Florida	1900
Leocadio Delgado	Girón	8	2	6	Girón	1260
José Rosario Díaz	Lebrija	8	1	7	Lebrija	7600
Pedro Díaz	Lebrija	5	1	4	Lebrija	890
Rafael Ferreira	Girón	7	6	1	Girón	1380
Jesús Forero	Lebrija	6	5	1	Girón/Lebrija/B manga	3440
Juan de la Cruz Galviz	Girón	9	1	8	Girón	3980
Aniceto Garay	Girón	7	2	5	Girón/Lebrija	1520
Joaquín Garay	Girón	14	5	9	Girón/Lebrija	27630
Antonio Gacia	Girón	5	2	3	Girón/Lebrija/ Pcuesta	44540
Fermín Gil	Girón	18	9	9	Girón	33910
Juan Gil	Lebrija	11	2	9	Lebrija	9390
Ángel Maria Gómez	Florida	6	6		Florida	2800
Hermogenes Gómez	Florida	5	5		Florida	697
Tiberio Gonzáles Mantilla	Girón	13	6	7	Girón/ Lebrija	73240
Eduviges Hernández	Girón	6	4	2	Girón	1960
Trino Leal	Girón	6	4	2	Girón/ Lebrija	2030
Vicente Lizarazo	Lebrija	5		5	Lebrija	1180

Jesús Luna	Girón	8	8		Girón	5300
Simón Maldonado	Lebrija	5	4	1	Lebrija	2475
Antonio Mantilla	Girón	8	5	3	Girón / Florida	12850
Florentino Mantilla	Florida	5		5	Florida	15100
Froilan Mantilla	Lebrija	7	4	3	Lebrija	1900
Laureano Mantilla	Florida	9	7	2	Florida	7516
Lorenzo Mantilla	Florida	12	5	7	Florida/Lebrija	2810
Lucia Mantilla de Serrano	Girón	5		5	Girón	760
Antonio Martínez Montañez	Girón	20	12	8	Girón	2787
Julián Martínez	Girón	20	11	9	Girón	31394
Modesto Martínez	Florida	5	2	3	Florida	1560
Máximo Melo	Lebrija	6	1	5	Lebrija	270
Facundo Navas	Girón	10	5	5	Girón / Lebrija	8500
Jacobo Navas	Girón	5	5		Girón	952
Julio Navas	Girón	5	5		Girón	4500
Medardo Navas	Girón	8	4	4	Girón / Lebrija	12020
Trino Navas	Lebrija	7	7		Lebrija	5780
Antonio Ordóñez	Girón	7	6	1	Girón	1200
Julián Ordóñez	Girón	5	5		Girón	544
Santiago Ordóñez	Girón	10	7	3	Girón /Lebrija	12960
Felipe Ordóñez Peralta	Girón	39	36	3	Girón	15480
Ignacio Orejarena	Girón	15	11	4	Girón	6529
Raimundo Orejarena	Girón	6	3	3	Girón / Lebrija	6150
José Ortiz	Girón	6	4	2	Girón	6000
Reyes Ortiz	Girón	8	1	5	Girón	1940
Eusebio Osma	Girón	11	8	3	Girón	2286
Jesús Patiño	Florida	6	5	1	Florida	5950
José del Carmen Patiño	Girón	5	5		Girón	300
Marco Aurelio Patiño	Girón	6	4	2	Girón / florida	5400
Antonio Picon	Lebrija	10	8	2	Lebrija	1992
Celedonio Pinilla	Lebrija	5	1	4	Lebrija	6690
Gregorio Pinilla	Girón	10	10		Girón	2470
José del Carmen Pinilla	Girón	11	1	10	Girón	2536
Ramón Pinilla	Girón	13	7	6	Girón	16420
Juan Quijano	Florida	10	4	6	Florida	3310
Alejandro Rey	Girón	11	4	7	Girón/ Lebrija	5390
Pablo Rey	Lebrija	5	1	4	Girón	1584
Rufo Rey	Girón	6	6		Girón	1680
Luís Reyes	Girón	8	2	6	Girón	43650
Orlando Reyes	Lebrija	13	7	6	Lebrija	6050

