



Ciudad de Buenos Aires: producción de espacio urbano en sitios vulnerables a inundación entre 1580-1880

Autor:

Lindón, Alicia M.

Tutor:

Alicia Iglesias

1989

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Licenciatura de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Grado



Tesis 2.9.8

040
L747

865914

CIUDAD DE BUENOS AIRES: PRODUCCION DE ESPACIO
URBANO EN SITIOS VULNERABLES A INUNDACION
ENTRE 1580-1880

Alicia M.Lindón
Tesis de Licenciatura

Dra. de Tesis: Lic. Alicia Iglesias
Departamento de Geografía
Facultad de Filosofía y Letras
Universidad de Buenos Aires

-1989-



Este trabajo resulta de la labor de investigación que se llevó a cabo entre abril de 1986 y junio de 1988, por medio de una beca de iniciación a la investigación científica del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas -CONICET-, bajo la dirección de la Licenciada Alicia Iglesias, y con sede de trabajo en el Instituto de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.

INDICE DE CONTENIDO

	<u>Pág.</u>
I. <u>INTRODUCCION</u>	1
II. <u>MARCO CONCEPTUAL Y ANTECEDENTES</u>	5
III. <u>LINEAMIENTOS METODOLOGICOS</u>	17
IV. <u>A MANERA DE ENCUADRE HISTORICO</u>	28
V. <u>CONDICIONES DE SITIO PRIORIZADAS PARA LA FUNDACION</u>	33
VI. <u>BUENOS AIRES EN LOS SIGLOS XVI y XVII: "LO URBANO, UNA CONDICION SIMBOLICA"</u>	46
VII. <u>BUENOS AIRES EN LOS SIGLOS XVIII Y XIX: "UN LUGAR URBA- NO CONSOLIDADO"</u>	51
1. CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO	51
2. EL AREA-PROBLEMA	63
3. ESPACIO URBANO PRODUCIDO	68
3.1. El núcleo central y los arrabales	68
3.2. El proceso productivo y la expansión de los arrabales	76
3.2.1. El emplazamiento de los corrales-mataderos y la ocupación de las áreas bajas	76
3.2.2. Los caminos troncales y la ocupación de las áreas bajas	83
3.3. Indicadores de la diferenciación urbana	86
3.3.1. La estructura étnica, jurídica y ocupacio- nal de la población	86

	<u>Pág.</u>
3.3.2. El trazado y estado de las calles y tipo de vivienda	104
3.4. Apropiación-Segregación Urbana	108
VIII. <u>BUENOS AIRES A MEDIADOS DEL SIGLO XIX</u>	118
1. CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO	118
2. ESPACIO COLECTIVO Y SALUBRIDAD PUBLICA: NUEVOS PATRONES DE VALORIZACION	124
2.1. Obras de consumo colectivo	124
2.1.1. Espacios recreativos	125
2.1.2. Obras de afirmado de calles y aceras en las cuencas de los Terceros	132
2.2. El proceso productivo (corrales-mataderos-saladeros-mercados) y las condiciones de <u>sa</u> lubridad	136
3. INDICADORES DE LA DIFERENCIACION URBANA	139
3.1. Indicadores relativos al tipo de vivienda .	140
3.2. Indicadores relativos al avalúo de la <u>propie</u> dad raíz	145
4. ESPACIO URBANO PRODUCIDO	148
4.1. El medio construído	148
4.2. Apropiación-Segregación Urbana	149
IX. <u>CONCLUSIONES</u>	153
1. RESPECTO A LA PERSPECTIVA TEORICO-METODOLOGIA ...	154

	<u>Pág.</u>
2. RESPECTO A LA PROBLEMÁTICA PARTICULAR DE LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO URBANO EN ÁREAS INUNDABLES .	155
X. <u>APENDICE METODOLOGICO</u>	158
1. ACERCA DEL EMPADRONAMIENTO DE 1778	159
2. ACERCA DE LOS INDICADORES DE LA DIFERENCIACION URBANA CATASTRAL	161
XI. <u>ANEXOS</u>	163
Anexo I (Acerca de las divisiones de la ciudad)	164
Anexo II (Empadronamiento de 1778)	170
Anexo III (Empadronamiento de 1810)	175
Anexo IV (Información catastral, 1860, elaborada) ..	182
Anexo V (Información catastral, 1860)	187
XII. <u>BIBLIOGRAFIA</u>	245
Bibliografía General	
Para el Marco teórico-metodológico	246
Para el Marco histórico	251
Bibliografía Específica	252
XIII <u>INDICE DE CUADROS</u>	257
XIV. <u>INDICE DE MAPAS</u>	261

I. INTRODUCCION

Desde una perspectiva geográfica, interesada en las problemáticas sociales y su expresión territorial, comencé a trabajar el tema de las inundaciones que reiteradamente afectan a diferentes áreas de la ciudad de Buenos Aires.

En esta situación, he observado que al plantear el tema en distintos ámbitos académico-profesionales inmediatamente genera interés y cobra relevancia por sí mismo. Estas condiciones alentaron mi labor, así intenté abordar la cuestión desde diferentes vías, y en todos los casos observé que, como el interés general por el tema en realidad lo era por una respuesta-solución de carácter operativo, desde la geografía era difícil hallar esas respuestas, como sí se podría hacer desde visiones más técnicas.

Ante esta situación mi planteo fue: ¿es posible que desde la geografía no pueda aportar a una cuestión que justamente materializa la relación sociedad/naturaleza?. En principio la pregunta se presenta absurda y contradictoria con la larga tradición geográfica, precisamente por referirse a una problemática urbana (social) ligada a una dinámica natural. Ahora bien, ocurre que al abordar la cuestión de las inundaciones reiteradas en áreas metropolitanas se está incursionando en una problemática de "un espacio ya producido", con la consecuente imposibilidad de "desocupar" las áreas inundables ocupadas. Ello se relaciona con la producción del espacio urbano y la perdurabilidad de las estructuras físicas respecto a los procesos socio-económicos que les dieron origen. Ante la imposibilidad de "desocupar" esas áreas, nuevamente surge la necesidad de respuesta técnica, o bien, se abre una nueva vía: el estudio de la racionalidad con que la sociedad históricamente incorporó cada una de estas áreas al proceso de urbanización. Un enfoque de esta naturale-

za 1/ permite una comprensión más profunda de estos problemas estructurales de la sociedad, al tiempo que puede proporcionar diagnósticos en los que no quede lugar para explicaciones simplistas o parciales, y que consecuentemente, puedan servir para orientar la gestión urbana y las respuestas técnicas, desde los procesos sociales que estructuran el espacio.

Así, las áreas inundables ocupadas son entendidas como síntesis histórica de complejos intereses y relaciones sociales, es decir, como un producto que la sociedad construye a través del tiempo, no en un desarrollo evolutivo lineal, sino en una sucesión de secuencias históricas diferenciadas e interrelacionadas.

"El cuadro ecológico /la segregación urbana/ no se produce en forma instantánea, sino como resultado histórico del desarrollo de la formación social en ese espacio concreto. Inciden las herencias del pasado y la perdurabilidad de las formas físicas" (Yujnovsky, 1974:37).

En este encuadre temático dado por el "proceso de ocupación" se replantea la conceptualización de las condiciones de sitio, no como algo estático, sino como componentes dinámicos del medio físico, modificables por la sociedad y fundamentalmente, sujetos a patrones de valorización social. Dichos patrones de valorización social del sitio están influídos por los niveles tecnológicos alcanzados 2/ -determinantes del tipo y grado de intervención posible sobre el medio- como por aspectos ideológico-culturales, variables históricamente.

1/ Perspectiva que Antonio Moraes sintetiza en las siguientes palabras: "La Geografía como una Historia Territorial".

2/ Niveles tecnológicos que son un producto de la relación sociedad/naturaleza, y al mismo tiempo permiten actuar sobre el mundo social y natural.

Dado que esta cuestión tiene estrecha vinculación con un tema largamente abordado por la geografía tradicional, como son las condiciones de sitio en el proceso de urbanización, la propuesta en gran medida constituye un esfuerzo por redefinir estos conceptos desde otra perspectiva teórico-metodológica.

El tratamiento del proceso de ocupación y expansión urbana en los siglos XVIII y XIX se efectúa básicamente, a través de documentos históricos, como los acuerdos del Cabildo, empadronamientos de población, planos, bandos de gobernadores y virreyes y para fines del siglo XIX se cuenta con el primer catastro que tuvo la ciudad de Buenos Aires (1860). Estas fuentes documentales -excepto el catastro- ofrecen la dificultad de que sus referencias espaciales a veces son ambiguas, o se fundan en formas de orientación diferentes a las usuales actualmente, a lo cual se contrapone la minuciosidad en cuanto al grado de detalles que incorporan.

El desarrollo de la problemática se ha organizado de acuerdo al siguiente orden general:

- El marco conceptual y los lineamientos metodológicos, en donde se presentan los supuestos básicos, el esquema conceptual elaborado para abordar el problema, y las instancias mediante las que se estructura su tratamiento.

- El encuadre histórico, a partir del cual se reconstruyen los procesos socio-naturales que van haciendo a la configuración urbana del área. El objetivo de este contexto histórico es presentar los antecedentes de la problemática y al mismo tiempo dar una interpretación del proceso global en el que se inscribe un hecho particular: la ciudad de Buenos Aires, y una problemática propia: la ocupación de sus áreas inundables.

- La valorización de algunas condiciones de sitio en el momento de la fundación y el significado de los sitios inundables en los siglos XVI y XVII.

- El proceso de ocupación de las primeras áreas vulnerables a inundación, que se produce en el siglo XVIII y se consolida de acuerdo a patrones de segregación urbana en la segunda mitad de ese siglo y principios del siguiente.

- La ocupación de los sitios inundables hacia mediados del siglo XIX presenta cambios en la apropiación de los mismos, y en los cuales median las innovaciones tecnológicas referidas a la construcción de obras de consumo colectivo, así como, los cambios de nivel ideológico relativos a la expansión del liberalismo. Las modificaciones producidas en la apropiación -y en los patrones de segregación- se enfocan como movimientos de renovación urbana espontánea.

Respecto a la bibliografía utilizada, cabe señalar que, se pone énfasis en aquellas reflexiones teórico-metodológicas referidas a la temática, de autores latinoamericanos. Particularmente, cuando dichas reflexiones tienden a reconceptualizar los procesos sociales desde la particular realidad de América Latina.

Finalmente, mi particular agradecimiento a Rodolfo Bertoncetto por la corrección de la versión preliminar y sus acertados comentarios, y a Stella Maris Gaweda que con su labor de mecanografiado transformó los borradores en esta presentación.

II. MARCO CONCEPTUAL Y ANTECEDENTES

La temática urbana en los últimos años ha sido abordada en gran medida, con el esquema conceptual propio de enfoque funcionalista. Para esta visión la estructura espacial metropolitana se integra por tres aspectos: uno, cultural o normativo; otro, funcional, o de las actividades; y otro físico-ambiental, que actúa como soporte del anterior. El papel clave lo cumple el nivel funcional, pues es el que le da el dinamismo a la ciudad y a su vez depende de los valores que tenga la comunidad (Foley, 1964).

El paradigma teórico de este esquema conceptual en el campo urbano ha sido la ecología humana y la escuela económica neoclásica. La primera se ha ocupado básicamente de describir las distribuciones urbanas. En tanto que la escuela económica neoclásica intentó explicar dichas distribuciones; esta explicación provino especialmente de sus principios marginalistas, para los cuales el espacio urbano existe a priori: es un espacio dado, un espacio-receptáculo o espacio-soporte donde simplemente se localizan actividades, ahistóricamente dadas.

Otra forma de encarar la cuestión urbana, ha sido considerar a la ciudad como objeto desde el cual estudiar las problemáticas sociales. Subyace en este enfoque una concepción del espacio urbano como "reflejo" de la estructura social. Desde esta visión el problema queda planteado en términos excesivamente mecanicistas y deterministas (determinismo social). (Carrión F, 1987:201).

En este trabajo se intenta abordar la problemática "inundaciones en áreas urbanas" desde la perspectiva de la producción del espacio urbano, es decir, entendiéndolo como una concreción de las relaciones sociales de producción (Harvey, 1977:206). Dentro de esta concepción la propuesta se centra en el tratamiento de la relación Sociedad/Naturaleza materializada en el proceso de ocupación-permanente de las áreas inundables. Con este fin se articula un es-

quema teórico-metodológico en base a conceptos síntesis de la relación sociedad/naturaleza; en unos casos, estos conceptos enfatizan la faz material de esta relación, y en otros, las formas de organizar las relaciones sociales involucradas. Este esquema teórico-metodológico trazado para abordar la problemática resultante de la ocupación de las áreas inundables, implica:

a) La revalorización del enfoque espacio-temporal, considerando el tiempo no como un continuo sino diferenciable en secuencias o períodos con rasgos específicos, dados por interrelaciones particulares de los distintos hechos sociales (Santos, 1975:5), y materializado en espacio. Así, las formas espaciales al ser entendidas como objetos pertenecientes al mundo del hombre, vale decir, como una dimensión de la totalidad de relaciones llamada 'estructura social', están sujetas a la historia (Barrios, 1976:29). En este sentido un enfoque espacio-temporal permite comprender los mecanismos de las transformaciones del todo social y expresión espacial, así como la forma particular en que se articulan los procesos sociales en cada momento y en cada lugar. Al estudiar la ocupación desde esta visión, se revaloriza el concepto de proceso, concebido como "la evolución seguida por un fenómeno -lo urbano en este caso- apegado a leyes provenientes de la recurrencia de determinaciones propias" (Carrión, 1987:27).

b) La definición de las áreas inundables, para lo cual se evalúa oportuno recurrir a las condiciones de sitio, entendidas no como algo dado y estático sino como componentes dinámicos del medio. Por ello, no sólo se incluyen en esta categoría aquellas condiciones naturales y originarias sino también otras socialmente producidas y que vienen a formar parte del medio tanto como las primeras, tal es el caso de la topografía creada a través de las sucesivas nivelaciones del terreno. Se destaca su consideración porque dan la base material de las relaciones sociales, en parte condicionándolas y en parte, incorporándose a dichas relaciones. En función de la problemática que se aborda, sólo resultan relevantes aquellas condicio-

nes de sitio que se vinculan con la dinámica del riesgo natural a inundación, esto es, topografía, pendiente, permeabilidad e hidrografía 3/.

La consideración de áreas inundables dentro de un 'proceso de ocupación' implica que su definición parte de la vulnerabilidad, ya que como concepto síntesis de la relación sociedad/naturaleza alude a la posibilidad de inundación en función de las condiciones efectivas en las que se ha concretado la ocupación 4/. En cambio, el riesgo plantea esta posibilidad en relación exclusiva con las condiciones naturales. Por ejemplo, el valle inferior del Maldonado durante los siglos XVI y XVII se presentaba como una zona de alto riesgo natural a inundación, aunque no vulnerable. Desde fi-

3/ Sólo se consideran estas condiciones porque son las que resultan más involucradas en el proceso de urbanización, y también porque en un área de tan reducida superficie como la que se estudia, son las únicas que presentan variaciones significativas (vinculadas con la posibilidad de inundación). En cuanto a los componentes relativos a la dinámica climática, no se incluyen porque en el área de estudio se comportan homogéneamente. Por otra parte, si bien el proceso de urbanización también incide sobre ellos, lo hace en forma menos intensa, particularmente tratándose de la urbanización del siglo XVIII y XIX, cuando los efectos de 'isla térmica' y 'barrera orográfica', que hoy cumplen las edificaciones, no se habían registrado.

4/ Un tratamiento semejante de las diferencias entre riesgo y vulnerabilidad presentan R. López Recéndez y J. Cervantes Borja, para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Resulta aclaratoria la siguiente cita: "El concepto de vulnerabilidad es, quizá más completo que el de riesgo porque, por ejemplo, durante el tiempo que en México tratamos de asimilar las consecuencias de los sismos, pudimos comprobar que toda la información sobre este tipo de catástrofes o siniestros imponderables versaron sobre las características sísmicas de su naturaleza y comportamiento, pero nunca se refirieron a la respuesta de los diferentes medios (...), ni a la respuesta diferencial por áreas, sitios y zonas, ante un impacto de naturaleza semejante (...) no es el agente causal el que nos interesa, sino la respuesta de las distintas unidades urbanas".

Asimismo, con una concepción muy cercana a la expresada lo aborda M.A. Fernández de Castro para la ciudad de Quito, centrándose particularmente en el riesgo y la vulnerabilidad relacionados con los procesos tectónicos.

nes del pasado siglo, en tanto se consolidó allí la ocupación, su vulnerabilidad se hizo manifiesta; al tiempo que, el riesgo a inundación era muy semejante en uno y otro tiempo. Esto significa que, según hayan sido las condiciones en las que se afianzó la ocupación de estos sitios, el riesgo resulta atenuado o potenciado; que ocurra una u otra cosa depende de la racionalidad histórica en la cual se da esa instancia del proceso de urbanización.

c) El análisis de los agentes sociales que participan en este proceso, su modalidad de gestión y también los patrones de valorización del espacio que sostienen, en tanto dichos agentes sociales en su accionar desarrollan sistemas de relaciones que se incorporan en la conformación espacial.

Este esquema de análisis incorpora el concepto de apropiación (Morinigo, 1987), entendida ésta, como una forma de arraigo material al medio urbano, a través de la cual los pobladores estructuran una red de relaciones políticas, sociales y económicas con otros sectores de la ciudad mediante las que se aseguran una estrategia de supervivencia. Al mismo tiempo, la apropiación de un espacio es el modo particular con que cada grupo hace suyo un determinado espacio, en esta dimensión influyen particularmente las pautas culturales. Es importante señalar que, esta forma de arraigo al medio no resulta de la elección de todos los grupos sociales, sino de la decisión de algunos agentes y de la mediación de los mecanismos económicos del precio y jurídicos de la propiedad.

Como la perspectiva seguida incluye el supuesto básico de que en el proceso de urbanización se reproducen las desigualdades sociales a través, entre otras, de las formas de segregación urbana, el concepto de apropiación tiende a apoyar la indagación de ese supuesto, siempre en relación con los sitios inundables. Es decir, permite ahondar acerca de las particulares articulaciones históricas establecidas entre: apropiación del espacio urbano y condiciones de sitio. El tratamiento de esa relación ofrece la ventaja de permitir

un acercamiento al tema de la incidencia de los sitios vulnerables a inundación en la materialización de patrones de segregación urbana. La propiedad de la tierra urbana, a través de los mecanismos de formación de los precios, media en la apropiación segregada del espacio urbano, que no es otra cosa que la división social de la ciudad 5/.

Las condiciones de sitio planteadas en estos términos e incorporadas al proceso de urbanización como pautas de valorización, se constituyen en condiciones de fertilidad urbana, que Nora Clivsky define del siguiente modo:

"La fertilidad urbana son las características físicas para soportar los usos urbanos, la resistencia del terreno, su orientación, etc". (1974:3)

Esto lleva a plantear que los componentes del medio en una instancia previa al desarrollo de la relación sociedad/naturaleza (como proceso de urbanización), son condiciones de sitio, y por ello tienen una connotación enteramente natural. En tanto condiciones naturales incorporadas en un proceso de urbanización (en el que sociedad y naturaleza se hacen un todo), resulta más conveniente considerarlas condiciones de 'fertilidad urbana', diferenciándolas de la instancia anterior. Como condiciones de fertilidad urbana tienen una identidad natural, pero asimismo, otra económica ya que son pautas de valorización, y en consecuencia, inciden en la formación del precio de la tierra urbana.

Abordar estas relaciones desde la óptica de los 'procesos', lleva a reflexionar acerca de la variación en la incidencia de las condiciones de fertilidad urbana y de otras condiciones, como la ubicación, en los patrones de segregación urbana. La ubicación no sólo

5/ Resultó particularmente útil el tratamiento de la división social de la ciudad presentado por Maruja Acosta y Roberto Briceño León en su trabajo "Ciudad e ideología", (1987).

influye en la valorización del espacio urbano por distancia, sino que también lo hace por ventajas específicas de localización; en este sentido, particularmente relevante es la ubicación en relación con la construcción de obras de consumo colectivo 6/.

La realización de dichas obras altera las pautas de valorización de un determinado espacio, tanto si las mismas se inscriben en la instancia de incorporación al ámbito urbano 7/, como si son realizadas en tierras ya incorporadas, produciendo un cambio en la jerarquización del área. Esto implica que ante un cambio en el valor de un espacio (por la realización de obras de consumo colectivo), se modifica el uso social del área, la apropiación, y en última instancia, la 'división social de la ciudad'. Es decir, ocurre un proceso de renovación urbana (de tipo espontáneo) en el cual un cambio en el valor del área desencadena un cambio en el uso social8/. Es posible que las obras de consumo colectivo que iniciaron este proceso de valorización no necesariamente hayan afectado la vulnerabilidad a inundación de la zona. Esta cuestión se torna central pues

6/ Con el concepto de obras de consumo colectivo se alude a todos aquellos objetos materiales que dan sustento a los medios de consumo colectivo (Lojkin, 1979).

7/ Etapas del proceso de producción de espacio urbano que Fernando Carrión denomina "constitución de la tierra en urbana (ampliación del valor de uso complejo gracias al proceso urbano global), y habilitación del suelo urbano (dotación de infraestructura...)" en: Carrión, op.cit.

8/ El fenómeno de renovación espontánea produce un cambio en el uso del suelo, ante un cambio en su valor, sin que medie la acción de organismos estatales o de planes urbanos.

Por el contrario, cuando se producen cambios en el valor y se conservan los usos anteriores, sin corresponderse éstos con el nuevo valor de la tierra, suelen impulsarse procesos de renovación urbana (Briceño-León, 1987:240). Este caso ha sido frecuente en aquellas ciudades en las cuales el centro se constituyó en área de deterioro y residencia de los grupos sociales más pobres. Cuando la expansión urbana ha extendido demasiado las distancias, puede darse una revalorización del área central. En esas situaciones, si se generan las suficientes presiones por parte de los agentes sociales vinculados a la especulación inmobiliaria y a la construcción, pueden llegar a implementarse planes de Renovación Urbana. Los mismos representan, para los mencionados agentes, la única vía para adquirir terrenos vacíos en el centro de la ciudad, ya revalorizados por su emplazamiento (a través del desalojo dirigido o espontáneo de sus antiguos ocupantes).

expresa una contradicción entre el prestigio social de un área 9/ y la posibilidad de inundación de la misma. Contradicción en la que se conjugan la modalidad capitalista de incorporación de valor en el espacio y la perdurabilidad de las dinámicas naturales.

Esquema Teórico-Metodológico de un Espacio-Tiempo Concreto: Buenos Aires 1580-1880

El enfoque espacio-temporal adoptado permite estudiar los procesos sociales que sucesivamente se materializaron en la ocupación de las áreas inundables desde el momento mismo de la fundación de la ciudad de Buenos Aires (ocurrida en 1580), siempre a la luz de los criterios de valorización territorial presentes en cada momento histórico y a través de los cuales se da la construcción social del espacio.

La racionalidad fundadora que sentó estrictamente las bases de la valorización del sitio, mediante la normativa compilada en la Legislación de Indias 10/, fue la primera expresión formal y explícita de criterios de valorización territorial que afectarían a Buenos Aires. Así, las Ordenanzas de poblamiento se constituyeron en un "plan urbanístico rector" de toda Hispanoamérica, y en el que los sitios inundables (con riesgo a inundación) fueron particularmente observados como áreas no ocupables, mientras que los terrenos más altos (de las planicies) fueron valorizados como recurso "apropiable", en principio, para el asentamiento de la población.

Desde la perspectiva de la posición, se puede considerar la revalorización del medio para emplazar la ciudad, como la prime-

9/ El prestigio social de una zona está directamente ligado a la valorización de la misma.

10/ Dicha Legislación, hacia 1573, había reunido los medios resultantes de la experiencia recogida en las primeras décadas de colonización americana, junto a otros emergentes de los objetivos metropolitanos.

ra transformación social del mismo; revalorización que resultaba funcional a las pautas culturales de la sociedad fundadora, así como a los intereses y objetivos específicos que integraban el proyecto de expansión ultramarina emprendido por dicha sociedad. Desde otra escala de análisis surge que, aquella sociedad valorizó especialmente algunas de las condiciones del sitio que allí se reunían, lo cual significó la determinación del emplazamiento exacto en el cual se fundó la ciudad.

La elección del sitio fue seguida inmediatamente por la ocupación-apropiación concretada en la toma de posesión formal y en la instalación material de la población. Así, la producción de la tierra en lote urbano ('solar') se constituyó a través del fraccionamiento y distribución entre los primeros pobladores. Ese primer reparto de tierras expresó -a través de la ubicación y el tamaño- la diferenciación social de los habitantes. De esta forma, el proceso de producción de espacio urbano en la ciudad de Buenos Aires se desencadenó a partir del acto fundacional y no como resultante de un proceso de urbanización, circunstancia que muestra el peso que adquirieron en Latinoamérica las instituciones implantadas -y previamente elaboradas- como condicionantes del proceso de ocupación 11/

Establecido aquél primer grupo social en el sitio elegido, se inició un proceso dialéctico que se manifestó, en el medio natural, en transformaciones mínimas de los componentes naturales y de sus dinámicas, y en la sociedad, en el reajuste de los objetivos previos en función de las disponibilidades y condicionamientos del medio. Desde un comienzo, se dio la producción de un espacio o lugar, que tanto funcional como institucionalmente, fue urbano. En esta etapa, en que el grupo social asentado era reducido y aún escasamente diferenciado, las áreas inundables no fueron ocupadas sino que por el contrario, comenzaron a funcionar como 'recurso', en tanto áreas de aprovisionamiento de materiales para la construcción.

11/ Aunque, desde ya, las normas e instituciones fueron adaptadas a las condiciones locales en muchas ocasiones.

El proceso de acumulación iniciado en Buenos Aires en el siglo XVIII permite comprender el afianzamiento del núcleo urbano y su expansión, tanto como la profundización de la estratificación social, es decir, la división en grupos. Estos grupos sociales fueron proyecciones de relaciones sociales de producción en las cuales se conjugaban rasgos étnicos, religiosos y jurídicos. En estas condiciones, la noción de estratificación social expresa oposición y al mismo tiempo contiene un carácter integrador 12/ respecto a las relaciones entre los distintos grupos sociales que constituían el ámbito urbano porteño. Este carácter estratificado que se intensificó en la sociedad colonial tuvo connotaciones en la conformación espacial, y en consecuencia, en las modalidades de apropiación social del espacio. Por ello, las transformaciones del medio, las formas de apropiación del mismo y el producto resultante sólo es posible comprenderlos desde los agentes sociales que lideraron estos procesos.

El proceso de producción de espacio urbano en sitios inundables en Buenos Aires se inició a mediados del siglo XVIII, articulado en el proceso de urbanización de toda la ciudad y en un cuadro de rígida estratificación social. La expansión y densificación urbana estuvieron acompañadas de un incremento en la diferenciación social, que en el nivel urbano se materializó en la oposición "núcleo central-arrabales", donde estos últimos fueron los "barrios bajos" en sentido social y topográfico. Por este motivo, la oposición núcleo central-arrabales se constituye en un concepto síntesis de las relaciones socio-naturales. De esta forma la apropiación segregada del espacio urbano conjugó la diferenciación social y el riesgo natural a inundación: la producción de espacio urbano en las zonas bajas y contiguas al núcleo central respondió a los mecanismos sociales de reproducción de la estratificación social vigente.

Esta modalidad de segregación urbana perduró mientras:

12/ Sobre este doble carácter del concepto de estratificación social se puede ver la reflexión que plantea Rodolfo Stavenhagen (1985:41).

a) La racionalidad mercantilista organizó los circuitos económicos y el territorio latinoamericano en términos generales, y en consecuencia, mientras en Buenos Aires algunos grupos sociales lideraban un proceso de acumulación que era marginal a la circulación principal, (y legal) estructurada sobre la banda pacífica de América Latina.

b) La valorización del espacio estuvo dada predominantemente por las condiciones de fertilidad urbana, debido a la falta de difusión local de tecnologías relativas a la infraestructura y equipamiento urbano 13/. Por ello, los patrones de segregación urbana incluyeron las condiciones de sitio de modo tal que los grupos sociales dominantes se apropiaron de aquellos espacios menos vulnerables a inundación y retuvieron su propiedad por medio de los mecanismos del precio.

En función de la visión histórica seguida se hace necesario atender a los cambios ocurridos desde mediados del siglo XIX, cuando las ideologías y políticas liberales reestructuraban la circulación y la producción a escala mundial, y la inserción nacional plena en el nuevo contexto internacional (a través del modelo agro-exportador) aceleraba el ya iniciado proceso de "litoralización" (Bagú, 1980) y de expansión de la ciudad de Buenos Aires. La urbanización se articulaba con las nuevas modalidades de las relaciones de dependencia, en palabras de Patricio Martínez Jaime:

"La ciudad irá desplegándose sobre el espacio conforme a dinámicas del exterior, y conforme al alcance con que logran articularse los nexos del mercado mundial con el resto de la formación..." 14/

13/ Situación que se vincula en parte con el punto a) y en parte con el momento histórico en el que transcurre.

