



Norma Silvana Lanciotti

Escuela de Economía.

MERCADO INMOBILIARIO EN ROSARIO. RACIONALIDAD EMPRESARIAL Y CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO (1880-1895).*

La dinámica del proceso de comercialización de las tierras constituyó un factor determinante en la producción del espacio urbano al momento de la consolidación de la función comercial exportadora de la ciudad de Rosario a fines del siglo XIX. Los patrones de organización económica y espacial del municipio definidos paralelamente a la formación de un mercado de tierras, produjeron un territorio desarticulado en áreas de densa urbanización y en áreas despobladas sin urbanizar hacia finales del siglo.

Entre 1880 y 1895, se recortaban tres espacios diferenciados en la ciudad: un distrito central densamente poblado y urbanizado en su totalidad, que contaba con servicios públicos; el área circundante al distrito central, de alta densidad de población y servicios públicos en las manzanas lindantes con el centro de la ciudad y, población y servicios decrecientes hacia la periferia; y un área periférica no urbanizada, carente de servicios públicos y con una escasa población aglomerada en torno a los núcleos de desarrollo económico.

El sur de la ciudad se perfilaba como área de asentamiento de las pequeñas industrias de bienes de consumo y de los centros de abastecimiento local. Si bien las expectativas sobre el potencial progreso económico de la zona sur parecieron incrementarse entre 1886 y 1889, su baja densidad de población, su gran extensión y una urbanización dispersa limitaron su desarrollo. El norte de la ciudad constituyó el área de intersección entre los ferrocarriles y los embarcaderos, donde se localizaron las instalaciones de infraestructura asociadas al comercio de exportación. En los alrededores de los talleres ferroviarios, se concentraron los corralones de materiales y empresas integradas a la industria de la construcción. En el noroeste, se desarrolló el núcleo de asentamiento industrial más dinámico de la región, orientado a la producción de bienes de consumo para los mercados interno y externo. El emplazamiento de las estaciones del ferrocarril y la concentración de actividades económicas integradas aceleraron la urbanización de las áreas contiguas a los polos de crecimiento económico situados en el norte y noroeste de la ciudad.

La configuración espacial de la ciudad podía representarse en la figura de un triángulo, cuya base se recostaba sobre el Río Paraná con punto medio en la Aduana, siendo el vértice opuesto, la Plaza Independencia. A partir del vértice opuesto a la base, se delimitó el trazado en grilla o damero de acuerdo a dos ejes simétricos respecto al vértice y perpendiculares a las márgenes del río: los Bulevares Argentino y Santafecino. La expansión urbana se desplegó progresivamente en forma radial, desde el conglomerado central contiguo a la Aduana hacia la periferia.

La localización de las vías del tranway reforzaba el diagrama de ciudad delimitado por los Bulevares y el Río Paraná. El primer tranway de la ciudad se había inaugurado en el año

* El siguiente trabajo constituye un avance de investigación sobre el tema: "Mercado Inmobiliario en Rosario (1885-1914). Racionalidad Empresarial y configuración del espacio urbano", desarrollado en el marco de una Beca Interna de Formación de Posgrado otorgada por el CONICET, bajo la dirección de Carina Frid de Silberstein.

1872 (Tranway Ciudad del Rosario); entre 1884 y 1890 se otorgaron concesiones a cuatro empresas más: Tranway Anglo-Argentino, Tranway Rosarino del Norte, Tranway del Saladillo y Tranways del Oeste. De las cinco empresas, sólo el Tranway Anglo Argentino era de capital inglés, los accionistas de las cuatro empresas restantes eran empresarios locales, vinculados con la actividad inmobiliaria, comerciantes importadores y exportadores, terratenientes del sur de la provincia de Santa Fe y empresas de servicios públicos.¹ La competencia entre las distintas empresas de tranway impulsó la rápida construcción de la red tranviaria, que alcanzó su máxima extensión en 1890, comunicando los polos de desarrollo urbano entre sí, a través de nueve ramales altamente concentrados en el conglomerado central, con una densidad vial decreciente hacia la periferia.

De la misma manera, el sistema ferroviario consolidó aún más la configuración espacial referida. Hacia el año 1891, las vías del ferrocarril enlazaban a Rosario con las principales ciudades y regiones agrícolas del país: El Ferrocarril Central Argentino (F.C.C.A) había habilitado su línea Rosario-Córdoba (1870), el ramal a Sunchales (1886) y el ramal a Peyrano (1891); el Ferrocarril Oeste Santafecino unía la ciudad con Casilda desde 1883; el Ferrocarril Buenos Aires y Rosario había habilitado la línea Rosario - Buenos Aires (1886); el Ferrocarril de la Provincia de Santa Fe, la línea Rosario-Santa Fe (1888) y el Ferrocarril Córdoba y Rosario, la línea Rosario-Sastre (1891).

Los talleres y estaciones se emplazaron desde los terrenos contiguos a la Aduana hacia el noroeste (F.C.C.A., F.C.B.A y Rosario) y hacia el sur (F.C.O.S), sobre las márgenes del río Paraná. Las vías del ferrocarril dispuestas en la calle paralela al Bv. Santafecino y en el Bv. Argentino, dividían la zona urbanizada de la zona de quintas, delimitando el territorio efectivamente poblado hacia 1895.²

¹ A partir de 1878, Tranways del Rosario se constituyó como sociedad anónima, sus accionistas fueron: Tiburcio Benegas, Cía. Tranways Ciudad de Buenos Aires, Carlos Casado, Antonio Zubelzu, Machain y Cía., Ledesma Hnos., Juan M. Ortiz y Manuel Arijón, entre otros. La firma Martín Navarro, Domingo de Sa Pereyra y Cía obtuvo la concesión del Tranway Rosarino del norte; Manuel Arijón era el propietario del Tranway del Saladillo y el directorio de la compañía Tranways del Oeste estaba formado por Juan Canals, Aneto Echesortu, Ernesto Davis, Francisco Ballestero y Juvenal Machado. Los tranvías en circulación eran a tracción a sangre, los primeros tranvías eléctricos comenzaron a funcionar en el año 1906. *Compendio de Digestos Municipales 1862-1889*; MIKIELEVICH, V., "El tranway", en *Revista de Historia de Rosario*, nos. 1 al 4, Rosario, 1965.

² El análisis del sistema urbano en función de la economía nacional requiere la consideración de un período más amplio que el que abarca este avance. Para una síntesis de las diferentes perspectivas de la producción académica sobre el impacto de la urbanización en el desarrollo de las economías nacionales, ver: MORSE R., *La investigación urbana latinoamericana: tendencias y planteos*, Siap, Buenos Aires, 1973; HARDOY, J. y otros, *Ciudades y Sistemas Urbanos. Economía informal y desorden espacial*, CLACSO, Buenos Aires, 1984; HARDOY, J.E, *Nuevas Perspectivas en los estudios sobre Historia Urbana en Latinoamérica*, IIED-América Latina GEL, Buenos Aires, 1989. Sobre la relación entre la localización industrial y la configuración del sistema urbano: LLOYD P. y DICKEN P., *Location in space: a theoretical approach to economic geography*, Harper & Row, Publishers, NY, 1983; ROFMAN Alejandro, "Efectos de la integración latinoamericana en el esquema de localización industrial", *Revista Desarrollo Económico*, IDES, N° 38, Bs.As, jul- set 1970; ROFMAN A. y ROMERO L.A., *Sistema Socioeconómico y estructura regional en la Argentina*, Amorrortu editores, Buenos Aires, 1997. La evolución de la estructura espacial de la ciudad de Buenos Aires ha sido analizada por: YUJNOVSKY, O, *La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano*, Siap, Bs. As., 1971; TORRES H. y SCHTEINGART M., "Procesos Sociales y Estructuración Metropolitana en América Latina", *Revista Desarrollo Económico*, n° 48, Bs. As., Ene-mar 1973, pp. 725-760; TORRES H., "Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de la ciudad de Buenos Aires", en *Revista Desarrollo Económico*, N° 58, Bs. As., jul-set 1975, pp. 281-306; HARDOY, J y GUTMAN, M. *Buenos Aires*, Ed. Mapfre, Madrid, 1992. Para un enfoque integrado con

En primera instancia, el presente trabajo se propone analizar la formación del mercado urbano de tierras y su articulación con la organización del espacio urbano durante el período 1885-1895. En segunda instancia, se identificarán los actores económicos que participaron en la actividad inmobiliaria, para luego definir la lógica de los empresarios del sector. El recorte temporal sugerido nos permitirá analizar el proceso de formación del mercado de tierras, al momento de la inversión en obras públicas de infraestructura durante el ciclo de auge de las inversiones extranjeras en el país, así como evaluar el ciclo recesivo iniciado a partir de la crisis de 1890 y determinar sus efectos en la posterior reorientación de la actividad inmobiliaria.

1. EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA DÉCADA DEL OCHENTA.

1.1. Formación del mercado de tierras.

A fin de la década del sesenta, el número de ventas de tierras urbanas había comenzado a manifestar un crecimiento leve, aunque progresivo, que culminó en la crisis de 1874. La consecuente restricción del crédito impulsó la utilización de la tierra como garantía para recibir créditos, incrementándose el número de operaciones hipotecarias con tierras urbanas. La expansión de las operaciones de retroventa y de las hipotecas en un mercado fluctuante y con alto grado de iliquidez y las dificultades de los grandes propietarios para cancelar las obligaciones adquiridas con los grupos financieros extranjeros, generaron el incremento de la venta de las propiedades en remate público, continuando el proceso interrumpido de subdivisión de las extensiones de los grandes propietarios de tierras del sur de la provincia, que se había iniciado en los años sesenta.³ Recién a partir de 1881, la tendencia creciente y continuada del volumen de ventas de tierras urbanas, posibilitó la formación de un mercado de tierras caracterizado por una amplia fluctuación de los precios y de las superficies de tierras negociadas. No obstante, la crisis de 1890 produjo una profunda reestructuración en el sector dedicado a la compraventa de tierras, que debió adaptarse a las nuevas condiciones de un mercado estable entre 1891 y 1895.

Durante el período considerado, la oferta de tierras aumentó debido a varias razones, a saber: la subdivisión de los predios, la venta de tierras fiscales, la instalación del sistema de transporte urbano y la realización de obras públicas de infraestructura, transformaciones que extendieron los límites del mercado de tierras desde el núcleo céntrico hasta el Matadero (Sur), la estación de Ferrocarril a Santa Fe (Oeste) y el Barrio Refinería (Norte). La inversión en obras públicas de pavimentación, nivelación de barrancas, iluminación de calles, servicio de agua potable y recolección de basura, apertura de nuevas calles y desmonte de zonas sin deslindar, se desarrolló aceleradamente durante los años 1884-1890, reanudándose a partir de 1895.⁴

la historia social y cultural, ver: SCOBIE J., *Buenos Aires, del centro a los barrios. 1870-1910*, Ed. Solar, Buenos Aires, 1977 y GORELIK A., *La grilla y el parque*, Universidad de Quilmes, 1998

³ Aldao, Cullen, Iriondo, Alfredo de Arteaga, Mariano Cabal y Ramón Casas fueron algunos de los propietarios rurales que tuvieron dificultades financieras durante la década del setenta. GALLO E., *La Pampa Gringa*, Ed. Sudamericana, Bs.As., 1984, pp. 178-182. Sobre la subdivisión de las antiguas lonjas del Municipio del Rosario, ver LOCATELLI D., *Historia de la Propiedad Territorial en el Municipio del Rosario*, Municipalidad de Rosario – Dirección General de Topografía y Catastro, Rosario, 1974. Sobre los orígenes de la elite comerciante local, ver SILBERSTEIN, C., "Parenti, negoziante e dirigenti: La prima dirigenza italiana di Rosario. (1860-1890)", en Rosoli, G. (comp.), *Identità degli italiani in Argentina*, Roma, 1993.

⁴ El alumbrado público a gas hidrógeno era provisto por la Empresa de Gas desde 1868. En 1892, se decidió la contratación del alumbrado eléctrico con la Compañía de Electricidad del Río de la Plata Limitada (luego, The Rosario Electric Light Company), a causa de los conflictos entre la

Entre 1886 y 1889, años de gran especulación inmobiliaria, la demanda de tierras fue inelástica; a partir del noventa, la oferta tendió a ser elásticas debido a la estabilización de los precios y a la extensión de las tierras negociables: las ventas se incrementaron en las secciones donde los precios de las tierras eran más bajos, al tiempo que aumentaba la población suburbana. Después de 1890, con la finalización del proceso especulativo de compraventas de tierras, se produjo un desplazamiento del uso de las tierras como garantía hipotecaria, por su utilización en la producción de bienes habitacionales. La actividad privada en la construcción de edificios de inquilinatos y conventillos constituyó la primera respuesta al déficit habitacional originado por el incremento de la población urbana, que alcanzó el porcentaje anual y periódico más alto de la Argentina entre 1887 y 1895. Durante la década del noventa, se incrementaron las ventas de terrenos de menor superficie en las secciones 2, 3 y 4, como también la construcción de viviendas, a la vez que se producía un desplazamiento en el tipo de vivienda construida.⁵

Las restricciones jurídicas en la comercialización de las tierras urbanas disminuyeron hacia finales del período. Una importante transferencia de tierras del dominio público al privado ya se había concretado, incrementándose el número de agentes privados que participaban de la comercialización de tierras en el mercado inmobiliario local. La concurrencia de un alto número de compradores y vendedores determinó la configuración de un mercado activo de tierras en la zona delimitada por los Bulevares Argentino y Santafecino y el Río Paraná. Fuera del límite de los bulevares, los precios eran fijados por una oferta oligopólica controlada por el Estado, como así también por grandes propietarios y agentes inmobiliarios locales o compañías extranjeras, determinando un mercado limitado donde el acceso a la información y el manejo de la certidumbre se concentraba en manos de los representantes de las compañías de ferrocarriles y de un grupo de agentes económicos locales, vinculados entre sí por relaciones profesionales y parentales, que operaban activamente en el espacio político municipal.