Victoriano Reyes	Girón	16	12	4	Girón	40482
Pedro Reyes Quintero	Lebrija	6		6	Florida / Lebrija	8520
Marcelino Rodríguez	Girón	11	10	1	Girón	2520
Valerio Rojas	Lebrija	8		8	Lebrija	8560
Gregorio Rueda	Lebrija	5	3	2	Lebrija	1210
Antonio Maria Ruiz	Girón	8	2	6	Girón	11700
Benito Ruiz	Girón	8	7	1	Girón	1950
Telesforo Ruiz	Girón	5		5	Girón	6540
Vicente Ruiz	Girón	8	3	5	Girón	39924
Miguel Sanabria	Girón	6	2	4	Girón	5800
Nicomedes Sandoval	Florida	7	5	2	Girón / Florida	4700
Gavino Serrano	Girón	5	2	3	Girón	890
Ignacio Serrano	Lebrija	5	1	4	Florida / Lebrija	23668
Jerónimo Serrano	Girón	5	2	3	Girón	1700
José Trinidad Serrano	Lebrija	6	3	3	Lebrija	2250
José Vicente Serrano	Lebrija	10	9	1	Lebrija	7800
Juan Nepomuceno Serrano	Lebrija	5	4	1	Lebrija	1650
Pantaleón Serrano	Girón	6	3	3	Girón	3768
Roque Serrano	Lebrija	6	2	4	Girón	1780
Santos Serrano	Girón	10	8	2	Girón	29600
Ismael Torres	Girón	8	5	3	Girón	2008
Vicente Torres	Girón	6	1	5	Girón	1840
Agapito Toscano	Lebrija	6	3	3	Lebrija	2850
Transito de la Cruz Toscano	Lebrija	12	4	8	Lebrija	4950
Nicanor Tristancho	Lebrija	6	3	3	Lebrija	2120
Marcos Urbina	Florida	6	4	2	Florida	4640
Dionisio Uribe	Lebrija	6		6	Lebrija	7390
José Maria Valdivieso	Girón	6	1	5	Girón	16400
Juan Nepomuceno Valdivieso	Girón	10	8	2	Girón	12470
Victoriano Valdivieso	Girón	5	5		Girón	1200
Zoilo Valdivieso	Girón	5	3	2	Girón	45760
Andrés Vargas	Lebrija	9	7	2	Lebrija	5910
Blas Vergel	Girón	20	19	1	Girón	1120

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905

ANEXO J
PRINCIPALES APELLIDOS DENTRO DE LAS SERIES DE VENDEDORES Y
COMPRADORES GIRON 1886 – 1905

APELLIDO	Nº VENDEDORES	Nº COMPRADORES
Arenas	-	34
Delgado	50	28
Díaz	82	70
Galviz	26	26
Garay	45	31
García	31	24
Gómez	80	93
Gonzáles	67	60
Hernández	-	33
Mantilla	135	174
Martínez	92	103
Navas	48	54
Ordóñez	62	59
Orejarena	60	39
Ortiz	74	50
Pinilla	61	65
Prada	57	60
Rey	42	44
Reyes	82	106
Rodríguez	68	71
Rueda	71	76
Ruiz	-	36
Serrano	131	145
Uribe	52	40
Valdivieso	49	53