14/ La cita transcripta se refiere a la ciudad de Guayaquil, sin embargo resulta igualmente representativa del proceso de urbanización de Buenos Aires. Cabe recordar que, en ambos casos la función exportadora ha sido clave en la organización territorial. Las dos ciudades ante la expansión urbana, han enfrentado la limitante natural del riesgo a inundaciones.

En este cuadro de situación, el crecimiento poblacional, el proceso de acumulación de capitales, las nuevas concepciones de lo urbano se conjugaron en la promoción de obras de consumo colectivo (obras de afirmado y empedrado de calles y aceras, espacios de uso recreativo); que quedaron inscriptas en la recientemente iniciada gestión municipal (1856).

Estos emprendimientos, al incorporar valor, alteraron las pautas de valorización del espacio existente. El patrón de división social de la ciudad que hasta ese tiempo estaba fuertemente influido por la fertilidad urbana, comenzó a incluir en forma creciente la 'ubicación' (en función de las nuevas obras de consumo colectivo). Esto significa que un cambio en el valor del espacio arrastró un cambio en su uso social, es decir, se creaban nuevas pautas para la segregación urbana.

En este proceso de creación de valor el sector Norte de la ciudad resultó más favorecido que el Sur, generándose sobreganancias de localización por la realización de obras de consumo colectivo, así se contribuía a aumentar en forma diferencial la apropiación privada del gasto público, según áreas de la ciudad. En consecuencia, las áreas bajas e inundables que hasta ese momento poseían valor semejante, comenzaron a diferenciarse progresivamente por su valorización.

Esta perspectiva permite explicar, por ejemplo, los cambios en la división social de la ciudad ocurridos durante las últimas décadas del siglo XIX, como emergentes de un proceso de valorización (en el cual se han articulado cambios en el valor y en el uso social del espacio); lo cual significa una perspectiva diferente a la tradicional que ha justificado estos cambios (más circunstancialmente) por la difusión de epidemias, y no desde el proceso de valorización que orientó al de urbanización.

Desde fines del siglo pasado la lógica capitalista que organiza el mercado de tierras e inmobiliario estructuró una nueva división social de la ciudad, fundada en patrones de segregación urbana estrechamente ligados a las obras de consumo colectivo. En síntesis, el proceso de valorización capitalista de la ciudad de Buenos Aires manifiesta notoriamente la pérdida creciente de significado de las condiciones de fertilidad urbana a medida que se incorpora valor. Aunque, paradójicamente, condiciones como las vinculadas con la vulnerabilidad a inundación, mantienen su persistencia e incluso han sido potenciadas por algunas obras de consumo colectivo.

III. LINEAMIENTOS METODOLOGICOS

El análisis del proceso de producción de espacio urbano en sitios inundables en la ciudad de Buenos Aires se estructura en las siguientes instancias:

- A modo de antecedentes:

- a) La presentación del medio natural en el que se emplazó la ciudad, destacando las condiciones de sitio valorizadas como "recurso" en el momento de la fundación.
- b) Los sitios con riesgo a inundación como "recurso" en el ámbito urbano de Buenos Aires, en los siglos XVI, XVII y principios del XVIII.

- Como desarrollo de la problemática:

- c) La ocupación de los sitios inundables en el Buenos Aires de mediados del siglo XVIII y principios del XIX, incidencia de la fertilidad urbana.
- d) La ocupación de los sitios inundables en el Buenos Aires de mediados del siglo XIX, incidencia de la ubicación.

- A modo de antecedentes:

- a) La presentación del medio natural en el que se emplazó la ciudad, destacando las condiciones de sitio valorizadas como "recurso" en el momento de la fundación.

Se muestran las condiciones de sitio originarias a fin de destacar que la dinámica natural del área era previa a independiente de la ocupación de las mismas, más allá de la incidencia que lue-

go tuvieron en ellas las formas de ocupación. Asimismo, se pretende presentar los componentes naturales que la legislación valorizó como recursos para posibilitar el asentamiento. En esta instancia la "racionalidad fundadora", al comprender la dinámica de las áreas inundables, las excluyó de la planta urbana.

Al mismo tiempo, y con objetivos operativos, se identifican las condiciones de sitio en el momento de la fundación con las existentes cuando se inició el proceso de producción de espacio urbano en los sitios inundables, es decir, hacia mediados del siglo XVIII.

De este modo la descripción del sitio originario, también es interpretada como el escenario natural existente en el momento en que se desencadenaron estos complejos procesos socio-naturales en las áreas inundables.

b) Los sitios inundables como "recurso" en el ámbito urbano de Buenos Aires, en los siglos XVI, XVII y principios del XVIII.

Esta instancia de análisis se incorpora con el fin de subrayar que si bien en el primer momento la norma condicionó a la práctica, tiempo después esto se revirtió. Así, las áreas inundables se incorporaron como recursos. Las dimensiones del lugar urbano permitieron que esta lógica se implementara.

- Como desarrollo de la problemática:

El tratamiento de la problemática, entre mediados del siglo XVIII y mediados del XIX, se realiza a través de un modelo descriptivo del proceso de ocupación; según el cual, en el análisis del proceso de urbanización (en el que se inscribe la ocupación de sitios inundables) es necesario considerar los cambios políticos, sociales y económicos, como coyunturas globales que actúan a modo de detonantes respecto a fenómenos particulares, induciendo su altera-

ción. Por ello, las transformaciones que definen períodos históricos, modifican de diferentes maneras el proceso de ocupación del espacio en términos generales, y de los sitios vulnerables a inundación, como espacios particulares.

A la luz de los diferentes detonantes políticos, sociales y económicos ocurridos a su tiempo, se tratan las estructuras de poder sucesivamente consolidadas, y en exclusiva relación con la apropiación social de los sitios inundables. En este cuadro de situación, se explora la racionalidad particular con que la sociedad local procedió a la apropiación-ocupación de los sitios vulnerables a inundación dentro de la ciudad. Cada una de ellas implicó una forma propia de valorización del espacio, ligada tanto a condicionantes sociales como técnicos. De modo tal que, en cada lugar urbano, históricamente definido, la ocupación-apropiación de los sitios inundables ha respondido a una lógica interna propia.

c) La ocupación de sitios inundables en el Buenos Aires de mediados del siglo XVIII y principios del XIX, incidencia de la fertilidad urbana.

En este período del proceso de ocupación se distinguen dos categorías de análisis: el núcleo central y los arrabales, aunque hubiese sido posible tomar otros criterios para dividir la ciudad, como por ejemplo, la división eclesiástica (en parroquias), o las sucesivas divisiones de policía edilicia (en barrios, secciones, y cuarteles). Sin embargo, a los objetivos del trabajo resulta más apropiado el anterior criterio, ya que sirve para enfatizar al mismo tiempo, la diferenciación física y social de "lo urbano".

El tratamiento de estos conceptos -núcleo central y arrabales- de ningún modo se hace con perspectiva espacialista, aunque sí está presente su espacialidad. Es decir, que son enfocados como complejos socio-naturales.

Entre mediados del siglo XVIII y principios del XIX, los sitios vulnerables a inundación -las áreas-problema- se encontraban en los arrabales de la ciudad. No obstante, a los efectos de analizar el proceso de ocupación desde su génesis, y de considerar las dos facetas interdependientes del mismo, es que también se referencia el núcleo central.

Los arrabales se emplazaron en su mayor parte, en las cuencas de los Terceros del Medio y del Sur; razón por la cual, este criterio de diferenciación intraurbano, permite destacar las diferencias sociales y también las físicas. Más precisamente, aquellas condiciones físicas que van estrechamente ligadas al carácter inundable de un sitio.

Esta condición física que poseían los arrabales de Buenos Aires en este período histórico, no debe entenderse como inherente al concepto mismo de arrabal. Este, simplemente hace referencia a toda área que se ubica en las afueras de una ciudad, o en sus extremos. En el caso particular de aquel Buenos Aires, tuvieron estas connotaciones porque la traza original había sido implantada en el sector más alto entre dos cuentas fluviales. De manera que al expandirse la ciudad y producir los arrabales, se ocuparon los terrenos deprimidos adyacentes. La especificidad histórica estuvo en la racionalidad con que la sociedad llevó a cabo el proceso de ocupación-apropiación de estas áreas bajas.

Socialmente, los arrabales se definieron como el ámbito de la ciudad ocupado por los blancos más pobres, los artesanos de oficios menos calificados y aquel segmento de la población que se incluía en las denominadas "castas" (indios, negros y mulatos en libertad).

El núcleo central también incorporó una connotación social, al constituirse en el ámbito físico del patriciado, y otra física, por haber quedado emplazado en las tierras más altas (El Alto), en

correspondencia desde ya con los preceptos planteados en el plan urbanístico rector (Ordenanzas de poblamiento, Legislación de Indias).

Las áreas-problema quedan delimitadas en los sectores topográficamente más bajos de las cuencas de los Terceros del Medio y del Sur y el Bajo ribereño. En función de la problemática estudiada, se las define como áreas-problema recién desde el siglo XVIII, porque recién por esa época se verifica su ocupación permanente.

El proceso de ocupación de las tierras inundables se estudia a través de las siguientes relaciones:

1) El proceso productivo y la expansión urbana

- a) El emplazamiento de los corrales-mataderos y la ocupación de las áreas bajas.
- b) Los caminos troncales y la ocupación de las áreas bajas.

2) Indicadores de la diferenciación urbana

- a) Estructura étnica, jurídica y ocupacional de la población
- b) El trazado de las calles y el tipo de vivienda.

1) Respecto al proceso productivo y la expansión de los arrabales (a y b) estas relaciones se indagan mediante cartografía histórica, vale decir, mediante modelos de espacialidad de la ciudad configurados a su tiempo. Asimismo, se emplean otros documentos históricos, como relatos, acuerdos del Cabildo, bandos; aunque no es posible contar con referencias cuantitativas apropiadas 15/

15/ Al respecto parece oportuno recordar la reflexión de Armando de Ramón, "...no se pudo caracterizar cuantitativamente el problema ambiental debido al tipo de fuentes encontradas (...) A pesar de lo cual los resultados obtenidos pueden considerarse válidos, en la medida en que reafirman una característica del método histórico cuyas fuentes suelen carecer de cifras que cuantifiquen la realidad de los períodos del pasado" (1985:247).

2) En cuanto a los indicadores de la diferenciación urbana, se sigue una línea de análisis estrechamente vinculada a la población (a), y otra referida al medio construido (b); esta separación es sólo un recurso metodológico para abordar el tema, pues como ya se expresó el espacio urbano es entendido como un "producto social".

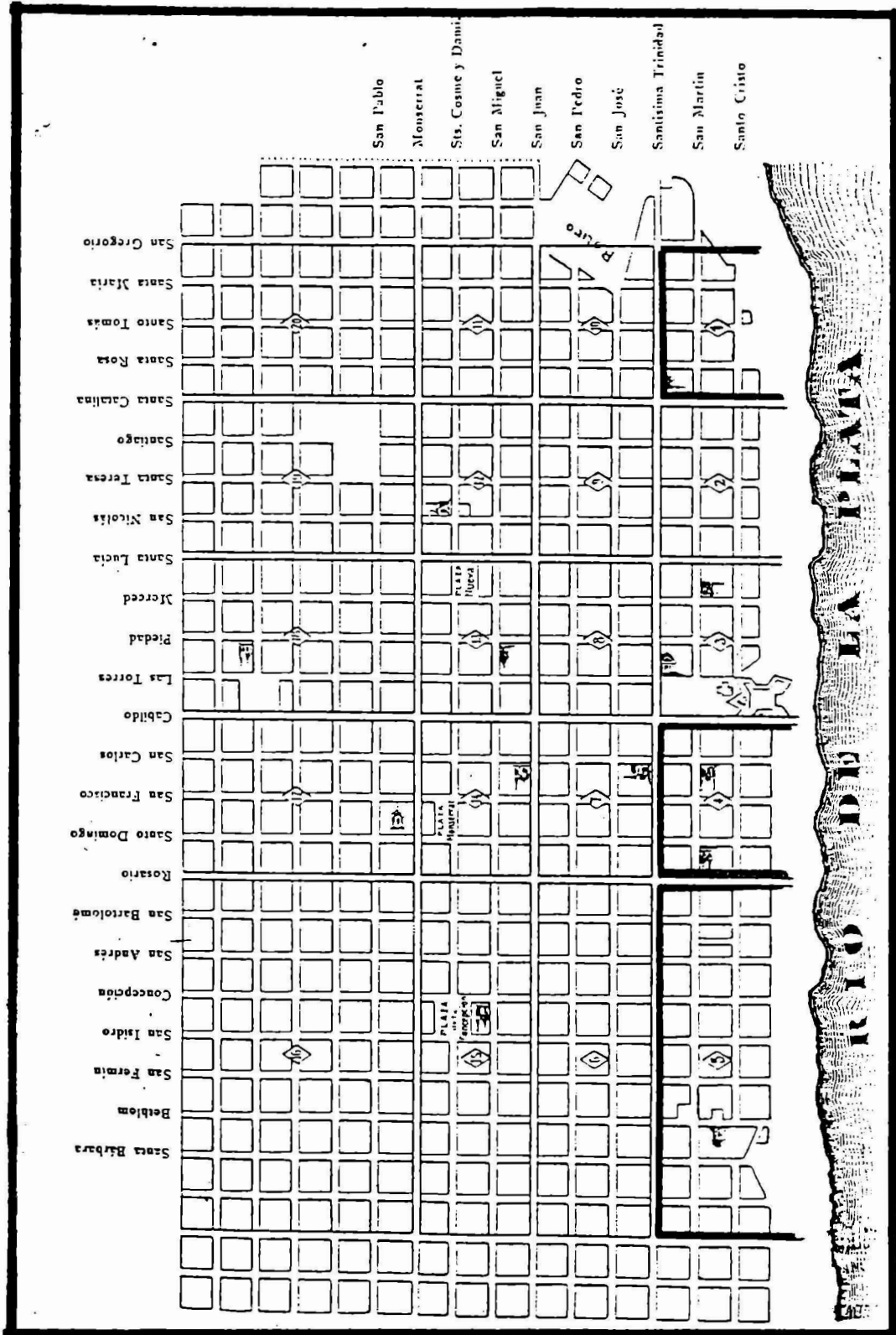
Para el tratamiento de la estructura étnica, jurídica y ocupacional se seleccionan fuentes documentales, éstas son: el Empadronamiento de 1778 y la información correspondientes al año 1810 compilada en el Registro Estadístico de Buenos Aires. La primera de ellas ha sido publicada en el volumen XI de los Documentos para la Historia Argentina, Padrones (Facultad de Filosofía y Letras). Esta fuente presenta los datos de población agrupados por calles, de las cuales se consideran sólo aquellas de tendido Este-Oeste incluídas en el área objeto de estudio (las cuencas de los Terceros), tal como se aprecia en el Mapa N°14.

El Registro Estadístico de Buenos Aires, que fuera compilado por Manuel Ricardo Trelles, cuenta con datos procedentes del empadronamiento de la ciudad realizado en 1810 y agrupados según unidades territoriales denominadas barrios (se utiliza la división de la ciudad de 1794 en veinte barrios, Mapa N°1). Por este motivo sólo se toman aquellos barrios emplazados en los sitios bajos de las cuencas de los Terceros del Medio y del Sur, Barrios N°1 y 5, respectivamente.

El Barrio N°4, aunque está fuera del área-problema también es incluído a los efectos de contrastar con los anteriores, por definirse en el Alto y al Sur de la Plaza Mayor (corresponde al sector de la parroquia de Catedral al Sur lindero con la Plaza Mayor). De acuerdo al esquema propuesto, mientras los Barrios 1 y 5 especifican el concepto de "arrabal", el Barrio 4 tiende a explicar el concepto de "núcleo central". De igual forma, cada uno de los barrios se compara con el total de la ciudad.

Mapa N° 1

Ciudad de Buenos Aires, 1794: División en veinte barrios



El Barrio N°1 corresponde casi totalmente a la zona más baja de la cuenca del Tercero del Medio, a pesar de lo cual la limi tación de su información radica en que de las doce manzanas que con formaban este barrio, sólo se dispone de los padrones de cuatro de ellas, por lo cual, los datos disponibles se pueden tratar como la única muestra posible y no como la totalidad del universo.

En el Barrio N°5 la definición espacial excede al área-pro blema, es decir las tierras deprimidas de la cuenca del Tercero del Sur, ya que este barrio se extendía a lo largo de nueve manzanas de frente (paralelas a la barranca) y tres de fondo. Sin embargo, esta in formación se considera representativa del área de estudio porque, por el Nor- te, el límite barrial superaba sólo en una manzana y media a las tierras más bajas, mientras que por el Sur aunque lo hacía en siete manzanas, éstas eran las de menor peso relativo sobre la totalidad del barrio por tratarse del extremo Sur de la ciudad y estar muy dé- bilmente ocupado.

En cuanto al trazado de las calles, diseño de las manzanas y la densificación de la edificación, que son la expresión directa del proceso de ocupación, se recurre al análisis de los sucesivos do cumentos cartográficos.

d) La ocupación de los sitios inundables en el Buenos Aires de media dos del siglo XIX.

El modelo de análisis del proceso de producción de espacio urbano en las áreas establecidas, desde principios del siglo XIX, considera los siguientes aspectos:

1) El espacio colectivo y la salubridad pública

- a) Las obras de consumo colectivo: espacios recreativos y obras de afirmado y empedrado.

- b) El proceso productivo (mataderos-corrales-saladeros) y su relación con las condiciones de salubridad.

2) Indicadores de la diferenciación urbana

- a) El avalúo de la propiedad raíz: valor del metro cuadrado con edificación y valor promedio de una propiedad.

- b) La cantidad de habitaciones por vivienda: Número de habitaciones por vivienda y relación habitaciones en altos y total de habitaciones por vivienda.

1) Respecto al espacio colectivo (a) se estudian los criterios que orientaron la realización de las principales obras de consumo colectivo y los efectos de derrame de las mismas en cuanto a la valorización del espacio. En cuanto a los mataderos-corrales y saladeros (b) interesan desde la perspectiva de su incidencia en el asentamiento permanente de población en las áreas bajas.

Estos aspectos son analizados básicamente, a través de los documentos relativos a la gestión municipal -iniciada en 1856- y contenidos en las Memorias Anuales de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

2) Con relación a los indicadores de la diferenciación urbana se elaboran, unos, referidos al avalúo de la propiedad (a), por entender que el precio está directamente relacionado con el valor; y otros, relativos al tamaño de la vivienda (b), ya que en ese momento el tamaño de la vivienda y la cantidad de habitaciones eran directamente proporcionales al prestigio social de los propietarios.

Estos indicadores son elaborados en base a información recogida en el Primer Catastro de la Ciudad de Buenos Aires, levantado por Pedro Beare entre los años 1860 y 1872. Los datos selccio-

nados corresponden exactamente con las áreas-problema, dado que el catastro tiene la información agrupada por manzana.

La obra del catógrado inglés Beare constituye un documento histórico sumamente valioso por el grado de detalle que contiene. Las variables presentadas son: nombre del propietario, tamaño del lote (frente y fondo), número de habitaciones en bajos en material y en madera, número de habitaciones en altos en material y en madera, número de ventanas y rejas, balcones y la valuación fiscal (con destino a la contribución impositiva). Cabe destacar su importancia documental para los estudios espaciales (urbanos), ya que todas las variables están identificadas a nivel de lote por manzana. Sólo algunas de estas variables se emplean en la confección de los mencionados indicadores.

En esta fuente documental las manzanas aparecen reunidas de acuerdo a la división eclesiástica. Por este motivo, el área de la cuenca del Tercero del Sur queda emplazada en la parroquia de San Pedro Telmo, o simplemente San Telmo. En la parroquia del Socorro se hallan los terrenos bajos de la cuenca del Tercero del Medio, en tanto que el sector Sur del núcleo central corresponde a la parroquia de Catedral al Sur. Asimismo, el sector Norte de la cuenca del Tercero del Sur, queda incluido en la parroquia de Catedral al Sur.

Cabe recordar que para esta etapa del proceso de urbanización de la ciudad de Buenos Aires, las áreas-problema ya no eran "arrabales situados a extramuros de la ciudad", sino que estaban incorporados a la ciudad propiamente dicha.

Todas las variables cuantitativas y cualitativas, tanto las revalorizadas para principios del siglo XIX, como para la segunda mitad del siglo, muestran comportamientos que no son otra cosa que el nivel aparente o visible de aquella realidad. Por ello, son

presentadas en un modelo descriptivo, ya que la explicación se debe buscar en las estructuras profundas de aquella sociedad. Asimismo, se indagan las transformaciones socio-económicas operadas en estas estructuras, y que sentaron las bases del modo particular en que se desencadenaron los procesos socio-naturales.

IV. A MANERA DE ENCUADRE HISTORICO

La conquista y colonización iberoamericana, se puede interpretar como la resultante de la expansión comercial y marítima europea, iniciada al tiempo que las burquesías urbanas se debatían en estructuras económicas rígidas y cerradas, en las que no era posible el acceso a la tierra, que permanecía inmovilizada en manos de la vieja aristocracia; la otra salida económica, el comercio, ofrecía escasa proyección en el mundo mediterráneo, ya controlado por determinados grupos de comerciantes. En esta situación, a través de la cual España transitaba de un feudalismo peculiar a un capitalismo incipiente, la expansión hacia la periferia se presentaba como la opción más promisoría para acceder a nuevas rutas, para controlar los grandes circuitos económicos, y en última instancia, para formar un mercado mundial (Kaplan, 1976:55).

Las dimensiones de la empresa, sus costos y el alto riesgo que implicó, llevó a asociar intereses públicos y privados, quedando unidos así, la Corona, la aristocracia y la burguesía.

En estas condiciones, las nuevas sociedades constituídas en Hispanoamérica se definieron como partes integrantes de un conjunto mayor, la sociedad de Europa Occidental, aunque al mismo tiempo, las nuevas sociedades generadas, con las estructuras internas que gradualmente van definiendo y afianzando no pueden ser comprendidas como meras proyecciones ultramarinas de sus metrópolis, sino que por el contrario, se hace necesario considerar sus especificidades, siempre a la luz del marco más amplio en el que se inscribían (Cardoso y Brignoli, 1979:151).

El proceso de ocupación del territorio latinoamericano emprendido por España a partir del siglo XVI, tuvo carácter esencialmente urbano, se reproducía en América el prototipo físico y jurídico de organización territorial metropolitana -municipio castellano- (Kaplan, op.cit.:77).

Así, España decidió integrar su imperio americano por medio de una red de ciudades. A estas sociedades urbanas, compactas, y dispersas como puntos en un medio físico dilatado y desconocido, les correspondió un rol principal en este proceso: concentrar el poder, asegurar la presencia europea en estas tierras, organizar la realidad circundante y los procesos económicos, particularmente la exportación de materias primas (Romero, 1976:9-12) 16/. Vale decir, que la red de ciudades "fundacionales" fue el elemento dinámico elegido para hacer posible la ocupación del territorio y luego consolidarla en apropiación; en otros términos, fue el elemento elegido para constituir el territorio hispanoamericano en un mundo europeo, católico y dependiente.

Esta concepción hispánica de la ciudad, como "baluarte de dominación", hizo que en numerosos casos, estos centros tuvieran mayor dimensión jurídica que física. Con esta visión de la ciudad-baluarte, se vincula la formalidad que se imprimió al acto fundacional, todo un acto político de ocupación y dominación del territorio, encuadrado institucionalmente en una legislación común, a tal punto que sin él, el conquistador no podía tomar posesión de sus derechos sobre las tierras. En este acto formal se implantaba en América un producto previamente elaborado en Europa (simbólicamente se implantaba la traza urbana).

16/ Tal como señala Richard Morse "el concepto español de ciudad impuesto sobre el nuevo mundo fue básicamente patrimonial (...) fue de tal característica, que la función político-jerárquica 'contuvo' a la función económica" (Hardoy et al, 1978:356).

Sin duda que, el papel principal de las ciudades hispano-americanas fue "el concentrar y potenciar la fuerza persuasiva y coercitiva de la metrópoli, en el cuerpo de las sociedades coloniales" (Singer, 1975:207). La fuerza persuasiva se ejerció a través de la Iglesia, y la coercitiva a través de los cuerpos de tropa, la burocracia civil, y la legislación vigente.

Mediante este accionar los centros urbanos pudieron absorber los excedentes económicos y concentrarlos. Se reunían los recursos en determinadas ciudades, en donde era posible concentrar las fuerzas capaces de preservar el sistema colonial, tanto de amenazas internas como externas. La parte de estos excedentes correspondiente a la Corona era recogida por un sistema fiscal de base urbana, y el resto era distribuído entre los comerciantes participantes del monopolio y la Iglesia. Esta última, en su calidad de institución predominantemente urbana, contribuyó a concentrar los fondos de la campaña y de las pequeñas ciudades, en los principales centros urbanos, a través de su condición de capitales diocesanas 17/.

Desde la formalización del acto fundacional, comenzó a desarrollarse una trama de relaciones sociales, que incorporó el medio físico, comenzaba su transformación y la construcción de un espacio particular. Aunque, la decisión de fundar ya había sentado previamente las bases de las transformaciones de las condiciones de sitio originario. 18/

17/ David Brading, en su trabajo: "La ciudad en la América borbónica: élite y masas" aborda esta cuestión, en Hardoy, 1978:212.

18/ Indica Adolfo Garretón: Garay igual que había hecho en Santa Fe, cuando llegó al Río de la Plata primero organizó el poblamiento, se levantaron las primeras viviendas y luego se formalizó el acto fundacional (1933:46-47).

En el caso de Buenos Aires, la toma de esta decisión se remonta a la firma de la capitulación 19/ de Pedro de Mendoza, ocurrida el 21 de mayo de 1534, con el propósito de conquistar y poblar el Río de la Plata. De esta forma, se facultó al Adelantado para fundar ciudades y edificar fuertes, repartir solares en los que los conquistadores pudiesen construir sus viviendas y hacer sembradíos (Zabala y de Gandía, 1936:80-84). La Corona de España dejaba ver claramente sus objetivos: asegurar las tierras fundando ciudades y fuertes, con los cuales demostrar la posesión continua espacial y temporalmente de las nuevas tierras, frente a las aspiraciones de las naciones vecinas. Más específicamente, desplegar esta actividad colonizadora en el Río de la Plata resultaba funcional a todo el proyecto imperial, ya que era una posición estratégica para proteger el Perú (Assadourian, 1986:26).

El fracaso de esta primera fundación de Buenos Aires, hace que el proceso de valorización territorial (en el que se concreta la relación sociedad/naturaleza) recién pueda analizarse a partir de la fundación de Garay, ocurrida en 1580. Los primeros planteos acerca de la necesidad de volver a fundar Buenos Aires, buscaban facilitar las comunicaciones con España por la vía del Atlántico.

Esta propuesta encontró obstáculos y demoras por la presión contraria ejercida desde el virreinato del Perú, ya que su realización produciría cambios en el circuito estructurado en el área pacífica, con base en Lima. No obstante, la firma de una nueva capitulación en 1574, lo confirmaba 20/. De la firma de este contrato

19/ Capitulación: "Instrumento legal-contractual en el que las partes fijan sus respectivos compromisos. Generalmente las capitulaciones son firmadas con un solo hombre, pero la posibilidad efectiva de gestión individual dependía de que el designado dispusiera del capital necesario para la expedición. Es frecuente que detrás del nombre asentado en la capitulación figuren varios capitalistas que costean las sociedades de conquista y participan de sus beneficios (Assadourian et al, 1986:30).

20/ La capitulación firmada el 7 de junio de 1574 entre la Corona de España y Ortíz de Zárate, es el antecedente jurídico que otorgó facultades para fundar Buenos Aires. Torre de Vera y Aragón heredó los derechos y obligaciones de Ortíz de Zárate, y transfirió a Garay las facultades para fundar en el Río de la Plata.

se desprendió un documento, mediante el cual se facultaba a Garay para que pueble una ciudad en el puerto de Buenos Aires. De esta forma se tienen los antecedentes legales de la fundación de la "Trinidad y Puerto de Buenos Aires", que realizara Garay el 11 de junio de 1580 (Zabala y de Gandía, op.cit.).

La elección del sitio se ajustó a aquel proyecto que procuraba favorecer las comunicaciones con la metrópoli por el Atlántico, postura que influyó particularmente en la revalorización de las aptitudes portuarias del Riachuelo, llegado el momento de decidir el sitio para emplazar la futura ciudad. Esta elección evaluó las condiciones físicas, a la luz de los objetivos sociales del momento, en palabras de Garretón (1933:43), "el intento principal manifestado por el fundador, era nada menos que abrir un puerto a la extensa provincia".

