

CAPÍTULO II.

LA OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO

2.1 DESARROLLO HISTÓRICO DE LA URBANIZACIÓN

Al abordar el crecimiento urbano desde un punto de vista morfológico, se confronta que el desarrollo de una ciudad obedece a factores políticos, económicos, culturales y demográficos precisos, que sobrepasan el estudio aislado de dicha ciudad o aglomeración, inscribiéndose dentro de una historia regional más amplia. Conquistas, colonizaciones, hambres, migraciones, prosperidad comercial, concentración industrial, etc., explican el progreso de unas ciudades y la decadencia de otras. La construcción de nuevas áreas de expansión y la conurbación de contextos, no son más que sus consecuencias.

El proceso de poblamiento español de la región central del actual departamento de Santander, abarcó los siglos XVI, XVII y XVIII y configuró sus actuales principales ciudades: Oiba, Socorro, San Gil, Barichara, Girón y

Bucaramanga, entre otras, las cuales tuvieron su asiento en una población indígena original.

A la llegada de los españoles, el territorio estaba ocupado por los siguientes grupos indígenas, los cuales presentaban diferentes niveles de desarrollo:

- Los Guanes, ubicados en la región de Guanentá, es decir el territorio comprendido entre Vélez y la Meseta de Bucaramanga, incluyendo a Charalá, San Gil, Socorro, Piedecuesta, la Vega del Saravita, la margen occidental del río Chicamocha, hasta la mesa del Géridas.

Los Guanes alcanzaron el nivel más alto de desarrollo técnico y social de la región, pues desarrollaron sistemas de riego para la agricultura, implementaron telares para la elaboración de mantas de algodón, mochilas y cordeles de fique. Igualmente, establecieron un comercio de productos elaborados con algodón y fique, los cuales junto con el tabaco, eran comercializados con los muiscas, los agataes y saboyás, en Sorocotá, población cercana a Vélez.

Contaban con una población estimada en 200.000 personas, organizada en una sociedad estratificada, presentando autoridades autocráticas a las cuales pagaban tributos. La agricultura organizada sirvió de base para que los españoles se establecieran en dicho territorio.

- Los Chitareros, habitaban las tierras altas y frías, comprendidas por las regiones de García Róvira, extendiéndose hasta la parte alta de los ríos Suratá y Tona. En dicho territorio se ubicaban las minas de oro más ricas de la región. Utilizaron el algodón y emplearon el intercambio de

productos.

- Los Yariquíes poblaron las tierras bajas de los ríos Opón y Lebrija, llegando su zona de influencia hasta Girón. Se caracterizaron por ser una sociedad guerrera y nómada, constituyéndose como la resistencia más fuerte con que se enfrentaron los españoles.
- Los Laches ocuparon el territorio de Málaga.

El proceso de poblamiento en esta región de Santander se caracterizó por la conformación de una articulación regional y por el desarrollo de una vida urbana de sus pueblos, avanzada para la época, si se les compara con otros pertenecientes a otras regiones del país.

Siglo XVI.

El proceso de estructuración de los pueblos y de la región comenzó en forma lenta, a partir del siglo XVI, con la conquista española y la fundación de la ciudad de Vélez en 1540 y posteriormente la de Pamplona. La fundación de estas ciudades, definió el eje de colonización del oriente del país, que partía de Santa Fe y que finalmente tenía como propósito la necesidad de unir las ciudades de Vélez y Pamplona con la Provincia de Venezuela.

Estas dos ciudades fundadas durante la conquista se convirtieron en los puntos de partida, para la exploración, conquista y colonización del territorio, en donde hoy se asienta el Area Metropolitana de Bucaramanga, convirtiéndose en núcleos de colonización.

La segunda mitad del siglo XVI y el principio del siglo XVII, se caracterizó por la penetración española dentro del pueblo Guane, generando las primeras reparticiones de los indígenas, bajo la forma de repartimientos y encomiendas. El sistema de repartimientos y encomiendas produjo un poblamiento disperso dentro de la región, configurado especialmente mediante dos formas: los aposentos de los encomenderos y las rancherías de los indígenas y esclavos. Estas dos formas, constituyeron el primer poblamiento a partir de los españoles.

En la región del valle del Río de Oro se produjo un proceso de poblamiento acelerado debido a la ubicación de los aposentos de los encomenderos de Pamplona y en segundo lugar a partir del traslado de indígenas de las encomiendas de la región del Guane, para lavar el oro.

Siglo XVII.

Durante el siglo XVII, comienza el poblamiento aglomerado dentro de la región, con la fundación de tres pueblos de vecinos blancos: San Gil (1620), Girón (1631) y Socorro en 1638. Estos pueblos cumplen la función de ser “fronteras” en el sentido de que hasta donde llegaban sus jurisdicciones se consideraba espacio incorporado al imperio, posibilitando de esta manera la colonización del territorio. Las fundaciones de Pueblos de vecinos blancos en la región, significaron la incorporación de territorios conquistados y el control sobre el entorno rural. Igualmente, estos pueblos generaron un nexo de dependencia con las ciudades fundadoras de Vélez y Pamplona, la cual tenía una tendencia a debilitarse en la medida en que cada poblado iba adquiriendo importancia.

El pueblo de San Juan de Girón, se fundó como un pueblo de vecinos blancos, en territorio de la encomienda de Bucarica del Capitán Ortún Velazco, uno de los fundadores de Pamplona. El descubrimiento del Valle de Girón fue realizado por Ambrosio Alfinger, quien denominó dicha región como del Río de Oro. Las minas de aluvión fueron explotadas en la región desde 1552, dando pie a la creación del Real de Minas, mediante la construcción de una capilla para los mineros.

La fundación se llevó a cabo en 1631, en el lugar donde se encontraba la capilla de los mineros, entre las quebradas de la Iglesia y de Zapamanga. La ciudad tuvo varias localizaciones, hasta que finalmente en el año de 1638 fue trasladada a su sitio actual por don Francisco Mantilla, bajo órdenes de Don Juan Fernández Córdoba y Cualla, presidente del Nuevo Reino.

La ciudad se funda como una sede de gobernación, lo que significó que poseía una estructura administrativa comprendida por un alcalde ordinario de primer voto, un alcalde ordinario de segundo voto, dos alcaldes de la hermandad, el escribano público del Cabildo, el mayordomo de la ciudad y de su jurisdicción, el alguacil mayor, el alguacil mayor del Santo Oficio de la Inquisición y el Procurador General.

En el año de 1641 existió una encomienda encargada de lavar el oro que se extraía del río, y se estableció el ejido del Totumo. En 1658, el Cabildo construye una casa de viajeros. En 1669, se instalan alfareros y se inicia la conformación de un mercado para el intercambio de productos en la región. En los Totumos se instala un trapiche. La ciudad va creciendo con la inmigración de españoles y se señalan ejidos y dehesas correspondientes al

número de personas, lo que suma seis cuadras. El ejido estuvo en posesión del Cabildo, hasta el incendio de los archivos, en que se perdieron los documentos que demarcaban los terrenos comunales. A partir de dicho acontecimiento, se permitió a los particulares posesionarse de los terrenos de los ejidos, unos a título precario y otros a título de venta, lo que dejó a la ciudad sin ejidos ni dehesas.

Por otra parte, en este periodo se realizan las agregaciones indígenas de las diferentes encomiendas en pueblos, surgiendo así, los Pueblos de Indios. Los pueblos de indios se establecieron mediante una ordenanza de la Corona, con el objeto de realizar una agregación de los indígenas para su evangelización, ya que este era el principal fin de los nuevos descubrimientos y poblaciones. Esta medida permitía imponer un patrón espacial de vida que facilitaba el adoctrinamiento y, al mismo tiempo, significaba un medio eficaz de control político y económico, sobre los recursos humanos, así como para la asimilación a la nueva cultura.

Bucaramanga surgió como un Pueblo de Indios, el cual comprendía el territorio indígena de los encomenderos de Bucarica (Juan de Velazco), de Gerida (Juan Martínez de Angulo) y de Quebejo (Andrés Páez Sotomayor). La agregación se realiza en 1622, y en dicho momento, su actividad no era exclusivamente minera (aunque sí la más importante), pues había también actividades agrícolas en las estancias de don Juan de Velazco al "Pie de la Cuesta", entre los ríos Manco y Oro, con casa y trapiche, lo que quizás originó la actual ciudad de Piedecuesta.