Municipalidad y la Empresa de gas. En 1887, se inauguró el servicio de aguas corrientes provisto por The Rosario Water Work Company Limited. En 1886, se concedió permiso a D.A.Fels, representante de la Compañía Unión Telefónica del Río de la Plata, a D.F. Parodi, representante de Teléfonos Provinciales, y a D.A. Gilliés, para establecer y explotar líneas telefónicas en el municipio. En 1887, se contrató el adoquinado de 450 cuadras. En 1890, The Rosario City Improvements Company Ltd había finalizado la primera etapa de construcción del sistema de cloacas; no obstante, la inspección municipal detectó serias deficiencias constructivas por lo que las obras no fueron recibidas hasta 1899. *Compendio de Digestos Municipales...1862/1889 y 1890/1891.*; MUNICIPALIDAD DE ROSARIO, *Antecedentes relativos a la Obras de Cloacas y Desagües de esta Ciudad*, Rosario, 1895; CARRASCO, G., *Los progresos demográficos y sanitarios del Rosario de Santa Fe. 1887/1906*, Cia. Sudamericana de Billetes de Banco, Buenos Aires, 1907.

⁵ Rosario, tercera en población en 1869, asumió el segundo lugar en 1887, rango que mantuvo hasta 1914. Durante estos años, su crecimiento urbano estuvo determinado por la inmigración, cuya contribución se verifica en el alto porcentaje de extranjeros sobre la población total de la ciudad: 41% en 1887 y 41,5% en 1900. Rosario absorbió el mayor número de inmigrantes llegados a la Argentina entre 1871 y 1895, después de Buenos Aires. Para una caracterización del crecimiento demográfico y la urbanización en Argentina, ver RECCHINI DE LATTES, Zulma, "El proceso de urbanización en la Argentina: Distribución, Crecimiento y algunas características de la población urbana", en *Revista Desarrollo Económico* n° 48, IDES, 1973, pp. 869/886; y de la misma autora, *La población de la Argentina*, CICRED, INDEC, Buenos Aires, 1975.

1.2. Mercado y espacio urbano: Evolución de las ventas por sección.

SECCIÓN 1. Límites: Mendoza, Paraguay y Río Paraná.

En 1887, la primera sección era la más poblada de la ciudad según se observa en la tabla 1. La densidad de población era particularmente alta en las manzanas ubicadas en el núcleo comercial céntrico, disminuyendo en las manzanas aledañas. En la zona lindante con la estación del Ferrocarril, la densidad de población era menor, mientras que los terrenos menos valorizados, ubicados desde Belgrano hasta las Barrancas del Paraná, tenían una densidad de 11 a 50 habitantes por manzana.⁶

Tabla N° 1.
Población de la ciudad de Rosario por sección. 1887/1900

Sección	Población 1887	% s/ total	Población 1900	% s/total	Crecimiento % 1887/1900
1	18388	36	24232	21	34,5
2	13362	26	34087	30	155
3	10673	21	28725	26	169
4	1584	3	9144	8	477
5 s/d			11928	11	
6 s/d			4345	4	

Fuente: Para 1887, CARRASCO, Gabriel, *Los progresos demográficos y sanitarios del Rosario de Santa Fe 1887/1906*; para 1900, Primer Censo Municipal de la ciudad de Rosario de la Pcia. De Santa Fe, Buenos Aires, 1902.

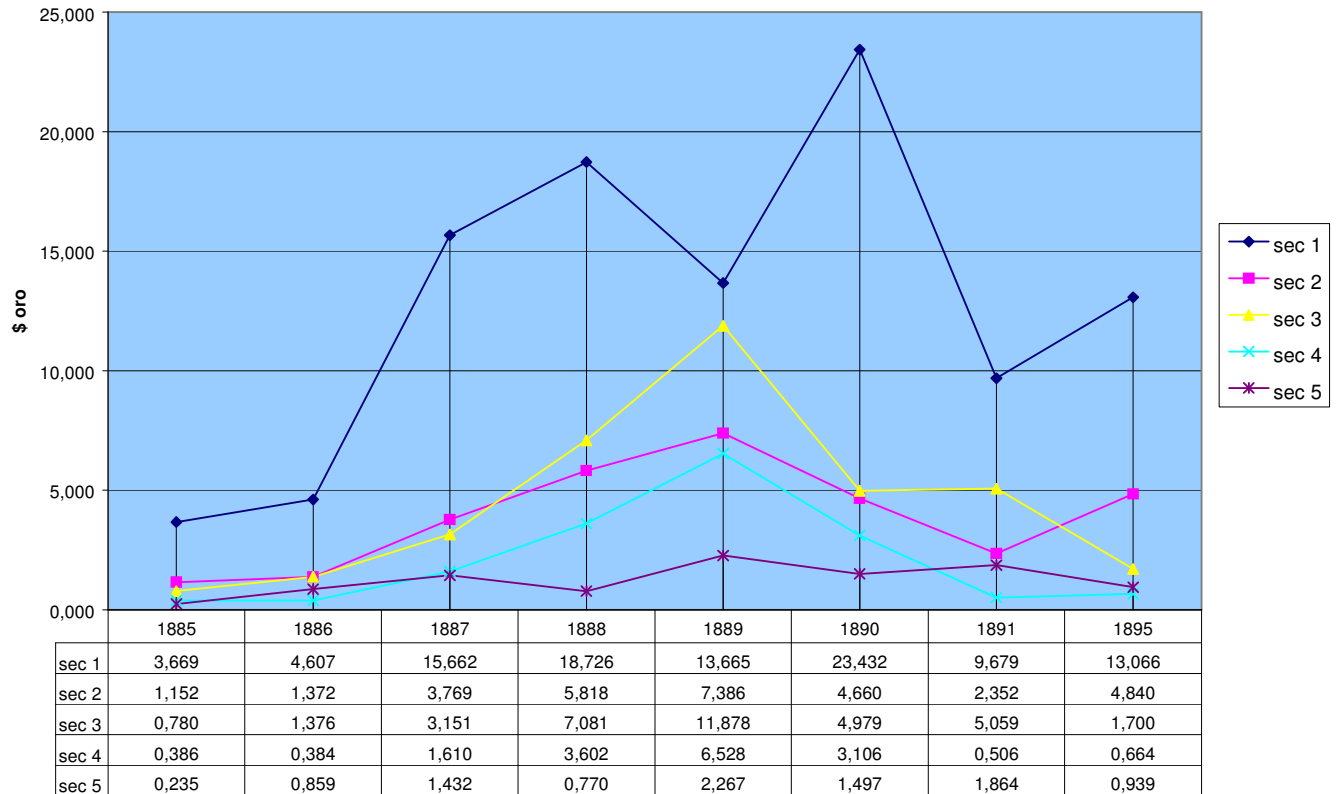
Hacia 1895, la primera sección contaba con adoquinado, servicio de recolección de residuos, alumbrado público y agua corriente en toda su extensión. Las líneas de tranways cruzaban toda la sección, comunicándola con el sur, el noroeste y el oeste de la ciudad. Los límites entre precios altos y bajos de las tierras coincidían con la densidad del trazado de las líneas de tranway: desde 1º de mayo hacia el río, las calles estaban cruzadas por escasas vías, mientras que la trama en el casco céntrico era particularmente densa (Ver figura 1).

Entre 1885 y 1895, la curva de precios de la Sección 1 representa los precios más altos de la ciudad, identificándose una tendencia creciente menos acentuada que en el resto de las secciones. La sección presentaba un activo mercado de tierras: La totalidad de sus terrenos había sido deslindada hacia el final del período y las parcelas vendidas eran de menor superficie que en las secciones 2, 3, 4 y 5. (Ver gráficos 1 y 4) Un indicador de la demanda de terrenos se identifica en la compraventa de centros de manzana, cotizados de 3 a 6 veces más del valor de la mediana, a diferencia del resto de las secciones, donde los centros de manzana no tenían precios más altos que otros lotes.

⁶ En 1887, la densidad de población era de 301 a 350 hab. por manzana en la zona comprendida entre las calles Paraguay, Córdoba, Corrientes y Rioja; de 201 a 300 hab., en las manzanas comprendidas entre 1º de mayo, Mendoza, Corrientes y Santa Fe, y en las manzanas aledañas a la Plaza Urquiza. Sobre San Lorenzo, Urquiza y San Luis entre 1º de mayo y Corrientes, la densidad era de 151 a 200 hab por manzana. De aquí en adelante, todas las referencias sobre la densidad de población por manzana en la ciudad de Rosario para el año 1887, corresponden al Plano General de Población del Municipio de Rosario del *Primer Censo General de la Provincia de Santa Fe*, año 1887, Santa Fe, 1888.

Grafico nº1:

**Precios medios por m2 de la tierra urbana por sección.
Rosario 1885-1895
(en \$oro)**



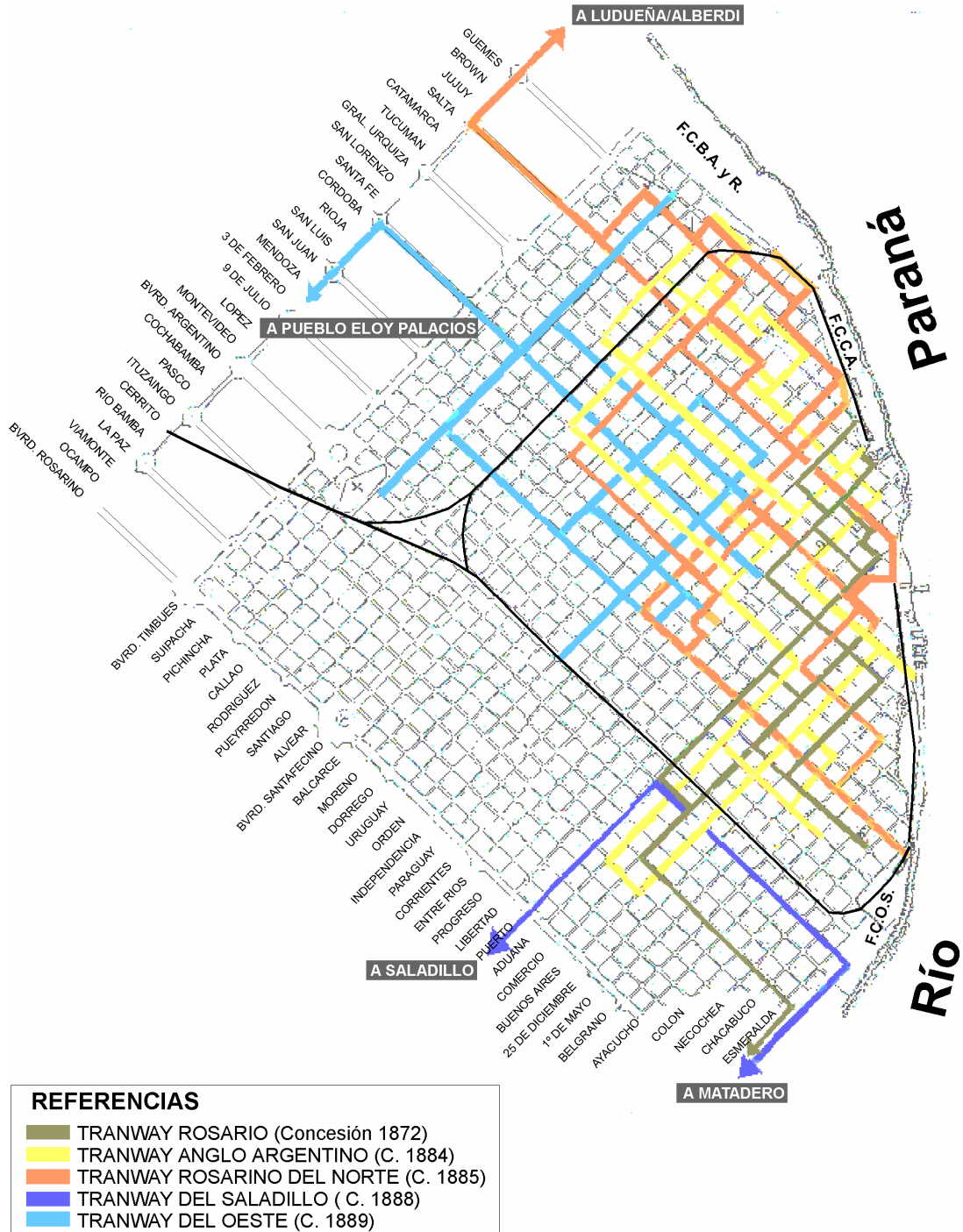
Fuentes: Elaboración propia sobre la base de las Escrituras de Venta de terrenos en la ciudad de Rosario del *Archivo de Protocolos Notariales, Colegio de Escribanos de la Pcia. De Santa Fe, 2da. Circunscripción* y del *Archivo Torriglia*, Instituto de Investigaciones de la Facultad de Humanidades y Artes de Rosario. (Ver anexo metodológico)

Tabla nº 2:
Precios medios de tierras urbanas por sección (en números índice)
Rosario 1885-1895
(1885=100)

Año	Sección 1	Sección 2	Sección 3	Sección 4	Sección 5
1885	100	100	100	100	100
1886	126	119	176	99	366
1887	427	327	404	417	610
1888	510	505	908	933	328
1889	372	641	1523	1691	965
1890	639	405	638	805	637
1891	264	204	649	131	793
1895	356	420	218	172	400

Fuentes: Idem Gráfico nº 1.

EXPANSION DE LA RED TRANVIARIA EN LA CIUDAD DE ROSARIO 1885-1895



Elaboración propia sobre plano de la ciudad de Rosario de Santa Fe de Carrasco Gabriel., "Descrpción Geográfica y Estadística de la Provincia de Santa Fe", año 1886. Redibujado Arq. Juan Carlos Cocca.

Figura 1

La disminución de las transacciones sobre terrenos sin edificar, el aumento de la compraventa de fincas y la extensión de las operaciones con hipotecas, permiten identificar una especialización de la oferta inmobiliaria fundada en la multiplicidad de usos de las propiedades (comercial, residencial, institucional) entre 1889 y 1891. En 1890, la curva de precios S1 alcanzó su punto máximo, el cual representa la sobrevalorización de los terrenos debido a la multiplicación de las ventas para cancelar obligaciones hipotecarias.