Buenos Aires, fundada en 1580, mantuvo una posición marginal y terminal respecto a la circulación principal durante casi dos siglos, ya que la racionalidad mercantilista vigente estructuró los principales circuitos económicos sobre la banda pacífica de América Latina, por ser esta zona la proveedora de minerales. Estas condiciones favorecieron la integración de Buenos Aires en el circuito ilegal, y al mismo tiempo, explican el estancamiento económico y la persistencia de caracteres más próximos a los de una aldea que a los de una ciudad.

En el acta de fundación de Buenos Aires le fue asignada la categoría de "ciudad", rango que no se eligió por correspondencia con los componentes materiales, sólo unas pocas construcciones de barro y paja, sino en función de las Leyes de Indias, que daban el marco jurídico para categorizar las fundaciones o bien como ciudades, o como villas, siendo las primeras las de carácter metropolitano (Recopilación de Leyes de Indias, Ordenanza 43 de Felipe II, Ley 2, Tit. 13, Lib.3). En Buenos Aires se optó por la primera posibilidad, se sentaban así, las bases legales y físicas para el futuro crecimiento de la ciudad.

V. CONDICIONES DE SITIO PRIORIZADAS PARA LA FUNDACION

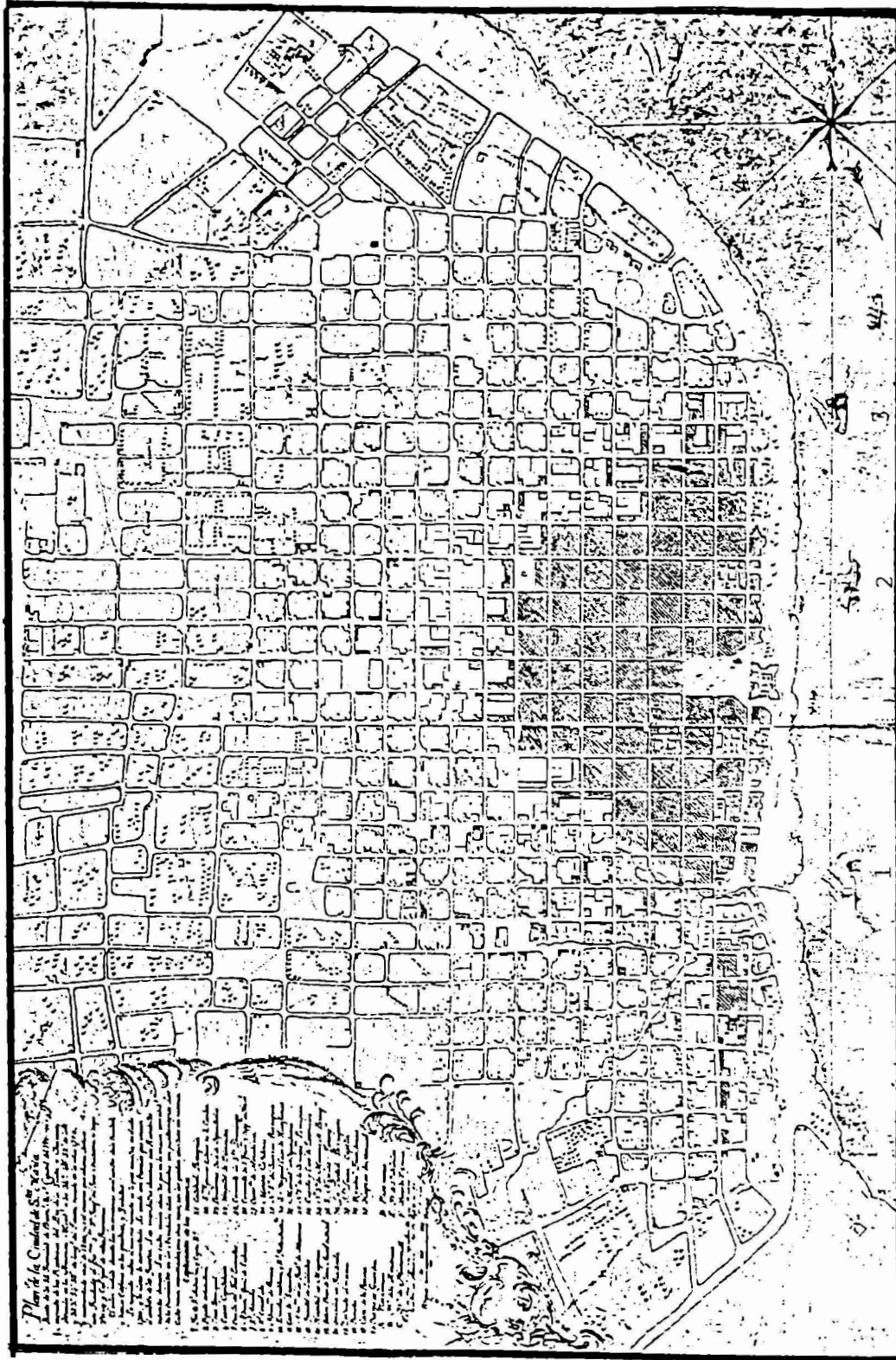
Con anterioridad a la fundación de 1580, hubo varias entradas y recorridas por la zona. Se hicieron algunas expediciones exploradoras, cuyo móvil era confirmar las presunciones acerca de las buenas aptitudes para fondeadero de un río, conocido como río Pequeño o río de Buenos Aires -hoy Riachuelo- 21/. Como se hacía de costumbre, primero se pobló, luego comenzó la edificación, y finalmente se formalizó el acto fundacional. En el lapso comprendido entre las entradas y recorridas previas y el momento de concretar la ocupación, es cuando se decidió exactamente el emplazamiento de la futura ciudad. Esta decisión no hizo otra cosa que, seleccionar una serie de condiciones de sitio, que se ajustaban a los objetivos del proyecto global.

De todas las condiciones de sitio, la presencia del Riachuelo, ejerció particular influencia, por sus buenas aptitudes para fondeadero y anclaje de las naves de la época. "Según la opinión de los pilotos, las naves anclaban con tanta facilidad como en una caja" (Garretón, op.cit.:49). No sólo se contaba con la posibilidad de fondear en la boca del Riachuelo, sino también en los conocidos "pozos", que no eran otra cosa que depresiones en el lecho del río. Entre ellos, los pozos de Santo Domingo, La Merced, Las Catalinas y El Retiro. Estas denominaciones con las que se los identificaba, obedecían a las construcciones que se localizaban al poniente de cada uno de ellos (Mapa N°2). Estos fondeaderos aparecen representados en las cartas más analíticas del siglo XVIII, por medio de grafías de navíos (tal como se puede apreciar en los planos de Bermú-

21/ La toponimia del Riachuelo es mucho más rica, por ejemplo, durante la primera fundación de la ciudad se lo conoció como Río de los Querandíes. Por esa misma época otros los llamaban Río de Matanzas, por los españoles que fueron muertos en la zona. En 1771 Bougainville lo denominó Río Chuelo. El Consulado hacia 1800, lo señalaba como Río de Barracas. Al parecer el nombre que tuvo mayor tradición fue el de Riachuelo de los Navíos, así aparecía ya en 1590 en una comunicación dirigida por el procurador Sánchez al Cabildo. Igual denominación se usó en el acuerdo del Cabildo del 16 de diciembre de 1608. (Pinasco, op.cit.: 52-53).

Cuadro N°2

Ciudad de Buenos Aires, 1780-1800: Plano de Boneo



Referencias:

Nombres de los Pozos y los respectivos conventos

- 1: Santo Domingo
- 2: La Merced
- 3: Las Catalinas
- 4: El Retiro

dez de 1708 y 1713, en el de José María Cabrier de 1776 y el de Borneo de 1780-1800).

El terreno donde se implantó la traza fue el ideal, porque su topografía plana permitía seguir las indicaciones de las Leyes de Indias: "tierras sanas y no anegadizas". Este sector elevado de la extensa planicie ha sido conocido como "el alto" o "la meseta", con una altura oscilante entre los 14 y 22 metros 22/. Al decir de Tadeo Haenke "la planta urbana ocupa una llanura de bastante extensión, sin otra desigualdad que una pequeña franja hacia la parte sur (...) y otra más pequeña al norte" (Pinasco, 1947:63) 23/.

La meseta descendía hacia el oriente, a través de una barranca abrupta; y caía en una zona poblada de juncales, y muy frecuentemente ocupada por las aguas, "el bañado". Estas tierras anegadizas, con cotas inferiores a cinco metros, se constituían en una franja de anchura considerable hacia el Norte de la ciudad desde lo que actualmente es Retiro (Mapa N°3). En cambio, desde este lugar hacia el Sur, el bañado se hacía más estrecho hasta casi desaparecer.

Por el Sur, la meseta no concluía tan agruptamente, sino que presentaba otra barranca, que descendía más suavemente hacia el valle del Riachuelo (Mapa N°3). Este valle eran terrenos bajos, anegadizos, e incluso inundables, cubiertos de pajonales y juncales.

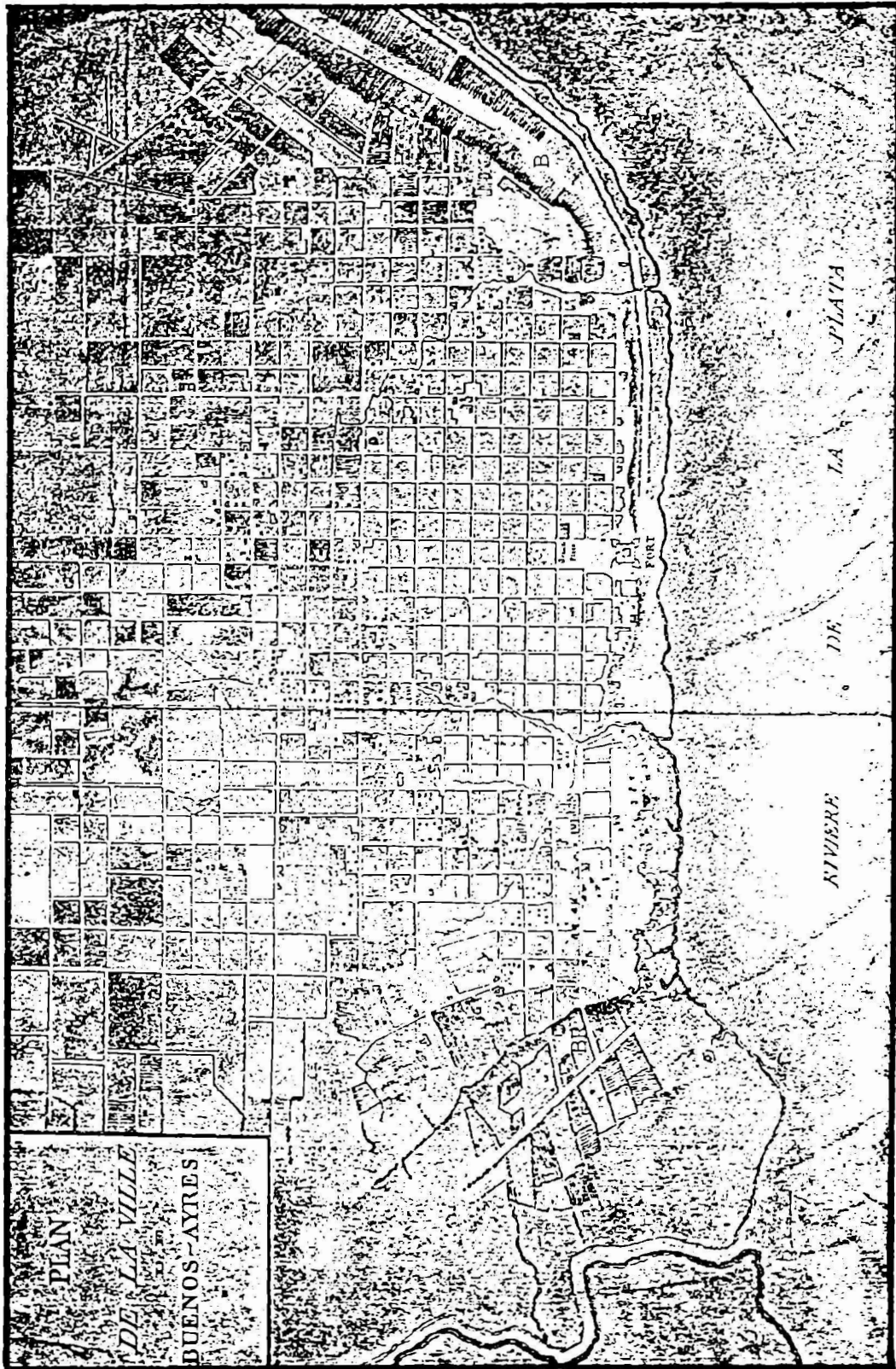
Por el Norte de la meseta, la topografía descendía gradualmente hacia la cuenca del Maldonado, fuera del ejido urbano. En cambio, por el Oeste se extendía sin solución de continuidad (Otoneillo, Zabala y de Gandía).

22/ Según se puede apreciar en algunos planos del siglo XIX, ya que el plano de Garay y los siguientes no dispusieron de esta precisión altimétrica.

23/ Las desigualdades que señala Tadeo Haencke hacia el Norte y Sur de la ciudad no son otra cosa que los zanjones por los que desaguaban los Terceros del Medio y del Sur.

Mapa N° 3

Ciudad de Buenos Aires, 1800: Plano de F. de Azara



Referencias: BR: Barranca del Riachuelo
B : Bajo

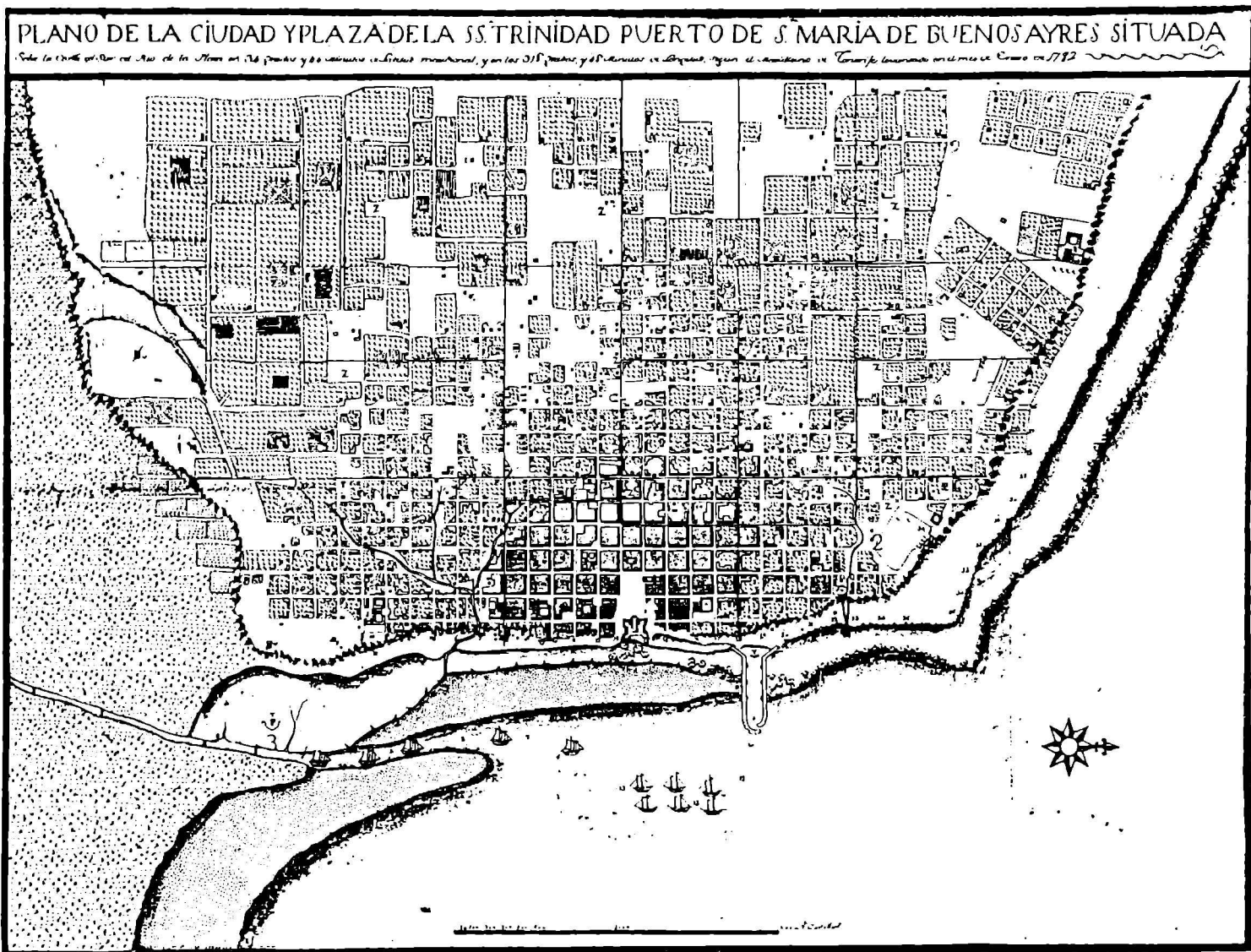
La configuración física del alto, y particularmente de la barranca, le daba al pueblo que sobre ella se asentó, una situación de resguardo respecto a las naves que circulaban por el Plata. Tal protección la brindaba la barranca, que al caer abruptamente al Río de la Plata, impedía el acceso directo a la ciudad, o más precisamente la restringía a unos pocos y estrechos senderos. Los mismos seguían la traza de la prolongación de la actual calle Belgrano, y otro más al Norte por Córdoba.

Además, el ingreso al Riachuelo de los Navíos no se podía efectuar directamente desde el este, sino que era necesario hacerlo por el brazo Norte del Riachuelo (canal paralelo a la ribera) (Zabala y de Gandía, op.cit. 44-46).

La sedimentación del Riachuelo llegó a formar una isla aluvional frente a la desembocadura, y al continuar el proceso de acumulación sedimentaria la isla se extendió hasta la latitud de Parque Lezama. Como esta dinámica natural continuó operando, esta isla se prolongó en un banco de arena sumergido paralelo a la orilla. Por este motivo, los navíos que llegaban al Riachuelo desde el oriente encontraban la boca obstruida. Debían continuar al Norte, frente a la actual zona de Retiro donde estaba el extremo del banco, por donde se accedía al canal, que se definía entre la línea de la ribera (hacia el interior) y el banco de arena (hacia el exterior) 24/. Navegando por el canal, hacia el Sur, se sucedían los pozos y finalmente se llegaba a la boca del Riachuelo. Esta forma de acceso, si bien demoraba la llegada de las embarcaciones, al mismo tiempo era una forma natural de protección.

La meseta se presentaba surcada por arroyos, todos ellos tributarios del Plata, y de alimentación pluvial (Mapa N°4). El Ria

24/ Al parecer las descripciones más antiguas de este banco de arena-isla son las de Acarette du Biscay de mediados del siglo XVII (Acarette du Biscay, 1867:30-31). También lo menciona el Gobernador Pedro Estéban de Dávila, en su relación al Rey de España de 1635. (Pinasco, op.cit.:19).



Referencias:

- 1: Tercero del Sur
- 2: Tercero del Medio

3: Riachuelo

chuelo era conocido en los tiempos de la segunda fundación, como río de Buenos Aires o río Pequeño, por contraste con el río Grande (Río de la Plata). Después de 1580, la denominación más usual fue Riachuelo de los Navíos, acorde con la función portuaria que se le asignara.

El valle de este río, particularmente su curso inferior, comprendía terrenos bajos e inundables, de pendiente casi nula, y con frecuentes depósitos de sedimentos calcáreos de la última ingre si ón q u e r a n d i n e n s e. Por este motivo, se constituía en un río lento y meandroso, donde la infiltración se veía demorada por la presencia de materiales calcáreos. Las barrancas de loess, en algunos sectores descendían suavemente, pero en otros la presencia de materiales más resistentes -toscas- las hacía de pendiente abrupta. No obstante, con el tiempo la acción erosiva dismanteló todos estos ma te r i a l e s sedimentarios. Cuadro semejante fue el de la barranca del Alto, que caía al Plata.

Siguiendo hacia el Norte del valle del Riachuelo, se defi n í a un arroyo, el "Tercero del Sur", que desaguaba en el Plata a través del Zanjón del Hospital o de Granados (Mapa N°4), aproximadame n te por la actual calle Chile, y cuyas fuentes estaban en las cer ca n í a s de la actual Plaza Congreso y cuyo desague al Plata se efec t u a b a tr á v é s d e l Z a n j ó n d e l a s C a t a l i n a s (hoy: San Lorenzo).

Los terrenos que hoy ocupa la Plaza Constitución y sus ad y a c i a c i o n e s se presentaban como una extensa depresión, en la cual se acumulaban las aguas pluviales. Formándose allí varios arroyos que drenaban esas tierras. Uno de ellos era afluente del Tercero del Sur, y los otros se volcaban hacia el Norte como tributarios del Ter ce ro d e l M e d i o.

Los dos zanjones, como se analiza más adelante, fueron durante mucho tiempo obstáculos a la ocupación permanente. La carto-

grafía histórica disponible permite observar que a fines del siglo XVIII, la edificación en forma de manzanas totalmente ocupadas se detenía por el Norte y por el Sur, en la figura de los dos zanjones 25/, (Mapas N°s 2 y 5).

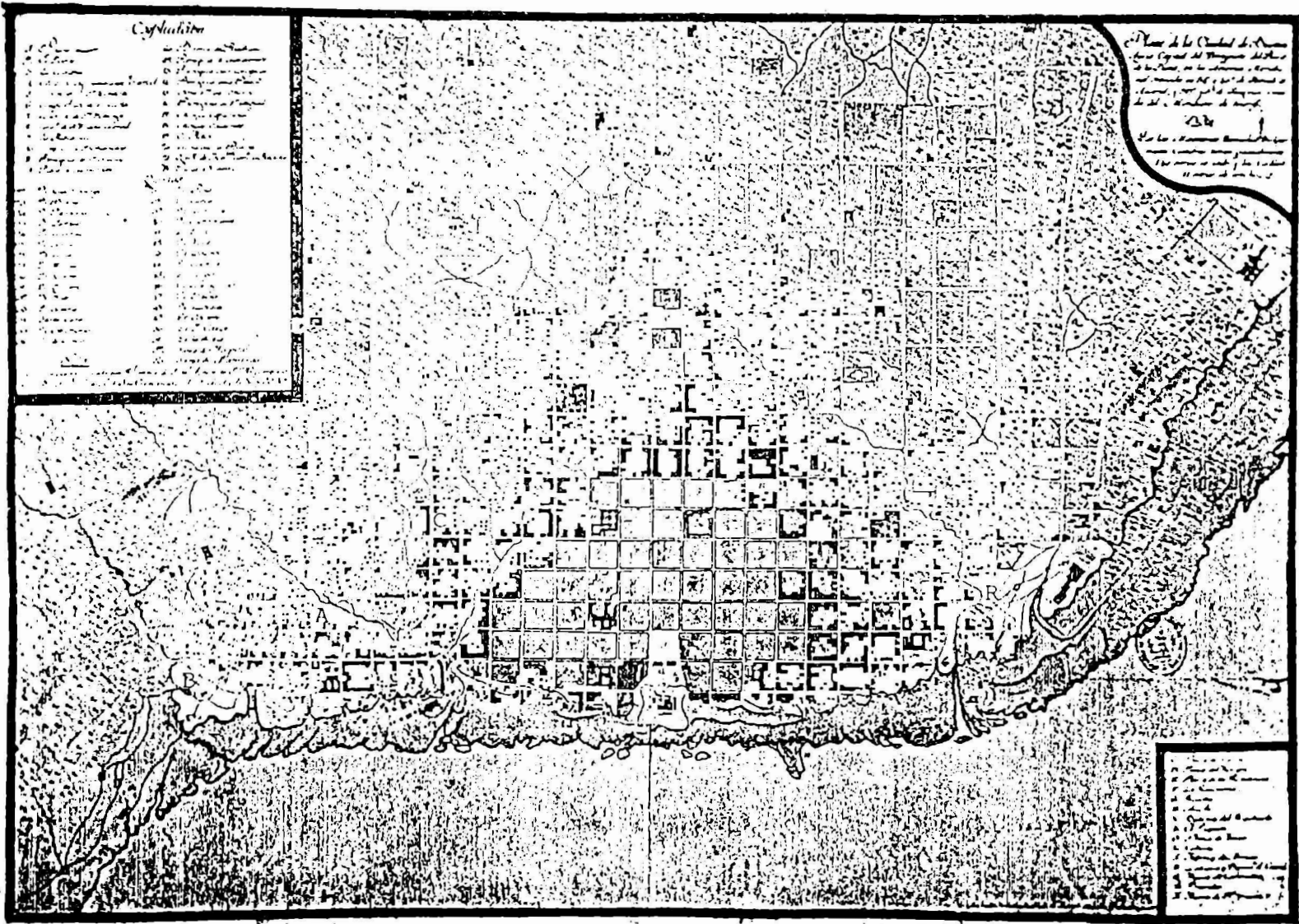
Más al Norte de los dos arroyos citados, corría por aquella época el "Tercero de Arriba o Manso", que fue el más caudaloso de los tres; sus nacientes se hallaban en un área deprimida, ocupada por lagunas, en las cercanías de las actuales calles Venezuela y Saavedra, que era conocida como "Las Lagunillas" y su desagüe seguía lo que hoy es el trazado de la calle Austria. (Mapa N°6).

Es posible que la fuerza de la corriente de estos arroyos hubiese formado los pozos o aguajes en el canal que enfrentaba la ribera. Resulta particularmente posible que éste haya sido el origen de los pozos, si se considera que en ocasiones de precipitaciones intensas llevaban un caudal considerable. Situación que aparece reflejada en las quejas reiteradas de los vecinos, ya que ante lluvias intensas se hacían imposibles las comunicaciones a uno y otro lado de los Terceros 26/. Al respecto resulta ilustrativa la siguiente mención de Ricardo de Lafuente Machain (1946:29) ... "zanjas o zanjones que servían de desagüe a las tierras del oeste en días lluviosos, formando riachos torrentosos, que después de describir varias curvas se volcaban en el río desde los altos de la barranca (...), la fuerza de las aguas producía avalanchas".

También es posible considerar a estos componentes del sitio -los arroyos- desde otra óptica, como una condición que en el momento de la fundación fue valorizada, debido a que durante algún tiempo constituyeron la mejor fuente de aprovisionamiento de agua para consumo de la población, agua que resultaba

25/ Tal como se observa en el plano de Azara de 1800, o en el de Martín de Boneo de 1780-1800.

26/ Este testimonio se encuentra en reiteradas oportunidades en los Acuerdos del Extinguido Cabildo de Buenos Aires (Archivo General de la Nación).



Referencias:

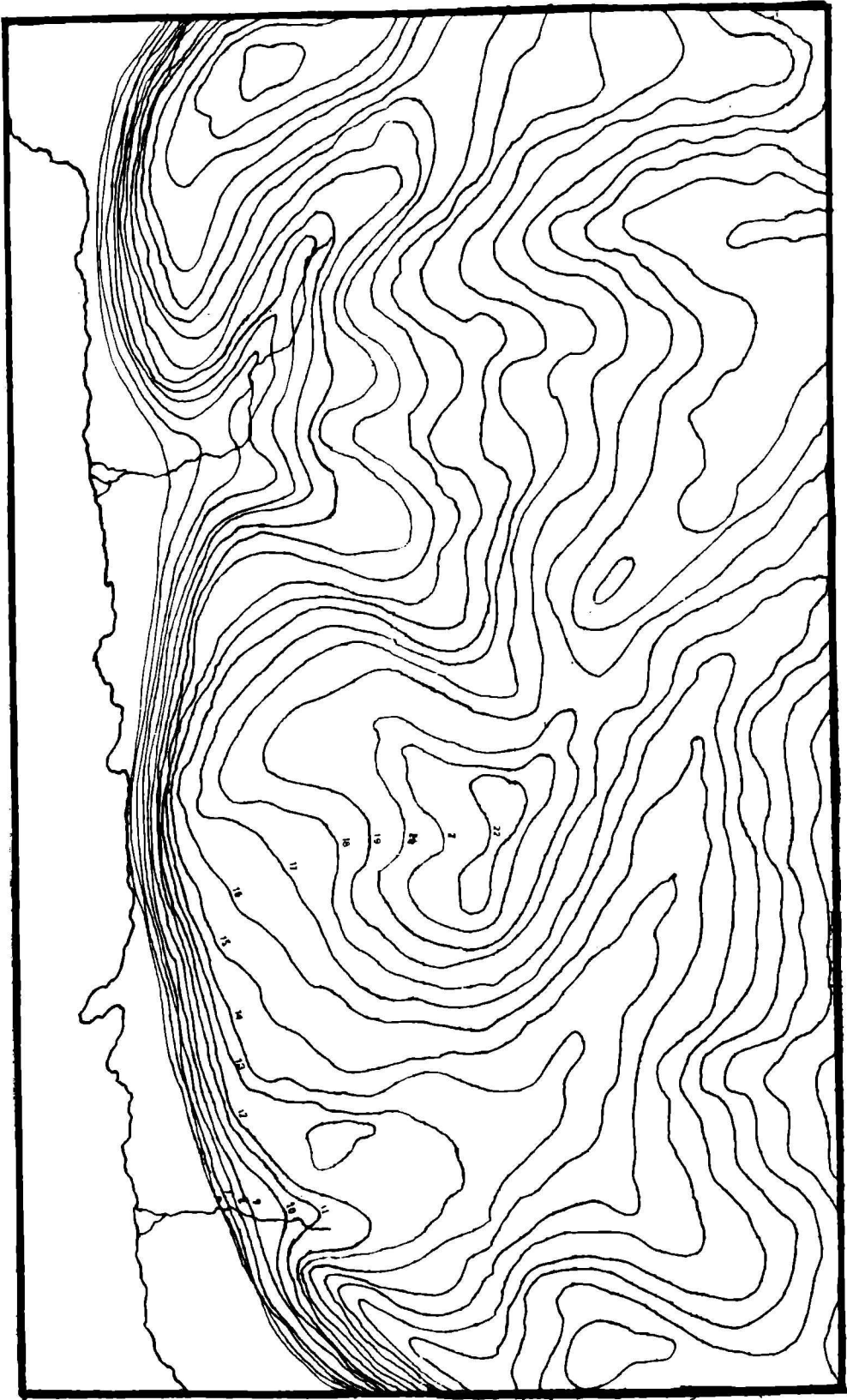
Arrabales

A: Alto de San Pedro

B: Barracas

C: Concepción

R: Barrio Recio



ra consumo de la población, agua que resultaba ventajosa respecto a la extraída del Río de la Plata, por contener menor carga sedimentaria.