A partir de los pueblos (de vecinos blancos y de indios), articulados administrativamente, se llevará a cabo la efectiva colonización e

incorporación del territorio al imperio español. Con la fundación de los Pueblos de Indios, se supera la etapa del poblamiento disperso original y se refuerza el eje longitudinal de poblamiento y colonización entre Vélez y Pamplona.

Siglo XVIII.

Durante el siglo XVIII, se producen grandes cambios en la región configurándose como una región particular en el seno del Nuevo Reino de Granada. Se caracterizó este periodo por un fraccionamiento de la propiedad territorial, (lo que algunos autores han caracterizado como una “distribución democrática de la tierra”), un crecimiento acelerado de la población y un proceso de mestizaje.

Estos tres fenómenos, aunados a las tradiciones artesanales guanes, dieron pie para la conformación de formas de producción específicas: labradores independientes y artesanos, cuya producción se comercializa en el mercado. De esta manera se consolida una “Red Urbana Regional”, conformada por ciudades, villas y parroquias. La actividad económica, que les dio existencia, permite su consolidación mediante la construcción de importantes equipamientos (monasterios, hospitales, cárceles, cementerios, pilas de agua, escuelas públicas, carnicerías, etc..)

La fragmentación de la propiedad posibilitó el cambio en las relaciones sociales de producción, ya que surgieron pequeñas y medianas propiedades, en contraposición del esquema colonial de latifundio – hacienda. Dicha fragmentación se realizó mediante tres mecanismos: el otorgamiento de mercedes, las agregaciones – segregaciones, y el remate de terrenos

comunales.

El aumento de población y la consiguiente presión sobre la tierra llevó a realizar una apertura de la frontera agrícola, conformándose una economía campesina basada en la utilización de la mano de obra de los propietarios y de sus familias. Igualmente, la presión sobre la tierra, se orientó hacia la incorporación de terrenos baldíos ocupados por los indios “salvajes” hacia los resguardos indígenas y los ejidos. El embate a las tierras de los resguardos indígenas, se realizó mediante la política de agregaciones – segregaciones, lo que llevó a la extinción de algunos pueblos indígenas (Bucaramanga en 1778) y a que algunos de ellos se convirtieran en pueblos de vecinos blancos. Las segregaciones llevaron al remate de las tierras de los resguardos, que fueron compradas por el grupo de españoles que vivían en ellos. El remate de los terrenos comunales de los ejidos se realizó especialmente en Girón

El desarrollo artesanal, y la producción destinada en buena parte a la actividad de intercambio comercial, ligada a la agricultura en la producción de materias primas y en la elaboración de los productos, determinó una relación campo – ciudad importante. Este conjunto de procesos implicó la necesidad de establecer una red de caminos que ligaran a las villas y los pueblos entre sí, así como con los centros de consumo y distribución para varias regiones del Reino. El antiguo camino real de la provincia de Guane, Girón, Villa de San Gil, Chanchón, Vélez y Tunja fue sin lugar a dudas el más importante pues permitía ligar las ciudades y las villas siguiendo el eje longitudinal del poblamiento y articularlo con la capital del Virreinato.

Adicionalmente, la ciudad de Girón cuya importancia era grande debido a las

diferentes actividades que allí se desarrollaron (minería del oro, producción de mantas, bayetas, lienzos y chocolate) además de los importantes cultivos de tabaco que empezaron a tener auge en sus alrededores.

Se emprendió la construcción de varios caminos:

- En 1748, se plantea la construcción de un camino del pico del río Sogamoso a Pedregal para cortar la vía fluvial del río Magdalena en un trecho peligroso.
- En 1758 se construye un puente sobre el río Frío.
- En 1759, se plantea una vía para evitar el río Sogamoso.
- 1763, se realiza la vía al puerto de Botijas.
- En 1778 se construye un puente sobre el río Suratá.
- En 1790, se abre un camino que comunica a Girón con Zapatoca y Piedecuesta
- En 1795 se construye un puente sobre la quebrada de las Nieves y se canaliza.

La salida al río Magdalena era muy importante para la ciudad, pues los puertos eran esenciales para la comercialización de los productos. Para esto, se contaba con los Puertos de Botijas y de Sogamoso, los cuales quedaban bastante distantes de la ciudad.

Lo más importante del siglo XVIII, es que los pueblos se van consolidando, pasando de simples aldeas a pueblos urbanos configurados. Dicha consolidación se plasma en la construcción de equipamientos urbanos necesarios para sus actividades funcionales. La ciudad de Girón tuvo

hospital desde su fundación, el cual fue incendiado posteriormente. Igualmente contaba con una cárcel y, en 1778 se construye una escuela pública.

Siglo XIX.

En el Siglo XIX, en la región se presentan cambios en la estructura económica que van a incidir en la transformación de la región: se asiste, entonces al estancamiento de algunos centros, al retroceso de otros, y al desplazamiento de epicentros de producción. Se trata, de la construcción de los primeros sistemas urbanos del país. Esta región que llegó a su florecimiento a mediados del siglo XVIII y, que si bien tuvo una vida corta, dejó como legado un conjunto urbano sólido, que aún hoy en día se conserva.

Durante el siglo XVIII, la región se había constituido como una región productiva con predominio de la mediana y pequeña propiedad, destacándose el artesanado casero y la producción de materias primas y productos alimenticios. Hasta la mitad del siglo XIX, la región posee dichas características. La producción artesanal, en parte destinada al comercio exigía una jerarquización de éste, lo que implicó el establecimiento de mercados activos y de centros de acopio. Socorro, San Gil y Bucaramanga se desarrollaron en esta actividad. Sin embargo, las guerras de independencia que empezaron desde la primera década del siglo, originaron dificultades económicas para la región: por una parte, las exportaciones del centro de Santander se realizaban hacia Cartagena por los puertos de Cañaverales y Sogamoso hasta el Magdalena, ruta que cayó en desuso,

durante las guerras de independencia y que no fueron habilitadas sino hasta la década de 1870. Por otra parte, el país se orientó a la exportación de materias primas y productos tropicales, introduciendo el libre cambio y mercadeo para los bienes industriales, principalmente ingleses. Con esta orientación, se sentó una sociedad hacendaria, en la cual la producción artesanal de los pueblos de Santander no tenía cabida.

El café se convirtió en la actividad productiva próspera del país, quedando los pueblos de Santander al margen de esta actividad, salvo Bucaramanga y Piedecuesta. Los pueblos que pudieron sostener la crisis de la economía artesanal fueron aquellos que se ubicaban geográficamente en el eje de las vías de comunicación principales, o que dadas las condiciones de clima y suelos pudieron desarrollar una producción agrícola. Esta nueva situación económica y actividad comercial, favoreció el crecimiento de pueblos fuera de la influencia de los antiguos epicentros comerciales. Fue así como Bucaramanga desplaza al Socorro, y se convierte en 1886, en la capital, significando el final de la era del Socorro en el Departamento de Santander.

En 1860, la región de Santander se encuentra dividida en Departamentos: Guanentá, (que comprendía a San Gil, Barichara, Aratoca, Guane y Zapatoca), el Departamento del Socorro (que comprendía El Socorro, Charalá, Oiba, Simacota y Suaita) y el Departamento de Soto(que comprendía a Bucaramanga, Girón, Lebrija, Piedecuesta y Rionegro).

El Distrito Parroquial de Girón, ocupó durante la primera mitad del siglo el tercer rango en importancia de población en Santander. Sin embargo, hacia la mitad del siglo la ciudad se encontraba en decadencia, y su industria y comercio estaban abatidos. La fundación de Girón fue concebida para un

desarrollo primordialmente minero y no de agricultura, así que, al surgir a sus alrededores pueblos rivales en esta actividad (Bucaramanga y Piedecuesta), la ciudad se estancó. Bucaramanga comenzaba a tener hegemonía en la región por varias razones:

- Su actividad económica era muy importante en la primera mitad del siglo.
 - Su localización como cruce obligado hacia las ciudades del norte y el camino construido hacia Sogamoso (salida al río Magdalena) la convirtieron en la ciudad más importante de la región, haciéndola en 1886, su capital.
- El carácter transitorio que tuvieron los nuevos productos artesanales o agrícolas y la competencia extranjera (especialmente en textiles y el tabaco), trajeron como consecuencia la disminución de la producción artesanal y la expulsión de la población productiva hacia las regiones donde comenzaba la producción cafetera o a donde se había ubicado la actividad comercial de importación o exportación, favoreciendo el crecimiento de ciudades al norte de Santander (Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta e inclusive con Venezuela).
- La decadencia y “ruina” de las industrias artesanales y domésticas que florecieron en Santander durante el Siglo XVIII, llevó al estancamiento de los pueblos y a la “desurbanización” de la región. El país dio un viraje político con el movimiento de independencia emprendido en el Siglo XIX. A partir de la segunda década, el sector del Partido Liberal impulsó el libre cambio, el cual abría definitivamente las puertas a las manufacturas extranjeras, aniquilando la pequeña industria existente (especialmente en

Santander) y consagrando al país en la producción del monocultivo y la monoexportación (el café).