Los terrenos de altos precios se localizaban en el conglomerado institucional, financiero y comercial delimitado por las calles Buenos Aires, San Luis, Libertad y Santa Fe. Las propiedades situadas sobre calle Buenos Aires y 25 de diciembre desde Córdoba a Mendoza -área comercial y residencial- y sobre las calles Entre Ríos, Rioja y San Luis, también registraban altos precios. Las calles Aduana, Puerto, Libertad y Progreso entre San Luis y Córdoba, alojaban numerosos comercios: Casas importadoras de máquinas agrícolas, herramientas y comestibles; tiendas, cigarrerías y sastrerías, camiserías, relojerías, almacenes y droguerías, algunos talleres y manufacturas.⁷ Asimismo, se detectaron altos precios en las manzanas adyacentes a los mercados sur y norte, donde se instalaron comercios y manufacturas asociadas a la actividad de dichos mercados.⁸

Las ventas a precios medios se efectuaban en las manzanas situadas entre el casco céntrico institucional y los polos de crecimiento emergentes (mercados, plaza Urquiza, Estación FCA), donde se desarrolló un área comercial asociada a la actividad del Puerto y de la Aduana. El área, circundante al conglomerado central, estaba delimitada por las calles Paraguay, Mendoza, 25 de diciembre, Salta y Bajada. En las calles contiguas a la Aduana, a los embarcaderos y muelles, se establecieron casas de importación y exportación, las oficinas de los agentes marítimos y las agencias de seguros; por la calle Aduana, a unos metros de la barranca, estaban las oficinas de las caleras y areneras, y en las calles ribereñas, puestos de carne y verduras.

Las tierras de menor valor estaban comprendidas entre las calles Mendoza, Buenos Aires y el río, donde se alojaba la empresa de carros atmosféricos encargada de la limpieza de la ciudad; y hacia el oeste, por calle Paraguay entre Jujuy y Catamarca. Desde la calle 1^º de mayo hacia el este, no había centros comerciales y los terrenos sobre la barranca del río Paraná estaban ocupados por obreros de la construcción y portuarios que vivían en casillas de madera y ranchos bajos.

⁷ Sobre calle Buenos Aires entre Córdoba y Rioja estaban la Catedral y la Municipalidad; sobre calle Córdoba, la Jefatura. Los Bancos Provincial, Nacional e Inglés fueron construidos durante la década del ochenta, en las manzanas delimitadas por Córdoba, Santa Fe, Comercio y Puerto; el Banco de Londres, en Puerto entre San Luis y Rioja. En Puerto entre Santa Fe y Córdoba, se construyó el Teatro Opera y en la manzana contigua, el Edificio de Telégrafos.

⁸ El Mercado Sud, el más antiguo y de mayor movimiento, estaba en Puerto entre San Luis y San Juan (1857) y el Mercado Norte, en Tucumán y Progreso (1876). En Catamarca entre Progreso y Libertad, se encontraba la fábrica de Hielo de Mendiluce, Mérica y Cia, luego Fábrica de Hielo La Moderna y en Libertad entre Catamarca y Salta, la Fábrica de Fideos del Comercio.

Durante estos años, la Municipalidad reorganizó los espacios públicos adyacentes a los mercados Norte, Sud y al F.C.A: En 1885, se realizaron las obras de nivelación de los terrenos en Bajada Urquiza y Comercio, entre 1888 y 1890 se reglamentaron las zonas de influencia de los mercados sur y norte, se autorizó el arrendamiento de las plazoletas del Mercado sud para realizar remates (los cuales se hacían allí hace tiempo), se desalojó a los ocupantes de las piezas exteriores del Mercado Sud en virtud de ser antihigiénicos y se realizó la apertura de calles hacia la estación del FCCA. En 1888, el Concejo Deliberante aprobó el contrato con el FCCA, que cedía al municipio los terrenos que formaron la Av. Wheelwright. *Compendio de Digestos..1862-1891; Primer Censo Municipal de la ciudad de Rosario de Santa Fe*, año 1900, Buenos Aires, 1902; *Diario El Municipio*, años 1887-1889.

SECCIÓN 2. Límites: Mendoza, Río Paraná, Paraguay y al sur, los límites del municipio.

La sección 2 era la segunda en población en 1887 y registró un constante crecimiento demográfico hasta ser la sección más poblada de la ciudad en el 1900 (Ver tabla 1), aunque por su mayor extensión (14870,25m²), la densidad de población era menor que en las secciones 1 y 3.⁹

Al sur del Bv. Argentino, el alto porcentaje de terrenos sin deslindar, una gran magnitud de tierras en manos del Estado y la carencia de obras públicas de infraestructura al sur del Bv. Argentino, determinaron una oferta y una demanda de tierras centralizada por sectores oligopólicos; mientras que al norte del Bv. Argentino, en el área adyacente a la primera sección se configuró un mercado de tierras activo con precios fluctuantes y diversificado.

Hacia finales del período, las líneas de tranway comunicaban los polos de crecimiento económico -Matadero, Mercado y F.C.O.S.- con los embarcaderos y muelles situados al norte, configurando una trama de escasa densidad. La segunda sección no contaba con servicio de barrido de calles, y la recolección de residuos llegaba hasta calle Ituzaingó. La red de agua potable y el adoquinado alcanzaban el Bv. Argentino, pero no todas las calles de este a oeste estaban adoquinadas o afirmadas, mientras que al sur de calle Cerrito las calles no estaban abiertas. Sólo algunas calles de sur a norte (Buenos Aires, Aduana, Puerto) tenían alumbrado público hasta el Bv. Rosarino; al sur del Bv. Argentino, las calles no estaban iluminadas. Los numerosos decretos y ordenanzas municipales tendientes a desarrollar la urbanización de esta sección no tuvieron éxito: ninguna de las ordenanzas referidas a apertura de calles e instalación de servicios públicos se había cumplido en 1895.

Entre 1887 y 1891, la evolución del índice de precios de segunda sección marca una tendencia de crecimiento menor a la de las secciones 3, 4 y 5. A diferencia de la primera sección, las ventas a precios altos fueron escasas y de localización dispersa. El lento proceso de urbanización de esta zona y su cercamiento por los rieles del F.C.O.S. que impedían la circulación libre por Bv. Argentino, dilataron el deslinde de los terrenos situados al sur de Bv. Rosarino hasta 1910. Los terrenos de propiedad del gobierno municipal y nacional tampoco se comercializaron efectivamente hasta la década siguiente.¹⁰

Las tierras más valorizadas estaban en la zona lindante con la primera sección, entre calles 3 de Febrero, Puerto, Gral. Lopez y Progreso, donde se establecieron comercios y pequeñas industrias alimenticias en torno al Mercado Sud. Además del área referida, la sección tenía tres polos dispersos de crecimiento económico: el F.C.O.S., el Matadero y el Mercado de Frutos en Plaza López, asiento de la estación del Tranway del Saladillo, desde donde partía la línea hacia los Baños del Saladillo en el extremo sur. Al sur y al oeste de Puerto y Bv. Argentino, los precios de venta eran bajos y las operaciones escasas.

A pesar de la escasa densidad de la red tranviaria, los precios bajos de los terrenos situados al sur del Bv. Argentino y su cercanía con el centro de la ciudad, facilitaron el

⁹ La densidad era de 151 a 200 habitantes sobre calle 3 de febrero entre 1º de mayo y Paraguay, de 11 a 50 habitantes por manzana desde 3 de Febrero hasta Cerrito y desde Belgrano hasta el río; y menos de 11 hab. por manzana desde calle Cerrito hacia el sur, donde las manzanas no estaban trazadas.

¹⁰ El Municipio era propietario de los terrenos del Matadero Municipal y aledaños, ubicados en Ayolas y el Río Paraná. El gobierno nacional era propietario de las manzanas adyacentes al Colegio Nacional, las cuales se remataron en marzo de 1889. Los compradores, operadores inmobiliarios en su mayoría (César Costa, Pedro L. Funes, Lisandro de La Torre y Joaquín Lejarza, entre otros), pusieron a la venta algunos lotes, pero la crisis de 1890 postergó la comercialización de estas tierras hasta después de 1893. *Diario El Municipio*, 19/03/1889.

establecimiento de pequeñas industrias de consumo local en las manzanas lindantes al trazado de las vías, así también como el asentamiento de numerosos inmigrantes.

SECCIÓN 3. Límites: Mendoza, Río Paraná, Paraguay y La Plata-Brown -Bv. Timbúes al oeste.

En 1887, la Sección 3 era la tercera sección más poblada de la ciudad. Las manzanas sobre calle Paraguay (límite de la sección 1) tenían la mayor densidad de habitantes, disminuyendo hacia el oeste. Entre 1887 y 1900, la sección registró un crecimiento demográfico del 169 % hasta ser la segunda sección más poblada de la ciudad. Las zonas aledañas a los talleres del ferrocarril y a los muelles y embarcaderos ribereños, fueron las más pobladas hacia el final del siglo.¹¹

Se proveía de alumbrado público y agua potable hasta calle Dorrego y luego, en las arterias de comunicación con el Barrio Echesortu y con los talleres del Ferrocarril (Salta, San Luis y Mendoza). El servicio de recolección de residuos alcanzaba al Bv. Santafecino y el adoquinado, hasta San Luis y Bv. Santafecino. Desde Mendoza y el Bv. Timbúes hasta Guemes, las calles no estaban delineadas.

El tendido de tranways era particularmente denso en esta sección, fundamentalmente en las calles aledañas a las estaciones del ferrocarril y a los embarcaderos, donde las sucesivas concesiones a las empresas Tranway Rosarino del Norte y Tranway Anglo Argentino, determinaron la superposición de vías en calles no urbanizadas, cuyos terrenos lindantes manifestaron una elevada valorización hacia finales del período.¹²

La evolución del índice de precios de las tierras en la sección 3 indica una tendencia creciente muy acentuada, con precios altos aún durante la crisis de 1890, y muy variables de acuerdo a la localización del terreno (Ver gráfico 1 y tabla 2). La característica diferencial respecto a las secciones 1 y 2 fue la puesta en mercado de nuevos barrios por parte de empresarios inmobiliarios, cuyos intereses tuvieron gran influencia en las políticas municipales y en la configuración de los espacios económicos y residenciales durante los años siguientes. Al este del Bv. Santafecino, el mercado de tierras era muy activo; al oeste del Bv. Santafecino, la urbanización se inició después de 1890 y el mercado de tierras se caracterizaba por tener precios bajos, una demanda localizada e inestable y una oferta oligopólica.

A diferencia de la primera sección, donde las tierras de alto precio estaban concentradas en un conglomerado de funciones diversificadas, en la tercera sección se identificaron cuatro áreas integradas de distinta función y localización: a) Calles Rioja, Córdoba y Santa Fe, continuación del conglomerado central por sus arterias principales desde Paraguay a Bv. Santafecino, área residencial y comercial¹³; b) Sobre el Bv.

¹¹ Sobre calle Paraguay, la densidad era de 100 a 151 habitantes por manzana; entre Paraguay y Pueyrredón, de 11 a 50 habitantes y al oeste de Pueyrredón, era aún menor: menos de 11 hab. por manzana. *Primer Censo General de la Provincia de Santa Fe*, año 1887; *Primer Censo Municipal de la ciudad de Rosario*, año 1900.

¹² En 1888, se autorizó la apertura de nuevas calles hasta diez cuadras fuera de los Bulevares Rosarino y Timbúes, al año siguiente, se nombraron las calles de norte a sur abiertas al otro lado del Bv. Timbúes y se designó avenida, a la calle Salta. Ver figura 1. *Compendio...años 1862-1889*

¹³ Juan Canals construyó su residencia en Rioja y Moreno, Italo Méliga y Juan Bosco construyeron las residencias de Santiago y Giacomo Pinasco en Bv. Santafecino y Córdoba; en Oroño y Rioja, se levantaba el chalet de Luis Suarez. Sobre el estilo arquitectónico de las residencias de la elite y de los edificios públicos en la ciudad, ver GUTIERREZ Ramón y VIÑUALES Graciela, *Evolución de la*

Santafecino, entre Córdoba y el Río, área comercial y manufacturera de valorización creciente por la construcción del Mercado Boulevard Norte (Mercado Modelo) en la esquina del Bv. Santafecino y Salta; c) Área manufacturera de tránsito entre el conglomerado céntrico y el F.F.C.A. donde se establecieron comercios e industrias asociadas a la construcción; d) Complejo de actividades de la exportación: Sobre la barranca norte, formado por la estación y embarcaderos del FCCA, los talleres del Ferrocarril Buenos Aires y Rosario y la Sociedad Graneros y Muelles del Rosario.

La intervención del Estado a través de la compra de tierras y de la asignación de usos públicos, resultó decisiva en la valorización de los terrenos de esta sección. El gobierno nacional, propietario de las manzanas contiguas al F.C.A., vendió estos terrenos en remate público en el año 1889, en tanto que la Municipalidad de Rosario compró los terrenos lindantes con el F.F.C.A. En 1887, se procedió a la apertura efectiva del Bv. Santafecino y, al año siguiente, la Municipalidad donó al Poder Ejecutivo de la provincia una fracción de terreno en la Plaza San Martín para la construcción del Palacio de Justicia, contribuyendo a la valorización de las manzanas aledañas.

SECCION 4. Límites: Mendoza, Paraguay, La Plata y al sur, límite del municipio.

En 1887, la sección cuarta estaba escasamente poblada y, aunque su población experimentó un incremento del 477% entre 1887 y 1900, a finales del siglo XIX era la sección menos poblada y urbanizada de la ciudad. La mayoría de las calles situadas al sur de la calle Cerrito y al oeste de Pueyrredón, no estaban delineadas. Hasta 1890, la proporción de terrenos sin deslindar era mayor que en el resto de las secciones. A excepción de las manzanas situadas entre Independencia, Pueyrredón, 3 de Febrero y Gral. López que comenzaron a subdividirse en 1891, los terrenos situados al sur y al oeste, se pusieron en venta después de 1900.¹⁴

Salvo en sus arterias principales, esta sección no tenía alumbrado público ni servicio de recolección de residuos; las calles no estaban adoquinadas y la red de aguas corrientes llegaba hasta calle Dorrego. Las líneas de tranways circulaban sólo por su periferia. El único núcleo de actividad económica fuera del área adyacente a los límites de las secciones 2 y 3, era el mercado en Plaza Independencia.