Esto pone de relieve que, de todas las condiciones del si tio prioritizadas para el emplazamiento de la ciudad, se pueden hacer dos lecturas, una inmediata y otra a largo plazo. Desde esta perspectiva resulta que, los zanjones en términos inmediatos fueron una condición favorable, pero al proyectar temporalmente la expansión urbana, resultaron un obstáculo que el medio natural presentó para la ocupación del área.

Estas condiciones prioritizadas, a su vez, respondían a una ideología, unos objetivos concretos y al mismo tiempo, se ajustaban a las recomendaciones expresas en la legislación vigente, es decir, la Legislación de Indias, y particularmente las Ordenanzas para la fundación de ciudades de Felipe II. 27/

Entre las diversas cuestiones por las que esta legislación incursionó, tuvo un lugar destacado el sitio en el cual fundar las ciudades. El siguiente pasaje así lo expresa: "...que sean sitios sanos e no anigadizos e de buenas aguas e de buenos ayres o de buena tierra de labranzas e donde se puedan aprovechar de la mar pa ra cargo o descargo"... (Ordenanza CXII).

Este conjunto de reglamentaciones constituyó un verdadero Plan Urbanístico Rector de todo el proceso de ocupación hispanoamericano. Por esta razón, las ciudades fundacionales fueron muy semejantes, hasta que cada una fue definiendo un perfil propio. Semejan

27/ La Legislación de Indias incluye antecedentes como las Ordenanzas de Carlos V de 1526, y las "Ordenanzas de Descubrimiento Nuevo y Población" de Felipe II, fechadas el 13 de julio de 1573 en el Bosque de Segovia. Estas últimas tuvieron particular trascendencia en la ocupación territorial de Hispanoamérica, porque fijaron los lineamientos básicos, a modo de un Plan Urbanístico Rector para toda el área.

tes fueron los diseños de sus plantas urbanas, la distribución de las tierras, la organización jurídico-administrativa. Otras condiciones de sitio también pautadas en las Ordenanzas fueron, el clima, la fertilidad del suelo, la disponibilidad de materiales para la construcción, leña y madera.

Respecto al clima de Buenos Aires, ya había noticias desde la primera fundación sobre su carácter "moderado" (templado), condición que los hombres de Garay pudieron confirmar. Las descripciones del clima enfatizaron observaciones y reflexiones relativas a la circulación atmosférica. Desde muy temprano diferenciaron, tanto los pobladores como viajeros, los tres vientos principales que afectan a Buenos Aires. El Viento Norte por favorecer el estado de mal tiempo. El Pampero o Sudoeste mereció la atención no tanto por disipar el mal tiempo, sino porque en ocasiones de extrema violencia alejaba al Río de la Plata de la línea de ribera habitual, e incluso llegó a dejar gran parte del lecho seco. Respecto a la Sudestada atrajo el interés porque, las tormentas y estados de mal tiempo que su acción desencadenaba durante varios días, impedía o demoraba los desembarcos 28/.

En cuanto a la fertilidad del suelo, probablemente se dio por supuesto que existía en tan dilatada llanura, poblada de hierbas. Respecto a la disponibilidad de leña, madera y materiales para la construcción, probablemente al tiempo de elegir el sitio no se tuvo una idea acabada del grado de dificultades que su escasez generaría tiempo después. Pero lo cierto es que, estas condiciones, o más específicamente su ausencia, no alteraron la elección del emplazamiento. Posiblemente porque la escala de prioridades haya colocado en primer término, la aptitud portuaria y algunas otras condiciones que la acompañaban, fortalecieron esta decisión.

28/ Cabe aclarar que, las descripciones climáticas más minuciosas no son de los tiempos de la fundación, sino las que han dejado los viajeros de las primeras décadas del siglo XIX; entre ellas, la de Beaumont y la de An Englishman (Un Inglés).

Si en la elección del sitio la normativa fue el patrón de referencia, en la subsiguiente producción de espacio urbano su incidencia no fue menor, ya que el fraccionamiento y reparto de la tierra para solares urbanos también se hizo de acuerdo a las Recomendaciones de Indias. Esto significa que, la elección del sitio valorizó sus condiciones naturales en forma general, el fraccionamiento lo revalorizó en forma diferencial (las parcelas que quedaron en torno a la plaza adquirieron más valor), y en el reparto de solares (tierra) se distribuyó ese valor entre los primeros pobladores. Así, la apropiación del espacio en tanto recurso, desencadenó las primeras formas de valorización del mismo.

VI. BUENOS AIRES EN LOS SIGLOS XVI Y XVII: "LO URBANO, UNA CONDICION SIMBOLICA"

La relación Sociedad/Naturaleza en Buenos Aires, se inició en 1580 con la implantación de la traza urbana y delimitación del ejido; comenzaba así, el proceso de producción de espacio urbano.

Este espacio o lugar se definió desde un primer momento, como urbano; en razón de un aspecto legal, ya que en el acta de fundación se le dio la categoría de "ciudad". De igual modo influyeron razones que hacen a un aspecto más dinámico, es decir, las funciones que se le asignaron. Por ejemplo, defensivas y político-administrativas. En última instancia, ambos aspectos incidieron en la vocación urbana de aquel grupo de chozas de barro y paja, que el 11 de junio de 1580, en un acto formal, Juan de Garay constituyera en Ciudad de la Trinidad y Puerto de Buenos Aires.

La traza urbana y el ejido que la rodeaba, indicaban los límites de la ciudad. Sin embargo, esta delimitación fue de carácter formal, ya que en realidad, desde que se implantó la traza y durante el siglo XVI y todo el XVII, la ocupación efectiva cubrió una superficie bastante menor. La primitiva traza urbana se integraba por dieciséis cuerdas de frente y nueve de fondo (Mapa N°3). Sus límites eran las actuales calles 25 de Mayo-Balcarce, Independencia, Salta-Libertad, Viamonte. El ejido se extendía desde estas calles hasta Arenales, por el Norte, San Juan por el Sur, y aproximadamente una legua de profundidad hacia el Oeste (actual Avenida La Plata).

Las Ordenanzas para la fundación de ciudades establecían que en torno a la traza se distribuyera un área contigua, "el ejido", para recreo de la población y expansión futura de la ciudad; a continuación otra zona para dehesas, es decir para pastoreo; lindando con éstas, los propios o sea los bienes del Cabildo (Zabala y de Gandía,

op.cit.:145). Ninguna de estas áreas debía destinarse a labranzas, ya que eran de propiedad común e inajenables.

Más allá de estos lindes, las tierras debían distribuirse entre los vecinos como suertes de chacras (chacaras) y suertes de estancias. Esta normativa general fue adaptada por Garay a las condiciones locales, se repartieron para labranzas los predios que hubieran correspondido a dehesas y propios. (García, 1900:39). El ejido se pobló así de huertos y chacras. Esto significa, que entre gó fracciones menores, próximas a la ciudad, para los cultivos más necesarios, y fracciones mayores, más distantes, para suertes de estancias. (Ottonello, op.cit.:16).

El fraccionamiento y distribución de la tierra, dentro de la traza y del ejido, implicó una forma de producción de espacio urbano. No obstante, el mismo se caracterizó, durante mucho tiempo, por transformaciones mínimas del medio natural. Esta tenue organización espacial estuvo estrechamente vinculada con la reducida cantidad de población, que se reunía en aquel conjunto de construcciones de barro y paja. El siguiente cuadro muestra el tamaño de la población de Buenos Aires, entre los tiempos de la fundación y principios del siglo XVIII 29/:

Cuadro N°1

Ciudad de Buenos Aires: Población total entre 1580 y 1720

<u>Año</u>	<u>Población</u>
1580	300
1600	500
1660	3.500
1720	8.900

Fuente: Besio Moreno (op.cit.: 377-388)

29/ A modo de comparación se puede considerar que según Pedro Bravo Laguna, el censo realizado en Lima en el año 1600, ya le atribuye 14.262 habitantes (Besio Moreno, op.cit.:377)

El primer siglo de existencia de la ciudad, se caracterizó por la pobreza generalizada y las dificultades de los pocos pobladores para asegurarse la supervivencia. En esta situación el Cabildo convocaba constantemente a no abandonar la ciudad 30/. En abril de 1691, el Padre Sepp escribía, ..."Los habitantes de esta ciudad, que no es más grande que una villa, y las adyacentes granjas, habían caído en la mayor pobreza"... (Pinasco, op.cit.:33).

En esta instancia, no se dio la ocupación de sitios inundables. Tan pocos pobladores pudieron concentrarse en el sector central de "la meseta". Los terrenos bajos y el bañado del valle del Riachuelo, no generaron problemáticas relativas a la ocupación, justamente por no estar ocupados en forma permanente.

Así, para esta reducida población la presencia del valle chato y de escasa pendiente del Riachuelo, frecuentemente anegado e inundado, representó una "defensa natural" antes que una limitante natural. Ya que en esas condiciones, era imposible el acceso a la ciudad para todos aquellos corsarios que circulaban por el Plata, y veían en la Boca del Riachuelo un fondeadero fácil y seguro.

Del mismo modo funcionaron por ese tiempo los valles de los Terceros. Estos arroyos, además, fueron un componente favorable a los pobladores de la ciudad, porque se constituyeron en una fuente de agua para uso doméstico de baja carga sedimentaria.

Los terrenos del bañado, al permanecer largos períodos anegados e incluso inundados, permitieron el desarrollo de ecosistemas de pajonales y juncales, en los cuales la población se abastecía de materiales para la construcción, que tan escasos eran en el área pampeana.

30/ La primera Buenos Aires ya había sido despoblada en 1541.

De modo tal que, las tierras más bajas si bien constituían sitios inundables, este carácter se vinculó exclusivamente con algunos de sus componentes naturales, como por ejemplo, la topografía (baja y de escasa pendiente), caracteres edáficos (presencia de depósitos calcáreos) y la dinámica atmosférica (abundantes precipitaciones, particularmente por efecto de la Sudestada) 31/.

Cuando se fundó la ciudad, la condición necesaria para que ese espacio fuese urbano, se halló en el sitio (más precisamente, en algunos componentes del sitio). Sin embargo, hacia fines del siglo XVII empezaron a observarse algunas señales de cambio en ese sentido. Así fue que, en 1692 el Cabildo solicitó autorización al gobernador para vender tierras del ejido; las ventas efectuadas en ese momento fueron de unas pocas fracciones, entre ellas los terrenos que actualmente ocupa la Plaza San Martín 32/. Más tarde, en 1724 y 1725 se reanudaron este tipo de fraccionamientos y ventas.

Estos cambios (la venta de tierras comunes), pueden comprenderse por un lado, como la consecuencia directa de la falta de fondos que afectaba, de manera constante, al cuerpo principal, pero al mismo tiempo, son indicio de que el ejido, como área de transición entre la ciudad y el campo, había entrado en crisis, tal vez porque "la aldea", con nuevas posibilidades económicas, iniciaba su expansión.

En otro nivel, se puede plantear esto como una modificación en los supuestos básicos que guiaban la producción de espacio urbano. Esto significa que, el sitio dejaba de ser la condición necesaria y excluyente para la producción de espacio urbano, y empezaba a serlo la tierra misma, más allá de los componentes de sitio que

31/ Por ello ha sido entendido desde el concepto de "riesgo" y no de "vulnerabilidad".

32/ Fue vendida a Miguel de Riblos, quien más tarde la transfirió al gobernador Agustín de Robles. Años después, allí funcionó el depósito de esclavos de la compañía asentista inglesa de Los Mares del Sur.

tuviese. Esto explica que, la venta de fracciones de tierra del ejido, se autorizase sin establecer las condiciones de sitio que debían reunir; aún reconociendo que en un principio se vendieron las mejor emplazadas en relación a sus componentes de sitio, cabe recordar que, en el ejido habían quedado incluidas enteramente las cuencas de los Terceros del Sur y del Medio.

Comenzaban a sentarse entonces las bases de la ocupación futura de terrenos bajos, que hasta ese tiempo y por esa misma condición habían sido excluidos de la traza urbana.

VII BUENOS AIRES EN EL SIGLO XVIII Y XIX: "UN LUGAR URBANO CONSOLIDADO".

1. CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO

El Buenos Aires del siglo XVIII, particularmente desde mediados de la centuria, comenzaba a dar muestras de consolidación; se iniciaba en esos años un notable crecimiento poblacional.

El incremento demográfico fue resultante tanto del proceso vegetativo como del migratorio, llegaban los migrantes de las provincias y de Europa, principalmente de España. El incentivo de estos flujos de población, fueron motivaciones de tipo económico, geradas en la expansión del comercio.

El cuadro N°2 permite apreciar el aumento absoluto de la población y también la aceleración de su ritmo de crecimiento anual. Al promediar el siglo XVIII se observan los contrastes más significativos, así hasta 1744 la tasa de crecimiento anual era del 12,64o/oo, mientras desde ese año comenzó a ascender, llegando al 20,58 o/oo entre 1744 y 1778. En el período 1778-1810 pasó al 16,30 o/oo, en tanto que en los 12 años siguientes (hasta el censo de Arzac) ascendió al 26,69 por mil anual. La comparación de estas tasas con las generales del país (cuadro N°3) (aunque la periodización presenta algunas diferencias) pone de manifiesto que, en todas las secuencias temporales el ritmo de crecimiento de Buenos Aires es más acelerado que el nacional 33/. De esta forma, entre 1778 y 1809 en el territorio nacional la población crecía a razón del 11,99, mientras que en la ciudad de Buenos Aires lo hacía a un ritmo del 16,30 por mil anual (1778-1810).

33/ En realidad son datos estadísticos correspondientes al territorio que más tarde pasaría a constituir la República Argentina.

Cuadro N°2

Población total y tasa de crecimiento anual de la Ciudad de Buenos Aires entre 1720 y 1836

Año	N°de habitantes	R %
1720 (a)	8.908	12,64
1744 (b)	12.044	20,58
1778 (c)	24.083	16,30
1810 (d)	40.398	26,69
1822 (e)	55.416	9,25
1836 (f)	63.035	

Fuente: Elaboración propia en base a:

a, b y c: Ravignani

d: Ravignani revisado por Goldberg

e: Censo de Arzac

f: Goldberg

Cuadro N°3

Población total nacional y tasa de crecimiento anual entre 1650 y 1825

Año	N°de habitantes	R %
1650	298.000	3,00
1778	420.900	11,99
1809	609.200	14,00
1825	766.400	

Fuente: Censo Nacional de Población 1980, Serie B, pág.18.

Situaciones semejantes a la anterior surgen al comparar la población de Buenos Aires con la de algunas otras ciudades hispanoamericanas, por ejemplo, entre 1793 y 1811 la ciudad de México pasó de 130.602 habitantes a 168.846, siendo su tasa de crecimiento anual del 14,37 por mil. En 1760 Lima tenía 54.000 habitantes y cincuenta y dos años después (1812) 63.900, es decir que su población aumentó a razón del 3,24 % anual en ese período. Esta tasa de crecimiento tan baja no es casual ya que la expansión de Buenos Aires se vincula con la retracción limeña, o dicho en otros términos, con el desplazamiento del eje de circulación de la banda pacífica de América Latina a la banda atlántica (Quijano).

Si el crecimiento poblacional se relacionó con la expansión del comercio, ésta a su vez se fortaleció con el establecimiento formal en Buenos Aires del "enclave inglés", a través del Asiento Negrero 34/ en favor de la Compañía del Mar del Sur (South Sea Company), entre los años 1715 y 1739. En el mismo sentido, pero en menor proporción había incidido anteriormente el Asiento francés, que operó desde 1701 hasta 1710, y con el cual se había afianzado la modalidad de otorgar concesiones monopólicas a grandes compañías negreras. Esta actividad se hizo aún más intensa cuando a fines de si glo (1791), el puerto de Buenos Aires quedó incluido en la nómina favorecida con el libre tráfico negrero. Lo cierto es que, estos contratos evidenciaban la crisis del rígido sistema del exclusivo (monopolio). Crisis que culminaría con todas las medidas de apertura económica de fines del siglo XVIII, como el Reglamento de Libre Comercio de 1778 35/ mediante el cual se abrió el puerto de Buenos Aires, junto con otros, al comercio con la metrópoli, y las colonias. En cuanto al comercio de esclavos igual función cumplió la real cédula

34/ Según Guillermo Beato: Los asientos consistían en contratos públicos mediante los cuales el gobernador español era sustituido por un particular, o una compañía, en la administración del comercio negrero en una zona determinada (Assadourian, 1986:218).

35/ Reglamento y aranceles reales para el Comercio Libre de España e Indias, promulgado el 12 de octubre de 1778.

de 1791 que otorgaba a Buenos Aires (Cartagena y Río de La Hacha) libertad para comerciar negros.

En este conjunto de relaciones económicas el comercio quedó definido como la actividad clave para la ciudad 36/, y jugó un papel central en la consolidación de la ocupación del espacio así como en la diferenciación social del mismo. Como en Buenos Aires no incidieron demasiado los rasgos de nobleza ("la hidalguía"), el comercio se constituyó en la principal vía para acrecentar la capacidad económica, y en consecuencia, para ascender en la escala social. No obstante, las mayores posibilidades de movilidad social se dieron dentro del grupo de los blancos.

La élite dominante porteña se integró con funcionarios de gobierno, ediles municipales, el clero y los comerciantes (particularmente mayoristas). En realidad, estas categorías ocupacionales no eran excluyentes entre sí, ya que tanto el clero como los funcionarios de gobierno y cabildantes ejercían activamente el comercio (tanto legal como ilegal) 37/. Además, por ser mayormente españoles europeos o españoles americanos, mantenían nexos con el exterior, en los que se entrelazaban relaciones de índole política y económica; y desde ya, estos nexos eran imprescindibles para acceder a la actividad comercial de gran escala.

Esta concentración del poder y la riqueza en el grupo europeo ("blancos") constituyó el fundamento de la estratificación so-

36/ Juan Agustín García sostiene que, "Buenos Aires nace con instinto de negocio" (García, 1900:65).

37/ Por ejemplo Don Roberto Young como médico y empleado de la Compañía Inglesa fue designado para atender a los enfermos del Retiro; tiempo después (1740), también desempeñó tareas para la Corona de España, ya que fue médico y cirujano del Presidio. Paralelamente era el propietario de una cervecería ubicada junto a El Retiro (Studer, 1958:233). Otro caso de inserción simultánea en las principales actividades económicas fue el del Coronel Liniers, quien se desempeñó como coronel agregado a las tropas de S.M. Católica (funcionario del gobierno), propietario de una fábrica de gelatinas y aguardientes (industrial y comerciante) y al mismo tiempo participó en la trata de esclavos (Ibid. pág.283).

cial imperante. La sociedad porteña quedaba estratificada de acuerdo a razones económicas, y al mismo tiempo por caracteres étnicos. Ambas diferenciaciones sociales se enlazaron y fortalecieron mutuamente (Kossok, 1986; Assadourian, 1986; Stein, 1970) 38/.

El comercio que mayor acumulación de riquezas originó fue aquel que se insertó en los grandes circuitos internacionales, lo cual requirió una adaptación a las necesidades y exigencias de los mercados externos. La actividad comercial siguió dos rumbos principales, ambos igualmente lucrativos y no desvinculados entre sí. Uno de ellos fue "el contrabando", que facilitó la entrada de un variado número de manufacturas, al tiempo que daba salida a unos pocos rubros de producción local muy demandados por el mercado externo. De estos rubros el que más trascendencia tuvo fueron los "cueros secos y salados" 39/; aunque también se filtraban al control monopólico mercaderías de otras zonas, muy especialmente la plata de Potosí.

La otra modalidad de comercio muy importante para Buenos Aires fue "el mercado de esclavos", actividad que alcanzó un alto grado de organización, ya que movilizaba cuantiosos capitales a través de extensos circuitos pre-establecidos. Esta actividad venía a contribuir con la estructura ocupacional afectada por una constante falta de mano de obra. Al mismo tiempo, en tanto ingreso de una "mercadería escasa" permitió la obtención de importantes beneficios económicos para los agentes intervinientes en esas transacciones.

38/ Dice Chiaramonte: "...el régimen de castas, donde raíces étnicas y posición económica se relacionan de una forma que lleva a pensar más bien en una división de clases, en la que la clase principal apela a la diferenciación étnica para consolidar su preeminencia (Assadourian, op.cit.: 342).

39/ Señala Guillermo Beato que: "durante la primera mitad del siglo XVII la exportación de cueros era muy reducida. En cambio, en la segunda mitad (1650-1700) va aumentando considerablemente. Entre 1700 y 1725 se llega a la cifra de 75.000 cueros anuales, hasta mitad de ese siglo será la mayor" (Assadourian, op.cit.: 177).

En buena medida, el comercio negrero se entrelazaba en una compleja trama con el contrabando, ya que una parte considerable de los esclavos era introducida en forma clandestina contra el pago de plata y cueros (Studer, 1958). 40/

Estas formas de comercio, altamente rentables, adquirieron una gran intensidad durante el siglo XVIII, lo que determinó el proceso de acelerada capitalización para la elite porteña participante de dicha "especulación". Este proceso de circulación profundizó la estratificación social, ya que el mismo grupo social acrecentó su riqueza económica, afianzó su poder político, y en consecuencia el prestigio social. El cuadro N°4 permite apreciar la capitalización de algunos conocidos comerciantes porteños, en el tiempo transcurrido entre el año de casamiento y el de fallecimiento, así como el ritmo de crecimiento anual de sus bienes. La valuación de estas fortunas se torna elocuente si se tiene en cuenta que, por ejemplo, entre 1750 y 1800 una casa ubicada en el barrio de San Miguel valía aproximadamente 1800 pesos, o que en el año 1700 una casa cercana a la Plaza Mayor estaba valuada en 2500 pesos (Trelles), o que hacia 1800 el precio que debía pagar un esclavo para comprar su libertad oscilaba entre 150 y 300 pesos (según fueran sus condiciones físicas, edad, sexo).

40/ Los retornos que participan en el tráfico legal, se integraban con cueros. En vez, cuando se trataba de tráfico ilegal lo hacían principalmente con plata amonedada o en barras del Potosí. En este tipo de relaciones mercantiles se involucraron tanto la empresa asentista, como sus empleados y los mismos funcionarios coloniales (Studer, op.cit.:119).

Cuadro N°4
Capitalización de Algunos Comerciantes Porteños entre 1730 y 1812

Nombre	Valuación de sus bienes	Año	Valuación de sus bienes	Año	Tasa de crecimiento anual %
A.Aguirre	60.000	1777	110.000	1790	47,73
V.Azcuénaga	46.500	1752	198.449	1787	42,33
D.Basavilbaso	10.000	1730	222.896	1778	66,80
Cires	6.000	1758	80.335	1786	97,08
Incháurregui	4.000	1790	206.597	1811	196,37
J.J.Lezica	20.000	1773	161.441	1811	55,01
Seguroola	32.216	1771	395.077	1790	141,02
Tellechea	7.000	1785	308.399	1812	150,50

Fuente: Elaboración propia en base a: Capitales, en Registros de Escribanos, Sucesiones en: Socolow, 1978:214.

La introducción de esclavos también incrementó este proceso de capitalización desde otro ángulo, dado que el mismo grupo social accedía a la propiedad del esclavo, y de este modo también lo hacía al producto de su trabajo. En el ámbito urbano de Buenos Aires fue frecuente que los esclavos trabajaran en varios lugares y/o actividades, y en todos los casos el producto obtenido era capitalizado como una renta para el propietario del esclavo. 41/

La trata de esclavos también actuó como una demanda de espacio físico destinado a la concentración de los esclavos, mientras se procedía a su reventa y/o internación. Resulta apropiado para este fin un sitio que reunía las ventajas de su relativa cercanía al puerto (o lugar de desembarque), y de estar convenientemente separado del área central, como para no afectar a los vecinos que allí habitaban. El depósito se emplazó en el paraje conocido como "El Reti

41/ "Muchos simples particulares que poseían alguna renta compraban esclavos para arrendar su trabajo, por años, meses o días" (Mellafe, 1984:76).

ro" 42/, sobre la barranca y al Norte de la ciudad; la zona baja adyacente al mismo se fue definiendo como área de "orilleros".

Mientras una parte era importante de las "piezas de Indias" 43/ que arribaban al puerto eran internadas para su venta en Mendoza, Chile, Tucumán y el Alto Perú, otras eran adquiridas por vecinos del lugar. En el cuadro N°5 sobre la cantidad de negros introducidos legalmente como esclavos por la Compañía inglesa durante 27 años (1715-1742), se observa que el número ingresado al puerto de Buenos Aires es muy superior al de los vendidos en dicha plaza, pues gran parte de los esclavos ingresados eran internados para la venta en otros centros, también eran numerosas las defunciones de negros recién ingresados, y otros eran comercializados ilegalmente (sin que se registrara su internación o venta). Los datos consignados en el año 1730 ejemplifican esta situación, así de los 2.746 esclavos ingresados sólo 410 permanecieron en Buenos Aires, lo cual muestra la importancia que tuvo esta ciudad en el circuito negrero como centro de ingreso y redistribución de las piezas de indias. Más precisamente esto significa que, esta actividad reportó considerables ganancias a los comerciantes porteños participantes; lo cual trajo aparejado una gran división de las funciones, así se diferenciaron los dueños, los importadores, los revendedores, los consignatarios o factores y los apoderados.

42/ La compañía asentista francesa de Guinea utilizó como depósito de esclavos El Retiro, que había sido residencia del gobernador de Buenos Aires, Agustín de Robles, ubicada a un cuarto de legua de la ciudad y en una loma sobre la barranca.

La compañía asentista inglesa de los Mares del Sur continuó funcionando con el depósito principal en El Retiro, aunque incorporó un establecimiento más pequeño en las márgenes del Riachuelo (Studer, op.cit.:204).

43/ Piezas de Indias fue la unidad de medida utilizada en las transacciones. Pocas veces un negro reunía todas las condiciones para ser una pieza de Indias. Usualmente varios de ellos integraban la unidad. La pieza de Indias equivalía a un negro sin deficiencias físicas, en edad adulta y que midiera 1,70 metros. (Assadourian, op.cit.:222).

En cambio el año 1725, en el que de 1966 esclavos ingresados en el puerto 1540 fueron absorbidos en Buenos Aires, indica la incorporación de mano de obra esclava en la estructura ocupacional porteña, y en consecuencia en la estructura social en términos generales. Ahora bien, si en el período considerado (1715-1742) la población total de la ciudad varió entre 8.908 (en 1720) y 12.044 (en 1744), y el total de esclavos vendidos legalmente 44/ fue de 6.999, resulta que aún cuando la mortalidad fuese alta y muchos fueran re-vendidos a otras provincias, la cantidad de población negra ingresada fue muy importante. En cuanto al período siguiente (1743-1806) (cuadro N°6), y particularmente desde la apertura del comercio en 1791 se aprecia una afluencia constante 45/ y creciente de esclavos hasta el año 1806.