Por lo anterior, la incipiente división del trabajo que había venido ganando campo en el oriente del país, sufrió un marcado retroceso: la artesanía y la manufactura regresaron a la agricultura y los intercambios regionales se vieron paralizados, emprendiendo una visión hacia el mar, para realizar las exportaciones (construcción de carreteras y ferrocarriles)

El café, por lo tanto, desplazó las actividades artesanales que habían florecido en la región de Santander. El eje de actividad se desplazó hacia el norte, en donde las condiciones para el cultivo de dicho producto eran más propicias y además existía la posibilidad territorial de implementar el patrón de hacienda, para la realización de su cultivo. Por otra parte este nuevo eje tenía una posibilidad más cercana de comunicación con el río Magdalena y finalmente con el mar: Bucaramanga se comunica con el río mediante un carreteable y posteriormente mediante ferrocarril. Cúcuta se comunica directamente con el Lago de Maracaibo en Venezuela. Esta orientación de desarrollo “hacia fuera”, acabó con el desarrollo artesanal de la región y los pueblos florecientes en la época de la Conquista Española.

Siglo XX.

El siglo XX comenzó en Santander en medio de la Guerra de los Mil Días. La crisis de la reconversión económica de artesanal a agrícola (la producción cafetera) marcó la última década del siglo pasado y la primera de éste siglo en la región. Sólo hasta la tercera década se puede apreciar un crecimiento económico sostenido, que coincide con el inicio de la explotación petrolera

de Barrancabermeja, municipio éste, que experimentó un pujante desarrollo en este siglo.

En Bucaramanga se registra una fuerte inmigración proveniente de todos los municipios del Departamento y del Cesar, lo que conllevó a la conformación de un aglomerado poblacional que se extendió hasta los municipios vecinos de Girón, Floridablanca Piedecuesta, conllevando a la configuración de un territorio de carácter metropolitano..

Del poblado original de principios de siglo ubicado en el actual centro de la ciudad, Bucaramanga tuvo un rápido crecimiento urbano durante la primera mitad de este siglo favorecido en gran medida por su vocación comercial, así como adicionalmente un importante sentido industrial, hizo que la zona recuperara en parte la tradición que en este sentido había manifestado en la región en el anterior siglo, es importante mencionar en este sentido, las actividades manufactureras relacionadas con el calzado y la industria alimenticia, adicionalmente no cabe duda sobre el importante papel jugado por la ciudad en el desarrollo de la industria del petróleo, centralizada principalmente en la cercana ciudad de Barrancabermeja, teniendo gran impulso para la ciudad el sector educativo y de servicios relacionada con dicha actividad.

Para la segunda mitad del siglo, la ciudad además de haber ocupado la zona de San Francisco y la Cabecera del Llano, se pudo extender posteriormente en la década de los 70's hacia la zona dejada libre por el traslado del aeropuerto, para dar paso al importante proyecto urbanístico de Ciudadela Real de Minas. Las altas tasa de crecimiento poblacional se mantuvieron en este periodo debido al continuo decrecimiento de oportunidades de empleo y

ubicación de población en la mayoría de las principales poblaciones y provincias del departamento, convirtiéndose la ciudad en el principal epicentro regional de recepción de población, vocación que en la actualidad conserva.

Si bien, antes de la década de los 70's los vecinos municipios de Bucaramanga, habían presentado algún crecimiento, este nunca fue tan alto como en el momento en que la ciudad ocupó casi en su totalidad su área político – administrativa, dando lugar a uno de los procesos de conurbación y metropolización más importantes e interesantes del país, como es el que actualmente se observa. Por poner un ejemplo la ciudad de Floridablanca ha sido en la década de los 80's uno de los municipios con más altas tasas de crecimiento poblacional en el país, -cercana al 5 % anual muy parecida a la de Soacha-. Situación que evidencia que la ciudad núcleo se expande sobre sus áreas conurbadas, igualmente en el mismo periodo el municipio de Girón registra también altas tasas cercanas al 4%.

Desde la década del cincuenta, Santander ha venido experimentando una rápida modernización de la actividad económica y social: caída de las tasas de natalidad y mortalidad, secularización de la vida social, elevación de la escolaridad media y universitaria, movilidad social, debilitamiento de las tradiciones de origen campesino, intensificación del trabajo en la manufactura y en los servicios, migración masiva del campo a la ciudad, etc.

En la actualidad, el Area Metropolitana de Bucaramanga y la ciudad de Barrancabermeja se constituyen en los polos del crecimiento en la región oriental del país. Las industrias petroquímicas, constructora y manufacturera

tienen allí sus sedes así como la mayor concentración de servicios financieros y educativos.

A continuación se analiza en detalle el fenómeno de metropolización, que como se aprecia es relativamente reciente, a partir de la década de los 70's. Sobre éste se establecen sus actuales implicaciones, las cuales apoyan la formulación de los retos a resolver por el presente Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

2.2. RECIENTE PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EL PROCESO DE METROPOLIZACIÓN

El presente numeral pretende destacar las características del crecimiento histórico del Area Metropolitana y evaluar sus tendencias y procesos, a partir del análisis e interpretación de aerofotografías desde los años 50 y de información de archivo histórico.

2.2.1. Crecimiento Urbanístico de Bucaramanga.

La evolución del crecimiento Urbanístico de la ciudad está íntimamente ligado a las condiciones topográficas de su localización en la meseta de Bucaramanga que se encuentra ligeramente inclinada hacia el occidente entre los 925 y los 1025 mts. sobre el nivel del mar; la meseta es cruzada por varias quebradas de oriente a occidente, entre las que se destacan las Quebradas Seca, la Rosita, la Flora y la Iglesia, que juegan papel importante en el crecimiento y forma de la ciudad. Al occidente la meseta presenta una forma radiada cuyas prolongaciones sobre la escarpa son características de la forma urbana actual.

El desarrollo de la Ciudad empieza en la parte Centro-Occidental de la meseta y para 1908 tiene un tamaño aproximado de 100 hectáreas, en los siguientes 20 años crece principalmente hacia el oriente (Llano de Don David), duplicando su área que en 1928 pasa aproximadamente a 200 hectáreas. Entre 1928 - 1948 su crecimiento principal es hacia el norte (Llano de Don Andrés), llegando en este periodo a las 480 hectáreas.

La ciudad se inició entre las quebradas la Rosita y la quebrada Seca, alrededor de la actual Plaza García Rovira. Para 1908 estas quebradas son sus límites sur y norte, de occidente o oriente la ciudad construida se extiende desde la Calle 8 hasta la Calle 19, (barrios García Rovira y centro), se trazan las manzanas y las vías hasta la carrera 27 que comienzan a ocuparse con muy pocas construcciones.

Periodo 1908 a 1928. El crecimiento predominante es al oriente, carreras 19 a 27 (Barrios Antonia Santos, Bolívar). Comienzan desarrollos al otro lado de las quebradas sobre la vía a Floridablanca, carrera 17 al sur, al norte se trazan y empiezan a construirse las manzanas entre las Carreras 15 y 19 y Calles 13 a 23, barrio San Francisco.

Periodo 1928 a 1938. Se consolida el sector de San Francisco y se trazan manzanas al norte y occidente de este barrio, al norte hasta la calle 5, barrios: Modelo, Mutualidad y Comuneros, al occidente hasta la carrera 10, barrios Granada y Gaitan. Hacia el sur siguen apareciendo desarrollos sobre la carretera a Floridablanca entre la carreras 17 y 19 y aparecen desarrollos entre las calles 14 y 30 y Carreras 27 y 31 barrio Mejoras Públicas, se trazan los barrios Sotomayor y Bolarqui al oriente.