El examen de la curva de precios indica que el mercado de tierras de la cuarta sección fue muy sensible a los cambios económicos del corto plazo. Los precios registran grandes fluctuaciones por año: al pico agudo de 1889, siguió una fuerte caída en 1890 y una recuperación muy atenuada hacia 1895. (Ver Gráfico 1 y tabla 2)

A diferencia de las secciones 1 y 3, los precios de las tierras vendidas eran muy homogéneos en el interior de la sección. Los terrenos más valorizados se ubicaban entre Bv. Argentino, 3 de febrero, Paraguay y Balcarce, área limítrofe con las secciones 2 y 3, donde se establecieron manufacturas y varios inquilinatos. Al sur del Bv. Argentino, las tierras se vendían a bajos precios. Los terrenos adyacentes a la Plaza Independencia fueron adquiridos por la Municipalidad de Rosario a precios medios entre 1887 y 1890. En

Arquitectura en Rosario 1850/1930, Universidad Nacional del Nordeste -Facultad de Ingeniería, Vivienda y Planeamiento, Resistencia, 1969

¹⁴ La densidad era de 11 a 50 habitantes por manzana hasta la calle Cerrito y menos de 11 habitantes por manzana desde Cerrito hacia el sur. En 1894, se designaron las calles situadas entre el Bv. Argentino y Bv. Seguí. En 1900, el límite oeste de los terrenos loteados, era la calle Dorrego.

las manzanas situadas a los lados de las vías del Ferrocarril Central Argentino, sobre calle Pueyrredón, las tierras se cotizaron a precios altos y medios.¹⁵

Hacia 1895, el mercado de tierras de la cuarta sección era poco activo, mantenía amplias extensiones sin deslindar y abundantes tierras públicas. La actividad económica restringida, la carencia de obras públicas de infraestructura y su mayor distancia respecto a otros núcleos de actividad económica y a las redes de transporte, definieron un mercado limitado, con oferta y demanda fluctuantes, y precios homogéneos en toda su extensión.

SECCIÓN 5. Límites: Mendoza, La Plata- Brown- Bv.Timbúes al este; Río Paraná al norte y Límites del municipio al oeste.

A comienzos de período, la quinta sección estaba prácticamente despoblada y sin urbanizar; sin embargo, en pocos años se constituyó en el núcleo de aglomeración industrial más importante de la ciudad, por su cercanía a los embarcaderos y a los puntos terminales de la red ferroviaria. No contamos con los datos de población de la quinta sección en 1887, aunque se puede establecer que experimentó el mayor crecimiento demográfico porcentual del municipio entre 1887 y 1900. La sección no contaba con servicio público alguno ni obras de infraestructura, sólo una línea de tranways la comunicaba con el centro de la ciudad.¹⁶

Hacia 1891, la mayor parte de los terrenos de la sección estaban sin deslindar y las escasas ventas registraban los precios más bajos de la ciudad, aunque con una evolución creciente muy acentuada. Las tierras más valorizadas lindaban con las estaciones y los talleres del F.C.C.A., del F.C.S.F. y del F.C.B.A. y Rosario.

La curva de precios presenta marcadas oscilaciones: al precio máximo en 1889, sigue una caída y luego una nueva alza de precios en 1891 (Ver Gráfico 1 y tabla 2) La errática curva está muy influenciada por la venta de grandes extensiones de terreno vinculados al reciente desarrollo económico localizado en tres áreas: el núcleo industrial junto a la barranca del Paraná, el área de pequeñas manufacturas y comercios sobre el arroyo Ludueña (al norte del área anterior) y las manzanas adyacentes a los talleres del F.C.S.F. (Córdoba entre Iriondo y Cafferatta).

Las operaciones de compraventa de tierras se centralizaron en los terrenos aledaños a los muelles y embarcaderos de la Barranca. En esta zona, se instalaron los establecimientos industriales más grandes de la ciudad: el Saladero Gral. Urquiza, la Refinería de Azúcar, el Saladero "Once de Setiembre" y la Destilería de Alcoholes La Rosario. En los alrededores de la Refinería, se asentaron pequeñas industrias (tambos, hueserías) y hacia el oeste, sobre el arroyo Ludueña y la Av. Castellanos, se multiplicaron los hornos de ladrillos. Al norte de Refinería, también sobre la barranca, se situaba la empresa de Aguas Corrientes; al sur, una gran extensión estaba ocupada por los talleres del F.C.C.A. El sur de la sección estuvo escasamente poblado y se mantuvo sin urbanizar durante el período estudiado. Las

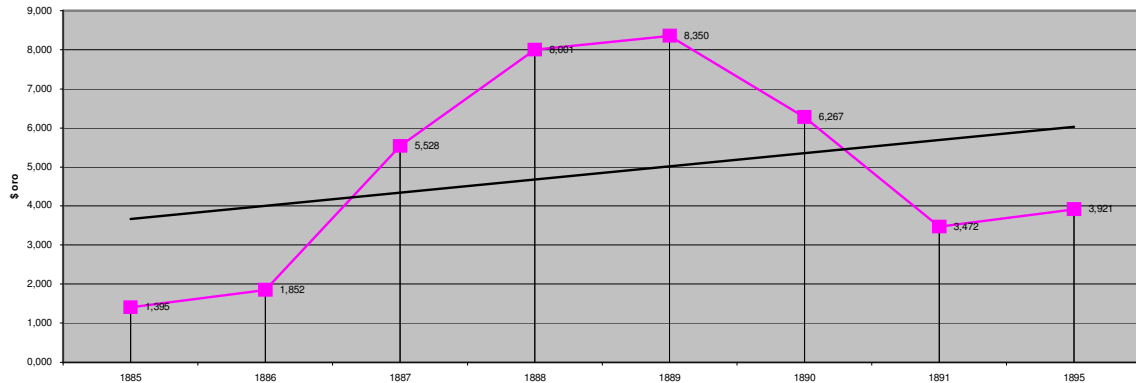
¹⁵ En 1887, la Municipalidad de Rosario compró 11738,238 m² de terrenos; en 1888, 6328 m² y en 1890 adquirió 7928 m² de tierras situadas en Plaza Independencia y manzanas contiguas. La valorización de esta zona fue el resultado directo de la política municipal que proyectó a la Plaza como área de esparcimiento; en 1893, se autorizaron los pagos a los propietarios de los terrenos expropiados; al año siguiente, se colocó un mojón en Plaza Independencia, que señalaba el punto de partida para la delineación de los bulevares Argentino y Santafecino. Escrituras de Venta, Protocolo del Escribano Andrés Gonzalez del Solar, años 1887-1890, en *Archivo de Protocolos Notariales*, Colegio de Escribanos de la Pcia. de Santa Fe, 2^a. Circunscripción, *Compendio de Digestos... 1862/1889, 1890/1891, Digesto Municipal 1892/1895.*, Rosario, 1896

¹⁶ En 1889, se dictaminó la apertura de las calles al oeste del Bv. Timbúes (Iriondo, Cafferata, San Nicolás), pero hasta 1894 no se procedió a su apertura efectiva

calles situadas al oeste de Bv. Timbués se abrieron después de 1890, momento en el que se registraron las primeras ventas.

Gráfico N° 2:

Precios medios de venta de terrenos urbanos.
Rosario 1885-1895
(en \$ oro)

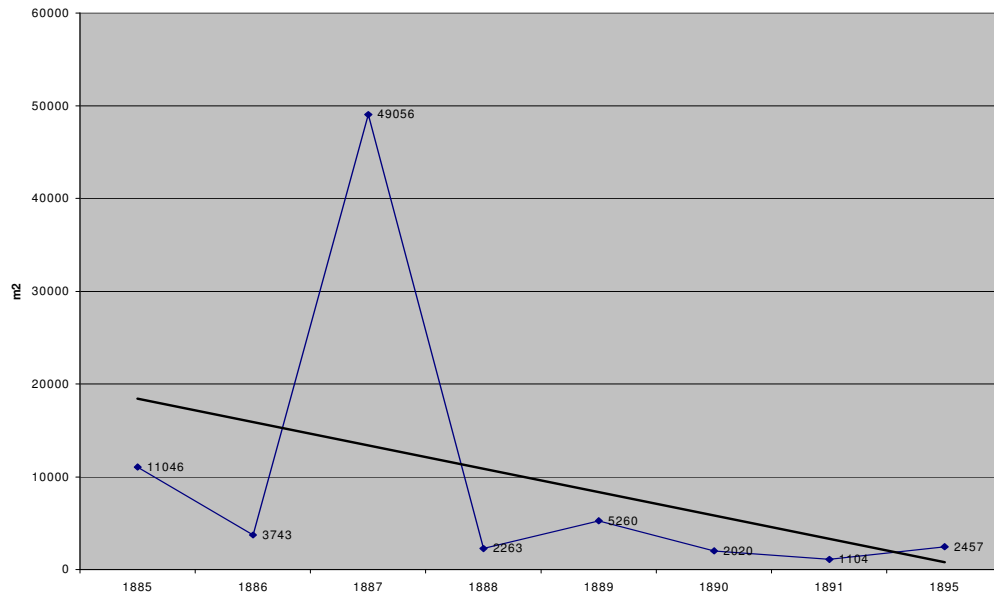


Fuentes: Idem Gráfico 1

El análisis de las curvas de precios medios de venta de tierras urbanas nos permite identificar tres momentos del proceso de formación del mercado de tierras urbanas: la puesta en mercado de nuevas tierras, el período de especulación aguda y la estabilización del mercado. En el año 1885, la alta desviación standard de los precios medios en todas las secciones y las tendencias similares de las curvas de precios correspondientes a las secciones 2, 3, 4 y 5, indican una escasa diferenciación entre los precios de venta de las tierras entre las secciones y una alta diferenciación interna, características de un mercado inmobiliario que aún no se ha desarrollado en su extensión territorial (Ver gráfico 1). Entre 1886 y 1889, se produce la fase de alza acentuada, cuyo punto máximo se registra en el año 1889, en lo que constituye el período de especulación inmobiliaria. La tendencia creciente se interrumpe a partir de 1889, punto de inflexión hacia una fase de baja que alcanza su punto máximo en 1891. A partir de 1892, se inicia una fase estable con oscilaciones de menor amplitud y tendencia levemente creciente representada en la curva de los precios de tierras vendidas en la ciudad. (Ver gráfico 2)

Gráfico N° 3

Superficie media de venta de tierras urbanas.
Rosario 1885-1895
(en m²)

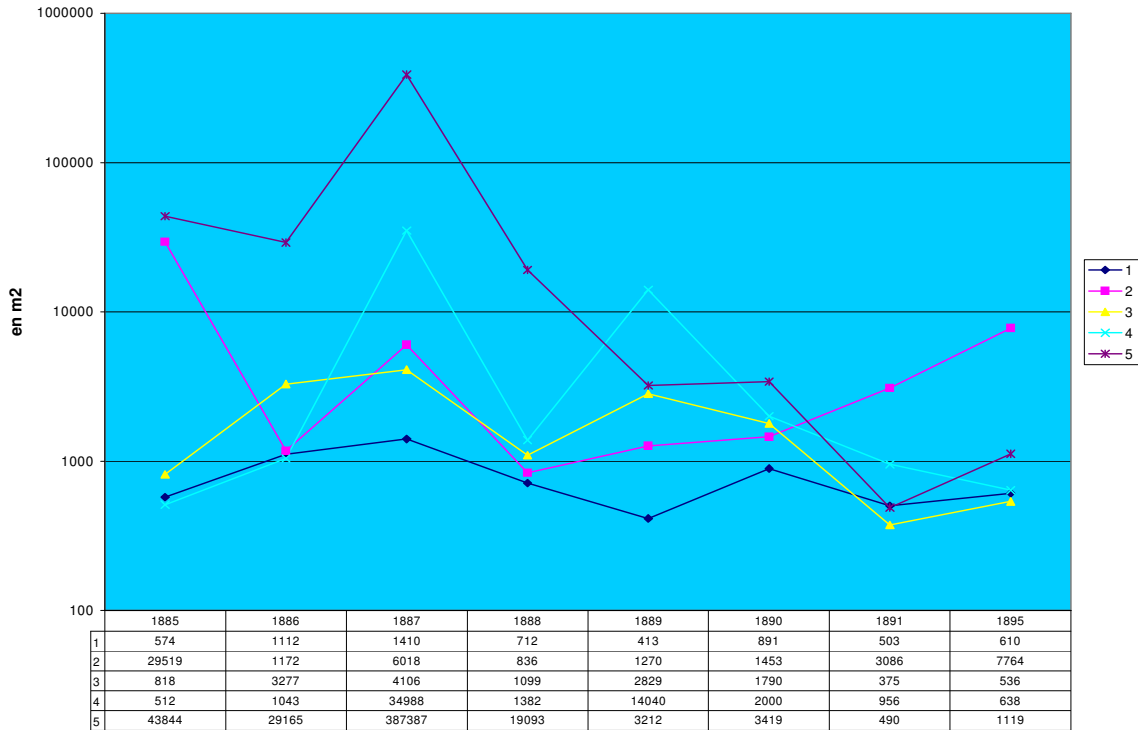


Fuentes: Idem Gráfico 1

La tendencia secular de los precios es creciente, acentuada en las zonas de reciente incorporación –Secciones 3, 5 y 4- y moderada en las secciones 1 y 2. Como se puede observar en los gráficos 2 y 3, la tendencia de la curva de superficies medias de terrenos vendidos es inversa a la tendencia de los precios: la tendencia de la curva de superficies es decreciente atenuada en la primera y segunda sección, y acentuada en las secciones 3, 4 y 5 (Ver gráfico 4). La evolución de las curvas de superficie nos permiten diferenciar tres etapas en la comercialización de tierras urbanas: a) Comercialización de terrenos públicos y privados sin deslindar y de grandes dimensiones -1885/1887-; b) Comercialización de terrenos deslindados de medianas dimensiones -1888/1890- y c) Incremento de las operaciones de venta por loteo -1891/1895.

Gráfico 4:

Superficie media de venta de tierras urbanas por sección.
Rosario 1885-1895
(en m2)



Fuentes: Idem Gráfico 1

1.3. El mercado de la vivienda

Entre 1885 y 1895, se produjo un notable incremento en la construcción y acondicionamiento de viviendas para alquiler para sectores de medianos y bajos ingresos. Se distingue en primer lugar, el conventillo o casa de inquilinato, vivienda colectiva de precaria condición constituida por varias piezas dispuestas a lo largo de un pasillo con un patio central, baño y cocina de uso común, habitada por cierta cantidad de familias, cada una de las cuales ocupa una habitación. De acuerdo a los datos del Censo de Conventillos de 1895, en diez años el número de conventillos había aumentado un 317% y su población, un 299%, constituyendo el 26,7 % del total de la población en ese año.