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905

ANEXO K
COMPRADORES Y VENDEDORES POR VALOR DE SUS TRANSACCIONES
GIRON 1886 - 1905

Nombre Vendedor	Apellido Vendedor	Nombre Comprador	Apellido Comprador	Valor
Francisco	Martínez	Domingo	Rueda	5000
José Vicente	Serrano	Patricio	Angarita	5000
Teodoro	García	Vicente	Cepeda	5000
Rafael	Dietez	Marcial	Gonzáles	5000
Isaac	Pinilla	Miguel	Pinilla	5000
Medardo	Navas	Urbano	Arenas	5000
Aguedo	Rodríguez	Carlos	Gonzáles	5000
Patricio	Angarita	José Maria	Valdivieso	5000
Patricio	Angarita	José Maria	Valdivieso	5000
José Domingo	Uribe	Raimundo	Uribe	5000
Urbano	Arenas	Victoriano	Orejarena	5000
Felipe	Ordóñez Peralta	Trino	Cadena	5000
Cleto	Munares	Juan Bautista	Luna	5000
Adonias	Vesga	Luis	Reyes	5000
Marcelino	Colina	Clímaco	Torres	5000
Clímaco	Torres	Marcelino	Colina	5000
Ezequiel	Reyes	Juan de Dios	Caballero	5000
Marcelino	Colina	Javier	Vargas	5000
Agripina	Reyes de Valdivieso	Crisóstomo	Valdivieso	5000
Agripina	Reyes de Valdivieso	Zoilo	Valdivieso	5000
Secundina	Velasco	Manuel	Carreño	5000
Juan de Dios	Castellanos	Ezequiel	Reyes	5000
Manuel	Carreño	Secundina	Velasco	5000
Domingo	Rueda	Mercedes	Novoa	5000
Victoriano	Valdivieso	Claudio	Ortiz	5000
Telesforo	Ruiz	José Maria	Delgado	5000
Marcos	Lozano	Pedro	Afanador	5000
Marcelino	Rodríguez	Rosana	Uribe	5000
Gregorio	Arguello	José Mercedes	Martínez	5000
Aurelio	Orejarena	Félix	Celix	5000
José Vicente	Reyes	Juan	Murillo	5000
Francisco	Martínez	Julián	Martínez	5000
Nicolasa	García	Maria de Jesús	Navas	5000
Maria Josefa	Valdivieso	Juan Bautista	Ordóñez	5000
Jacinto	Patiño	Buenaventura	Gómez	5000
Nicomedes	Sandoval	Nemecio	Castillo	5000

Jesús	Ordóñez	Marcelo	Gómez	10000
José Vicente	Serrano	Tiberio	Gonzáles	10000
Dolores	Vargas de Gómez	Aguedo	Rodríguez	10000
Jesús	Forero	Felipe	Ordóñez	10000
Nieves	Rivero	Francisco	Reyes Duarte	10000
Victoriano	Orejarena	Vicente	Ruiz	10000
Eloisa	Orejarena	Aurelio	Orejarena	10000
Bárbara	Hernández de García	Demetrio	Cruz	10000
Dominga	Alba de Rivera	Tiberio	Gonzáles	10000
Antonio	García	Nepomuceno	Gonzáles	10000
Tiberio	Gonzáles	Francisco	Ordóñez	10000
Antonio	Cortés	Tiberio	Gonzáles	10000
Pedro	Rodríguez	Ana Dolores	Prada	10000
Ana Dolores	Prada	Ricardo	Castillo	10000
Nicomedes	Rey	Saturnino	Pérez	10000
Natividad	Osma	Antonio	Mantilla	10000
Simón	Roa	Domingo	Martínez	10000
Zoilo	Valdivieso	Crisanto	Valdivieso	10000
Nieves	García	Enrique	Gonzáles	10000
Ignacio	Serrano Ordóñez	Fermín	Gil	12000
Ana Jacoba	Orbegozo de Guerrero	Eusebio	Zapata	12000
José Maria	Vesga	Dominga	Alba de Rivera	12000
Maria de Jesús	Sánchez de Díaz	José Maria	Sanmiguel	17000
José Maria	Sanmiguel	Juan de la Cruz	Serrano	17000
Ana Avelina	Duarte	Antonio Maria	Gómez	19000
Tiberio	Gonzáles Mantilla	Luís	Reyes	20000
Tiberio	Gonzáles	Antonio	Cortés	20000
Antonio	Cortés	Domingo	Rueda	20000
Felipe	Ordóñez Peralta	Zoilo	Valdivieso	20000
Celedonio	Lucena	Santos	Serrano	20000
Anunciación	Tapias	Zoilo	Valdivieso	20000
Manuel	Mantilla	Modesta	Villafrades de Sanmiguel	20000
Manuel	Mantilla Ordóñez	Martín	Ordóñez	20000
Carlos	Latorre	Eulogio	Uscategui	30000
Antonio Maria	Ruiz	Samuel	Serrano	30000
Ana Josefa	Ortiz	Higinio	Mendoza	30000
Domingo	Rueda Troyano	Crisóstomo	Valdivieso	40000
Clímaco	Cristancho	José Maria	Galviz	40000
Saturnino	Pérez	Nicomedes	Rey	40000
Nicolasa	García	Antonio	García	40000

Fuente: Archivo Notarial de Girón 1886 – 1905