Hechos urbanísticos de importancia 1928 - 1938

- Parque Centenario, 1930
- Fundación del Club Campestre, 1930
- Inauguración del Parque Bolívar y la Avenida del Libertador, 1930
- Construcción del Cine Parlante en el Teatro Garnica, 1932
- Se funda la Sociedad de Mejoras Públicas, 1932
- Se inicia la pavimentación de las calles de la ciudad, a partir de la calle real en el parque García Rovira, 1932
- Se pone en marcha el alcantarillado de la ciudad, en el sector central, posteriormente se extiende a otros sectores, 1933
- Inicia construcción de la iglesia de los padres Jesuitas en el barrio Sotomayor, 1935.
- Se inaugura la Radio Santander, 1936
- El presbiterio José de Jesús Trillos, dona los terrenos para la construcción del convento de los padres Franciscanos (se coloca la primera piedra), 1937.
- Demarcación de un lote de 11 hectáreas reservado para campo de deportes (Estadio), 1938.
- Inauguración del sitio denominado "Llano de los Ordoñez", escogido como el indicado para el Aeródromo, 1938

Periodo 1938 – 1948. Durante este periodo predomina el crecimiento hacia el norte y en segundo lugar al oriente, se complementan las manzanas trazadas en el periodo anterior.

- Oriente: se consolidan los barrios Mejoras Públicas y Sotomayor entre las carreras 27 -33 y calles 34 - 42, el primero entre carreras 23 y 37 y entre calles 42 y 51 el segundo.

- Norte: se desarrolla el barrio Alarcón entre carreras 29 a 27 y calle 22 a la Quebrada Seca, se consolida totalmente el barrio San Francisco ubicado entre las carreras 15 y 27 y calles 14 y 22.
- Occidente: se desarrollan los barrios: Comuneros, Mutualidad y Modelo, localizados entre las carreras 15 y 25 y calles 5 y 14, se conforman los barrios Gaitan, carreras 8 a 15 y calles 12 a 19. Barrio Granada, parte central carreras 12 a 14, calles 19 a 25 y parte sur carreras 10 a 14, calles 23 a 25.
- Sur: se conforma la parte centro -oriental, barrio la Concordia carreras 20 - 23, calles 49 - 52, barrio Ricaurte carreras 17 - 18, calles 56 - 60.

Hechos urbanísticos de importancia 1938 - 1948

- Se abre oficina del Banco Central Hipotecario, 1939
- Donación de lote a la sociedad de mejoras publicas, por el fomento urbano de Santander, para la construcción del un bosque o jardín de la sociedad de mejoras publicas, 1939
- Se contrata con la firma "Larsen y Robledo", la nueva nomenclatura de la ciudad, dando un censo urbano de la edificaciones de la ciudad con la lista pormenorizada de calles y carreras, 1940
- Se adquieren bs terrenos para la construcción de la plaza de ferias y matadero, los cuales quedaran ubicados al occidente del barrio Girardot y frente a la plaza de ferias, poniendo a salvo la higiene y salubridad publica, facilitando también el acceso de ganado transportado por el ferrocarril, 1941
- Inauguración del palacio de Gobierno de Santander, 1941
- Inauguración del hotel Bucarica, 1941

- Construcción del templo Nuestra Señora del Carmen en el barrio Girardot, 1942
- Adquisición de terrenos para la construcción del Barrio Popular Modelo, posteriormente se inaugura con 105 casas, 1942
- Se inician trabajos de construcción de la Escuela Normal de Señoritas ubicada en el costado oriental del parque de los niños, 1943
- Se inicia la construcción de un templo y casa cural en cercanías de barrio los comuneros, 1943
- Se construye el convento y la iglesia del Perpetuo Socorro, ubicada entre la avenida de la quebrada Rosita y la diagonal quince, 1943
- Se inicia la urbanización del barrio Alacrán, 1943
- El municipio contrata con la Compañía Eléctrica de Bucaramanga, el suministro y conservación del alumbrado publico, 1944.
- Se inaugura la fábrica de cementos Portland Diamante, 1944
- La gobernación sanciona la ordenanza por la cual se crea la Universidad Industrial de Santander, 1944
- Protocolización de los planos de la urbanización Versalles de la Caja de Previsión Social y compañía, en terrenos ubicados al oriente del parque de los niños, 1945
- Se construye el Club de Caza y Pesca S. A., 1945
- La Alcaldía dicta decreto declarando de utilidad publica e interés social, propiedades situadas en el sitio Campohermoso, para construir el cementerio municipal, 1945
- Se inaugura el Teatro Libertador, 1945

Periodo 1948 - 1956. Crecimiento urbanístico predominante hacia el oriente. Al sur y al occidente se complementan los bordes de la meseta.

Occidente: se desarrollan los siguientes barrios

- San Alonso, parte nor-oriental entre carreras 27 - 23, calles 14 -21, se trazan las Carreras 27 a 30 y Calles 17 a 20.
- Aurora, entre carreras 28 - 32, y entre, Av. Quebrada seca y calle 32.
- El Prado : Carreras 33 - 37, Calles 32 -42
- Cabecera del Llano, entre carreras 33 - 37, Calles 42- 48.
- Sotomayor; parte sur, Carreras 28 - 29, Calles 48 - 52
- Bolarqui, parte norte, Carreras 27-29, Calles 51 -55 se traza sector sur
- Universidad, parte occidental, Carreras 25 - 27, calles 9 - 14.

Norte

- Norte Bajo, mayor parte central Carreras 12- 14, calles 3 - 2
- San Rafael Carreras 9 - 11, calles 2 - 4

Occidente

- Gaitán, borde occidental, carreras 10 - 11, calles 15 - 18
- Granada, parte noroccidental, carreras 10-12, calles 21 - 23
- Girardot, entre carreras 4 - 7, calles 22 - 25, borde sur, carreras 7 - 9, calles 30 - 31
- Chorreras de San Juan , parte norte , borde calle 45.

Sector Sur

- Ricaute, se desarrolla la parte sur entre carreras 17 - 18, calles 60 -62
- Mercedes, carreras 27 -29, calles 56 -60
- América, carreras 38 - 41, calles 33 -35.

Periodo 1956 - 1964

En este periodo predomina la conformación de barrios nuevos en las prolongaciones de la meseta al occidente, a la vez se complementaron algunos barrios, al oriente se inician los primeros barrios entre Bucaramanga y Floridablanca. En 1961 se construye la vía a Girón en el Valle de la quebrada La iglesia.

Oriente:

- Universidad, sigue consolidándose al oriente. San Alonso (parte central y occidental).
- Galán entre la Quebrada la Rosita y carretera a Planplona y carreras 33 - 36.
- Cabecera del Llano: parte sur carreras 33 - 36, calles 49 a 56.
- Campestre, carreras 31 - 33, calles 49 - 56
- Bolarqui, se complementa la parte sur
- Las Terrazas
- Puerta del Sol, Carreras 31 - 33, calles 56 - 63
- La Cerba, Carreras 17 - 18, calles 61 - 64
- B. La victoria, carreras 12-24, calles 67 - 68
- B. Granada Sur, carreras 15-27, calle 70

Sur: crecimiento sobre la carretera a Floridablanca.

Norte: se desarrolla el barrio Kenedy (ICT)

Occidente: se complementa el borde de la meseta con los siguientes barrios.

- Norte Bajo
- San Rafael

- Nariño
- La Feria (parte sur)
- Pío XII, B. 23 de Junio, B. 12 de Octubre entre el área de la quebrada Cuyamita y Quebrada seca.
- B. Santander
- B La Joya, entre las Quebradas la Joya y Quebrada Seca.
- B. Alfonso López (Borde occidental)
- B. Chorreras de San Juan (borde meseta sur y al occidente hacia las puntas)
- B. Campo Hermoso (Parte central) calle 45 carreras 4w - 11w
- B La Concordia (Parte sur occidental)

Periodo 1964 - 1971

Crecimiento puntual principalmente sur-oriente. Al oriente áreas aprovechables de la falda de la montaña, al sur áreas sobre el eje de la vía a Floridablanca, al occidente cercanías del Aeropuerto.

Oriente

- B. Los Pinos: parte occidental carreras 34 -35, calles 10 -14
- B. El Prado: (se completa la parte oriental)
- B. Cabecera del Llano: (Se completa la parte oriental)
- B. Jardín, se desarrolla completo, al lado oriental de Cabecera, carreras 40 - 42, calles 44 - 48.
- B. Pan de Azúcar, comienza la parte norte.
- B. Lagos del Cacique, comienza a consolidarse.
- B. Las Terrazas, continua consolidándose al oriente y al occidente, carreras 45 -48, calles 53 -57
- B. La Floresta, inicia por la parte central , carreras 45 - 49, calles 57 - 65

- Sur
- B. Diamante, se traza urbanización y se inicia la construcción.
- B. Provenza, inicia en la parte centro-sur, carreras 22 - 23, calles 108 - 115
- B. La Salle se encuentra entre las carreras 27 -29, calles 66- 69

Occidente

- B. Bucaramanga, calle 70 carreras 7 - 9
- B. Motos. carreras 1W - 8W, calles 55 - 65
- B. San Miguel, parte central carreras 13 -15 calles 50- 52
- B. Campohermoso, borde oriental , carreras 1w -3 w, calles 45
- B. la Independencia, Regadero, San Cristóbal, ubicados en el borde de la carretera de Ríonegro.