A partir de esta diferenciación según el destino de los esclavos, se identifica un eje de análisis en el proceso originado cuando los esclavos quedaban en la ciudad de Buenos Aires, para ser incorporados en la estructura ocupacional porteña. En una sociedad tan notoriamente estratificada, la población negra ingresaba por el último lugar de la escala social, y su definición étnica implicaba escasa movilidad social, e incluso inmovilidad; por ejemplo, al negro no le estaba permitido acceder a la educación ni autoeducarse.

Hacia fines del siglo XVIII y principios del XIX el tráfico negrero se debilitaba y la esclavitud era cuestionada, en concordancia con los cambios, que por ese tiempo, afectaban a las relaciones de producción a nivel internacional, al evidenciarse la mayor rentabilidad del trabajo asalariado respecto al esclavo. En ese contexto, la sociedad colonial porteña aceptó la posibilidad de que el esclavo "comprara su libertad". Como respuesta a lo cual, las familias de esclavos desarrollaron articulados mecanismos de acumulación

44/ Es decir, por los que se pagaron impuestos (palmeo).

45/ Mientras operó la Compañía inglesa la entrada de esclavos estaba supeditada a la evolución de las relaciones entre España e Inglaterra, lo cual implicó una gran irregularidad en el tráfico negrero.

lias de esclavos desarrollaron articulados mecanismos de acumulación familiar para acceder a la manumisión (Johnson, 1978:642).

Cuadro N°5

Esclavos Introducidos y Comercializados por el Asiento Inglés en Buenos Aires entre 1715 y 1742.

Año	Esclavos introducidos en Buenos Aires por el Asiento inglés	Esclavos vendidos en Buenos Aires por la compañía inglesa
1715	284	76
1716	977	686
1717	108	0
1718	1.143	5
1719	15	0
1722	379	23
1723	850	582
1724	1.505	1.013
1725	1.966	1.540
1726	439	455
1727	282	975
1728	135	121
1730	2.746	419
1731	607	281
1732	551	25
1733	-	347
1734	448	128
1738	572	284
1740	-	35 embargados
1742	-	4 embargados
TOTAL	13.007	6.999

Fuente: Elaboración propia en base a: Studer, 1958

Nota: - El número de esclavos introducidos corresponde a aquellos por los cuales la compañía pagó reales derechos.

- Faltan las nóminas de varias naves negreras.

- No están incluidos los que llegaban enfermos, aunque en muchos casos se comercializaban.

Cuadro N°6

Esclavos introducidos por el puerto de Buenos Aires entre 1742 y 1806

Año	Esclavos introducidos
1743	805
1752	409
1795	147
1798	404
1799	891
1800	953
1801	700
1802	696
1803	652
1804	1.102
1805	1.019
1806	352
TOTAL	8.561

Fuente: Idem Cuadro N°5.

El tema cobra mayor relevancia si se considera que en esa época la población negra constituía entre el 28 y el 29% del total, tal como se observa en el cuadro N°7.

Cuando se transitaba hacia la liberalización de la trata negrera y una vez que este comercio fuera liberado, es decir hacia fines del siglo XVIII, los empadronamientos de Buenos Aires registraron las mayores proporciones de población de color respecto al total (1778: 28,4% y 1810: 29,3%). Desde 1810 el ingreso de esclavos disminuyó rápidamente, y en 1812 quedó prohibido. Por otra parte, después de 1810 además de suspenderse el ingreso de población de color, también contribuyó a su disminución relativa (1822: 24,7% y 1836:

23,6%) la participación obligatoria que les fuera asignada en los ejércitos libertadores.

Cuadro N°7

Ciudad de Buenos Aires: Población total según clasificación étnica entre 1744 y 1836

Año	Población total (%)	Blancos (%)	Negros, Pardos y mulatos (%)
1744	12.044 (100)	10.056 (83,5)	1.701 (14,13)
1778	24.083 (100)	16.097 (66,8)	6.835 (28,4)
1810	40.398 (100)	28.116 (69,6)	11.837 (29,3)
1822	55.416 (100)	41.731 (75,3)	13.685 (*) (24,7)
1836	63.035 (100)	42.445 (67,3)	14.906 (23,6)

Fuente: Idem Cuadro N°2

(*) Incluye naturales.

En este encuadre histórico, la evolución de la población negra incorporada a la ciudad, esto es, los cambios ocurridos en su inserción ocupacional y en su localización dentro del ámbito urbano, son cuestiones centrales para comprender el proceso de expansión urbana de Buenos Aires en ese tiempo. Esta cuestión se torna particularmente relevante pues este grupo social protagonizó la primera ocupación de sitios inundables de la ciudad.

En síntesis, el dinamismo que cobró el comercio tanto legal como el contrabando y la trata negrera en especial, trajeron aparejados importantes cambios sociales, los que a su vez incidieron en la producción de espacio urbano, los principales fueron:

- a) El incremento demográfico (Cuadro N°2).
- b) La incorporación de mano de obra esclava (Cuadros N°5 y 6)
- c) La capitalización de la elite dominante (Cuadro N°4)
- d) La incorporación del negro en la estructura social (Cuadro N°7).

El incremento poblacional global (a) y el resultante de la incorporación de mano de obra esclava (b) determinaron una intensificación en la ocupación del espacio, como densificación del antiguo núcleo fundacional y como expansión de la ciudad a extramuros.

La capitalización de algunas familias porteñas (ligadas al comercio) (c) implicó profundizar la diferenciación social al afectar la cúspide de la estructura social. La incorporación de población negra (d) también influyó en la estructura social, pero en la ampliación de su base, es decir que, igualmente ahondó la diferenciación social. Por estas razones se explica como el conjunto de las transformaciones sociales significaron cambios en la producción del espacio urbano y en la división social de la ciudad.

2. EL AREA PROBLEMA

A los fines de estudiar el proceso de ocupación en zonas caracterizadas por la recurrencia del fenómeno inundaciones y anegamientos, la delimitación del área de estudio se efectúa mediante cotas del terreno. Este criterio obedece a que en el fenómeno inundaciones convergen comportamientos hidrológico-climáticos y condiciones topográficas específicas.

A partir de una delimitación de carácter físico, relacionada con la recurrencia del fenómeno natural, se aborda el estudio de la ocupación de la zona como proceso socio-natural y las modalidades con que la sociedad enfrentó el evento. Las respuestas a estas condiciones naturales fueron de orden social, igual que las consecuencias. Entre estas últimas, el aislamiento fue la que adquirió mayor expresión en los siglos XVIII y XIX.

La elección de una cota para establecer el límite tiene significado en función del nivel alcanzable por las aguas del Río de la Plata y del Riachuelo, en momentos de crecientes ordinarias. También tiene significado en tanto cambios de pendiente seguidos de una notable horizontalidad, es decir, en función de los umbrales que define la topografía. Las pendientes calculadas pueden aparecer como intrascendentes en valores absolutos; sin embargo, cambios de pendiente de esa pequeña cuantía en una planicie, y en relación al anegamiento cobran gran trascendencia.

De esta manera se determinan las cuencas de los Terceros del Medio, del Sur y del Bajo, que tuvo su mayor extensión en la zona de Retiro. Con el concepto de cuenca se hace referencia a las áreas de recepción y de escurrimiento de las aguas pluviales. En la última etapa de análisis, el proceso de urbanización comenzaba a incorporar las cuencas del Tercero de Arriba o Manso, por el Norte, y la del Riachuelo, por el Sur. Además de las cuencas, se señala (con el mismo criterio, cotas y pendientes) el sector Sur del núcleo central; es decir, la zona de más antiguo poblamiento del Alto.

Es importante notar que a pesar de tratarse de pequeñas cuencas de llanura, los procesos de escurrimiento de las aguas a través de los zanjones fueron de tipo "definidos y lineales" 46/. Situa

46/ El sistema de escurrimiento lineal es aquel en el que la base física del escurrimiento está dada por un cauce o lecho definido, como fueron los zanjones por los que desaguaban los Terceros en la ciudad de Buenos Aires.

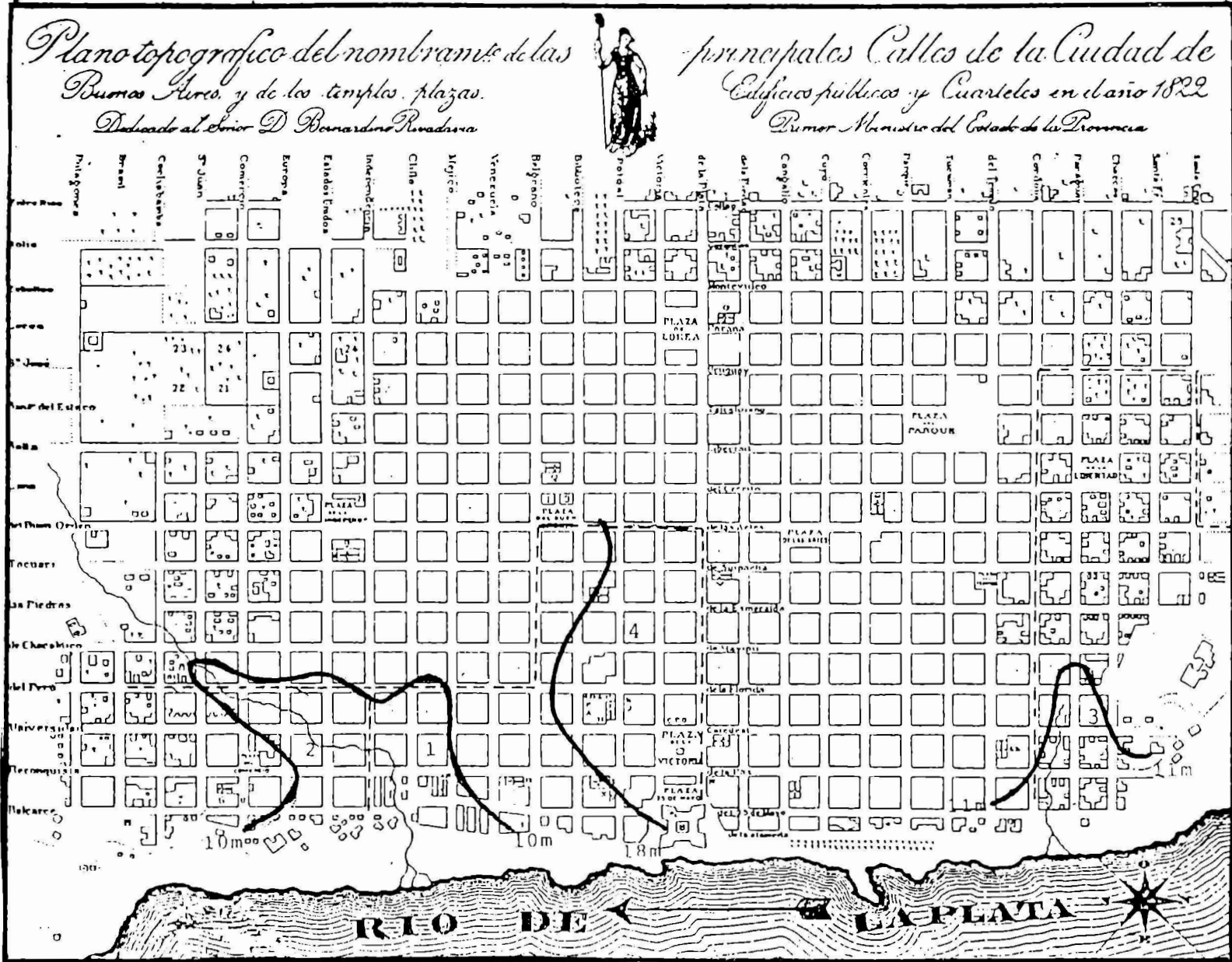
ción ventajosa para cualquier sociedad que enfrenta este tipo de eventos naturales, con respecto a aquellos otros procesos de escorrentía difusa o laminar, ya que implican el derrame de las aguas en una superficie variable y de mayores dimensiones.

La determinación de las áreas se hace en base al plano topográfico de Saint-Ives (escala 1:10.000), en virtud del grado de detalle que contempla, ya que al utilizar equidistancia de un metro permite apreciar hasta los mínimos desniveles del terreno.

En la cuenca del Tercero del Sur, la cota de diez metros indica una ruptura de pendiente, que alcanza el valor máximo del diez por ciento; y en consecuencia se la considera un umbral topográfico. En la cuenca del Tercero del Medio y el Bajo de Retiro esa situación se observa en relación a la cota de once metros. El sector Sur del núcleo central se define en función de la curva de nivel de dieciocho metros, y la misma indica el umbral topográfico del Alto, con pendiente del ocho por ciento (Mapa N°7).

Como el plano de Saint-Ives fue realizado en el año 1887 la escala altimétrica que posee no está ajustada a la nivelación general del país (1899); vale decir que, su cero no corresponde con el cero del Mareógrafo del Riachuelo o "cero normal". Por esta razón es necesario calcular la equivalencia de escalas, y la misma resulta: "Cero del Mareógrafo del Riachuelo = 7,89 metros de la escala de Saint-Ives".

En el gráfico siguiente se indican los niveles del Río de la Plata y del Riachuelo con aguas bajas, medias y altas ordinarias de acuerdo a las dos escalas.



Delimitación del área problema

Mapa No 7

Cuadro N°8

Variación del nivel de las aguas ordinarias del Río de la Plata y Riachuelo en su desembocadura

Niveles	Escala del Mareó grafo del Riachue lo (en metros)	Escala del Plano de Saint-Ives (en metros)
Aguas Altas Ordinarias	3,00 - 1,50	10,89 - 9,39
Aguas Medias Ordinarias	1,49 - 0,90	9,38 - 8,79
Aguas Bajas Ordinarias	0,89 - 0,00	8,78 - 7,89

Fuente: Elaboración propia en base a:

- Vela Huergo, 1936:47
- Plano de Saint-Ives

La comparación de las escalas permite inferir el riesgo de inundación de las zonas antes indicadas, tanto por el alcance de las crecientes como por la retención de las aguas pluviales captadas en las cuencas 47/. No se señalan los niveles de las crecientes extra ordinarias, porque precisamente la problemática reiterada de estas áreas no deriva de las grandes inundaciones ocurridas por eventos ex traordinarios, sino por los anegamientos e inundaciones ordinarios.

47/ La determinación de grados de riesgo a inundación supera los objetivos de este trabajo, aunque sería una labor complementaria fundamental.

3. ESPACIO URBANO PRODUCIDO

3.1. El núcleo central y los arrabales

En el contexto histórico presentado, el proceso de producción de espacio urbano adoptó las dos modalidades siguientes:

- a) Densificación y expansión del núcleo central.
- b) Producción de los arrabales a extramuros de la ciudad.

La primera de ellas, implicó la ocupación más intensa del área de antiguo poblamiento, es decir las manzanas adyacentes a la Plaza Mayor. Los planos de la época permiten apreciar que la ocupación continúa seguía un diseño casi triangular, con su base paralela a la barranca y el eje extendido al poniente, coincidiendo con las lomas más altas que presentaba la topografía. La expansión de este núcleo urbano se dio precisamente a lo largo de dicho eje, y corresponde al actual trazado de la Avenida Rivadavia (por ese entonces, el Camino de los Reynos Arriba).

La densificación del área inmediata a la Plaza Mayor contribuyó a acelerar la subdivisión de esas tierras. Desde que se implantara la traza, esa zona tuvo una división predial más pequeña, en cuartos de manzana; en cambio, en las áreas más alejadas se entregaron a cada vecino manzanas completas.

El proceso de densificación tendió a aumentar las diferencias de precios entre los lotes cercanos a la Plaza y aquellos más alejados. Al respecto expresa Chiaramonte:

"Se generaliza la inversión de capitales en la construcción de casas de renta, en el centro de la ciudad, destinadas muchas de ellas a la doble función de vivienda y local de comercio". (Assadourian, op.cit.:319.

A pesar de la intensificación en el uso urbano, algunos lotes permanecieron vacíos, bien porque sus propietarios habían dejado Buenos Aires, o porque se establecieron en las chacras repartidas en las afueras de la ciudad. Estos espacios fueron conocidos bajo la denominación de "huecos", y en muchos casos constituyeron los antecedentes de las actuales plazas. Aunque por esa época en los huecos funcionaban muladares y depósitos de basura.

La expansión progresiva de la ciudad ha quedado expresada en la cartografía histórica. Por ejemplo, en el plano de José M. Cabrer, de 1776 (Mapa N°5) se distinguen siete manzanas totalmente ocupadas con dirección al Oeste; y sobre la línea de la barranca del Plata, cinco hacia el Sur del Fuerte y cuatro al Norte. Igual ocupación ofrece el Plano anónimo de la Santísima Trinidad y Puerto de Buenos Aires de 1782 48/ (Mapa N°4). El Plano de Martín de Boneo, cuyos datos fueron levantados entre 1780 y 1800 (Mapa N°2), presenta la misma ocupación hacia el Oeste, en cambio ha incrementado una manzana por el Norte y otra por el Sur. Para el año 1800 el plano de Félix de Azara (Mapa N°3) muestra una expansión respecto a los anteriores, en las tres direcciones indicadas. Hacia el Oeste del Plata la ocupación efectiva es de nueve manzanas, y sobre la barranca se extiende en ocho manzanas al Norte y seis al Sur.

Cabe destacar que, a pesar de la reducida distancia cronológica que separa las situaciones presentadas en estos planos (24 años), se observan significativas diferencias en la ocupación. En los primeros planos, la ocupación continua de manzanas completas se prolonga hasta los Terceros del Medio y del Sur; hasta allí se extendía el núcleo central. En el plano de 1800 ya aparecen algunas manzanas totalmente ocupadas más allá del Tercero del Sur. (Mapa N°8).

48/ Félix Outes lo denominó Plano Catastral de la Ciudad de Buenos Aires de 1782.

La producción de los arrabales en las afueras de la ciudad, fue parte del mismo proceso global de expansión que determinó la prolongación del núcleo central. Sin embargo, ha sido diferencia da por los rasgos particulares que tuvieron los arrabales.

A los efectos de diferenciar la producción de espacio urbano que extendía el núcleo originario, de aquella otra que formó los arrabales, es necesario considerar las discontinuidades del medio natural, que aparentemente era homogéneo. Los terrenos bajos por los cuales corrían las aguas de los Terceros constituyeron esas discontinuidades naturales, que en el siglo XVIII se incorporaron al proceso de urbanización, dando por resultado cambios en la relación sociedad/naturaleza.

La producción de los arrabales como una modalidad del proceso de expansión urbana, se expresó en la subdivisión que experimen tó la propiedad dentro de cada manzana, que originariamente, habían sido distribuídas como tierras agrícolas en suertes no menores a una manzana. Muy frecuentemente el proceso de producción de los arrabales no comenzaba con la subdivisión y posterior ocupación, sino que se daba la ocupación de hecho de tierras agrícolas (en gran parte en desuso), o de tierras del Cabildo o de las órdenes religiosas.

Hasta el siglo XVIII la ocupación urbana se había detenido ante la presencia de los Terceros, tanto por el Norte de la ciudad como por el Sur. Durante el siglo XVIII, en la medida en que Buenos Aires aceleraba su crecimiento demográfico se empezaron a ocupar las tierras que quedaban al Sur del Tercero de Abajo (o del Sur) y al Norte del Tercero de Arriba (o del Medio).

Esta ocupación originó los arrabales, y se identificó por su carácter disperso. Las calles no seguían el tradicional "trazado a cordel", como ocurría en el núcleo central 49/. El tipo de vivien

49/ Una caracterización semejante presenta Armando de Ramón para Santiago de Chile a fines del siglo XVII (de Ramón, op.cit.:25).

El Alto de San Pedro se formó al Sur del Zanjón del Hospital (Zanjón de Granados) 50/. Como en todo ámbito en proceso de urbanización, se identifica un área de ocurrencia, pero no es posible establecer una delimitación precisa de la misma. La mayor dificultad para definir los límites exactos se relaciona con su carácter de ocupación dispersa 51/. Frecuentemente, las precipitaciones tornaban imposible las comunicaciones más allá del zanjón; así, el barrio quedaba aislado del resto de la ciudad. La configuración topográfica del área incidió para que este arrabal se extendiera hacia el Oeste, ya que hacia el Norte se hallaba el zanjón y al Este la barranca del Plata. En este proceso de expansión, la construcción de una capilla contribuyó a reunir pobladores en el sector; originándose lo que con el transcurso del tiempo sería el barrio de La Concepción.

Un proceso semejante ocurrió desde el Alto de San Pedro hacia el Sur, donde se formó otro arrabal: Barracas. En un primer momento se ocupó la margen Norte del Riachuelo, y posteriormente se prolongó en la margen Sur. En la formación de este arrabal fueron decisivas las actividades y relaciones sociales establecidas en torno al puerto de la Boca del Riachuelo, así como la circulación de las carretas hacia el área portuaria. De manera que, en la producción del barrio actuó tanto la expansión del Alto de San Pedro, como el dinamismo propio de la actividad portuaria. La denominación de Barracas hace referencia a la función principal que allí se desarrolló y que a su vez, afianzó la ocupación permanente; es decir, la instalación de galpones y depósitos de frutos del país, fundamentalmente lanas y cueros. Cabe aclarar que, esos depósitos no eran más

50/ Una explicación más o menos fundada respecto al origen del nombre podría deberse a la costumbre de los carreteros que llegaban del Sur, de detenerse antes de entrar a la ciudad, hacer un "alto" o una parada. (Lafuente Machain, op. cit:37).

51/ Además de las dificultades vinculadas con la temporalidad del proceso y en consecuencia, referidas a la escasa disponibilidad de fuentes históricas con precisión espacial.

que unos cuantos cueros sostenidos por una docena de palos.

Al Norte del núcleo central, extendido en la cuenca del Tercero del Medio y en el bajo del Retiro, se formó uno de los arrabales más antiguos que tuvo Buenos Aires, el Barrio Recio. Tal como ocurría con el Alto, se hallaba separado de la ciudad por un zanjón. En este caso, fue el de Las Catalinas, también conocido como zanjón de Matorras. Para sus pobladores era habitual permanecer aislados del área central cuando el zanjón colectaba los mayores caudales y anegaba las tierras adyacentes.

El aislamiento ocurría como consecuencia del anegamiento e inundación de la zona. Se llegaba a esta situación en ocasión de precipitaciones intensas, como resultado de la retención de las aguas pluviales caídas en el lugar; ya que no sólo se trataba de terrenos bajos sino que también era casi nula su pendiente.

A ello venía a sumarse, la incorporación de las aguas que caían en las tierras más altas del Oeste y que drenaban por el Tercero hacia el Este. Al alcanzar la cuenca inferior del arroyo, es decir el área del zanjón, se producía el anegamiento e incluso la inundación de la zona (la misma dinámica afectaba la cuenca del Tercero del Sur). Esta situación se acentuaba durante la estación invernal, no por aumentar el volumen de precipitaciones, sino por la mayor duración de los estados del mal tiempo.

Sin embargo, esta no era la situación constante, aunque sí frecuente. Mientras no se producía el aislamiento total, igualmente la existencia del zanjón representaba un obstáculo que demoraba la circulación. Al tiempo que la presencia de estos terrenos deprimidos de la cuenca inferior del Tercero, con el riesgo siempre presente de quedar anegados, actuaron como un indicador de jerarquización social del área.

Tan frecuente era la falta de comunicación, que la población de este arrabal igual que la del Alto, desarrolló cierta autonomía respecto al área central. En las dos zonas se establecieron mataderos particulares de ganado, para posibilitar el abasto de los habitantes locales. El mismo sentido tuvo la construcción de la capilla de Nuestra Señora del Socorro, ocurrida en 1773.

Desde una perspectiva ambiental, el común denominador de los dos arrabales fue la vulnerabilidad a inundación de su ocupación. Debido a que se constituyeron en tierras con este riesgo natural, y las condiciones de ocupación no controlaron ese riesgo. Al respecto resultan ilustrativas las palabras de Rómulo Zabala:

"Fue el barrio de San Nicolás donde sin exageración puede navegar en tiempo de lluvias cualquier embarcación menor". (Zabala y de Gandía, op.cit.:95) 52/

Sin acordar con visiones deterministas del medio natural respecto a la sociedad, cabe subrayar que, en el Buenos Aires del siglo XVIII la expansión urbana hacia el Oeste (dirección en la cual no había obstáculos naturales) adquirió un dinamismo por el cual la ocupación dispersa rápidamente se transformaba en ocupación continua. Desde ya que, estos dos tipos de ocupación implicaron diferentes relaciones sociales, particularmente ocupacionales; en las cuales se sustentaban las diferentes jerarquías sociales. Las áreas de ocupación continua albergaban principalmente a los comerciantes, en tanto que aquellas de ocupación dispersa eran áreas de artesanos.

En cambio, hacia el Norte y el Sur la expansión urbana permaneció detenida durante casi un siglo ante la figura de los Terceiros; más aún, la ocupación dispersa que se generó después de estos arroyos tuvo rasgos propios. Los mismos se manifestaron, tanto en la vulnerabilidad a inundación, la construcción de las viviendas, el

52/ El barrio de San Nicolás durante el siglo XVIII era parte del arrabal denominado "Barrio Recio". Ocupaba el sector sudoccidental de dicho arrabal, es decir que aproximadamente coincidía con "Las Lagunillas".

trazado de las calles como en la estructura étnica y ocupacional de su población. Así el vocablo "orilleros", con el que se identificaba a la población que habitaba en las orillas o bordes de la ciudad, tuvo una connotación espacialista. Sin embargo, también implicaba una consideración ocupacional y una falta de prestigio social.

3.2. El proceso productivo y la expansión de los arrabales

3.2.1. El emplazamiento de los Corrales-Mataderos y la ocupación de las áreas bajas

La actividad realizada en los corrales y mataderos formaba parte del proceso productivo más importante de esa época. Aunque, la fase más rentable era la comercialización-exportación de algunos de los productos derivados.

Los mataderos no fueron unidades de producción que se destacaran por su infraestructura, por cierto, escasa y rudimentaria. Sin embargo, fueron relevantes como expresión material de ese proceso productivo que dinamizaba a la ciudad; y al mismo tiempo, como expresión de la división social del trabajo imperante en el Buenos Aires del siglo XVIII. En este sentido cobran significado las condiciones ambientales en las cuales se desarrollaba la matanza del ganado y el resto de las tareas.

Desde esta visión interesa rescatar la relación entre los mataderos y el proceso de urbanización que se estaba produciendo; y particularmente, la urbanización como expansión de los arrabales.

En cuanto al proceso de urbanización como densificación y expansión del núcleo central, tendió a alejar a los corrales y mataderos en razón de la creciente jerarquización del área central.

En los primeros tiempos los mataderos estaban en el centro de la ciudad, más tarde se los comenzó a desplazar hacia las afueras. La normativa que entró en vigencia en 1775 53/, estableció que no podían existir en el ámbito de la ciudad mataderos y corrales particulares, quedando autorizado sólo el funcionamiento de los mataderos de Santo Domingo o del Sur, de La Recoleta o del Norte y del Centro o de Caricaburú (más tarde de Miserere). Estas disposiciones se relacionaron con el incremento en las exportaciones de cueros que trajeron aparejada una mayor actividad en los mataderos.

Los dos primeros funcionaron en terrenos arrendados, en el primer caso a una orden religiosa y en el segundo, a un vecino de la ciudad. En tanto que el matadero del Centro hasta principios del siglo XIX funcionó en tierras ejidales.