A diferencia de Buenos Aires, donde la mayoría de conventillos habían resultado de la subdivisión de edificios antiguos situados en el distrito central; en la ciudad de Rosario, este tipo de vivienda fue especialmente construida a los fines de su arrendamiento y tuvo amplia difusión en las secciones de urbanización creciente (2, 3, 4 y 5). Su construcción y explotación estuvo controlada por particulares: empresarios inmobiliarios, comerciantes, instituciones financieras, sociedades anónimas y profesionales. Su distribución espacial fue más densa en las manzanas circundantes a la sección primera, y en los terrenos cercanos a los talleres del ferrocarril y al conglomerado industrial de la quinta sección. En las manzanas

escasamente pobladas de las secciones 2 y 4 fuera del perímetro de los bulevares, también se construyeron casas de inquilinato de materiales precarios como madera, zinc y paja.¹⁷

**Tabla nº 3:
Conventillos y Casas de Inquilinatos, Rosario, 1885-1900**

Secc	1885		1895		1900	
	Conventillos	Habitantes	Conventillos	Habitantes	Conventillos	Habitantes
1 y 2	45	1230				
3	141	3688				
4	60	1370				
Total	246	6288	1026	25082	1188	10048

Fuentes: *Memoria del Intendente Municipal Octavio Grandoli*, Rosario, 1885; *Memoria del Intendente Municipal Alberto J. Paz*, Rosario, 1895; *Primer Censo Municipal de la ciudad de Rosario*, 1900.

La mayoría de las casas de inquilinato situadas en las manzanas circundantes a la primera sección, eran de una sola planta con paredes de ladrillo (casas de azotea de acuerdo al Censo Nacional de 1895), aunque también había casas de inquilinato con techo de cinc y casas de madera. En la zona de referencia, el número de inquilinatos era muy alto, aunque de menor tamaño que aquellos situados en las cercanías del conglomerado industrial de la zona norte. En cada vivienda, habitaban entre 3 y 5 familias constituidas fundamentalmente por italianos o argentinos, y en menor número, españoles y uruguayos, de oficios varios: carpinteros, albañiles, herreros y marmoleros, empleados, carreros y cocheros, costureras y lavanderas, zapateros y talabarteros .

A pesar de que las disposiciones municipales para la construcción de casas de vecindad y conventillos establecidas en 1891, prohibían construir edificios de madera y zinc dentro de los límites comprendidos entre Bv. Argentino y Bv. Timbúes, en una misma manzana coexistían edificaciones de distinta modalidad constructiva: casas de ladrillo de una y dos plantas con techo de azotea, otras con techo de tejas o cinc y casas de madera; y destinadas a usos y sectores diversos: inquilinatos, viviendas alquiladas por familias de medianos ingresos, viviendas de propiedad de familias de altos y medianos ingresos, talleres-viviendas y pequeños comercios.¹⁸

Los inquilinatos más grandes estaban situados en el Barrio Refinería: el conventillo de José Arijón albergaba a 369 personas, el de Manuel Cilvetti alojaba a 215 personas y el de Refinería Argentina tenía 155 habitantes. A diferencia de las edificaciones situadas en el perímetro de la primera sección, estas construcciones se levantaban en manzanas escasamente urbanizadas donde también había casas precarias de madera, zinc y paja,

¹⁷ A fin de elaborar un panorama más preciso de los tipos de vivienda, el perfil de sus ocupantes y su distribución espacial, se realizó un muestreo a partir de la información de las Libretas censales del Segundo Censo Nacional de la República Argentina, año 1895, correspondientes al Departamento Rosario, provincia de Santa Fe.

¹⁸ Un ejemplo muy significativo está representado por el hecho de que la casa de dos plantas del Intendente Alberto Paz (1895) estaba edificada en una manzana donde se levantaban tres casas de madera y dos con techo de cinc. Sobre los reglamentos municipales que regulaban las condiciones de los inquilinatos en Rosario, ver Hardoy, J.E, "La vivienda popular en el Municipio del Rosario a fines del siglo XIX. El Censo de Conventillos de 1895", en *Sectores Populares y Vida Urbana*, A.A.V.V., CLACSO, Buenos Aires, 1984, pp. 77-105.



algunas desocupadas, otras arrendadas y otras, de propiedad de pequeños comerciantes, empleados del ferrocarril y albañiles.

En las secciones 2 y 4, fuera del perímetro de los bulevares, se construyó un número importante de inquilinatos y de casas precarias alquiladas a dos o tres familias, ubicados en forma dispersa en manzanas escasamente pobladas. En el área, residían albañiles, marmoleros, empleados y comerciantes italianos, albañiles y empleados municipales argentinos, todos propietarios de su vivienda, construida generalmente de zinc, aunque también había algunas de teja o azotea.

En la primera sección había pocos inquilinatos, cuya construcción resultó de la adaptación de las viviendas lineales de frente simple mediante la subdivisión del terreno libre y el agregado de piezas para alquiler. El edificio más grande estaba sobre calle 1º de mayo y pertenecía a Manuel Cilveti, luego había uno sobre Córdoba al 200; sobre calle Bajo, había nueve inquilinatos de pequeña dimensión (cuyos propietarios eran Luis Pinasco, G. Oldendorff y el ex-intendente Pedro Larrechea, entre otros) y en Progreso y Rioja estaba el conventillo de Natalio Ricardone.

La disminución del número de conventillos y de sus habitantes entre los años 1895 y 1900 que se observa en la tabla nº 3, responde a los distintos criterios utilizados para su clasificación como tales: en 1895, la cifra comprende casas de inquilinato compuestas de una sola pieza, mientras que, en 1900 se contabilizaron sólo los inquilinatos de más de cinco piezas. En este sentido, la información proporcionada por el Censo de Conventillos de 1895 presenta un serio inconveniente, debido a que no distingue los inquilinatos propiamente dichos del arrendamiento de otros tipos de viviendas colectivas, a saber: viviendas ocupadas por dos o tres familias relacionadas entre sí por su origen o profesión, viviendas internas y casas de vecindad. Estas modalidades de locación implicaron mejores condiciones de habitabilidad que las ofrecidas por el conventillo y representan, en forma más precisa, la dinámica de un mercado de vivienda muy afectado por la inestabilidad y alternancia del empleo, por la influencia de las relaciones parentales y laborales en la formación de patrones residenciales y, en el caso de los sectores inmigrantes, por las decisiones derivadas de las expectativas de retorno al país de origen o de migración hacia el área rural. Si bien el arrendamiento constituía la forma de tenencia más extendida, el conventillo o inquilinato no era la modalidad predominante y hacia 1900, el número de habitantes en conventillos o inquilinatos representaba sólo un 9% de la población total.

Una de las prácticas adoptadas por los empleados y trabajadores de pequeños comercios y talleres fue el arrendamiento de una habitación o de una vivienda independiente construida en el mismo lote donde se levantaba la vivienda y el negocio del dueño. Las viviendas independientes eran externas cuando se construían sobre la calle o internas, cuando se edificaban en el terreno libre del fondo de la propiedad de sus patrones. Esta forma de alojamiento, extendida en las secciones 2, 3 y 4, fue adoptada fundamentalmente, por italianos y españoles que habían convocado a trabajadores provenientes de su país de origen. Cito algunos casos representativos: Un rentista italiano y su esposa costurera, propietarios de una vivienda de dos plantas, vivían con cinco sastres italianos; en la sección cuarta, una familia italiana de sastres y zapateros alojaba en su casa de tejas a tres familias italianas del mismo oficio; la Familia Fontana integrada por albañiles, pintores y escultores italianos vivía en San Juan 1887 y alquilaba a la familia Molinari (cuyo jefe era pintor oriundo de Turín), a dos albañiles de Milán con sus familias y a la familia Celo (argentinos), la casa de azotea contigua a la suya. Entre los españoles, podemos citar a Antonio Sugastí, rentista español, que arrendaba una de las habitaciones de su vivienda a dos jornaleros españoles y dos jornaleros portugueses.¹⁹

¹⁹ Libretas censales, *Segundo Censo Nacional de Población*, legajos 1245 y 1250, A.G.N.

La calidad de las viviendas dependía del tipo y de los ingresos de la actividad desarrollada por la familia propietaria; en muchos casos no había diferencias entre la vivienda del propietario y del inquilino, puesto que se usaban los mismos materiales en la construcción, la que probablemente estuviera a cargo de los inquilinos.

Otra modalidad estuvo representada por las casas de vecindad, cuya tipología corresponde a la "vivienda en profundidad", compuesta por varias unidades de vivienda, de dos o tres habitaciones cada una en torno a un pasillo de uso colectivo. Estas casas, generalmente construidas por un solo propietario para su arrendamiento a varias familias, representaron una solución edilicia caracterizada por la utilización intensiva de la parcela urbana, y su difusión se consolidó a partir del 1900 en las secciones segunda y tercera.²⁰

También se arrendaban viviendas unifamiliares, dentro de las cuales podemos distinguir dos tipos distintos según su ubicación y los materiales empleados en su construcción: a) Casas de madera o de material con techo de zinc o de tejas, muchas de ellas de reciente construcción, localizadas fuera de los bulevares Argentino y Santafecino. En las áreas no urbanizadas de las secciones 2, 3, 4 y 5, un número considerable de viviendas unifamiliares construidas con teja, zinc y madera, tenían como propietarios a zapateros, sastres y albañiles italianos, costureras y comerciantes argentinos; b) Las casas de renta, construidas con ladrillo y techo de azotea a partir de la segunda mitad de la década del noventa como negocio inmobiliario y destinadas al arrendamiento para familias de ingresos estables. Este tipo constructivo se localizaba en las manzanas contiguas al casco céntrico hasta el límite de los bulevares y, al igual que la construcción de casas de vecindad, estuvo asociado al proceso de subdivisión de las parcelas urbanas y de sustitución de las viviendas lineales de frente simple, orientado a la optimización del uso del suelo por aumento de la densidad de ocupación del lote.

Entre 1895 y 1900, se inició el desplazamiento de la población hacia mejores viviendas: La tabla nº 4, nos permite advertir que, entre 1887 y 1895 la población aumentó el 84,7% y la construcción de viviendas el 9 %; mientras que, entre 1895 y 1900, al 19 % de aumento demográfico correspondió un aumento del 38% de viviendas construidas. La reorientación del negocio inmobiliario hacia la edificación de viviendas de mayor capacidad habitacional y de mejor calidad constructiva se consolidó durante los años siguientes.

Tabla nº 4.
Números de casas, habitantes y proporción por
cada casa. Rosario, 1869-1900

	Habitantes	Casas	Hab. por casa	Casas por mil hab.
1869	23169	3775	6.1	163
1887	50914	8790	5.8	173
1895	94025	9594	9.8	102
1900	112461	13251	8.5	118

Fuente: CARRASCO, G., *Los progresos demográficos y sanitarios del Rosario de Santa Fe 1887/1906*, Buenos Aires, 1907.

La diversidad de las construcciones estuvo determinada por una demanda creciente y por la optimización del uso del suelo: la edificación existente se adaptó a nuevas

²⁰ N. Adagio ha sintetizado los tipos de vivienda en Rosario entre 1880 y 1930 mediante una clasificación basada en la distribución y asignación de usos de la vivienda, los modos de construcción y los modos de definición del espacio colectivo. Ver ADAGIO N., "La vivienda en Rosario entre 1880 y 1930: de la definición tipológica a la sustitución", *Revista del CURDIUR*, nº 47, Rosario 1989.

modalidades que permitieran alojar más habitantes mediante la subdivisión de la propiedad y el agregado de habitaciones, determinando el mejoramiento paulatino de las condiciones de habitabilidad de la población. La construcción de tapiales expresaba el proceso referido por el cual, las viviendas ampliaron su capacidad habitacional por reformas y subdivisiones de la propiedad. Asimismo, la evolución de los permisos de edificación, los cuales incluían reformas y refacciones nos permite confirmar un aumento importante a partir de 1894.

Tabla nº 5
Permisos de Edificación. Rosario, 1890-1895

Año	Permisos
1890	746
1891	801
1892	801
1893	802
1894	1085
1895	1444

Fuente: Ibídem tabla 4.

La sustitución del conventillo no determinó el predominio de la vivienda autoconstruida como modalidad habitacional subsiguiente, sino que las formas constructivas adquirieron una amplia diversidad tipológica destinada a satisfacer la demanda de vivienda de sectores de ingresos medios y bajos. Esta serie de consideraciones nos permiten relativizar la persistencia del inquilinato como vivienda mayoritaria de los sectores de reciente inmigración y circunscribir su alta rentabilidad al período 1887/1895.

1.4. Consideraciones respecto a la renta del suelo urbano

A fin de explicar la relación entre los precios de la tierra, el uso del suelo y la inversión de capital en el mercado inmobiliario durante el período 1885-1895, es preciso definir la formación de las rentas urbanas en el caso analizado. En términos generales, se considera que la renta de los terrenos urbanos está determinada por el uso del suelo, por la escasez y por la localización; las características diferenciales de las tierras identificadas en el caso analizado requieren una precisa determinación de los tipos de renta en cada sección.²¹

El valor de escasez sólo podría ser aplicable a la renta de los terrenos de la primera sección: entre 1885 y 1889, estos terrenos, cuya puesta en mercado databa de la década anterior, registraban una demanda excedente en función de la multiplicidad de usos de la tierra. Sin embargo, la expansión del mercado de tierras desde el conglomerado central hacia las secciones 2 y 3, impiden la caracterización de estas tierras como recurso fijo; por lo tanto no podemos explicar los elevados precios de la primera sección por la escasez de tierras.

²¹ Sobre la renta de la tierra para el caso argentino en el período analizado, ver CORTES CONDE, R., *El Progreso argentino. 1880-1914*, Ed. Sudamericana, Bs. As., 1979, pp.149-188 y *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*, Ed. Sudamericana, Bs.As., 1997, pp.47-75. Sobre la formación de las rentas urbanas, ver HARDOY J., BASALDUA R., MORENO, O, "La tierra urbana. Políticas y mecanismos para su regulación y tenencia", en *Revista Desarrollo Económico* nº 34, Buenos Aires, 1969, pp. 163-193 y BRAGOS O., *Mercado Inmobiliario y transformaciones edilicias*, CURDIUR (mimeo), Rosario, 1991. Sobre la definición del valor de situación y la renta-beneficio en las tierras urbanas ver, MARSHALL, A., *Principios de Economía*, Aguilar S.A. de Ediciones, Madrid, 1954, pp. 363-374.