Periodo 1971 - 1985

Tendencia predominante al sur, las áreas aprovechables entre Bucaramanga y Floridablanca, al norte se dan barrios informales cerca a la carretera a Ríonegro, al occidente del área disponible del antiguo Aeropuerto, se desarrolla el proyecto ciudad Real de Minas al occidente. En 1972 se construye la Autopista a Floridablanca y el viaducto sobre la quebrada La iglesia.

Oriente esta conformado por los barrios:

- B. Los Pinos, (parte nororiental)
- B. Morrónico
- B. Pan de Azúcar: parte central, carreras 51 - 53
- B. La Floresta: parte norte, carreras 44 -47, calles 57 -63

- B. Coconucos: se completan las carreras 29-33, calles 63 - 65

Sur, su crecimiento esta dado sobre la autopista hacia Floridablanca.

- B. Antonio Santos, Calle 70, carreras 28 - 30
- B. Diamante II, pare norte, Carreras 220 - 26, calles 82-88
- B. Provenza, parte norte, carreras 20 - 26, calles 98- 110
- B. San Luis, ce conforma en su totalidad, carreras 16- 20. calles 88 - 91
- B. La Ponderosa, calles 98 - 100, ras 33 - 34
- B. Asturias 2, Tras 28 - 29 Diga 105

Occidente

- B. Fontana, carrera 17 - 21, calles 98 - 105
- B. Pablo VI, carreras 10 -11, calles 68 - 69
- B. San Gerardo, carreras 7 - 9, calles 64 -65
- B. Colombia, carreras 1 - 6, calles 65 - 69c
- B. Ciudadela Real de Minas, parte central y esquina sur occidental.

Norte

- B. Las olas (Vía cafe-Madrid)
- B. La Juventud
- B. Transición
- Otros barrios carretera a Río Negro y vía a café Madrid

Periodo 1985 - 1992

En este periodo la tendencia es al sur barrios entre Floridablanca y Bucaramanga se completan, al occidente se desarrolla la ciudadela Real de

Minas y sigue al sur, al norte alrededor de la carretera a Río Negro y vía a café-Madrid siguen apareciendo desarrollos de vivienda de interés social.

Oriente

- B. Los Pinos: se construye la parte sur oriental, carreras 35 - 3
- B. Los Cedros: parte norte carrera. 48, calle 46
- B. La Floresta, borde oriental
- B. Lagos del Cacique: parte occidental
- B. Quebrada de la iglesia
- B. La Libertad

Occidente:

- B. Manuela Beltran, carrera 11 - 13, calles 110 - 104 (comuna II)
- B. Toledo Plata
- B. Ciudadela Real de Minas: parte centro occidental
- B. Primera de Mayo. calle 45. Carrera 11w
- B. Quinta Estrella, calle 45 Carrera 13w
- B. Don Bosco, al occidente del Santander Carrera 13w

Otros barrios sobre la carretera a Río Negro especialmente de vivienda de interés social

2.2.2. Crecimiento urbanístico del municipio de Floridablanca

En la población de Floridablanca hasta 1956 el área urbana permanece sin mayores cambios con un tamaño de 7 x 7 manzanas aproximadamente, por la mitad de norte a sur pasa la vía a Bucaramanga. Para 1964 El crecimiento en el centro es mínimo solo 3 manzanas al occidente aparecen

los primeros barrios sobre la vía a Bucaramanga como los barrios de Caldas y Villabel.

Periodo 1964 - 1971

Durante esta época el crecimiento está orientado por el borde de la carretera Bucaramanga a Floridablanca.

- B. Caldas, (Parte oriental)
- B. Villavel, (Parte norte)
- B. Santa Ana (parte sur)
- B. Ciudad Valencia se desarrolla por completo
- B. La Cumbre, (parte nor-occidental)

Periodo 1971 - 1985

Crece hacia los bordes de la carretera antigua y autopista a Floridablanca.

Norte

- B. Zapamanga
- B. Bellavista (completo)
- B. La castellana (completo)
- B. Niza (completo)
- B. Villabel (parte sur)
- B. Los Molinos
- B. Lagos I (completo)
- B. Lagos II (completo)
- B. El Bosque (parte suroriental)
- B. Lagos III (completo)

Occidente

- B. La trinidad

- B. Los Alares
- B. El Reposo
- B. Las villas
- B. Villa luz
- B. La cumbre (parte Occidental)
- B. Bucarica
- B. Altamira (al oriente del centro histórico)

Periodo 1985 - 1992

- B. Los Alares
- B. La Trinidad
- B. El reposo
- B. La Cumbre parte sur
- B. Altamira (parte Oriental)
- B. Cañaverál parte sur
- B. El Bosque (parte Sur oriental)

2.2.3. Crecimiento urbanístico de Girón

En la población de Girón, hasta 1956, permanece el centro histórico sin mayor desarrollo de 7 x 5 manzanas; entre 1956 y 1964 crece muy poco, ocupando una manzana al oriente, otra al norte y otra al occidente.

Entre 1964 y 1971 aparece al norte el barrio el Poblado, urbanización de vivienda unifamiliar que ocupa un área casi igual a la existente.

Durante 1971 y 1985, se construye el área entre el centro histórico y el poblado, luego aparecen al sur al otro lado del río, los barrios Santa Cruz, Río de oro y Río Prado. Al oriente al otro lado del río el barrio Rincón de Girón, al occidente se desarrolla el borde de la vía a Bucaramanga en la falda de la montaña barrio la Campiña, se inician desarrollos industriales al borde de la vía Bucaramanga - Girón que bordea la quebrada la iglesia.

Entre 1985 - 1993 continua el crecimiento al sur alrededor del barrio el Prado, Arenales, Altos de Arenales, el Consuelo, Portal Campestre. Al oriente se complementa el barrio Rincón de Girón en su parte Sur - Oriental y se consolida el barrio el Portal. Al occidente surgen desarrollos por la falda de la montaña vía a Barrancabermeja, barrios Eloy Valenzuela, Quintas del Llanito, el Paraíso, Meseta de Alcalá. Al Norte se dan los barrios de Palenque y San Antonio del carrizal, al oriente y occidente del río de oro respectivamente continúan desarrollos industriales sobre la vía Bucaramanga - Girón y vía a Café Madrid.

En la actualidad, el crecimiento se ha direccionado a las zonas de ladera sobre la escarpa de Malpaso, zona occidental y hacia el Valle de Llano Grande.

2.2.4. Crecimiento urbanístico de Piedecuesta

El área urbana de Piedecuesta para 1956 esta conformada por 11 manzanas en sentido oriente occidente y más manzanas en sentido Norte sur, que aumenta en 5 manzanas al sur al borde de la vía antigua a Bogotá, carrera 6. Los limites naturales del área urbana son por el sur el Río de Oro, por el occidente el Cerro la Cantera y por el Norte la quebrada Villanueva.

En 1964, el área urbana es la misma aunque se han consolidado mas predios dentro de las manzanas ya trazadas.

Entre 1964 y 1981 se superan los límites naturales y con la construcción de la Autopista a Bucaramanga por el borde oriental del área urbana aparecen al lado de la vía, al Norte de la quebrada Villanueva los barrios San Luis, Prados de Villanueva y parte occidental del barrio San Cristóbal.

Durante 1981 - 1985 siguen desarrollos al oriente de la autopista con los barrios Cabecera, Colina Campestre, San Marcos y la parte oriental de San Cristóbal, mas al Norte el barrio San Carlos. Bordeando la entrada Norte antigua aparece el barrio la Castellana, mientras al nor-occidente se construye la urbanización el Refugio; al sur sobre la antigua salida a Bogotá aparecen dos urbanizaciones pequeñas que son la Candelaria y Barro Blanco, tendencia de urbanización que se mantiene.

2.3. LAS DENSIDADES Y FORMAS DE OCUPACIÓN

La valoración de la forma en que se ocupa el territorio actualmente, permite dentro de los objetivos del Plan de Ordenamiento, soportar el modelo de ocupación del territorio.