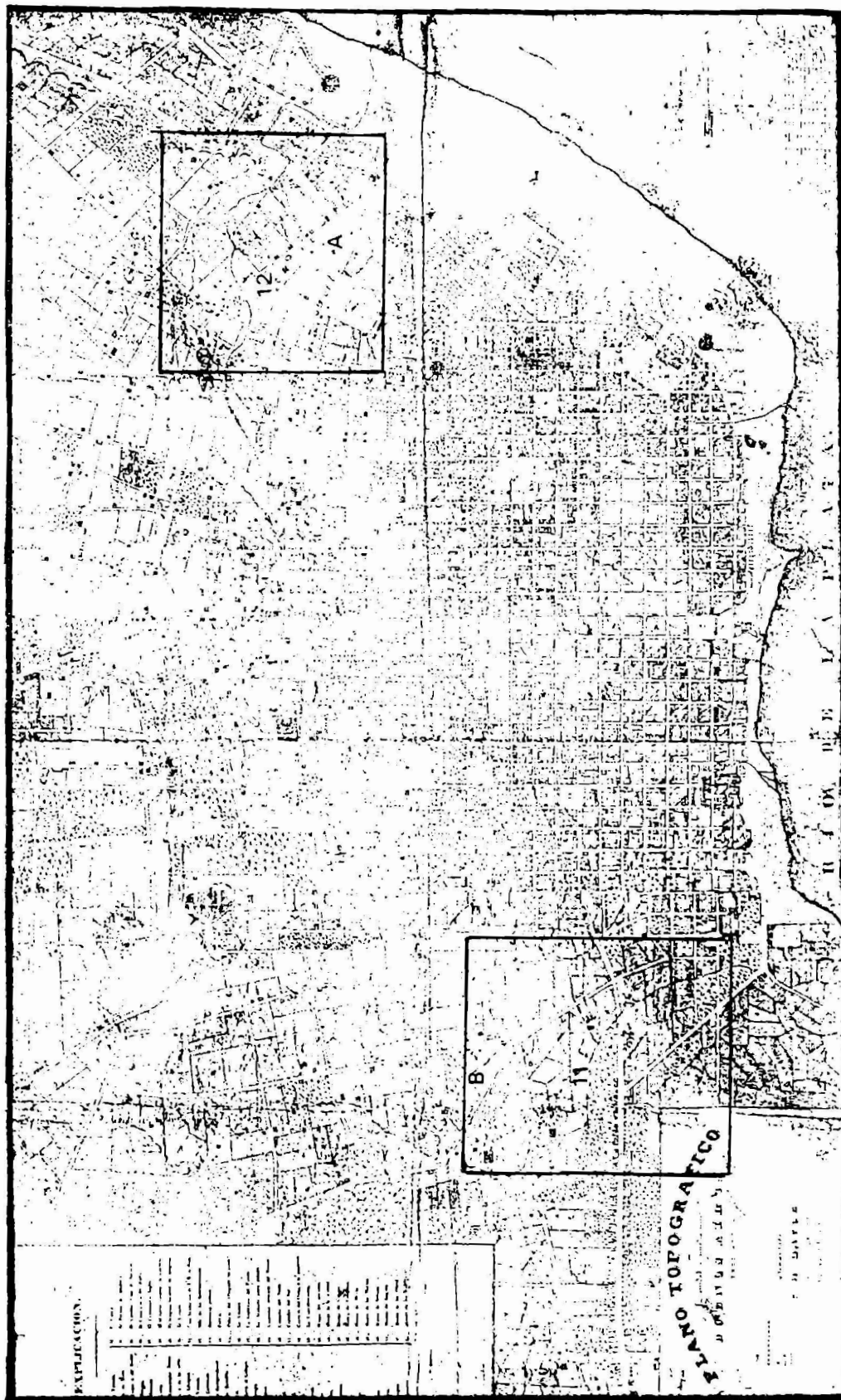
En esta ocasión, se consideran los de Santo Domingo y La Recoleta, ya que éstos se relacionaron con los arrabales del Sur y del Norte respectivamente y contribuyeron a la ocupación permanente de las áreas adyacentes, lo cual implicó que el proceso de ocupación incorporara otras áreas bajas (cuenca del Manso y el sector Norte del Valle del Riachuelo. (Mapa N°10).

Los mataderos de La Recoleta se emplazaron en tierras a través de las cuales el Alto descendía a la cuenca del Tercero de Arriba o Manso (por el Norte), y al Bajo (por el Este). Es decir, que se ubicaron próximos a la intersección de la calle Larga de la Recoleta (actual Quintana) y Centroamérica (actual Pueyrredón).

53/ Esta reglamentación fue elaborada por el Cabildo y aprobada por el Virrey y la Junta de Hacendados. No sólo establecía cuáles eran los mataderos autorizados, sino que también mandaba destruir los particulares que al momento existieran. Igualmente se fijaba el impuesto a pagar por cada animal. (Pillado, 1909:7).

Mapa N°10

Ciudad de Buenos Aires, 1836: Plano Topográfico de H. Bacle, con emplazamiento de los corrales-mataderos

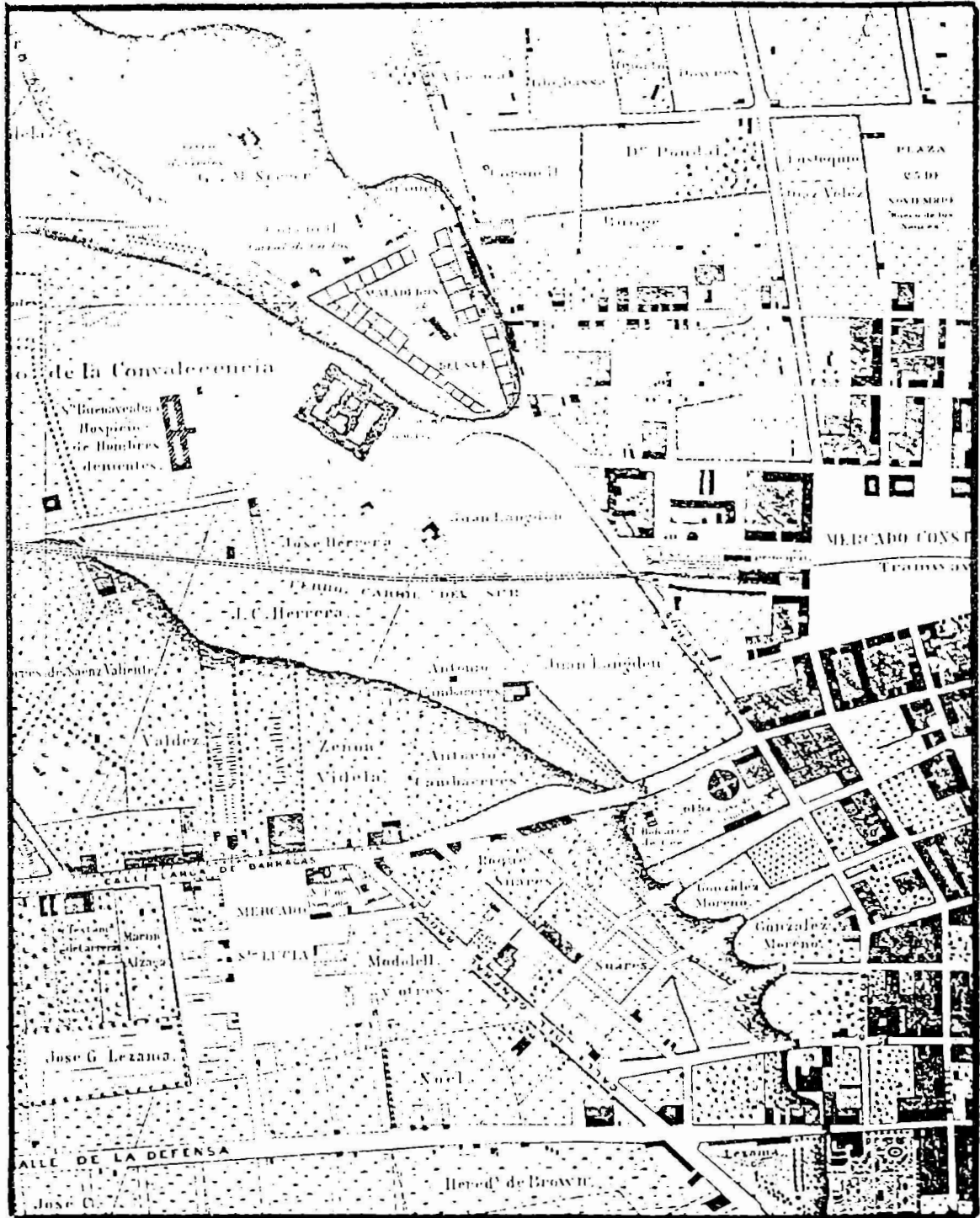


Referencias:

- A: Mataderos del Norte
- B: Mataderos del Sur

□ Ubicación de los Mapas N°11 y 12.

Mataderos del Sur, en Plano Topográfico de la Ciudad de Buenos Aires en 1867

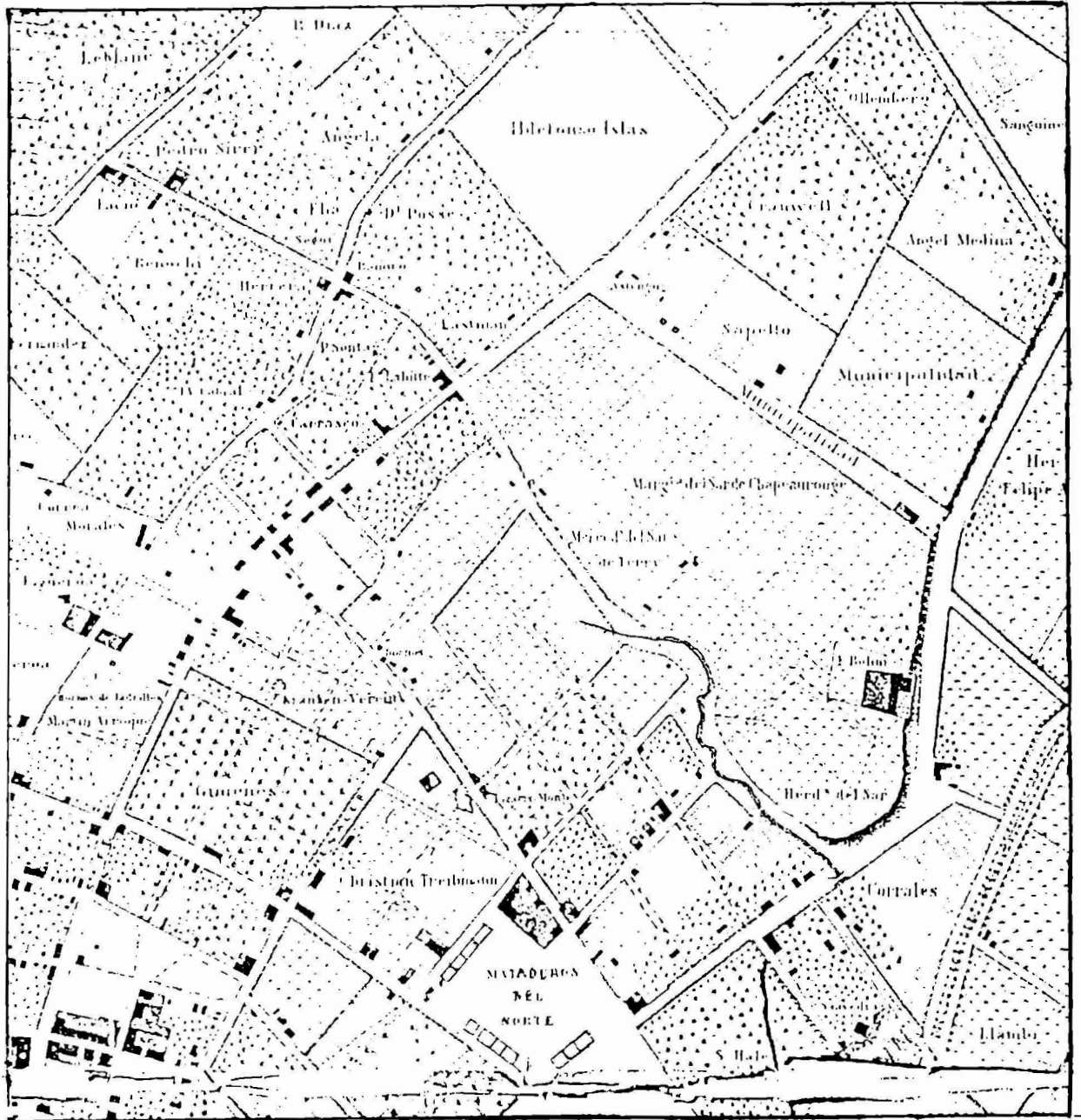


Nota: La línea oscura que rodea al Matadero del Sur corresponde a una cota y está indicando un notable desnivel del terreno.

Referencias: A: Mataderos del Sur

Mapa N° 12

Mataderos del Norte, en Plano Topográfico de la Ciudad de Buenos Aires de 1867



- Referencias: A: Mataderos del Norte
B: Corrales
C: Arroyo Manso

Los mataderos de Santo Domingo quedaron localizados en terrenos que del Alto caían al valle del Riachuelo, entre la actual plaza Constitución y España.

Por esta época, los corrales y mataderos no se hallaban empedrados y en consecuencia, presentaban frecuentes desniveles producidos por la circulación de los carruajes y el ganado. A ello venían a sumarse las depresiones que los pobladores le imprimían al terreno, cuando extraían tierra para la construcción de viviendas y la fabricación de ladrillos.

En este contexto físico se realizaba la matanza del ganado, al aire libre y en condiciones por demás rudimentarias. De manera tal que, se creaba un ambiente sumamente particular por su insalubridad. Se obtiene un cuadro más completo del mismo si se incorpora otra variable natural que también incidió, las precipitaciones. Ante la topografía baja si éstas eran intensas tendían a anegar el terreno. Cuando no se llegaba al anegamiento generalizado, las aguas pluviales quedaban acumuladas en las depresiones; en uno y otro caso, se formaban pantanos que generaban verdaderos focos infecciosos 54/. En este ámbito productivo se insertaron ocupacionalmente los orilleros, particularmente aquellos procedentes de los arrabales más próximos, el Alto y el Barrio Recio. Esta población se constituyó en agente de ocupación de las áreas adyacentes; en estos términos se estableció la relación entre los corrales-mataderos y la urbanización como expansión de los arrabales sobre terrenos bajos.

54/ Cabe recordar que, Buenos Aires fue afectada por epidemias durante 300 años. En buena medida, su recurrencia se relacionó con la falta de higiene, con las formas de aprovisionamiento de agua y con el estado de las calles ante la falta de pavimento. Existen innumerables crónicas en las que se refiere esta problemática. Por ejemplo, el relato de Juan María Gutiérrez referido a 1757 ... "llovió en Buenos Aires durante 35 días seguidos, en tal grado que la ciudad quedó totalmente incomunicada, como si estuviese bajo los efectos de un bloqueo (...) Los pantanos, charcos y barriales que se formaron con este fenómeno atmosférico, los animales muertos por las crecientes y avenidas, afectaron la higiene de la ciudad, abriendo entrada a repuntes epidémicos que se manifestaron durante 1757 y 1758". (Besio Moreno, op.cit.:129).

La observación del plano topográfico de Buenos Aires de Hipólito Bacle (1836), permite apreciar la expansión urbana en términos generales. En forma más específica, se observan dos superficies amplias y deprimidas indicadas con las denominaciones de los dos mataderos en cuestión. (Mapa N°s. 10, 11 y 12).

La subdivisión en manzanas en sí misma no significa que haya una ocupación continua del área; aunque sí, una tendencia a iniciar un proceso de este tipo. Con referencia al matadero de La Recoleta, se nota que el amanzanamiento finaliza bastante al Sur del mismo. Es decir que, el matadero quedaba fuera del espacio más subdividido (que se estaba incorporando a los arrabales). Sin embargo resulta destacable que, lindando con el matadero por el Norte, se haya representado una subdivisión predial más intensa, con calles que parten del mismo. Cabe subrayar que, esta subdivisión estaba ocupando la margen Sur del Tercero de Arriba. En tanto que en planos anteriores, no se observaba este avance de la subdivisión de la tierra sobre el valle inundable del arroyo Manso.

Respecto al matadero de Santo Domingo se constata una situación semejante, su emplazamiento está representado al Sur de los arrabales; en un área donde la división predial indica el uso agrícola. Sin embargo, en torno del matadero (entre las actuales avenidas Caseros y Amancio Alcorta), nuevamente se ha señalado una mayor subdivisión del suelo que se extiende sobre los terrenos bajos del valle del Riachuelo.

Esta tendencia al parcelamiento más intenso puede considerarse como un antecedente de la expansión de los arrabales. Estos indicios también se pueden encontrar en otros documentos cartográficos de la época; sin embargo, la elección de este plano se justifica porque incluye la representación de la topografía y por el grado de detalle que reúne.

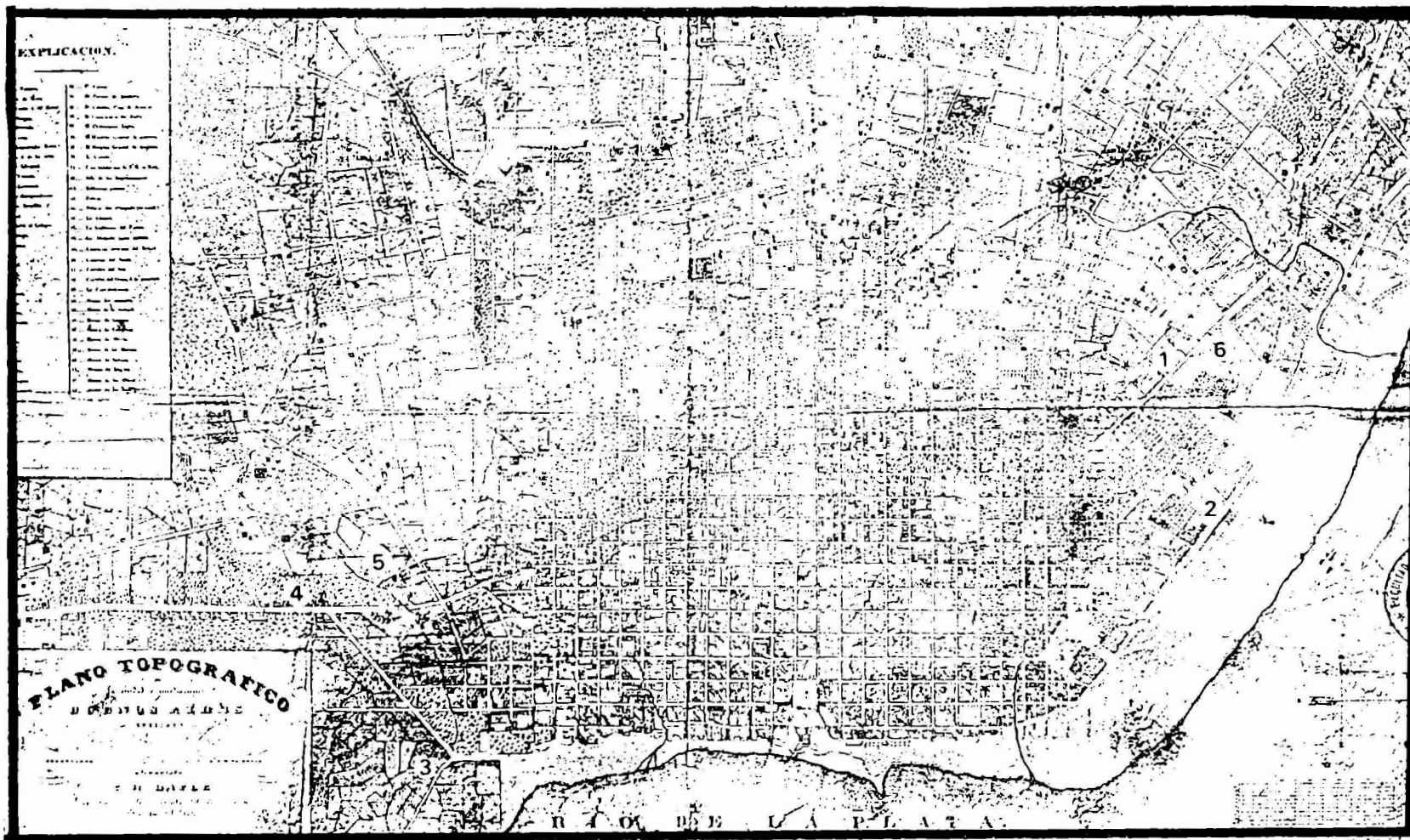
3.2.2. Los caminos troncales y el proceso de ocupación de las áreas bajas

En su conjunto los caminos troncales fueron el medio que permitió unir el proceso de producción inmediato, realizado en el ámbito del matadero, con el proceso productivo general. Por estos caminos troncales llegaban los arreos de ganado procedentes de la campaña bonaerense; y también a través de ellos, la producción ingresaba en los lugares de secado o salazón (para luego exportarla), o en los mercados de venta al público para abasto de la ciudad.

Al plantear la vinculación entre los mataderos y la topografía (mataderos y ocupación de las áreas bajas) se está haciendo referencia en forma implícita, a la cuestión del emplazamiento. La observación de la cartografía histórica disponible muestra respecto al emplazamiento de los mataderos (más allá de su sitio), una posición semejante en cuanto a los medios de comunicación. Así, tanto los mataderos de Santo Domingo como los de La Recoleta se hallaban atravesados por algunos de los caminos troncales ("caminos reales"). Asimismo, se emplazaban a corta distancia de las cabeceras de dichos caminos (Mapa N°13).

El matadero de La Recoleta se vinculaba con el "camino del Bajo", cuyas cabeceras estaban aproximadamente en la bajada de Ca-llao, aunque en realidad el trayecto se iniciaba unas cuadras al Norte del Fuerte.

Entre este camino y el río se extendía una franja de tierras cuya anchura dependía de las crecientes, conocida como "el bañdo". En algunas ocasiones el río avanzaba hasta el camino, e incluso lo interrumpía. En tanto que, la presencia de pantanos era constante a lo largo de su recorrido.



Referencias:

- | | | |
|--------------------|----------------------------|------------------------|
| 1: Camino del Alto | 3: Camino del Sur | 5: Mataderos del Sur |
| 2: Camino del Bajo | 4: Calle Larga de Barracas | 6: Mataderos del Norte |

Además, como este camino tenía un trazado transversal a las líneas de drenaje natural del terreno y estaba al pie de la barranca, muy frecuentemente quedaba cortado.

El matadero también se relacionaba con otro camino real casi paralelo al del bajo, que seguía por el Alto e igualmente con rumbo Norte (por la actual Fanta Fe).

Este camino estaba en mejores condiciones que el anterior, y no sufría el problema constante de los anegamientos. Aunque, el acceso al matadero era más dificultoso por la pendiente brusca la barranca después de la calle Larga, y que en épocas de lluvias se hacía intransitable.

En cuanto a los mataderos de Santo Domingo, se conectaban con el "camino del Sur", cuyas cabeceras estaban en el hueco de Monserrat y mediante la calle Larga de Barracas (actual Montes de Oca) llegaba al Riachuelo.

Existió otro camino al Sur, aunque no tuvo vinculación directa con el matadero, ya que desde el Fuerte seguía paralelo a la ribera. Este camino fue menos utilizado que el anterior, dado que el bajo y el bañado al Sur del Fuerte eran mucho más estrechos que en el sector Norte de la ciudad. A lo que se sumaba su trazado, perpendicular con respecto al sentido general del escurrimiento en el área.

De modo que, estas observaciones pretenden apoyar la afirmación de que los caminos Troncales y los corrales-mataderos en tanto centros productivos del circuito económico más importante de la época, y en consecuencia como generadores de empleo y de riqueza, contribuyeron a afianzar la ocupación de los terrenos deprimidos próximos a los segundos. Lo cual significó que, la población ligada ocupacionalmente a los mataderos se constituyó en agente de ocupación de las tierras con riesgo al anegamiento. Así, la expansión de

los arrabales en las cercanías de los mataderos quedó inscripta en el cuadro de división social del trabajo de aquel Buenos Aires.

3.3. Indicadores de la diferenciación urbana

3.3.1. Estructura étnica, jurídica y ocupacional de la población

La composición étnica de la población se presenta como un indicador de la diferenciación social de la ciudad, ya que expresa la jerarquización que existía en el ámbito urbano de Buenos Aires en la segunda mitad del siglo XVIII y principios del XIX (es decir cuando comenzaban a ocuparse los sitios inundables). La elección de esta variable como indicador de las diferencias urbanas sólo se comprende en el contexto de una sociedad con fuertes prejuicios raciales, como era la sociedad porteña de la época.

Estos prejuicios raciales, en realidad, fueron un medio que sirvió para justificar la discriminación de un grupo social, y más aún, su explotación. Por ello se entiende que las relaciones raciales 55/, determinantes del prestigio relativo de los diferentes grupos sociales, imbricaron rasgos étnicos con inserción ocupacional. Por este motivo se seleccionan estas dos variables indicativas de la jerarquización de las áreas, a fin de investigar el modo en que el prestigio social de una zona se relacionó con las condiciones naturales de la misma, y particularmente con aquellas vinculadas al riesgo a inundación.

La información estadística que se emplea para analizar es tos indicadores procede de los empadronamientos de 1778 y 1810 56/,

55/ Se habla de relaciones raciales siguiendo la línea de reflexión planteada por la antropología en torno de "la raza como concepto social".

56/ Los empadronamientos son considerados los antecedentes de los actuales censos de población. A diferencia de estos últimos, los empadronamientos eran nóminas de los habitantes con la aclaración del nombre y apellido de cada poblador. La información de los padrones ofrece limitaciones por varios motivos: uno de ellos consiste en que, los criterios para levantar la información o para nombrarla eran sumamente variables en un mismo empadronamiento.

en razón de que expresan el momento histórico que se está tratando y porque de todos los padrones disponibles para este período éstos fueron oficiales y realizados con amplia cobertura demográfica y espacial. No obstante, esta información es considerada orientativa y en ningún caso se le asigna precisión cuantitativa.

De acuerdo con los fines propuestos y las salvedades metodológicas (Apéndice Metodológico), los datos de los padrones de 1778 son organizados en los siguientes cuadros:

Cuadro N° 9

Ciudad de Buenos Aires, 1778: Población total, según clasificación étnica, por Zonas. (Mapa N° 14)

Zona	Blancos %	De Color %	TOTAL	
			%	(Absoluto)
Calles de la Cuenca del Tercero del Medio	58	42	100	(250)
Calles de la Cuenca del Tercero del Sur	78	22(*)	100	(217)
Calle del Cabildo (núcleo central)	67	33(*)	100	(342)
Bajo del Fuerte al Retiro	75	25	100	(70)
Bajo del Fuerte al Puerto	42	58	100	(54)
Total Ciudad	67 (16.097)	33(**) (7.986)	100	(24.083)

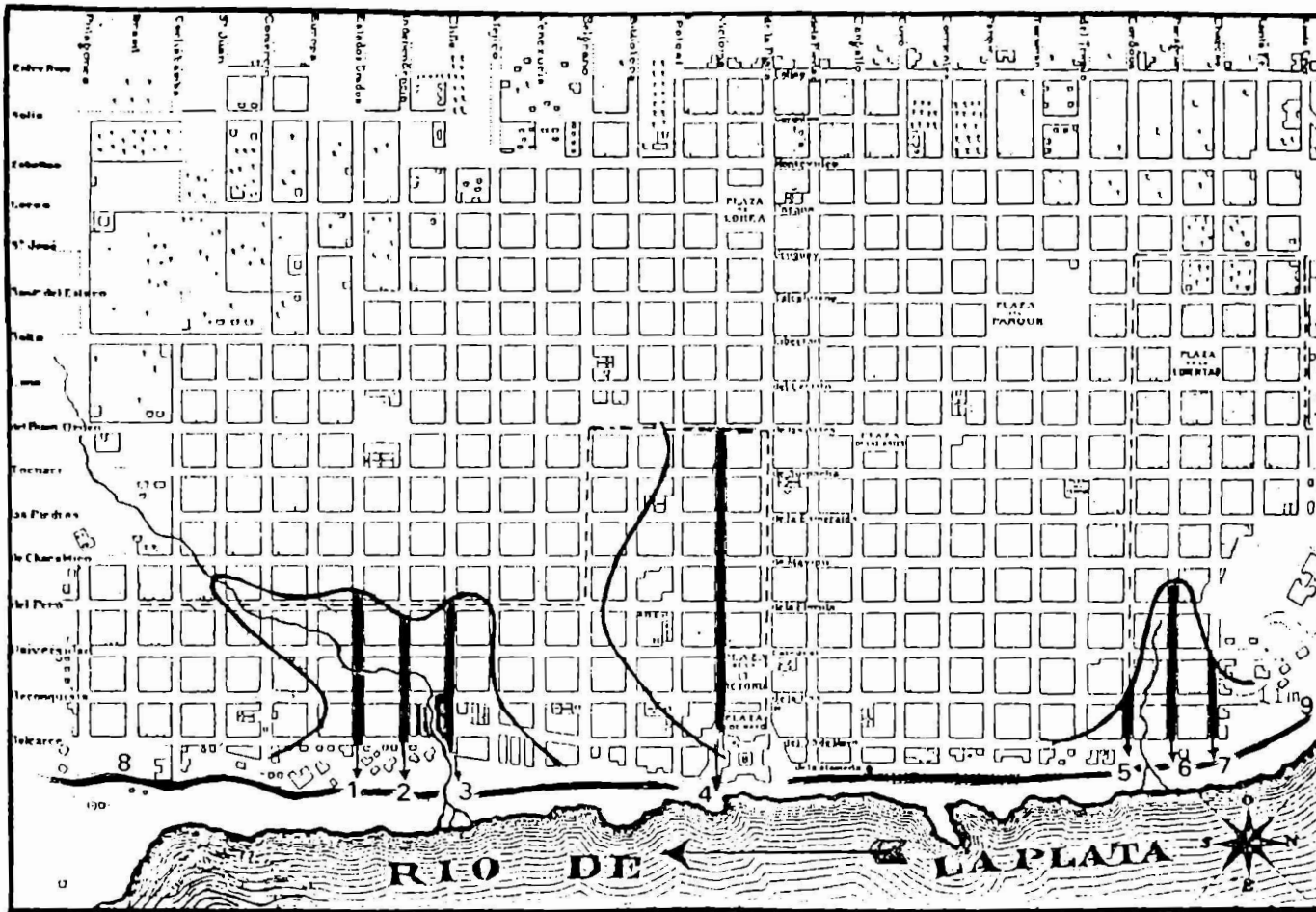
Fuente: Elaboración propia en base a Cuadro N° VII.1, Anexo II.