La valorización de estas tierras se produjo por su localización central con respecto a la disponibilidad de medios de transporte y el acceso a servicios comerciales y financieros, y por la inversión pública y privada en obras de infraestructura. Las rentas de los terrenos de la primera sección comprendían, además del valor relativo a su localización central, el beneficio producido por la inversión pública en obras de infraestructura, por la inversión privada indirecta realizada por los propietarios y los arrendatarios mediante el pago de impuestos (contribución directa, alumbrado, limpieza pública, adoquinado, servicios de aguas corrientes) y por la inversión privada directa, realizada por las empresas de tranways y ferrocarriles.

En la sección 1, la inversión en construcción tenía una alta rentabilidad por metro cuadrado, lo que definió el tipo y la densidad de edificación predominante: mientras en el resto de la ciudad, la edificación era baja y con trama abierta, en el casco céntrico la edificación era densa y los lotes tenían menores dimensiones. El Reglamento de Edificación de 1890, estableció 16 metros de altura máxima en las edificaciones sobre calles que tuvieran hasta diez metros de ancho, permitiendo que la construcción se extendiera en altura en el centro de la ciudad, donde las calles eran muy angostas, en lo que constituía una regulación directa del uso del terreno orientado a la maximización de la renta. El ancho de calles permitido era mayor a medida que los terrenos estaban más alejados del centro.

En los terrenos ubicados en los núcleos de actividad comercial e industrial de las secciones 3 y 5, a la renta de localización generada por su proximidad con las redes de transporte, se agrega el beneficio derivado de la inversión privada en el establecimiento de vías férreas y de embarcaderos y muelles. En las secciones 2 y 4, donde no se registraron inversiones públicas o privadas de importancia, la valorización de la tierra se determinaba únicamente por su localización.

2. ¿EMPRESARIOS O ESPECULADORES? PERFIL DEL AGENTE INMOBILIARIO.

El análisis de los compradores y vendedores en las operaciones inmobiliarias muestreadas nos permitió identificar la participación predominante de agentes de origen local, que no habían intervenido en la compraventa de tierras urbanas durante la década anterior: El 94 % de las operaciones de compraventa muestreadas entre 1885 y 1895, tuvo por objeto a tierras que habían sido compradas después de 1880 y, cuando cotejamos la nómina de los vendedores de tierras urbanas durante el período considerado, con los nombres de los vendedores y compradores del período 1868-1880, no encontramos correspondencia alguna.²²

El alza de los precios de las tierras entre 1886 y 1889, favorecida por un sistema de crédito hipotecario que permitía aprovechar la valorización de las tierras para obtener dinero, determinó que los operadores, cuyo conocimiento del mercado financiero, integrado con la información y las oportunidades brindadas por las redes de relaciones económicas y sociales en las que estaba inserto por su actividad, percibieran ganancias extraordinarias. A fin de establecer donde se invirtieron las ganancias y qué resultado produjeron en el espacio económico local, es necesario identificar a los operadores involucrados.

²² Sobre la base de 404 muestras de operaciones de compraventa tomadas de las escrituras originales recolectadas de acuerdo al método descrito en el Anexo Metodológico, se elaboró un listado de vendedores y un listado de compradores y se cotejaron los nombres del listado, con los vendedores y compradores de tierras urbanas entre 1868-1880, referidos por Eudoro Carrasco, en el *Índice General del Archivo General del Rosario de Santa Fe*, Imprenta E. Carrasco, Rosario, 1881.

La tabla nº 7 presenta las actividades realizadas por los compradores y vendedores identificados. Una cuarta parte de los vendedores identificados se dedicaba a realizar negocios inmobiliarios: de este grupo, el 36% sólo realizaba negocios en el sector y el 64% restante desarrollaba actividades comerciales, tenía establecimientos agrícolas e industriales o era accionista de compañías de seguros, empresas de tranways y Bancos.

Tabla nº 7
Compradores y vendedores de tierras urbanas según actividad.
Rosario, 1885-1895.
(en %)

Actividad	Vendedores	Compradores
Agentes Inmobiliarios (A.I.)	25	17
Comerciantes	19	18
Propietarios rurales	20	9
Propietarios de inquilinatos	8	8
Accionistas en empresas de tranways	5	3
Industriales	6	8
Accionistas en compañías de seguros	9	4
Sólo Agentes inmobiliarios	9	5
Sólo Comerciantes	6	6
Sólo propietarios rurales	11	3
A.I. y comerciantes	3	2
A.I. y propietarios rurales	1	0
A.I. con inversiones en comercios, haciendas y empresas	10	8
A.I. con acciones en Empresas de Seguros y Bancos	2	2
Sólo comerciantes e industriales	0	2
Sin identificar	48	57

Fuente: Escrituras de venta de tierras y Contratos de Sociedad correspondientes a la ciudad de Rosario *Archivo de Protocolos Notariales del Colegio de Escribanos de la Pcia. de Santa Fe, 2ª. Circunscripción.* Escrituras de venta y Extracto de títulos de propiedad de tierras urbanas y rurales de la Provincia de Santa Fe, *Archivo Torriglia*, Instituto de Investigaciones de la Facultad de Humanidades y Artes de Rosario. Expedientes comerciales del Archivo de Tribunales años 1884-1890, *Archivo del Museo Histórico Provincial "Dr. Julio Marc".* *Digesto Municipal. Ordenanzas, acuerdos, Reglamentos, Contratos, etc.*, 1862-1889, Rosario, 1898. *Digesto Municipal. Ordenanzas, acuerdos, Reglamentos, Contratos, etc.*, 1890-1891, Rosario, 1892. *Digesto Municipal. Ordenanzas, acuerdos, Reglamentos, Contratos, etc.*, 1892-1895, Rosario, 1896. *Memoria del Intendente Alberto Paz 1895-1896*, Rosario, 1896. *Primer Censo Municipal de la ciudad de Rosario de la Pcia. De Santa Fe*, Buenos Aires, 1902. CARRASCO, E., *Indice del Archivo General del Rosario de Santa Fe*, Rosario, 1881. CARRASCO, G., *Guía Civil y Comercial de la ciudad de Rosario*, Rosario, 1876. CHUECO, M., *Guía del Comercio y los Forasteros del Rosario*, Rosario, 1870. BRANDT y POMMERENKE, *La provincia de Santa Fe en el principio del Siglo XX*, Buenos Aires, 1901. LLOYDS R., *Impresiones de la República Argentina en el Siglo XX*, Bs.As.-Londres, 1911. *Diario El Municipio* años 1887-1895. ALVAREZ, J., *Historia de Rosario*, Rosario, 1998. LOCATELLI, D., *Historia de la Propiedad Territorial en el municipio de Rosario*, Rosario, 1974. CUTOLO, V., *Nuevo Diccionario Biográfico Argentino (1750-1930)*, Buenos Aires, 1969.

Entre los compradores identificados, el porcentaje de operadores inmobiliarios es menor que entre los vendedores (17%), así también como el número de rentistas, aunque el porcentaje de agentes que realiza más de una actividad económica, alcanza el 70% de los compradores identificados. Los resultados presentados en el cuadro nos permiten afirmar que un número importante de operadores especializados en la actividad inmobiliaria participó en la compraventa de tierras urbanas. La mayoría de estos operadores intervenía en el sector como complemento a sus actividades comerciales, empresariales o ambas. En

muchos casos se trataba de actividades integradas al negocio inmobiliario como ser: el acopio de materiales de construcción, la participación accionaria en compañías de seguros y en las empresas de tranways. El 32% de los operadores inmobiliarios además de comprar y vender tierras, se dedicaron a la construcción y arrendamiento de piezas en conventillos.

Los propietarios rurales no se dedicaban especialmente a la actividad inmobiliaria (sólo un 1% del total de vendedores es rentista y operador inmobiliario); su alta participación entre los vendedores (20 % del total) responde a las ventas derivadas de la subdivisión de sucesiones, como también al frecuente ejercicio del préstamo contra garantía hipotecaria, mecanismo por el cual numerosos rentistas se quedaron con las propiedades de quienes no pudieron saldar sus deudas, luego de la crisis de 1890.²³ Asimismo, se identifican dos compañías extranjeras en la comercialización de tierras urbanas, la Cía del Ferrocarril Central Argentino y la Cía del Ferrocarril Buenos Aires y Rosario, con un mínimo de operaciones, advirtiéndose la alta participación de los empresarios locales en la actividad durante el período en estudio.

En la actividad inmobiliaria, es necesario distinguir dos etapas, cuyo punto de inflexión se constituye en torno a la crisis de 1890. En el período 1885-1890, la actividad inmobiliaria se concentraba en la compraventa de tierras, cuya alta rentabilidad generaba la posibilidad de invertir las ganancias en la construcción del sistema de transportes, en el comercio y en la producción agropecuaria. La alta rentabilidad constituyó un aliciente para que los comerciantes locales realizaran especulaciones inmobiliarias ocasional o sistemáticamente.

Como ejemplo de un negocio ocasional realizado, gracias a una oportuna especulación basada en la información y las relaciones del agente, podemos presentar la venta de los terrenos de Refinería. En noviembre de 1887, Hernán Schlieper vendió a Refinería Argentina 27.021 m² de terreno sobre el arroyo Ludueña en \$ 114.108 oro. Schlieper, importador de aceite y socio fundador de la Bolsa de Comercio de Rosario, no se dedicaba a la actividad inmobiliaria, manejó esta operación porque mantenía relaciones comerciales con Ernesto Tornquist, socio mayoritario de la Refinería, a través de un pariente en Buenos Aires. Los terrenos que Schlieper vendió a Refinería, habían sido comprados a José Arijón por \$ 10.135 oro y \$ 15.748 oro, en noviembre de 1885 y noviembre de 1886, respectivamente. Por su inversión de \$ 25.883 oro, en dos años Schlieper obtuvo una ganancia en pesos oro del 340%, sin realizar ninguna mejora en las tierras negociadas.²⁴

La operación realizada por Schlieper resulta excepcional por el monto de la venta, aunque no por el porcentaje de ganancia: generalmente, en pocos días podía obtenerse una ganancia entre el 20 y el 25% sobre el capital invertido. Hasta mediados del año 1889, las inversiones en tierra podían producir importantes beneficios en el corto plazo, siempre que el vendedor hubiera comprado las tierras antes del año 1888, las vendiera oportunamente y considerara la cotización del oro en sus cálculos. En abril de 1886, Domingo del Campo compró a Bernardo de Irigoyen un terreno en la manzana ubicada entre Urquiza, Tucumán, Corrientes y Paraguay (Sección 1) por \$ m/n 3.275 el m², cinco meses después vendió el terreno a Emilio Ortiz por \$ m/n 5.022 el m², obteniendo una ganancia del 18% en pesos moneda nacional o del 53% en pesos oro, si se considera la revaluación del peso m/n en

²³ La Cía. Del Ferrocarril Buenos Aires y Rosario vendió al F.C.C.A, 6000 m² de tierras en la sección 5ta, en el año 1886. Escritura de venta, Protocolo del Escribano Quintín Munuce, 1886, en *Archivo de Protocolos Notariales...* Sobre la participación de las compañías inglesas de ferrocarriles en el mercado inmobiliario urbano de la ciudad de Rosario ver MIGUEZ E., *Las tierras de los ingleses en la Argentina (1870-1914)*, Ed. De Belgrano, Buenos Aires, 1985, pp.111-115 y 130-140.

²⁴ Escrituras de venta de José Arijón a Hernan Schlieper en Protocolo del Escribano Javier Munuce, años 1885 y 1886; Escritura de venta de Hernán Schlieper a Refinería Argentina en Protocolo del Escribano A. Gonzalez del Solar, 1887, en *Archivo de Protocolos Notariales...*

esos meses. Seis días después de su compra, Emilio Ortiz subdividió el terreno y vendió las parcelas a B. Rouillón y a Emilio Schiffner en \$ 6,000 m/n y \$6,274 m/n por m², respectivamente, obteniendo una ganancia promedio del 22% sobre lo invertido.²⁵

Este caso resulta representativo de la importancia de las conexiones y de la información evaluada por el agente a fin de precisar la oportunidad para realizar un negocio y obtener la mayor ganancia. Todos los operadores que intervinieron en la operación referida se dedicaban a la actividad inmobiliaria y cuatro de ellos fueron accionistas de empresas orientadas o integradas a la actividad inmobiliaria en los años siguientes a esta operación: Bernardo de Irigoyen vendió varias de sus propiedades urbanas entre 1883 y 1887, Bernardo Rouillón, Emilio Schiffner, Emilio Ortiz y Domingo del Campo fueron accionistas del Banco Constructor Santafecino desde 1887, Schiffner y Ortiz fueron accionistas de la Compañía de Seguros "La Rosario"; además Rouillón, Ortiz y Schiffner eran comerciantes importadores, miembros de la Bolsa de Comercio y eran propietarios, al igual que Bernardo de Irigoyen, de establecimientos rurales en la provincia de Santa Fe.²⁶

Si bien las operaciones se registraban en las escrituras como ventas al contado, la constitución de hipotecas sobre los bienes raíces para garantizar préstamos en dinero era una práctica frecuente ejercida por los operadores inmobiliarios, así como por comerciantes y rentistas. Durante el período de mayor especulación (1886-1889), la conveniencia de comprar terrenos para hipotecarlos y solicitar un préstamo destinado a comprar más terrenos fue favorecida por las bajas tasas de interés (durante el auge del flujo de inversiones extranjeras en nuestro país) y los altos precios de las propiedades.²⁷

El crédito con garantía en tierras urbanas se desarrolló en dos circuitos: a) Un circuito institucional controlado por entidades financieras como el Banco Nacional, el Banco Provincial de Santa Fe, el Banco de Crédito Territorial y Agrícola de Santa Fe, el Banco de Londres y Río de la Plata, The Argentine Land and Investment Company y The River Plate Trust Loan & Agency, que prestaban dinero a comerciantes importadores, exportadores y a empresas agrícolas e industriales, ya sea en forma directa con garantía hipotecaria o mediante el sistema de cédulas; y b) Un circuito informal liderado por comerciantes, financistas particulares, especuladores inmobiliarios y rentistas que prestaban dinero a medianos comerciantes y a operadores inmobiliarios, mediante la constitución de hipotecas sobre sus propiedades.²⁸

La diferencia entre las tasas de interés vigentes en los circuitos financieros institucionalizados y en el mercado informal promovió la realización de operaciones con créditos de distintas fuentes: los operadores hipotecaban propiedades a favor de entidades financieras y de privados a la vez que vendían propiedades a plazo con hipoteca sobre el

²⁵ Escrituras de venta, Protocolo Escribano A. Gonzalez del Solar, 1886. *Archivo de Protocolos Notariales...*

²⁶ El 52 % de los firmantes del Acta Constitutiva del Centro Comercial en 1884 (Bolsa de Comercio de Rosario), participó en la compra y venta de tierras durante el período y el 46 % se dedicaba al negocio inmobiliario entre otras actividades.