El estudio de las densidades poblacionales, permite determinar la eficiencia de dicha ocupación y prever la forma en que se debe dar dicho desarrollo de acuerdo a la disponibilidad de tierras, modelos urbanísticos y condiciones de calidad de vida que se propongan para el AMB.

Los estudios más recientes de la Empresa de Acueducto con el cual se determinaron las condiciones para el Plan Maestro de Acueducto fijaron las siguientes densidades brutas máximas:

Para estrato 1 y 2, 202 habitantes por hectárea

Para estrato 3, 240 habitantes por hectárea

Para estrato 4, 241 habitantes por hectárea

Para estrato 5, 247 habitantes por hectárea

Para estrato 6, 217 habitantes por hectárea

Estos datos corresponden a densidades brutas.

De los cálculos realizados por Perspectiva Urbana, se presentan a continuación las densidades habitacionales de acuerdo con la información del censo de 1993 para los municipios del Area Metropolitana:

Municipio de Bucaramanga

Sobre la base de 94 sectores censales que reúnen la información completa de base, la ciudad de Bucaramanga presenta una densidad bruta media de 125 habitantes por hectárea, con unos rangos mínimos de 20 y máximos de trescientos. En cuanto a viviendas, la ciudad presenta una densidad promedio de 23.11 viviendas por hectárea. (ver tabla 2.1.)

Municipio de Floridablanca:

De sus 13 sectores censales, presenta unas densidades brutas habitacionales entre 104 y 311 habitantes por hectárea y entre 20 y 51 viviendas por hectárea.

Tabla No 2.2.

Densidades por sector censal

CODIGO	AREA	VIVIENDAS	HOGARES	PERSONAS	HOG/VIV	PERS/VIV	VIV/HA	PER/HA
6827610001	69,52	3110	4195	20292	1,35	6,52	44,74	291,89
6827610002	146,24	6419	8109	37635	1,26	5,86	43,89	257,36
6827610003	137,37	4444	5561	25686	1,25	5,78	32,35	186,99
6827610004	44,99	2076	2894	13999	1,39	6,74	46,15	311,18
6827610005	60,24	3084	3493	16436	1,13	5,33	51,19	272,84
6827610006	58,99	1571	1541	6733	0,98	4,29	26,63	114,14
6827610007	125,81	2143	1796	7418	0,84	3,46	17,03	58,96
6827610008	95,89	3124	3557	16541	1,14	5,29	32,58	172,51
6827610009	141,04	2926	3333	14703	1,14	5,02	20,75	104,24
6827610010		0	0	0	#iDIV/0!	#iDIV/0!	#iDIV/0!	#iDIV/0!
6827610011	177,44	1955	1738	6638	0,89	3,40	11,02	37,41
6827610012	97,10	4882	4908	20894	1,01	4,28	50,28	215,18
6827610013	137,31	0	0	0	#iDIV/0!	#iDIV/0!	0,00	0,00
TOTAL	1291,93	35734	41125	186975	1,15	5,23	27,66	144,73
MUNICIPIO								

Municipio de Piedecuesta:

El municipio de Piedecuesta presenta densidades habitacionales entre los 62 y 276 habitantes por hectárea y entre las 15 y 54 viviendas por hectárea

Tabla No 2.3.

Densidades Por Sector Censal Piedecuesta

SECTOR	VIVIENDAS	HOGARES	POBLACIO N	AREA	VIV/HA	HAB/HA
685470001	1341	1386	6169	70,05	19,14	88,07
685470002	1253	1137	5016	80,25	15,61	62,51
685470003	1442	1571	7324	77,07	18,71	95,03
685470004	1848	1948	9371	33,87	54,56	276,68
685470005	2028	2716	12649	51,71	39,22	244,61
685470006	1846	2533	11878	57,09	32,34	208,07
685470007	1482	1683	7650	38,66	38,33	197,87

Municipio de Girón:

Presenta densidades entre los 122 y 313 habitantes por hectárea y entre las 24 y 65 viviendas por hectárea bruta.

Tabla 2.4.