Nota: (*) Incluye Indios y Mestizos

(**) 28% Negros y Mulatos
5% Indios y Mestizos

El cuadro N°9 permite apreciar que la participación de población 'de color' respecto al total, en la Calle del Cabildo (en tanto zona muy representativa del núcleo central) presenta el mismo comportamiento que en el total de la ciudad, el 33%; lo cual se ex-

Ciudad de Buenos Aires, denominaciones de las calles comprendidas en el área en estudio, según padrones de 1778



Referencias:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Estados Unidos (Calle que está detrás de la Concepción) | 7. Charcas (Calle de Cueli) |
| 2. Independencia (Calle de la Concepción) | 8. Bajo del Fuerte al Puerto |
| 3. Chile (Calle del Hospital) | 9. Bajo del Fuerte al Retiro |
| 4. H.Irigoyen (Calle del Cabildo) | |
| 5. Córdoba (Calle de la Cancha de Matorras) | |
| 6. Paraguay (Calle que sigue después de la Cancha de Matorras) | |

plica porque justamente el núcleo central reunía una gran parte de la población total. En cambio las Cuencas de los Terceros 57/, en tanto arrabales dispersos, hacia 1778 aún albergaban una proporción menor respecto a la población total; aunque igualmente eran representativos del proceso de urbanización que se había iniciado.

Las Calles de las cuencas del Tercero del Sur y del sector Norte del Bajo muestran menores porcentajes de población de color (22 y 25% respectivamente). El mayor peso relativo de la población de color aparece en las calles de la cuenca del Tercero del Medio y en el sector Sur del Bajo, con el 42 y 58% cada una de estas áreas.

Ambas situaciones, tanto las áreas que concentran bajas proporciones de pobladores de color como las que reúnen los mayores porcentajes, no esclarecen en sí mismas la jerarquía social del área, pues una zona en donde predominaba la población blanca 58/ bien puede ser interpretada (de acuerdo a los preceptos de la época) como área prestigiosa por esa sola condición, pero también como área de blancos pobres que no podían acceder a la compra de esclavos y en consecuencia, área de menor rango social. Con lo cual surge que las variables incluidas en el cuadro N°9 no son suficientes para obtener una visión de la diferenciación social de la ciudad, si no que se requiere incorporar otros elementos de juicio, para lo

57/ Toda vez que se caracteriza a las cuencas de los Terceros del Medio y del Sur en base al empadronamiento de 1778, en realidad se está haciendo referencia a la población que habitaba a lo largo de las calles -Córdoba, Paraguay, Charcas- y-Chile, Independencia y Estados Unidos-; ya que han sido tomadas como representativas de esas áreas. Para obtener el total de la superficie de estas cuencas faltarían incluir los datos correspondientes a las viviendas con frente en las calles que atraviesan a las mencionadas (es decir, faltan las calles de rumbo Norte-Sur). Como se explicó anteriormente, esos datos no es posible desagregarlos porque el empadronamiento no consideró la división de las calles en cuadras.

58/ En los Padrones de 1778 dice españoles refiriéndose a población blanca.

cual se presenta el cuadro N°10 con la población de color clasificada por su condición jurídico-ocupacional en libres y esclavos.

La condición de esclavo fue de carácter jurídico, pero como en Buenos Aires el esclavo siempre estuvo destinado al servicio doméstico, entonces también fue una condición ocupacional bastante definida 59/. Lo cual no es contradictorio con el registro de negros artesanos (en los sucesivos empadronamientos), porque se trataba exclusivamente de negros libres.

Cuadro N°10

Ciudad de Buenos Aires, 1778: Población de color, según condición jurídico-ocupacional, por zonas

Zona	Esclavos %	Libres %	TOTAL	
			%	(Absoluto)
Calles de la Cuenca del Tercero del Medio	34	66	100	(110)
Calles de la Cuenca del Tercero del Sur	33	67	100	(48)
Calle del Cabildo (núcleo central)	75	25	100	(113)
Bajo del Fuerte al Retiro	0	100	100	(17)
Bajo del Fuerte al Puerto	0	100	100	(31)
TOTAL CIUDAD	75 (5.125)	25 (1.710)	100	(6.835)

Fuente: Idem cuadro N°9.

59/ Así se comprende que por ejemplo, cuando Trelles en el Registro Estadístico presenta la población clasificada por patria, sexo, color y 'ocupación' (empadronamiento de 1810), aparece entre las ocupaciones la de 'esclavo'.

El cuadro N°10 permite observar que el sector Sur del Bajo y las calles comprendidas en la cuenca del Tercero del Medio (que en el cuadro anterior presentaban los mayores porcentajes de población de color) concentran altas proporciones de negros libres (100 y 66% respectivamente). Con lo cual comienzan a visualizarse algunas pautas del cuadro social de la ciudad, pues si el sólo dato del alto porcentaje de negros no era concluyente, la concentración de libertos está mostrando, aunque parcialmente, un área marginal en donde se establecían pobladores de color libres. La misma apreciación surge si se enfoca la cuestión desde el ángulo opuesto, es decir, si se observa que el porcentaje de esclavos era relativamente bajo, el 34% de la población de color, (mientras que para el total de la ciudad era del 75%), se puede inferir que la población blanca que habitaba estas zonas debía ser de muy escasos recursos económicos, ya que tenía muy pocos esclavos, en la cuenca del Tercero del Medio, y ninguno en el sector Sur del Bajo. Desde ya, la propiedad de esclavos era señal de prestigio social.

Un ejemplo de esta concentración de libertos en la cuenca del Tercero del Medio, son las agrupaciones que en el empadronamiento de 1778 se registraron en la Calle de la Cancha de Matorras, con el nombre de Ranchería de Las Catalinas.

En cuanto a las otras tres áreas que en el cuadro N° 9 presentaban comportamientos semejantes (menor proporción de población de color), al incorporar en el análisis la condición jurídico-ocupacional de la población de color, se hace posible reconocer notables diferencias. Así, el sector Norte del Bajo muestra que la totalidad de la población de color es libre, y en la cuenca del Tercero del Sur los libertos son el 67% del total. De donde surge una similitud entre el perfil social de estas dos áreas con las otras dos (es decir, el Sector Sur del Bajo y la cuenca del Tercero del Medio), ya que también se definieron como hábitat de libertos. Aunque, en la cuenca del Tercero del Sur y el sector Norte del Bajo la población negra tuvo menos incidencia en el total local, el cual presumiblemen

te se haya integrado con blancos pobres dado la escasa cantidad de esclavos (33% de la población de color) en el caso de la cuenca del Tercero del Sur, y por su ausencia en el caso del Sector Norte del Bajo.

Esta localización de los libertos más orientada a los arrabales del Norte que del Sur se debió a la dinámica misma del proceso de expansión urbana que se desarrollaba en Buenos Aires, y en el cual la actividad portuaria determinó la extensión de la ciudad en dirección al puerto, y en consecuencia, la ocupación más temprana de los arrabales del Sur por parte de los grupos de blancos más pobres así como de los indios incorporados a la ciudad. De esta forma, cuando se inició el proceso de manumisión de negros y mulatos (a fines del siglo XVIII), la cuenca del Tercero del Sur ya albergaba en buena medida a los grupos antes mencionados, debiendo los negros y mulatos libres ocupar las afueras menos habitadas de la ciudad. Así, el proceso de relocalización de la población de color se orientó principalmente hacia la cuenca del Tercero del Medio y el Bajo.

La información contenida en el cuadro N°VII.1 del Anexo II confirma esta tendencia, ya que tanto en la cuenca del Tercero del Sur como en el núcleo central la población de color incluye (aunque mínimamente), indios y mestizos. En cambio, en la cuenca del Tercero del Medio este grupo se integraba exclusivamente con negros y mulatos.

En cuanto a la zona de la calle del Cabildo (núcleo central), que según el cuadro N°9 se asemejaba a las dos áreas anteriores, sólo reunía un 25% de libertos, siendo el 75% restante esclavos. Estos valores le asignan al área un perfil socio-económico notablemente diferente a los otros casos, y el mismo se explica porque el núcleo central era el ámbito de los grupos sociales hegemónicos, quienes por su parte, eran propietarios de la mayoría de los esclavos de Buenos Aires.

De esta forma se postula que el proceso de manumisión de esclavos en la ciudad de Buenos Aires aceleró la ocupación del Bajo y de las tierras comprendidas en las cuencas de los Terceros, y particularmente del Tercero del Medio, dado que el Alto (núcleo central) ya estaba definido como la zona más prestigiosa de la ciudad. Así, la manumisión de esclavos y la subsiguiente relocalización pueden ser interpretadas como un proceso de carácter socio-natural, en el cual el desencadenante fueron condiciones de rentabilidad económica y una de las consecuencias, la intensificación del proceso de urbanización como expansión de los arrabales, en terrenos con un rasgo natural en común: el riesgo a inundación.

Si bien la condición jurídica de esclavo tuvo una connotación ocupacional, para el análisis de la jerarquización de la ciudad por zonas, no es suficiente y la incorporación de la estructura ocupacional puede proporcionar otros elementos de juicio apropiados. Por otra parte, esta postura condice con el planteo anterior acerca de las actividades económicas principales y el papel del comercio, ya que confluye en el mismo tema, pero no desde la actividad económica en sí misma y su rentabilidad, sino desde la población que se desempeñaba en ella.

Para analizar la estructura ocupacional según los padrones de 1778, es necesario tener en cuenta que no fue consignada la ocupación ni todos los empadronados, ni de un grupo explícitamente determinado, sino que se han hecho referencias aparentemente aisladas. De donde se deduce que, parte de la población sin ocupación registrada serían niños y mujeres sin inserción laboral (es decir, no sería población activa ni económicamente activa). Aunque, posiblemente también una parte hayan sido personas sin ocupación definida y presumiblemente de baja calificación o sin ella.

Cuadro N°11

Ciudad de Buenos Aires, 1778: Población según definición ocupacional, por zonas

Zonas	N°de Esclavos		Población con ocupación definida		Población sin definición ocupacional		Población Total	
	%	(absoluto)	%	(absoluto)	%	(absoluto)	%	(absoluto)
Calles de las Cuencas de los Terceros y El Bajo	7,80	(46)	3,90	(23)	88,30	(522)	100	(591)
Calle del Cabildo (Núcleo Central)	24,50	(84)	12,90	(44)	62,60	(214)	100	(342)
TOTAL CIUDAD	21,30	(5.125)	11,40	(2.750)	67,30	(16.209)	100	(24.084)

Fuente: Idem cuadro N°9.

El cuadro N°11 permite observar que en la calle del Cabildo, como referencia significativa del núcleo central, la participación de los esclavos sobre la población total es del 24,5%, vale decir, superior al promedio de la ciudad. Asimismo, es la zona con mayor proporción de población con una ocupación fija y que ha ya sido registrada (lo cual implica una forma de calificación laboral), y alcanza al 12,90% del total; asimismo, reúne el porcentaje más bajo de población sin ocupación especificada (62,60%), mientras que para el total de la ciudad asciende a 67,30%. Estos datos confirman el prestigio social del núcleo fundacional.

Por su parte, las zonas comprendidas en las cuencas de los Terceros y el Bajo muestran una situación opuesta: muy poca población con ocupación definida, sólo el 3,9%; una mayoría en la que no se ha consignado ninguna ocupación, el 88,3%; y escaso porcentaje de

esclavos, 7,80%. Cabe acotar que, en estas áreas las pocas referencias ocupacionales corresponden en su mayoría a blancos, excepto unos pocos negros y mulatos artesanos (cuadro N°VII.1, Anexo II); con lo cual nuevamente se une lo étnico y lo ocupacional. En suma, todo tiende a reafirmar el perfil social de área pobre: pocos esclavos, una mayoría de habitantes sin ocupación específica y presuntamente sin calificación laboral, y unos pocos con ocupación definida y en su mayoría blancos.

Cuadro N°12

Ciudad de Buenos Aires, 1778: Población con definición ocupacional agrupada según rubros (*), por zonas.

Zonas	Actividades primarias %	Artesanos %	Comercio %	Actividades no calificadas %	Profesionales, Militares y Clero %	Población Total c/ definición ocupacional % (absol)
Calles de las cuencas de los Terceros y el Bajo	4	48	35	13	0	100 (23)
Calle del Cabildo (Núcleo Central)	5	32	61	0	2	100 (44)
TOTAL CIUDAD	9	28	29	20	14	100 (275)

Fuente: Idem Cuadro N° 9.

Nota: (*)

Si al análisis anterior se le incorpora la información del cuadro N°12, es decir: la población con especificación ocupacional agrupada por rubros, se reafirma la caracterización zonal señalada. Ello se debe a que el núcleo central (Calle del Cabildo) concentra la mayor proporción de personas dedicadas al comercio (61%), que como

se vio anteriormente era la actividad económica más lucrativa y prestigiosa del Buenos Aires de esa época. La misma tendencia se confirma por la ausencia de actividades no calificadas. Si se complementa esta información con la del cuadro N°VI.2 del Anexo II se observa que los artesanos del área central (que son el 32%, mientras que en las cuencas de los Terceros llegan al 48%), corresponden a actividades muy calificadas, por ejemplo, labradores, plateros y herreros.

En las cuencas de los Terceros y el Bajo las actividades predominantes son las artesanales (48%), el comercio tiene una menor expresión (35%), en cambio las actividades no calificadas alcanzan al 13% y no se han registrado profesionales, militares y miembros del clero.

Todo lo señalado permite confirmar que la élite dominante habitaba el área central y se ocupaba del comercio, en correspondencia con el tradicional desprecio que sentía el español por las actividades artesanales y rurales. Actividades que eran realizadas por los blancos más pobres del centro, y más aún, por los habitantes de las afueras de la ciudad, cualquiera fuera su grupo étnico.

El seguimiento de todas las variables anteriores según el empadronamiento de 1810, permite evaluar su evolución en un lapso fundamental para el período analizado, por las transformaciones socio-económicas locales e internacionales ocurridas en él.

En el cuadro N°13 se presenta la población clasificada por condición étnica; en el total de la ciudad se observa que respecto a 1778 se ha producido un incremento en términos absolutos (12.029), y en menor medida también en valores relativos (si se considera sólo negros y mulatos del total de la población de color) ya que del 28% pasó al 29,3%.

Cuadro N°13

Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población total según clasificación étnica, por zonas

Zonas	Blancos %	De color %	Sin especificar %	Total % (absoluto)
<u>Barrio 1</u>				
(Tercero del Medio)	85,0	15,0	0,0	100 (584)
<u>Barrio 5</u>				
(Tercero del Sur)	87,0	13,0	0,0	100 (3.393)
<u>Barrio 4</u>				
(Núcleo central)	51,0	31,0	18,0	100 (1.941)
TOTAL CIUDAD (*)	69,6 (28.116)	29,8 (12.029) ^(**)	0,6 (253)	100 (40.398)

Fuente: Elaboración propia según datos de: Trelles, Registro Estadístico, 1856 y según (*) Goldberg, op.cit.

Nota: (**) 29,3% = Negros y Mulatos
0,5% = Indios y Mestizos

El área central (representada en el Barrio 4) mantiene aproximadamente la misma proporción de población de color que en 1778, el 31%, aunque aparece un 18% de población que no ha podido ser clasificada ni como blanca ni como de color, y que presumiblemente esté expresando un proceso de mestizaje 60/, con lo cual tal vez podría suponerse que la población de color haya tenido mayor participación en el total zonal.

Las cuencas de los Terceros (Barrios 1 y 5), igual que en 1778, presentan un comportamiento bastante similar entre sí, y tam-

60/ Más allá de las dificultades técnicas para el levantamiento de datos, propio de la época.

bién mantienen prácticamente las mismas proporciones de población blanca (85 y 87% respectivamente) y de color (15 y 13%) que en los padrones anteriores 61/.

Tal como se planteó para 1778 es necesario conocer la condición jurídico-ocupacional de la población de color y la inserción ocupacional por rubros del conjunto de la población, para lo cual se presentan los cuadros siguientes:

Cuadro N°14

Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población de color, según condición jurídico-ocupacional, por zonas

Zonas	Esclavos %	Libres %	Total % (absoluto)
<u>Barrio 1</u> (Tercero del Medio)	24	76	100 (91) (**)
<u>Barrio 5</u> (Tercero del Sur)	22	78	100 (446)
<u>Barrio 4</u> (Núcleo central)	97	3	100 (590)
TOTAL CIUDAD (*)	86 (7.819)	14 (1.224)	100 (8.943)

Fuente: Elaboración propia en base a datos de: Trelles, op.cit. y según (*) Gacia Belsunce.

Nota: Para el total de la ciudad Goldberg llega a 12.029, pero no discrimina en Libres y esclavos.

(**) Este valor absoluto es exclusivamente referencial, ya que de las doce manzanas que conformaban el Barrio 1, sólo se han hallado los padrones de 4. Por esta limitación se han priorizado los valores relativos sobre los absolutos.

61/ Los valores son semejantes si se compara el Barrio 1 con el promedio de las Calles de la cuenca del Tercero del Medio y el sector Norte del Bajo; y el Barrio 5 con el promedio de las Calles de la cuenca del Tercero del Sur y el sector Sur del Bajo.

El cuadro N°14 sobre la población de color discriminada en libres y esclavos, muestra que para 1810 en el total de la ciudad la proporción de esclavos aumentó respecto a 1778, alcanzando al 86%. Esto se explica porque desde 1791, con la libertad de comercio negrero, se había intensificado la penetración de esclavos; aunque, paralelamente también se había iniciado el proceso gradualmente creciente de manumisión. Esto significa que se daba el cuestionamiento internacional de la esclavitud con fundamentos sociales y económicos, y al mismo tiempo el comercio de esclavos en el Río de la Plata no cesaba, pues la trata negrera en sí misma (como actividad comercial) seguía proporcionando amplias ganancias. En este marco de condicionamientos se comprende que el porcentaje de esclavos en la ciudad de Buenos Aires haya crecido entre 1778 y 1810.

En el área central de la ciudad el Barrio 4 también presenta una mayor participación de esclavos que en 1778, ésto es, el 97% (anteriormente era del 75%). Esta situación se puede interpretar como una tendencia al aumento de las condiciones de segregación urbana, vale decir, para la población negra tiene que haber resultado casi imposible permanecer en esta zona una vez libres, ya que sólo se empadronaron un 3% de libertos 62/.

Las cuencas de los Terceros, Barrios 1 y 5, expresan la misma situación que en 1778, es decir, el 76 y 78% de la población de color son libertos, y sólo el 24 y 22% de los negros y mulatos que allí habitan lo hacen en condiciones de esclavitud.

En síntesis, la evolución de la composición étnica de la población y la condición jurídico-ocupacional de la población de color, confirman la tendencia ya observada: las cuencas de los Terceros a albergar a los sectores sociales de menores recursos y a los 'libertos', y el núcleo central acentúa su carácter de área excluyente al disminuir notoriamente la participación de negros y mulatos libres.

62/ Probablemente los libertos fueron menos del 3% ya que ese valor corresponde a la población de color libre, la cual incluye indios y mestizos.

Aún resta analizar la evolución de la estructura ocupacional, para lo cual se organiza la información disponible en los cuadros 15 y 16. El cuadro N°15 presenta la población total por zonas clasificadas según sean sirvientes y esclavos, o según tengan o no cualquier otra ocupación debidamente especificada en el padrón.

Cuadro N°15

Ciudad de Buenos Aires, 1810: Población según definición ocupacional, por zonas

Zonas	Esclavos y sirvientes %	Población s/ ocupación es pecificada %	Población c/ ocupación es pecificada %	Total %	Total (absoluto)
<u>Barrio 1</u> (Cuenca del Tercero del Medio)	7,7	71,3	21,0	100	(584)
<u>Barrio 5</u> (Cuenca del Tercero del Sur)	2,9	79,9	17,0	100	(3.393)
<u>Barrio 4</u> (Núcleo Central)	29,5	39,5	31,0	100	(1.941)
TOTAL CIUDAD	17,0	61,0	22,0	100	(28.258)

Fuente: Idem Cuadro N°14.

En el cuadro N°15 se observa que en el Barrio 4 el número de esclavos y sirvientes supera el promedio de la ciudad, es el 29,5% del total de población local mientras que en la ciudad es del 17%; y en las cuencas de los Terceros la participación resulta muy inferior, 7,7% en el Barrio 1 (Tercero del Medio) y 2,9%, en el Barrio 5 (Tercero del Sur).

En cuanto a la población sin ocupación especificada las relaciones se plantean en los mismos términos, en el Barrio 4 se halla

el valor menor, sólo el 39,5% de la población total del lugar. Si se considera que según el cálculo de Trelles (Registro Estadístico) en este barrio, en 1810, la población de hasta 10 años y de más de 51 era el 21,9% (421) sobre el total (1941), es posible suponer que al 39,5% de población con ocupación definida habría que descontarle estos grupos de pasivos, con lo cual la población sin ocupación se reduciría al 17,6%. De este valor aún había que restar las mujeres en edad activa que no tenían inserción laboral, dato que no es posible precisar; aunque se sabe que el total de mujeres entre 11 y 50 años era del 31,01% (602) del total local (Trelles, op.cit.). Si fuese válido suponer que la mitad de ellas no tenían inserción laboral, resulta que la población con ocupación especificada se reduce al 1% aproximadamente. Dicho en otros términos, en esta zona casi todos los hombres en edad activa y parte de las mujeres tenían una ocupación específica. Por otra parte, el cuadro N°14 muestra que el área central reunía la mayor proporción de población con ocupación definida (31%) respecto a las restantes zonas consideradas.

En los Barrios 1 y 5 la población sin ocupación especifica da alcanza muy altas proporciones, el 71,3 y 79,9% respectivamente, en tanto que la población con ocupación definida fue sólo el 21% en el Barrio 1, y el 17,2 en el Barrio 5. De esta forma se confirma el perfil social de las cuencas de los Terceros como áreas de baja cali ficación laboral.

A través de la información del cuadro N°16 se pone de manifi esto la notable relevancia que mantenía hacia 1810 el comercio en el área central, el 72,4% de las ocupaciones consignadas en el padrón local corresponden a comerciantes; los profesionales, militares y miembros del clero eran el 12,8% y los artesanos el 13,8%; en cambio las actividades no calificadas sólo representaban el 0,7% de las activi dades detalladas.

Cuadro N°16

Ciudad de Buenos Aires, 1810: Población con definición ocupacional agrupada según rubros, por zonas.

Zonas	Actividades primarias %	Artesanos %	Comercio %	Actividades no calificadas %	Profesionales, Militares, Clero %	Población total con def. ocup. % (abs.)
<u>Barrio 1</u> (Tercero del Medio)	11,5	40,4	25,0	23,1	0	100 (121)
<u>Barrio 5</u> (Tercero del Sur)	1,0	36,6	40,6	2,0	19,0	100 (586)
<u>Barrio 4</u> (Núcleo central)	0,3	13,8	72,4	0,7	12,8	100 (588)
TOTAL CIUDAD	2,7	34,7	28,7	5,2	28,7	100(6.198)

Fuente: Idem cuadro N°14.

En las cuencas de los Terceros las ocupaciones empadronadas correspondieron mayormente a artesanos, el 40,4% en el Barrio 1 y el 36,6% en el Barrio 5. Los comerciantes fueron el 25% en el primero de estos barrios, y el 40% en el segundo. Esto significa que, la principal actividad de la época (el comercio) estaba mínimamente representada, y en cambio la actividad artesanal tenía en estas zonas su mayor expresión. Cabe recordar que las tareas artesanales eran despreciadas por el español. En síntesis, la evolución de todas las variables empleadas confirma que las cuencas de los Terceros (y particularmente del Tercero del Medio) eran zonas de libertos y blancos pobres, donde la población sólo en una mínima proporción tenía una ocupación especificada, y en esos casos eran mayormente artesanos u ocupaciones de baja calificación.

A continuación se presenta un esquema, que tiene el carácter de cuadro resumen de todo lo anteriormente detallado:

Núcleo Central

1778

- . La población de color en su mayoría son esclavos
- . El 25% de la población de color (que incluye indios y mestizos) es libre.
- . Numerosas ocupaciones empadronadas (superior al promedio de la ciudad)
- . La mayor parte de ellas corresponden al comercio (porcentaje superior al promedio de la ciudad).
- . No se registraron actividades no calificadas.

1810

- . Notable incremento relativo de esclavos sobre el total de población de color. Son el 97% (superior al promedio de la ciudad).
- . Sólo el 3% de la población de color es libre.
- . Poca población en la categoría ocupacional "sin especificar" (menor al promedio de la ciudad).
- . El comercio sigue siendo la ocupación más difundida (mayor que en el promedio de la ciudad).
- . Los artesanos son de rubros muy calificados (plateros, labradores, etc.).

Las cuencas de los Terceros

1778

- . Alta proporción de población de color libre, particularmente en la cuenca del Tercero del Medio y en el sector Sur del Bajo.
- . Pocos esclavos en relación al total población de color (el total de población de color es mayor en la Cuenca del Tercero del Medio).

1810

- . Se mantiene la alta proporción de libertos.
- . Pocos esclavos en relación al total de población de color.

Las cuencas de los Terceros (Cont.)

1778

- . Poca población con ocupación registrada en el padrón
- . La participación más significativa corresponde a la actividad artesanal (superior al promedio de la ciudad).
- . Escasa representación del comercio.

1810

- . Elevada proporción de población en la categoría ocupacional "sin especificar".
- . La actividad artesanal mantiene el mismo grado de participación (superior al promedio de la ciudad).
- . Escasa representación del comercio (es mayor en la cuenca del Tercero del Sur que en la del Tercero del Medio)

3.3.2. Trazado y estado de las calles y tipo de vivienda

Al indagar la diferenciación social de la ciudad, indudablemente que la cuestión del valor de la vivienda se torna central. Ahora bien, respecto a la ciudad de Buenos Aires no se dispone de padrones, ni censos de edificación, ni catastros realizados con una cobertura espacial más o menos amplia, recién hasta 1860. Con anterioridad a esa fecha, sólo es posible hallar en distintos documentos históricos referencias aisladas sobre el valor de algunas propiedades; sin que ello posibilite ningún tipo de zonificación relativa.

A pesar de los condicionamientos anteriores, al revisar los acuerdos del Cabildo, bandos sobre administración edilicia y planos de fines del siglo XVIII y principios del XIX 63/, se encuentran algunas pautas indicativas de la diferenciación urbana entre el nú-

63/ Cabrer, Anónimo de 182, Boneo y el plazo de Azara.

cleo central y los arrabales de las cuencas de los Terceros. Estas pautas no se refieren directamente a la valorización de la propiedad, sino al trazado de las calles y el tipo de vivienda; con lo cual la cuestión de la valorización del espacio está presente indirectamente. Por otra parte, si bien estas pautas no constituyen indicadores cuantificables, no por ello son menos representativos.

La observación de los documentos gráficos de la época (cartografía) permite detectar que el trazado de calles y manzanas presentaba significativas diferencias en su diseño gráfico, entre el núcleo central y las cuencas de los Terceros. Esta diferenciación se manifiesta en el trazado irregular que adoptaban las calles en las cuencas bajas de los arroyos, traza que al mismo tiempo significaba un amanzanamiento indefinido y también una ocupación dispersa dentro de cada manzana. Así, algunos relatos de viajeros expresan que en estas zonas las casas aparecían agrupadas de a dos o tres y como máximo se podían hallar siete u ocho en forma continua 64/. Esto hacía que la comunicación entre ellas fuera dificultosa por el grado de dispersión, a lo que se sumaba el mal estado de las calles.

Estas apreciaciones gráficas plantean la necesidad de investigar la cuestión a través de los documentos escritos de la época. De los mismos resulta que, desde 1760 los debates sobre administración edilicia de la ciudad tomaron como eje el tema del empedrado de las calles y aceras. Así, en sucesivas oportunidades se acordó que, las aceras de las cuatro calles principales se debían enladrillar o empedrar; y asimismo, se reglamentó que era necesario proceder a empedrar las encrucijadas, es decir, hacer pasos de piedras que cruzaran las esquinas. No obstante, los reglamentos se repitieron una y otra vez, ya que la falta de fondos públicos demoraba su realización. Finalmente, en 1790 se destinaron recursos para que se comenzara la tarea de empedrar las calles, pero exclusivamente las principales calles del área central.

64/ Tal como expresara Franciso Millau y Maraval en su descripción del Buenos Aires de 1772. (1947).

Ahora bien, aún cuando se compusieron varias calles e incluso se empedraron algunas, en las afueras permanecían los grandes pantanos. Esta situación motivó que a lo largo de toda la década, se reiteraran las quejas de los habitantes de los arrabales emplazados en las cuencas de los Terceros.