²⁷ Las inversiones extranjeras no se dirigieron a la actividad productiva directa, la cual quedó a cargo de inversores locales, sino a la creación de una infraestructura de transporte, al control del sistema de comercialización y al financiamiento del Estado. Acerca de los ciclos de inversión extranjera en la Argentina, ver REGALSKY A., *Las inversiones extranjeras en la Argentina*, CEAL, Buenos Aires, 1986.

²⁸ Acerca del mecanismo crediticio basado en la emisión de cédulas hipotecarias, ver SABATO J., *La clase dominante en la Argentina Moderna: Formación y características*, CISEA, Buenos Aires, 1991, pp. 103-109; sobre los préstamos directos otorgados por las instituciones financieras a los empresarios y comerciantes locales ver GALLO, E., *La pampa gringa*, op. cit., pp.237-241.

bien vendido. La participación de agentes inmobiliarios de distinta escala en este tipo de operaciones era frecuente.²⁹

El Banco Constructor Santafecino constituyó la primer sociedad anónima fundada por empresarios locales del sector inmobiliario, quienes hasta entonces habían operado bajo la forma de sociedades familiares o de responsabilidad limitada. El Banco, con capital inicial de un millón de pesos, fue creado en el año 1887 con el objeto de comprar y vender fincas y propiedades para fraccionarlos en solares y venderlos, edificar casas para vender en remate público o alquilarlas y abrir una caja de ahorro para recibir depósitos. La nómina de socios fundadores incluye a casi todos los operadores de la ciudad, los cuales en su mayoría, realizaban otras actividades: comercio de importación, producción agropecuaria, fabricación de bienes de consumo y construcción y explotación de tranways.³⁰

Otra entidad fundada para la compraventa de terrenos y la realización de operaciones con hipotecas fue el Banco Sindical cuyo directorio estaba integrado por Emilio Ortiz, Constantino Raffo y Nicasio Vila. El Banco Hipotecario Nacional, el Banco de Crédito Territorial y Agrícola de Santa Fe y la Argentine Land Investments Company (A.L.I.C.O.) intervinieron en la compra y venta de solares urbanos, aunque preferían el préstamo de dinero con garantía hipotecaria. En los años siguientes, se constituyeron nuevas sociedades dedicadas al negocio inmobiliario en los límites del municipio: la Sociedad Anónima Crédito Territorial; la Sociedad "La Constructora" para la edificación de casas, galpones y talleres, presidida por Lástenes Colombres y Zenón Pereira, y la Sociedad Anónima Edificadora de Alberdi, cuyos directivos eran Lisandro Paganini e Isidro Quiroga.

A partir de 1888, las fuertes oscilaciones de los precios determinaron el aumento del riesgo en las operaciones y un margen de ganancias entre el 8% y el 50%, de acuerdo a la valorización del terreno en venta. La evaluación de los riesgos y el cálculo racional de los beneficios fundado en la información de los agentes y en las posibilidades de diversificación económica determinaron los disímiles resultados de los negocios inmobiliarios realizados entre 1888 y 1890.

La decisión del empresario al momento de invertir los beneficios obtenidos por la especulación inmobiliaria determinó los posibles efectos de la crisis sobre el sector. La interrupción del flujo de inversiones extranjeras en nuestro país a consecuencia de la crisis de 1890, produjo la restricción del crédito y la retracción del ciclo expansivo de la década del ochenta. La crisis de 1890 tuvo un fuerte impacto en los sectores económicos cuya actividad estaba directamente asociada a la construcción de obras públicas que requirieran grandes capitales: en el caso de Rosario, aquellos agentes vinculados a la construcción de las obras del puerto, adoquinado y sistema de transportes (Juan Canals, Nicasio Vila, Ventura

²⁹ En el circuito informal, el interés era muy variable: En 1885 un rentista prestaba dinero al 9% anual a un año de plazo; en 1888, otro prestaba a una tasa del 6% anual; en 1890, la tasa era del 12% anual y en 1891, la tasa de interés ascendía 1891 al 24 % anual. El Banco de Londres cobraba una tasa del 12% anual en 1886. Quienes prestaban dinero con garantía hipotecaria podían ser escribanos, como Casimiro Coussirat, empresas industriales, como Fábrica La Primitiva o rentistas, como Eloísa Correa y Justiniano Adalid. Escrituras de Hipotecas, Protocolo Escribano Jacinto Correa, 1888, en *Archivo de Protocolos Notariales*.

³⁰ Los firmantes del Contrato de Sociedad del Banco Constructor Santafecino fueron: B. Rouillon, Juvenal Machado, Jose Castagnino, Juan Sugasti, Carlos Jewell, Emilio Schiffner, Pedro Lino Funes, Eugenio Ottone, Víctor Mérica, Lástenes Colombres, Angel Marini, Adolfo Pless Candler, Emilio Ortiz, Jorge Ortiz, Manuel Diaz, Marcos Paz, Manuel Lojo, Ciro Echesortu, Alvarado y Puccio, Camilo Aldao, Joaquín Lejarza, Octavio Grandoli, Rodolfo Dietrich, Juan Canals y Manuel Regunaga, entre otros. "Contrato de Sociedad del Banco Constructor Santafecino", 24 de febrero de 1887, Protocolo del Escribano Bartolomé Sivore, 1887, en *Archivo de Protocolos Notariales*. Como accionistas también participaron Manuel Simondini, Alejandro Zuker, José Arijón, Aneto Echesortu y R. Couzier.

Brignardello y Domingo Barraco, Machain y Cía); en las empresas o particulares endeudados con entidades financieras y prestamistas privados, mediante hipotecas sobre sus propiedades (Juan Canals, Enrique Middleton, Ricardo Parera, Emilio Ortiz y Cía. , Pedro L. Funes, Guillermo Kemmis); en los operadores inmobiliarios que habían comprado gran cantidad de tierras después de 1888 y no pudieron venderlas oportunamente (Juan Canals, Emilio Schiffner, Enrique Middleton, Ricardo Parera); en los agentes dedicados exclusivamente al negocio inmobiliario (Lisandro Paganini, Pascual Acevedo, Crisólogo y Eudocio Rodríguez), en los sectores financieros cuya clientela fuera predominante entre los sectores arriba mencionados (Banco Provincial de Santa Fe, Banco Nacional, Banco de Crédito Territorial y Agrícola de Santa Fe, Banco Sindical) y en los sectores de ingresos fijos (asalariados).

Como hemos visto anteriormente, un importante número de operadores realizaba otras actividades en forma paralela a la compraventa de tierras, estrategia que resultó determinante para enfrentar la crisis de 1890, debido a que la devaluación del peso moneda nacional favoreció a los productores y a los exportadores agropecuarios por la disminución de los costos de producción, generando un incremento en los beneficios derivados de la inversión en la producción agropecuaria.³¹

La diversificación económica se revelaba como la estrategia apropiada para maximizar los beneficios en cada actividad emprendida por los agentes de acuerdo a la coyuntura económica. Dentro del grupo de los empresarios, cuya diversificación económica les permitió obtener ganancias, aún en momentos críticos, podemos citar a José Arijón, Pinasco y Castagnino y Ciro Echesortu; asimismo, quienes estaban endeudados como Emilio Schiffner, Allanson Hall, Gregorio Machain o Domingo Barraco, pero desarrollaban actividades comerciales y/o rurales además de las inmobiliarias, pudieron renegociar sus obligaciones con las entidades financieras y recuperarse después de 1895.

En 1882, José Arijón compró a Justiniano Adalid un terreno en el paraje denominado Arroyo de Ludueña de 484.854, 86 m² de superficie en \$ 7342 oro sellado. Entre 1885 y 1890, Arijón vendió parte de las tierras adquiridas a varias empresas y particulares, a precios hasta 150 veces mayores al precio de compra debido a la rápida valorización de los terrenos por su localización preferencial con relación a las vías de transporte. Durante 1890 y 1892, años de precios muy bajos, no vendió ningún terreno, sino que compró terrenos en la ciudad de Rosario y en la Colonia Cañada de Gómez, estos últimos en sociedad con Joaquín Díaz y Alejandro Zuker; en tanto que, a partir de 1894, reanudaba las ventas de terrenos. Al mismo tiempo, Arijón prestaba dinero a otros comerciantes; además era propietario de dos conventillos y de una barraca acopiadora de madera. Sobre la costa del Río Paraná tenía un Saladero y dos embarcaderos por donde exportaba cueros y lana al Brasil. Arijón era accionista del Banco Constructor Santafecino, de la Sociedad "La Constructora" y del Banco de España y del Rosario de Santa Fe.³² Tal como se puede observar en la trayectoria empresarial de Arijón, sus operaciones se realizaron bajo un patrón racional orientado a obtener la mayor ganancia económica en cada una de las actividades emprendidas de acuerdo a las condiciones del mercado, evaluadas por el empresario según la información y las relaciones comerciales que le permitieron concretar sus negocios. En este caso, la inversión del lucro extraordinario proveniente de la valorización diferencial de las rentas urbanas se orientó a otras ramas de la economía.

³¹ Sobre la expansión de la producción agrícola durante el período, ver CORTES CONDE R., op. cit., pp. 90-99.

³² "Extractos de los títulos de José Arijón en el Rosario" e "Hijuela de José Arijón", Leg. 29-910, *Archivo Torriglia*, Instituto de Investigaciones de la Facultad de Humanidades y Artes de Rosario; "Censo de Conventillos de 1895" en Memoria del Intendente Alberto Paz 1895-1896.

Tanto Pinasco y Castagnino, comerciantes importadores, como Ciro Echesortu, implementaron estrategias similares a la presentada anteriormente: los mencionados comerciantes además de participar de la compraventa de tierras, ser accionistas del Banco Constructor Santafecino, propietarios de inquilinatos y prestar dinero con garantía hipotecaria, emprendieron empresas de colonización agrícola y se dedicaron a la cría de vacunos y ovinos.³³

En contraposición con aquellos que apostaron a la diversificación, los operadores cuya actividad estaba fundamentalmente asociada a la contratación de obras públicas y a la compraventa de terrenos, no lograron subsistir a la crisis. Podemos citar el caso de Juan Canals, empresario de la construcción a cargo de las obras del puerto de Rosario y del adoquinado de la ciudad, quien no pudo concretar las obras antedichas ante la falta de financiamiento externo. Canals había realizado importantes adquisiciones de tierras urbanas entre 1888 y 1890, recurriendo al crédito hipotecario frecuentemente; después de la crisis, las tierras pasaron a manos de sus acreedores (Banco de Londres y Río de la Plata, Banco Provincial de Santa Fe y Banco Sindical) y Canals nunca logró recuperarse de la quiebra. Si bien Canals había invertido en otras actividades (tenía un inquilinato y acciones en una Fábrica de Yerba), las ganancias que obtuvo por la especulación con tierras generalmente fueron invertidas en la compra de nuevas tierras. Podemos examinar la proporción de las inversiones en tierras mediante la presentación de una de sus operaciones. En 1889, Canals compró a Manuel Gómez, terrenos en Bv. Argentino entre Independencia y Orden por valor de \$350.000 m/n, pagando \$100.000 al contado, los \$250.000 restantes correspondían a Cédulas hipotecarias Serie C, hipoteca de la que se hizo cargo el comprador. En setiembre de 1890, se disolvió la Sociedad Canals, Dam y Cía., cuyo activo estaba integrado por \$ 80.730,81 m/n en acciones de la Fábrica de yerba "La industrial Paraguaya" y \$ 642.212,5 en la cuenta del socio Juan Canals, mientras que su pasivo ascendía a \$352. 943,31 m/n en deudas a terceros.³⁴

Una de las alternativas considerada por los empresarios inmobiliarios durante la fase de baja de los precios de la tierra, fue el arrendamiento de habitaciones en conventillos o inquilinatos: como observamos en la tabla 12, el 32% de los operadores inmobiliarios identificados eran propietarios de conventillos. En un momento poco apropiado para vender tierras a precios deprimidos, la industria de la construcción resultó ser un negocio altamente rentable que aprovechaba los bajos costos de producción (materiales de construcción y mano de obra) y la gran demanda de viviendas.

Las empresas constructoras locales, orientadas a la construcción de edificios y casas para renta, adoptaron la estrategia de compartir riesgos en operaciones planificadas sobre la base de un gran stock de terrenos adquiridos previamente, con la expectativa de satisfacer una demanda del mercado. Generalmente, estas empresas ejercieron el control de la totalidad del proceso de producción de las viviendas, a partir de la compra del terreno, definiendo el tipo de edificación y su comercialización, aunque en ciertas oportunidades realizaron operaciones a pedido de un comitente o del usuario final. La reactivación del mercado inmobiliario a partir de 1895, consolidó la posición de este tipo de empresas especializadas: En 1895, el Banco Constructor Santafecino reinició la adquisición de tierras para edificar viviendas en las secciones 2, 3 y 4 y las firmas Alvarado & Puccio y Echesortu

³³ Emilio Schiffner, Bernardo Rouillón, Angel Marini, Allanson Hall y Emilio Ortiz tienen un perfil similar al representado por estos casos.

³⁴"Informe de los terrenos del Banco Inglés del Río de la Plata entregados por Juan Canals al banco en pago de una deuda el día 6 de octubre de 1891 ante Manuel Bogliano en Buenos Aires", Leg. 29-928, *Archivo Torriglia*; "Escritura de la Disolución de la sociedad Canals, Dam y Cia.", Protocolo del Escribano Luis Suárez, 1890, *Archivo de Protocolos Notariales*.