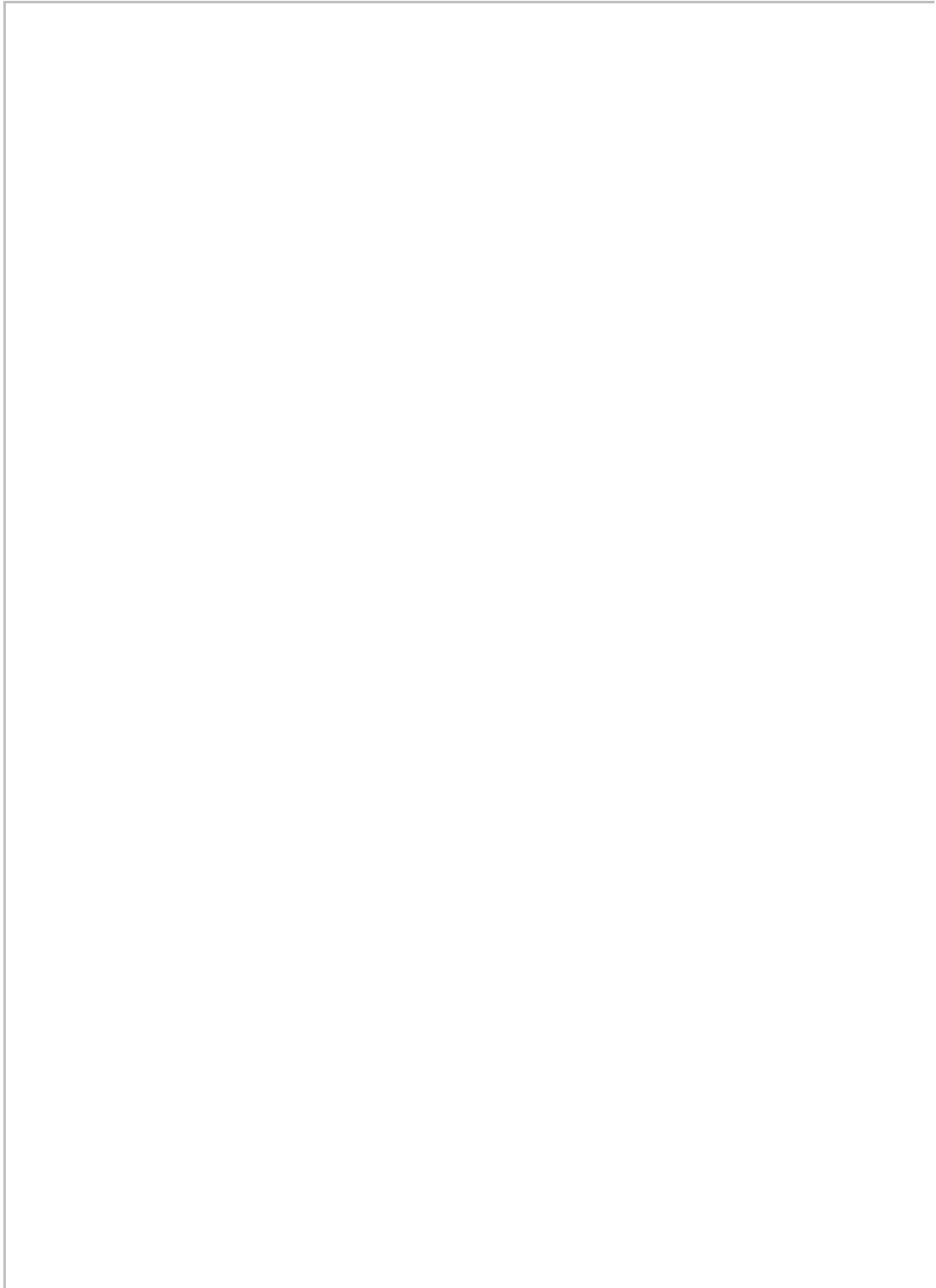
Densidades Por Sector Censal Girón

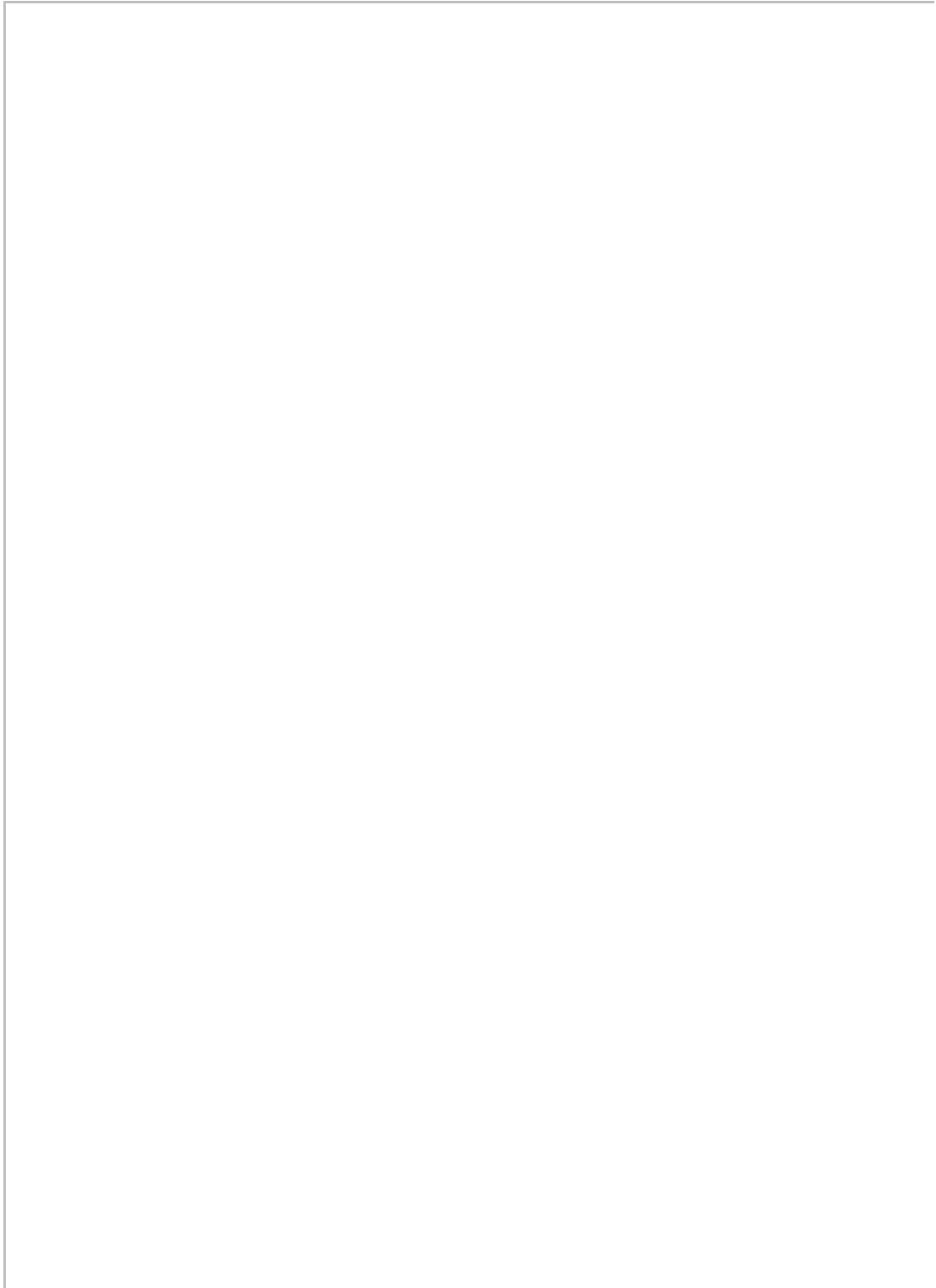
SECTOR	VIVIENDAS	HOGARES	POBLACIO N	AREA	VIV/HA	HAB/HA
683070001	900	931	4393	170,56	5,28	25,76
683070002	2626	2650	11522	82,69	31,76	139,34
683070003	2885	3251	14648	79,68	36,21	183,84
683070004	1745	2078	9538	70,79	24,65	134,74
683070005	1036	1252	6194	41,93	24,71	147,72
683070006	2460	2716	12742	56,13	43,83	227,01
683070007	484	661	3113	ND	!	#
683070008	841	887	4013	12,82	65,60	313,03
683070009	1064	1114	5265	43,11	24,68	122,13

En este contexto, el análisis comparativo frente al estudio de Ingetec, muestra que dicha propuesta se ajusta a las densidades brutas medias que pueden encontrarse en los sectores ya consolidados. Los datos que aparecen con densidades muy bajas corresponden a sectores censales en proceso de desarrollo urbano y por tanto el dato de densidad no es explicativo.

Por otra parte, el estudio de Ingetec, estima como densidades típicas promedio, para los nuevos desarrollos, entre 60 y 80 viviendas por hectárea bruta y entre 90 y 135 viviendas por hectárea neta.

Para unifamiliares, entre 40 y 60 viviendas por hectárea bruta y entre 70 y 110 por hectárea neta. Para unifamiliares, entre 80 y 90 por hectárea bruta y 140 a 150 por hectárea neta.





2.4. LA DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS PRECIOS

DEL SUELO

En el presente numeral, se pretende contar con una visión del proceso de urbanización, visto desde la perspectiva de la dinámica de la construcción y desde el comportamiento de los precios del suelo.

En cuanto a la dinámica de la construcción, se busca identificar el potencial capaz de urbanizar cada uno de los municipios y el Area Metropolitana en su conjunto, de acuerdo a los diferentes tipos de construcciones (unifamiliar, comercio, oficinas) etc, sobre la base de las series históricas del 92 al 98. Con esta información se podrá confrontar los periodos posibles para la consolidación de las estrategias territoriales.

En cuanto a los precios de la tierra, la información permite, a través de las curvas de isoprecio suministrada por la Lonja de Propiedad Raíz, contar con análisis enfocados a definir las viabilidades de determinados tipos de proyectos, de acuerdo a los precios de incidencia del suelo. Se presenta la parte relacionada con Bucaramanga, debido a que no existen datos consolidados sobre precios en los restantes municipios.

2.4.1. Precios de la tierra en Bucaramanga

La curva de precios de la tierra en Bucaramanga de norte a sur empieza por los más bajos en el norte, va subiendo hacia el centro hasta alcanzar el

mayor valor sobre las calles 36. Baja ligeramente hasta la calle 61 donde empieza a bajar mas fuerte hasta llegar al menor valor en la Av. 89 y comienza a subir nuevamente hacia la calle 105. En sentido oriente occidente, el menor valor se encuentra hasta la carrera 10, sube hasta la carrera 15, baja al menor precio nuevamente entre las carreras 21 y 27 y sube nuevamente hasta las carreras 33 y 36 donde se encuentra el mayor valor.

Los mayores precios de la tierra en los últimos 8 años (1990 - 1998), se ubican en los sectores de barrio Cabecera entre las calles 45 y 52 y entre las carreras 33 y 36 y por otra parte en el centro en la calle 36 entre carreras 15 y 21.

En enero de 1990 el valor de metro cuadrado en Cabecera es de \$80.000.00 mientras que en el centro en el área descrita es de \$70.000.00. Para 1992 se iguala el valor del metro cuadrado en \$140.000.00 para los dos. En 1993 Cabecera esta por encima del centro \$220.000.00, en Cabecera y en el centro \$200.000.00, sin embargo en mayo de 1994 el centro se dispara a \$500.000.00 el metro cuadrado, mientras que Cabecera se queda en \$250.000.00.

En Junio de 1995 de nuevo están muy cerca, Cabecera \$500.000.00 metro cuadrado y el Centro \$600.000.00 metro cuadrado.

En marzo de 1997 es notoria la incidencia de la crisis económica y del sector de la construcción ya que los precios apenas se mantienen en el mismo valor por metro cuadrado, Cabecera \$550.000.00, Centro \$600.000.00. Para 1998 se mantienen los mismos precios.

Los menores precios del área estudiada se encuentran en la calle 9 entre carreras 27 y 21 barrio los Comuneros y en la Avenida 89 entre las carreras 21 y 27 barrio El diamante. En enero de 1990 el precio del metro cuadrado estaba en \$19.000.00 en el barrio Comuneros y 18.000.00 el Diamante.

En octubre 1992 \$40.000.00 en Comuneros y \$35.000.00 en el Diamante

En Noviembre de 1993 \$55.000.00 en los dos barrios.

En Mayo de 1994 \$60.000.00 en Comuneros y \$55.000.00 en el Diamante

En Junio de 1995 \$90.000.00 en Comuneros y \$120.000.00 en el Diamante

En Marzo de 1997 \$180.000.00 en Comuneros y \$160.000.00 en el Diamante

En Marzo de 1998 \$180.000.00 en Comuneros y \$160.000.00 en el Diamante.

2.4.2. Actividad Edificadora

A. Participación del Area Metropolitana de Bucaramanga en la actividad edificadora nacional 1988 - 1997

La actividad edificadora total nacional en 1988 fue de 8.339.869. metros cuadrados, mientras que en Area Metropolitana de Bucaramanga fue de 325.052., valor que representa el 3.90% del total nacional y la ubica como la cuarta ciudad en actividad, por encima de ciudades como Barranquilla, Cúcuta y Cartagena.

La actividad nacional llega a su punto mas bajo en 1990 con 6.504.464 metros cuadrados, cuando la actividad edificadora en el Area Metropolitana de Bucaramanga va en aumento pasando a una participación del 5.98%

del total nacional con 389.072 metros cuadrados, esta tendencia del área metropolitana de Bucaramanga continua hasta llegar a su punto mas alto de participación en 1993 con 874.915 metros cuadrados, que significan el 7.59% el total nacional de 11.533.311 metros cuadrados.

La actividad total nacional aumenta desde 1991 y llega a su punto mas alto en 1994 con 12.884.642. La participación del Area Metropolitana de Bucaramanga en este año es de 6.58% con 847.999 mts cuadrados.

El Area Metropolitana de Bucaramanga nuevamente aumenta su participación en 1995 al 7.24% con 829.596 mts cuadrados frente al total nacional de 11.452.090, que a partir de este año comienza a bajar hasta llegar a su punto mas bajo en 1996.

Para 1996 la participación del Area Metropolitana de Bucaramanga baja al 5.04% con 429.023 metros cuadrados, perdiendo con Barranquilla el cuarto lugar en el país que ocupó durante los últimos ocho años, situación que persiste hasta 1997. Continúa bajando para 1997 al 4.9% con 429.483 mts cuadrados, mientras que la actividad nacional presenta un leve aumento para 1997 con 8.762.692 m2.

Entre los meses de Enero a Octubre de 1998 al Area Metropolitana de Bucaramanga genera 288.370 m2, continuando con la tendencia a la baja en la actividad edificadora, fenómeno que se presenta en todo el país, por la fuerte recesión en la industria de la construcción en los últimos años.

B. Participación de los municipios en la actividad edificadora el Area Metropolitana de Bucaramanga 1985 - 1998

El municipio que mayor actividad edificadora aporta es Bucaramanga, seguido de Floridablanca. En 1989 Bucaramanga construye el 70.05% de la actividad del Area Metropolitana con 252.901 metros cuadrados, seguido por Floridablanca con 70.717 metros cuadrados, que significa el 19.51% del total del Area Metropolitana. Piedecuesta y Girón participan con 25.419. y 12.253. metros cuadrados, equivalentes al 7.04% y 3.40% del total respectivamente.

Para 1990 hay un aumento leve en el total del A.M. y en Bucaramanga y Floridablanca. Para 1991 hay una caída en Bucaramanga pero aumento en el Area Metropolitana total por la participación de Floridablanca, y es el único año del periodo de 1989 a 1998 donde la construcción de Bucaramanga es menor a la de la sumatoria de los otros municipios. Para este año 1991 la actividad edificadora total de A.M.B. es de 470.842 m², la de Bucaramanga es de 214.182 metros cuadrados equivalente al 45.49% del total, la actividad de Floridablanca es de 195.644 metros cuadrados (41.55%) y la de Piedecuesta y Girón 35.117 y 25.898 metros cuadrados.

A partir de 1992 hay un aumento drástico de la actividad edificadora en el A.M.B. que llega al pico mayor en 1993 con 874.915 metros cuadrados, año que coincide con la mayor participación de Girón con 199.753 m² (22.83%). Bucaramanga participa este año 1993 con 451.377. metros cuadrados (51.59%), Floridablanca con 172.438 m². Bucaramanga continua en aumento hasta llegar a su pico mas alto en 1994 con 625.209 metros cuadrados, equivalentes al 73.73% del total de A.M.B de 847.999. metros cuadrados.

La actividad total del A.M.B. baja ligeramente entre 1993 - 1995, en este último año se presenta la mayor participación de Floridablanca con 290.500 metros cuadrados, equivalentes al 35.02% del total de 829.596 metros cuadrados de la actividad del A.M.B. Para 1995 la actividad de Bucaramanga baja a 467.841 m² (56.39% del total del A.M.B.); Girón participa con 56.629 y Piedecuesta con 14.625.

La caída fuerte de la actividad del A.M.B. se da en 1996 pasando a 429.023 metros en total, con una participación de Bucaramanga de 312.893 metros cuadrados (72.93%); Floridablanca 72.729 metros cuadrados (16.95%); Girón 31.190 metros cuadrados (7.27%) y Piedecuesta 12.209 metros cuadrados (2.85%).

Para 1997 la actividad edificadora total del A.M.B. se mantiene estable en 429.483 metros cuadrados. Bucaramanga baja a 270.906 metros cuadrados, Floridablanca baja a 69.198 metros cuadrados, Girón aumenta a 70.888 metros cuadrados y Piedecuesta a 18.489 metros cuadrados. El último periodo analizado por Camacol Santander entre Enero y Octubre de 1998 muestra la continuación de la tendencia a la baja como consecuencia de la crisis que vive el país. Bucaramanga baja a 202.734 metros cuadrados, Floridablanca aumenta muy poco a 71.124 metros cuadrados, Girón baja notoriamente a 8.785 metros cuadrados y Piedecuesta a 5.726 metros cuadrados.

C. Perspectivas de la actividad edificadora

La actividad edificadora en el Area Metropolitana de Bucaramanga como en todo el país descendió desde 1996 a los niveles más bajos de las últimas dos décadas. La industria de la construcción atraviesa uno de los momentos más difíciles de su historia. Los estudios periódicos de Camacol muestran una profunda crisis del sector y evidencian las dificultades en las ventas de vivienda y de otro tipo de inmuebles, debido principalmente a las altísimas tasas de interés y a la disminución en el crecimiento de la economía del país.

A finales de 1997 se presentó un ligero incremento en el área licenciada lo que hacía pensar en el fin de la fase recesiva del ciclo de la construcción, sin embargo en el primer semestre de 1998 el sector financiero entró en una grave situación de iliquidez que aumentó la crisis, generando altísimas tasas de intereses y escasez de crédito.

Consciente de la importancia de la actividad constructora en la economía nacional (aporta el 9% del PIB, incluyendo efectos directos e indirectos, y 7% del empleo urbano), el gobierno Nacional está tomando medidas para su reactivación.

La política urbana y habitacional es una de las prioridades del gobierno y piensa poner en marcha un programa sin precedentes que promueva la construcción de vivienda e infraestructura. La política de vivienda está basada en la orientación de subsidios a la demanda y busca garantizar la existencia con el tiempo de esquemas de financiamiento de vivienda de largo plazo y reducir el déficit habitacional concentrado en los estratos más bajos, para el logro de estos objetivos se propone la ejecución de programas denominados Macroproyectos Urbanos Integrales para

favorecer la generación de economías de escala, la concertación técnica y política y la cooperación entre el estado y particulares, son iniciativas locales entorno a la construcción de vivienda de interés social con adecuados planeamientos y gestión urbana, y con la participación del sector privado.

Los recursos financieros para consolidación del sistema de subsidios a la demanda serán generados por aportes directos del presupuesto nacional, cajas de compensación familiar, los municipios que deben destinar el 5% de sus ingresos corrientes y finalmente la caja de vivienda militar.

Los expertos consideran que para salir de la crisis del sector de la construcción es fundamental resolver por parte del estado los siguientes puntos: liquidez y créditos, tasas de interés razonables, presupuesto adecuado para subsidios, esquemas de garantías para que los estratos bajos tengan crédito, reducción sustancial de impuestos que pesan sobre la actividad, compromiso de los municipios a través de su aporte de tierras, subsidios, servicios públicos e infraestructura, impulso de un nuevo sistema de banca hipotecaria basada en esquemas de captación de largo plazo y recursos estables con bajos márgenes de intermediación, sistemas de crédito acorde a la capacidad de pago de los deudores, modernización de las entidades que intervengan en el sector.

Las estadísticas en cuanto a metros cuadrados construidos, evidencian de todas maneras, un fuerte proceso de construcción dentro de la meseta, que dadas las condiciones de saturación de la misma, infieren el desarrollo de un proceso de densificación y de terciarización, sobre la base de los metros cuadrados licenciados en los últimos años.

La evolución de la construcción en la curva de máxima actividad y aún en periodo recesivo, muestra un sector dinámico, con capacidad de liderar procesos de desarrollo urbano, que constituye un insumo para implementar planes parciales y unidades de actuación urbanística, en el marco de la nueva legislación nacional.