& Casas se afianzaron como promotores profesionales en la gestión del capital para la inversión, en la ejecución técnica del proceso de producción y en la administración de la comercialización de viviendas en la ciudad de Rosario. Sin embargo, la reorientación del negocio inmobiliario hacia la construcción de viviendas, no significó el abandono de la compraventa de solares, que se reanudó cuando los precios del mercado determinaron un nuevo aumento de la rentabilidad de este tipo de operación, unos años después.³⁵

3. CONCLUSIONES.

La valorización de las tierras urbanas en la ciudad de Rosario entre 1885 y 1890, se produjo por la puesta en mercado de los terrenos y por la importante inversión realizada por el estado, los capitales extranjeros y los empresarios locales en obras de infraestructura localizadas en torno a los polos de desarrollo económico asociados a la exportación del cereal santafecino y en las expectativas de expansión de la economía urbana debido al crecimiento demográfico producido por la inmigración.

La inflación de los bienes raíces durante el período 1886-1889 profundizó el proceso de subdivisión de la propiedad de las tierras urbanas en la ciudad de Rosario y contribuyó a la formación de un mercado de tierras capitalista, además de favorecer la movilidad social tanto ascendente como descendente de los actores económicos y contribuir al desarrollo de una infraestructura de servicios públicos. La crisis de 1890 produjo una retracción del flujo de inversiones, la restricción del crédito y la suspensión de obras públicas, desacelerando el proceso de urbanización, que recuperaría su dinámica ascendente a partir de 1895.

La configuración territorial heterogénea de la ciudad representó el resultado de las estrategias seguidas por los sectores privados en busca de la mayor rentabilidad mediante inversiones directas en la construcción de la infraestructura necesaria para la exportación de materias primas y en actividades económicas asociadas al aumento de la demanda local de productos y servicios, e inversiones indirectas en la forma de empréstitos para la realización de obras públicas de infraestructura, como así también de las políticas municipales que regularon la distribución de los usos del espacio urbano en forma directa a través de: a) la compra, venta, cesión y expropiación de tierras públicas; b) la definición de los límites para la instalación de establecimientos industriales y comerciales, c) las reglamentaciones sobre apertura de calles, ancho de las mismas y tipo de edificación permitida por zona, d) la realización de obras públicas; y en forma indirecta mediante el otorgamiento de concesiones a contratistas de obras públicas y transportes.

Entre los años 1885 y 1895, la distribución espacial de la población se caracterizó por la densificación de las manzanas pobladas en las secciones primera, segunda y tercera, y la incipiente suburbanización hacia las secciones cuarta y quinta. Las secciones de escasa población base a principios del período, registraron el mayor incremento porcentual de población; la primera sección, de alta población base, registró un menor incremento porcentual y disminuyó su participación sobre el total de la población; y las secciones con

³⁵ Generalmente, las empresas inmobiliarias se habían creado para abordar una empresa específica como podía ser la urbanización de un barrio: Schiffner y Machain (Alberdi), Boardman y Thompson (Fisherton), Alvarado y Puccio (Alberdi); Echesortu y Casas (Echesortu). En el caso de las dos últimas, su gran inserción en el mercado determinó que continuaran operando, aun cuando sus miembros integraran el Directorio del Banco Constructor. Para una conceptualización del promotor inmobiliario profesional, ver TOPALOV, Ch, *Les promoteurs immobiliers*, Mouton, Paris, 1974, pp. 15-17.; LLORDES MIÑAMBRES, M., "Empresas y empresarios de promoción y construcción inmobiliaria en Asturias. El ejemplo de Gijón", en *De Empresas y Empresarios en la España Contemporánea*, A.A.V.V., Universidad de Oviedo, 1995, pp. 139-140.



mediana población base, contiguas a la primera sección, se transformaron en las secciones más pobladas hacia 1900. La tendencia marca el asentamiento creciente de la población orientado desde el centro a los anillos circundantes, hasta alcanzar los suburbios de la ciudad.

No obstante, la segregación ecológica estructurada desde el centro a la periferia, la distribución espacial de la población presentaba una baja segregación social durante el período analizado: los sectores de altos, medianos y bajos ingresos no residían en áreas delimitadas o en determinada sección de la ciudad, sino que habitaban en la misma sección e incluso en la misma manzana. Los sectores de altos y medios ingresos se establecieron preferentemente en la primera sección; sin embargo sus residencias coexistían con asentamientos de viviendas precarias y viviendas multifamiliares de alquiler. La distribución espacial de la población estuvo determinada por la nacionalidad y la ocupación, asociadas a la localización de las actividades económicas y no, a pautas de segregación social.

El modelo de ocupación resultante era centrípeto, hacia el interior del espacio urbano y centrífugo, hacia el espacio regional y nacional. En su carácter de ciudad-puerto del litoral argentino y punto terminal de las redes ferroviarias con Córdoba, Buenos Aires y el norte, oeste y sur de la provincia de Santa Fe, Rosario tenía una función predominantemente comercial y actuaba de enlace con el exterior, a partir del establecimiento de una infraestructura básica para la exportación de productos primarios y como proveedora de servicios comerciales y financieros del área rural. Entre 1885 y 1895, la ciudad de Rosario se constituyó en uno de los puntos nodales del sistema urbano nacional, en constante competencia con Buenos Aires por la apropiación del excedente agrario y la distribución de recursos en el mercado interno del área pampeana productora de materias primas. La posterior concentración de las empresas de ferrocarriles y de las casas exportadoras en la capital del país impusieron condiciones de competitividad mayores que profundizaron la desventaja relativa de la ciudad de Rosario por su distancia con los centros de decisión gubernamental.

En comparación con el crecimiento urbano de la ciudad de Buenos Aires orientado hacia el norte y el oeste y determinado por su posición central en el sistema económico agroexportador, la ciudad de Rosario se expandió hacia el sur por las vías de intercambio económico con la ciudad de Buenos Aires y hacia el oeste sobre las vías de comunicación con la región cerealera de la provincia de Santa Fe.

El análisis de los empresarios del sector inmobiliario nos permite afirmar que las estrategias empresariales exitosas fueron aquellas que lograron establecer un equilibrio entre las inversiones especulativas a corto plazo y las inversiones de capital fijo a largo plazo. La diversificación económica permitió reinvertir los grandes beneficios obtenidos en la compraventa de tierras durante el período especulativo, en actividades comerciales o industriales orientadas al mercado externo tanto como al mercado regional. Los empresarios inmobiliarios no eludieron la inversión en capital fijo en la construcción de tranways y en la explotación de establecimientos agrícolas o manufactureros que garantizaban cierta seguridad frente a otros negocios de mayor riesgo, cuando la coyuntura económica disponía la baja rentabilidad de los negocios especulativos; a la vez que participaron activamente del negocio inmobiliario cuando la rentabilidad era conveniente. Por otra parte, la lógica de los empresarios locales emulaba las prácticas ejercidas por los agentes de las compañías extranjeras, quienes también participaron del negocio especulativo.

ANEXO METODOLÓGICO

I. Delimitación de las secciones del Municipio de Rosario.

Las secciones definidas en el trabajo no se corresponden con la agregación dispuesta por el Censo Provincial de 1887, sino con las secciones distritales correspondientes al Primer, Segundo y Tercer Censo Municipal de Población de la Ciudad de Rosario (años 1900, 1906 y 1910). El Censo provincial del año 1887, delimitaba las secciones de acuerdo a los Juzgados de paz: Sección primera: Rioja- Puerto- Río Parana; Sección Segunda: Rioja- Puerto- Timbúes- Río Paraná; Sección Tercera: Rioja- Puerto- Bv. Rosarino- Río Paraná; Sección cuarta: Rioja- Puerto- Bv. Rosarino- Bv. Timbúes. Las secciones definidas de acuerdo al Censo Provincial no coinciden con los límites dispuestos en los Censos Municipales y en los Anuarios Estadísticos de la ciudad de Rosario (1904/1914). Puesto que el trabajo de investigación se proyecta hasta 1914, se optó por tomar las secciones distritales de acuerdo a los límites dispuestos en los Censos municipales, a fin de poder analizar la información estadística por secciones desde 1900 hasta 1914. La opción considerada determinó la realización de un análisis retrospectivo por manzanas desde 1900 hacia 1885 y la agrupación de las muestras recolectadas de acuerdo al criterio explicado.

Se han estudiado las secciones 1, 2, 3 y 4, porque tuvieron un desarrollo urbano durante todo el período considerado. Aunque la sección 5, permaneció prácticamente despoblada hasta finales de la década, la instalación de Refinería de Azúcar en 1887 y la formación de un barrio obrero de características distintivas al resto de los asentamientos durante la década siguiente, determinaron su inclusión en este trabajo. No se ha incluido la sección 6ta. en la cual, la actividad inmobiliaria tuvo escaso desarrollo antes de 1900, como tampoco los barrios Alberdi y Sorrento, porque fueron incorporados a la ciudad con posterioridad al período de estudio.

II. Determinación de las muestras, elaboración del marco de muestreo y selección del método de muestreo.

La recolección de datos para la elaboración de las series de precios promedio de tierras urbanas en el período 1885-1895, se realizó mediante un muestreo probabilístico a partir de los precios fijados por las escrituras de venta de tierras.³⁶ La definición del marco de muestreo adecuado para la recolección de precios debió contemplar la insuficiencia informativa acerca del volumen total de operaciones de compraventa de tierras durante el período mencionado. Por esta razón se optó por acceder a la población total (la totalidad de operaciones de compraventa de tierras en la ciudad de Rosario para cada año del período considerado) mediante el agregado de sus elementos, tomando a los legajos notariales como unidad de muestra y aplicando el método de Muestreo por Conglomerado.³⁷ Se definió

³⁶ Partiendo del principio que establece que la elaboración de una serie de precios debe basarse en la información proporcionada por un único tipo de documento, se trabajó con las escrituras de venta de tierras solamente porque consideramos que constituyen la fuente más confiable para conocer los precios de las operaciones. En este sentido, es necesario aclarar que las muestras recolectadas no comprenden las transferencias de las propiedades familiares protocolizadas mediante testamentarias e hijuelas.

³⁷ El Muestreo por Conglomerados toma como unidad muestral a los subconjuntos de elementos que forman la población total. Cada uno de los subconjuntos (conglomerados), debe ser internamente lo más heterogéneo posible respecto a las variables estudiadas y ser lo más homogéneo posible en relación con los otros subconjuntos. Sobre los criterios de selección de los distintos métodos de muestreo ver SEIJAS F., *Investigación por muestreo*, Ediciones de la Universidad, UCV, Caracas, 1993, pp. 83-90.

como conglomerado al conjunto de escrituras agrupadas por protocolo notarial. La selección de conglomerados a muestrear se realizó mediante un plan de Muestreo Sistemático sobre la lista de los escribanos que operaban en la ciudad de Rosario durante el período en estudio³⁸. Una vez definidos los legajos notariales a muestrear, se registraron los datos de las Escrituras de venta de terrenos en una planilla de cálculo de acuerdo a las siguientes variables: Fecha, metros frente y de fondo del terreno, superficie total del terreno, precio de venta, condiciones de venta, sección, ubicación, comprador, vendedor y escribano.

Durante la segunda etapa de la investigación por muestreo, se aplicó el método de Muestreo Aleatorio Estratificado en el cálculo de los estimadores (media estadística y desviación estándar), agrupando a las muestras por sección de acuerdo al criterio explicado en el punto 1.³⁹ La decisión de estratificar las muestras por sección se fundamenta en la hipótesis de que los precios de compraventa de terrenos urbanos de la ciudad durante el período de estudio registran una alta variabilidad de acuerdo a su localización. A los fines de realizar un análisis preciso de los precios de las tierras urbanas y disminuir el margen de error de muestreo en los promedios resultantes, se consideró apropiado desagregar la información y elaborar las series de precios promedio por sección, para luego realizar una afijación proporcional y determinar las series de precios de las tierras para la ciudad.

II. Medidas de longitud y unidades monetarias.

Hasta 1890 aproximadamente, las tierras urbanas se medían en varas de acuerdo a tres tipos: La vara castellana o de Burgos equivalía a 0,836 mts.; la vara rosarina de 0,862 mts. y la vara de Buenos Aires de 0,866 mts. Para unificar la medida de longitud del frente y fondo de las parcelas, se convirtieron las unidades a metros lineales de la siguiente manera: en las escrituras donde figuraba la equivalencia entre varas y metros, se respetó la conversión dispuesta por el documento y en las escrituras que sólo mencionaban las varas de longitud, se realizó la conversión fijando la equivalencia con la vara de 0,866mts, puesto que era el tipo más utilizado en la ciudad de Rosario durante este período.

Los precios de las tierras se registraban en moneda nacional. Para la elaboración de los precios promedio, se convirtieron los precios en moneda nacional a precios en oro, de acuerdo a la cotización vigente en el mes que se realizó la operación. La conversión del peso papel moneda nacional al peso oro, se realizó de acuerdo a los valores sistematizados por Juan Alvarez en su trabajo *Temas de Historia Económica Argentina*.⁴⁰

³⁸ Se confeccionó una lista de los escribanos que operaron en la ciudad de Rosario durante el período 1885-1914 a partir de los registros del Archivo de Protocolos Notariales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, 2da. Circunscripción. Una vez confeccionada la lista, se seleccionaron los legajos a muestrear de acuerdo al método de Muestreo Sistemático, esto es, se seleccionó aleatoriamente un punto de inicio y luego se aplicó un intervalo predeterminado, mediante el cual se definieron los protocolos que se utilizarían como unidad de muestra. Sobre el muestreo sistemático, ver SEIJAS F., op. cit, pp. 108-112.

³⁹ El Muestreo Aleatorio Estratificado consiste en dividir el conjunto de elementos mediante variables claves de estratificación relacionadas con las variables en estudio, las cuales agrupan los elementos (muestras) en subconjuntos homogéneos hacia el interior y heterogéneos entre sí. Cada uno de los subconjuntos de la población se denomina estrato, se calculan los estimadores por estrato y luego, el cálculo de los estimadores para el total de la población requiere la afijación de cada estrato en el total, esto es la determinación de la forma en que cada subconjunto se reparte en la población total. Sobre el muestreo aleatorio estratificado, ver SEIJAS F, op. cit., pp. 99-108.

⁴⁰ ALVAREZ, J.; *Temas de Historia Económica Argentina*, Ed. El Ateneo, Buenos Aires, 1929, pp.122-123.