En estas condiciones, se dificultaba la circulación y en consecuencia, el abastecimiento de la población de las afueras. Vale decir que, al aislamiento total que frecuentemente ocurría por efecto de las precipitaciones y anegamiento, le seguían como remanente, las deficiencias constantes en las comunicaciones. Además, de las que se generaban como consecuencia del estancamiento de las aguas.

Ciertos documentos históricos, y particularmente relatos de viajeros, con sus descripciones proporcionan otras pautas indicativas de la diferenciación urbana entre el núcleo central y las afueras bajas e inundables. Estas pautas de diferenciación son las alusivas al tipo de viviendas existentes, así como, sus transformaciones. Hacia 1800, mientras que en el centro ya se habían renovado casi todas las "viviendas del primer período edilicio" (Chueco, 1889:74), en los arrabales aún constituían la mayoría. Estas casas, llamadas "ranchos", en general se componían de una sola habitación y los materiales básicos empleados fueron barro y paja.

Las "viviendas del segundo período de edificación", fueron precisamente las que se comenzaron a construir en el núcleo central a partir de la segunda mitad del siglo XVIII; eran edificadas con ladrillos y techadas con teja 65/.

65/ Al respecto entendemos que no es necesario ahondar en descripciones pues han tenido amplia difusión relatos como los de Parish, Marmier, Haigh, du Biscay, Arsene Isabelle, entre otros.

La difusión que alcanzó la fabricación de ladrillos y tejas durante el siglo XVIII 66/ determinó que, los ediles municipales reglamentaran su producción, prohibiendo la extracción de tierra con estos fines dentro del área central. La reglamentación tendió a producir una cierta especialización por zonas, así, el barrio del Alto y Barracas se constituyeron en áreas de hornos de ladrillos; lo cual implicó que a una topografía naturalmente baja se le incorporaran las depresiones resultantes de la actividad extractiva. De esta forma, la renovación de las viviendas del área central valorizó esa zona por la construcción misma; y al mismo tiempo, aumentó la diferenciación urbana por el emplazamiento de las áreas extractivas (productoras de material para la construcción) en las afueras. Si la topografía de estas zonas generaba problemas, con el emplazamiento de estas actividades los mismos resultaron potenciados.

A estas disposiciones sobre administración de la ciudad se agregaron otras que igualmente distinguían la ciudad de las calles rectas 'trazadas a cordel' (núcleo central), de aquella otra con calles cortadas y discontinuas que se extendía más allá de los Terceros (arrabales). Por ejemplo, en 1774 se dispuso que dentro de la ciudad no podían levantarse ranchos de paja, los existentes debían ser destruídos y sus propietarios trasladarse a las afueras de la ciudad 67/.

Desde la misma perspectiva de gestión, en 1783 se estableció que los carruajes excesivamente pesados no pasaran el perímetro limitado por los zanjones de Matorras y la Viera (es decir, los Terceros del Medio y del Sur respectivamente) y la barranca del Plata, para evitar mayor deterioro a las calles principales 68/.

66/ La técnica de la fabricación de tejas y ladrillos fue introducida en Buenos Aires por los jesuitas en las primetas décadas del siglo XVIII.

67/ Bando del gobernador Vértiz fechado el 1º de Diciembre de 1774. Asimismo, disponía que las basuras debían arrojarse exclusivamente en los zanjones por los cuales desaguaban los Terceros. (Zabala, op.cit.:292).

68/ Según el Banco del virrey Vértiz sobre tráfico de carretas en el perímetro de la ciudad. 5 de diciembre de 1783 (Documentos para la Historia Argentina, Administración Edilicia, 1918:18).

Al parecer todo este conjunto de reglamentaciones, que actuó a modo de 'código de edificación y de uso del suelo', tendió a jerarquizar aún más el área central, aumentando su carácter de área excluyente; y al mismo tiempo, a equiparar (en cuanto a jerarquización urbana) a las 'afueras' emplazadas más allá de los Terceros.

El relato histórico muestra que la problemática de las calles y aceras fue constante por largo tiempo y común a toda la ciudad; la observación cartográfica permite detectar diferencias significativas según zonas de la ciudad. Y el análisis de documentos relativos a la administración edilicia de la ciudad deja ver que, detrás de esas diferencias observables en los planos había una gestión pública que profundizaba las desigualdades emergentes de un proceso de expansión urbana donde se potenciaron las diferencias internas de sociedad y naturaleza.

3.4. Apropiación - segregación urbana

La producción de espacio urbano en las áreas bajas e inundables ocurrida en la segunda mitad del siglo XVIII, respondió a los mecanismos de segregación urbana vigentes. Los mismos surgieron de la articulación de: pautas de segregación étnico-ocupacional, la valorización de las condiciones de fertilidad urbana (dadas a través de las condiciones de sitio) y una gestión urbana coincidente.

De esta forma los mecanismos de segregación urbana se estructuraron en función de un conjunto de relaciones sociales, que es posible desagregarlas en las siguientes pautas y prácticas sociales:

pautas:

- PREJUICIOS RACIALES:

Se materializaron a través de la relación "Características étnicas-Lugar de residencia". Determinó segregación étnica.

- DESPRECIO POR LAS ACTIVIDADES ARTESANALES:

Se materializó a través de la relación "Inserción ocupacional-Lugar de residencia". Determinó segregación ocupacional.

prácticas:

- APROPIACION DEL ALTO:

Fue llevada a cabo a partir del primer reparto de tierras en tiempos de la fundación, y significó la apropiación de las mejores condiciones de sitio (vale decir, aquellas valorizadas como las mejores). Este reparto de las tierras del Alto tuvo carácter de excluyente, ya que se repartieron todas las tierras de la planta urbana entre los primeros pobladores (y sus sucesores), también fue jerárquico, pues algunos fueron beneficiados con más de una parcela 69/. Constituyó el primer patrón de valorización territorial.

- APROPIACION DE LOS EXCEDENTES ECONOMICOS:

Posibilitó un fuerte proceso de capitalización para los agentes partícipes del comercio, trata negrera y contrabando en términos generales (tal como se analizó anteriormente en El contexto socio-económico, Capítulo VII.1). Profundizó la diferenciación social.

- GESTION URBANA:

Fue concordante con las pautas y prácticas anteriores, y posibilitó que las mismas tomaran forma de reglamentación administrativa.

69/ Se repartieron 233 parcelas, de las cuales la 0, correspondió al Adelantado; la 1, a la Plaza Mayor; la 2, a la Iglesia Mayor; la 51, para Cabildo y cárcel, y el resto se distribuyó entre los "vecinos".

- APROPIACION DEL NUCLEO CENTRAL:

Tuvo sus bases en la apropiación del Alto, donde las condiciones de sitio óptimas, en la medida en que se producía el proceso de urbanización, se convirtieron en condiciones de fertilidad urbana. Esto fue posible porque los patrones de valorización de la tierra urbana estaban fundados básicamente en las condiciones de fertilidad urbana, ya que aún no se había incorporado valor como obras de consumo colectivo 70/. En la apropiación del núcleo central quedaron conjugadas todas las anteriores pautas y prácticas y constituyó una forma de segregación urbana.

Estas prácticas y pautas sociales vigentes, determinaron el rango social de los distintos grupos dentro de la comunidad. En ellas se encuadraron dos procesos que se producían por ese tiempo; éstos fueron, 'la urbanización-expansión' y 'la manumisión de esclavos'. El primero, estrechamente vinculado a la expansión económica. El segundo, relacionado con pautas de rentabilidad que indicaba la expansión económica (no sólo en el contexto local sino también en el internacional).

En el desarrollo de estos dos procesos se definió la identidad social de los grupos que ocuparon las zonas inundables, "los orilleros"; identidad que tuvo connotación étnica, ocupacional y socialmente.

. ETNICAMENTE:

porque en su mayoría fue población de color (las denominadas "castas").

70/ Las únicas obras de consumo colectivo fueron las correspondientes a los servicios religiosos y educativos, estas últimas eran mínimas.

. OCUPACIONALMENTE:

por su anterior condición de esclavos
por su baja calificación ocupacional 71/
por su incorporación parcial al artesanado
por haberse constituido en "masas terciarizadas" que pres-
taban diversos servicios en el núcleo central.

En razón de su "baja calificación" y del significado so-
cial que tenía "haber sido esclavo", esta población se incorporó rá-
pidamente en las actividades en expansión y carentes de mano de obra.
Como por ejemplo, la actividad de los mataderos, los saladeros o la
fabricación de ladrillos. Paradójicamente, estas ocupaciones aten-
dían al consumo o a los negocios de los grupos sociales hegemónicos;
con lo cual se ponía de manifiesto que, estos prejuicios eran funcio-
nales a una particular articulación de los grupos sociales.

. SOCIALMENTE:

por su condición de blancos pobres (una minoría)
por su condición de mestizos o mulatos 72/
por su condición de libertos.

71/ La referencia a la "calificación ocupacional" no se hace en el sentido del
tiempo necesario para capacitarse en una determinada actividad, sino por tra-
tarse de ocupaciones "desprestigiadas socialmente", o por no poseer ocupación
fija.

72/ "El mulato 'necesariamente' era 'indicente'; su propio nacimiento era producto
de la 'indecencia', ya que su color lo delataba como producto de uniones ilegíti-
mas. El casamiento entre individuos pertenecientes a distintas 'castas' esta-
ba prohibido legalmente". (Goldberg, op.cit.:11).

Dado que una parte importante de los ocupantes de las cuencas de los Terceros fueron libertos parece oportuno señalar que la condición de liberto implicó al tiempo que un cambio jurídico, también una relocalización. Como esclavos vivieron en el centro de la ciudad con sus propietarios, como libertos el área central fue inaccesible por la jerarquización social que en ella se había consolidado y que, desde ya, se reflejaba en los precios de la propiedad.

Respecto al valor de la propiedad urbana en la zona central, resulta elocuente la expresión de Juan Agustín García:

"Los propietarios aprovechaban su monopolio imponiendo precios relativamente altos a lo que en realidad, y dadas las circunstancias sociales no debía valer" (García op. cit.:45).

El primitivo reparto de las tierras, entre los pobladores fundadores (Acta de repartimiento de 1594), que luego transmitirían por herencia 73/, incidió en la singularidad social y material que en el siglo XVIII y principios del XIX tuvo el área central. La no reproductividad de sus condiciones generó para sus propietarios precios de monopolio 74/.

Esto se materializó en los altos precios que adquirió la tierra urbana en el área central, como se aprecia en el cuadro N°17 en contraste con los valores que tenía en los barrios más alejados.

73/ "Los vecinos primeros pobladores los hacemos hijosdalgos de solar conocido y a sus descendientes legítimos (...) según fueros, usos y costumbres de España" (según el Acta de fundación de 1580).

74/ "Cuando una localización particular presenta características materiales y sociales tales que no es sustituible desde el punto de vista del valor de uso, surge una condición particular que ningún capital puede suprimir (...) la no reproductibilidad de estas características son base de la formación de un precio de monopolio (que) provoca e incrementa el fenómeno de la segregación espacial". (Lungo Uclés, 1986:74).

Cuadro N°17

Ciudad de Buenos Aires: Precio de la tierra urbana entre 1640-1700 y 1750-1800, por barrios.

Barrio	Entre los años: 1640-1700 (pesos plata)	Entre los años: 1750-1800 (pesos plata)
Un sitio (*) en el núcleo central	-	500
Un sitio en el barrio de La Concepción	-	350
Un terreno de 17 varas por 70 en el Barrio Recio		30
Un cuarto de solar (**) en el Barrio del Colegio	200	-
Un cuarto de solar en el Barrio San Juan	30	-

Fuente: García, op.cit.:46.

Nota: (*) Un sitio era una parcela de 15 varas de frente por 50 de fondo

(**) Un solar era un cuarto de manzana.

En estas condiciones, los libertos y orilleros en términos generales, usurpaban terrenos del ejido, donde su situación era insegura o, se apropiaban de tierras vacías del Bajo y de las cuencas de los Terceros. Como tendencia general esta ocupación fue planteada en Capítulo VII.3.3.1., en base a la información seleccionada de los padrones de 1778 y 1810.

En cuanto a casos específicos de ocupación de este tipo, existen numerosos testimonios; como por ejemplo, la agrupación que formaron negros y mulatos libres en la Cancha de Matorras (actual calle Córdoba) a poca distancia de la barranca, comunidad que fue conocida como la "Ranchería de las Catalinas" (Padrones, 1778, op.cit.).

Asimismo, en el Bajo y al Norte de la bajada de la Recoleta comenzaba una arboleda ribereña en donde se ocultaban "ranchos" de orilleros. La zona era conocida como "Pobre Diablo" por un puesto de carretas que allí existió a fines del siglo XVIII (Bilbao, op.cit.:308).

Al Norte de este lugar y siguiendo el camino del Bajo (aproximadamente en la actual Plaza de la República de Chile); existió otro ámbito en el que se fueron concentrando orilleros, en la medida que el Alto se valorizaba y ocupaba totalmente 75/. Esta zona fue identificada como "La Tierra del Fuego", y sus pobladores permanecieron allí hasta que el tendido del ferrocarril del Norte los desplazó (Idíb.: 309). 76/.

En todos los casos se trató de ocupación vulnerable a inundación, que potenció el riesgo natural de la zona.

Respecto a la condición de 'liberto' también se debe señalar que, el cambio jurídico y la relocalización también significó notables cambios en las condiciones de vida en términos generales. Por ejemplo, en el cuadro N°18 se presentan las tasas de mortalidad de la población de color libre y esclava en el año 1822.

El cuadro resulta elocuente respecto al incremento de la mortalidad que experimentaba la población de color cuando se transformaba en 'libre'. Así, el grupo de los varones de cero a quince años, como esclavos muestran una tasa de mortalidad del 17,4%, en tanto que como libertos asciende a 144,84; igualmente expresivos resultan los valores del mismo grupo de edades de mujeres, como esclavas: 14,16, y en condiciones de libertad, 96,60. Lo mismo se observa en

75/ Mientras en el núcleo central se hallaban 'huecos' baldíos, algunos orilleros los ocupaban temporaria e ilegalmente.

76/ Otro ejemplo se expresa en el Bando del virrey Vértiz de 1770, en el que se prohíben las reuniones de indios, negros y mulatos que frecuentemente realizaban en los huecos, el bajo del río y a extramuros.

relación al total de población de color, como esclavos las defunciones indican una tasa del 23,20 o/oo para los varones, y 14,16 para las mujeres; mientras que como libertos, estos valores llegan a 71,45 y 50,12 para varones y mujeres respectivamente. En cambio las tasas correspondientes al total de la población de la ciudad, son sensiblemente menores, 37,43 los varones y 29,03 las mujeres. Indudablemente que, mientras eran esclavos al propietario le interesaba preservar la vida del esclavo, porque evitaba descapitalizarse.

Cuadro N°18

Ciudad de Buenos Aires, 1822: Tasas de mortalidad de la población de color y total según sexo, por grupos de edades.

Años	Población de color				Población total	
	Varones		Mujeres		Varones %	Mujeres %
	Libres %	Esclavos %	Libres %	Esclavos %		
0 - 15	144,84	17,41	96,60	14,15	-	-
15 y más	30,27	24,27	21,03	14,16	-	-
Total	71,45	23,20	50,12	14,16	37,43	29,03

Fuente: Elaboración propia en base a: Martínez, op.cit.:310 y Goldberg op.cit.:87-88.

Los otros agentes sociales que participaron en el proceso fueron "los funcionarios del gobierno" y "el patriciado", ambos constituían la élite dominante. Casi siempre los integrantes del primer grupo también lo fueron del segundo. No obstante, en tanto agentes sociales se los ha diferenciado, ya que la gestión pública que realizaron fue diferente a la gestión privada (aunque ambas tendían a mantener su hegemonía).

Como "funcionarios del gobierno" el desarrollo de su gestión implementó un conjunto de normativas que perpetuaron los prejuicios

cios raciales y la diferenciación urbana; tales como los mencionados bandos de 1770, 1774 y 1783 (ver 3.3.2). Es decir que su participación en el proceso de producción de espacio urbano inundable, fue en forma indirecta, con la creación del marco legal que preservaba de modo excluyente a la ciudad delimitada por la barranca y los Terceros. Aunque, el proceso de urbanización ya había superado estos "límites".

"El patriciado 77/ definió su gestión mediante:

. La concentración de la propiedad de la tierra y los inmuebles del área de antiguo poblamiento. En unas ocasiones accedieron a la propiedad por transmisión, a través de los derechos de herencia; en otras, por compra.

. La capitalización que protagonizó, que le permitió iniciar la construcción de las viviendas definidas como del "segundo período edilicio de Buenos Aires" (Chueco, op.cit.:75).

La gestión del patriciado en el proceso de producción de espacio urbano vulnerable, también fue indirecta, al apropiarse de los mejores terrenos, acelerar su valorización y apropiarse de los precios de monopolio generados.

De esta forma la producción de espacio urbano en las zonas bajas y contiguas al núcleo central, se inscribió en los lineamientos señalados por los mecanismos sociales de reproducción de la estratificación social vigente.

77/ En algunos trabajos este grupo social también ha sido identificado como "burguesía mercantil" (Socolow, 1978). Al parecer ninguna de estas denominaciones es totalmente satisfactoria; sin embargo, se adoptó una de ellas ("patriciado", de Ramón, op.cit.), entendiendo que lo más relevante era la caracterización de su gestión relativa a la problemática en estudio.

Esta trama de relaciones sociales permite comprender la racionalidad con que aquella sociedad resolvió, en su expansión urbana, la ubicación de los sectores sociales de menores recursos (entre quienes aparecía un nuevo tipo social: 'el liberto'), dando un uso urbano a los sitios bajos. Así, se concretó la ocupación de esas áreas bajas por los sectores que estaban en el último lugar de la escala social.

VIII. BUENOS AIRES A MEDIADOS DEL SIGLO XIX

1. CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO

El proceso emancipatorio de la América Hispánica demostró que la fase mercantilista, como forma de organización de las relaciones político-económicas de los estados, estaba superada. En buena medida se explicitaba en la profunda crisis del Estado español y en la decadencia en que se veía sumido. De igual modo lo indicaron la expansión y diversificación económica que el mismo mercantilismo había impulsado en algunos países europeos, particularmente Gran Bretaña (Kaplan, op.cit.:134 y Sunkel, 1970:297).

La expansión económica británica, que le permitió iniciar su revolución industrial, desembocó en una creciente producción de bienes que requerían de los mercados externos y de una reorganización del comercio internacional; pues dado que el capitalismo británico estaba transitando por su etapa comercial le resultaba necesario e imprescindible el acceso a materias primas y alimentos, así como la ubicación de sus manufacturas. Aunque, aún no se planteaba la realización de inversiones directas.

En este contexto el Río de la Plata, y Buenos Aires, en especial, no experimentaron cambios sustanciales en su función de productores de materias primas, y sólo produjeron cambios en la escala de los volúmenes exportados. Estos cambios fueron suficientes para agudizar el proceso de "litoralización" ya iniciado (Bagú, 1980: 301). Al decir de Carmagnani (1984:310): la peculiaridad principal de esta época, para la América Latina en su conjunto, es la de significar un período de prueba para sus mercaderías exportables; sin que ello implique más que cambios parciales en las estructuras productivas.

En este contexto internacional florecieron las ideas y políticas liberales, y bajo las cuales el comercio exterior adquirió

un mayor impulso; el volumen y valor de los cueros exportados por Buenos Aires creció notablemente. Se desarrollaron nuevas técnicas para la conservación de los mismos, y también se incrementó la salazón de carnes. El cuadro N°19 muestra la evolución de las exportaciones de cueros por Buenos Aires, resulta notorio el incremento producido hacia 1783. Los cuadros N°s 20 y 21 reflejan la actividad de los saladeros (consumo de animales y exportaciones de carnes saladas), en ambos casos se aprecia el mayor aumento hacia mediados de la década de 1850.

Cuadro N°19

Exportaciones de cueros secos y salados por Buenos Aires, entre 1778 y 1866

<u>Año</u>	<u>N°de Cueros por año</u>
Antes del Reglamento de 1778	150.000
1778/9	750.000
1783	1.400.000
1862	1.735.585
1866	1.968.280

Fuente: Elaboración propia según datos oficiales, en Pillado, op.cit.:45.

Cuadro N° 20

Consumo de animales para saladeros de Buenos Aires entre 1830 y 1861

Año	N°de cabezas
1830	235.939 (*) (185.668 para export.)
1857	350.000
1858	531.000
1859	360.000
1860	290.000
1861	279.000

Fuente: Elaboración propia según datos de Martín de Moussy, en Pillado (op.cit.:23) y Trelles(*) 1856:117-118.

Cuadro N° 21

Exportación de carnes saladas por Buenos Aires entre 1792 y 1861

Año	Quintales anuales
Entre 1792 y 1796	40.759 (*)
1855	293.965
1856	261.867
1857	349.988
1858	279.305
1859	470.749
1860	440.699
1861	299.423

Fuente: Elaboración propia según datos de Martín de Moussy y Félix de Azara (*), en Pillado, op.cit.:21 y 22.

Este desarrollo de las actividades de salazón de cueros y carnes se vio fortalecido por una serie de medidas de fomento de las exportaciones, especialmente reducciones en los aranceles de exportación. Los saladeros, ya como establecimientos diferenciados de las estancias, se fueron emplazando gradualmente en el valle inferior del Riachuelo -Barracas- dado que su producto final se destinaba a la exportación.

En este contexto la estructura social porteña no sufrió cambios profundos. Los grupos de poder siguieron integrados por comerciantes, aunque los hacendados comenzaron a acrecentar su presencia en la élite dominante. El mercado de dinero permaneció en manos de comerciantes, y particularmente aquellos ligados al comercio de exportación, quienes, frecuentemente, fueron además ganaderos, e incluso políticos que llegaron a desempeñar funciones gubernativas.

En estas condiciones, el poder mayor (que controlaba el capital y la mano de obra) se organizaba en torno al complejo productivo: Estancia / Saladero / Puerto-Comercio de Exportación.

Entre los cambios que conviene subrayar para este período está la creciente introducción de británicos en el grupo social vinculado al comercio exterior. Estos, al igual que los criollos, tan pronto como participaban en las exportaciones, lo hacían también en el comercio minorista, e incluso accedían a la tierra como estancieros.

En suma, la estructura de poder quedó integrada con comerciantes criollos, entre los cuales surgió una élite intelectual que no perdió sus vinculaciones con los negocios. En menor medida perduraron los antiguos comerciantes hispano-criollos, y un número creciente de británicos se incorporaron a las actividades mercantiles. Sin duda que el cambio más significativo fue la inserción en la estructura de poder, de los hacendados de la campaña bonaerense, quienes en muchos casos eran antiguos comerciantes porteños, que comen-

zaban a vislumbrar en el acceso a la tierra una forma de prestigio social y de poderío económico más sólido que el comercio.

Dado que el espacio urbano es entendido como producto social, rastrear cambios ocurridos en él entre 1820 y 1870 aproximadamente hace necesario retomar los cambios sociales operados en el mismo. En relación a lo cual surge que, no se produjeron transformaciones sociales ni productivas importantes; esto a su vez, permite comprender las razones por las que la estructura urbana seguía siendo prácticamente la misma que en el Buenos Aires colonial.

Sólo crecieron la cantidad total de habitantes y el número de viviendas de lujo pertenecientes a comerciantes y hacendados. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, se insinuaban transformaciones mayores que finalmente comprometieron los sitios inundables.

Si bien en esta etapa la sociedad porteña siguió presentándose claramente polarizada, el grupo dominante se hizo más complejo al incorporar nuevos agentes, como los comerciantes británicos, al tiempo que se gestaron en su interior otros, como los intelectuales y los hacendados.

Estos agentes, en unos casos, incorporaron o contribuyeron a incorporar innovaciones tecnológicas e ideológicas aplicables al medio urbano, como por ejemplo las concepciones de los espacios de uso público o las diferentes técnicas de afirmados de las calles, o de drenajes de la ciudad.

Con relación a los "nuevos hacendados" se puede señalar que son el resultado de una nueva actitud frente a la tierra (hasta

ese momento no existían alambrados) 78/, que se relaciona indudablemente con la expansión del mercado externo para ciertos productos de la tierra.

Teniendo en cuenta que hasta ese momento la ganadería era prácticamente "una actividad de recolección", y la gran disponibilidad de tierras existente, se comprende que la tierra rural mantuviera precios bajos y estables, sin absorber grandes capitales, ni constituyese una inversión atractiva (Socolov, 1978:212).

Esta situación había ejercido durante un siglo su influencia en las tierras adyacentes al casco urbano y en las afueras de la ciudad, incidiendo en la desvalorización de las mismas. Aunque, como se indicó oportunamente, en el núcleo central la especulación con la tierra urbana ya se observaba en el siglo anterior.

En las primeras décadas del siglo XIX Buenos Aires presenta prácticamente la misma estructura urbana que a fines del siglo XVIII. Sin embargo, se perfilaban cambios como consecuencia de las transformaciones globales que se estaban operando, y que se concretaron en el incremento demográfico de la ciudad, en la difusión de las nuevas concepciones urbanas y de las innovaciones técnicas, así como de la distinta significación que adquiere la tierra en términos generales. Particularmente, la significación de la tierra urbana cuando se comienza a hacer factible transformarla por incorporación de trabajo y de nuevos técnicos. Esto se constata en los terrenos bajos y pantanosos, que fueran transformados en la lujosa residencia de San Benito de Palermo.

78/ La aparición del alambrado en 1845 señala una actitud nueva frente a la tierra rural, en la cual está presente el valor potencial que cobra esta tierra.

2. ESPACIO COLECTIVO Y SALUBRIDAD PUBLICA: NUEVOS PATRONES DE VALORIZACION DEL ESPACIO

2.1. Obras de Consumo Colectivo

Tal como se expresó en las consideraciones teóricas, con la denominación de "obras de consumo colectivo" se refieren todos los objetos que materializan los medios de consumo colectivo. Entendiendo que estos últimos se pueden disociar en los objetos materiales y los servicios que en ellos se sustentan (Lojkine, op.cit.: 124).

En el Buenos Aires de mediados del siglo pasado, las obras de consumo colectivas fueron mínimas. A pesar de lo cual es necesario rescatar dos de ellas, "los espacios recreativos y las obras de afirmado de las calles y aceras"; precisamente, no por las dimensiones que tuvieron en sentido material, sino por la influencia que ejercieron en las condiciones de valorización urbana. En esta dimensión, dichas obras de consumo colectivo incidieron porque:

- . fueron incorporación de valor en el espacio
- . afectaron la preeminencia de la fertilidad urbana en los patrones de valorización del espacio urbano, en consecuencia, afectaron a los mismos patrones de valorización vigentes
- . comenzaron a integrar los patrones de valorización
- . sentaron bases para una nueva división social de la ciudad, que redefinía la jerarquización de las áreas bajas.

Si plantear estas O.C.C. 79/ hacia adelante permite avanzar en la cuestión de la valorización del espacio urbano en forma di

79/ En adelante O.C.C. por obras de consumo colectivo.

ferencial; hacerlo hacia atrás, lleva al tema de la gestión que posibilitó su ejecución, y las prioridades que guiaron los criterios seguidos.

2.1.1. Espacios Recreativos

Hasta principios del siglo XIX Buenos Aires no tuvo paseos públicos, y el primero fue la Alameda o Paseo de la Ribera (inaugurada por primera vez en 1804). Si bien en las primeras décadas del siglo XIX se realizó el acondicionamiento de los terrenos pantanosos de San Benito de Palermo, fue en carácter de propiedad privada; recién a fines del siglo pasado (1875) aquellas tierras se transformaron en paseo público (Parque Tres de Febrero). Por otra parte, los terrenos vacíos que se dispersaban por la planta urbana funcionaban exclusivamente como basurales, fueron los denominados "huecos". Algunos de ellos fueron equipados como plazas públicas, pero recién a fines del siglo pasado y principios del presente.

La Alameda constituyó el primer paseo público que tuvo Buenos Aires, y también el único durante casi un siglo. Si bien se inauguró a principios del siglo XIX, el proyecto fue impulsado a mediados del siglo XVIII 80/. Las primeras mejoras, como acondicionamiento del terreno datan de 1757 y de los años subsiguientes, la plantación de algunas especies arbóreas.

Este proyecto contó con el aval de los más altos funcionarios del gobierno, gobernadores y virreyes, en tanto que desde el cuerpo municipal, los ediles del Cabildo integraron una fuerte oposición. También se manifestaron en forma contraria al proyecto, los ocupantes de las tierras ribereñas que fueran asignadas para la construcción del espacio público.

80/ La iniciativa fue del gobernador Cevallos, aunque los mayores esfuerzos los realizó el gobierno de Bucarelli.

El objetivo del proyecto era dotar a la ciudad de un paseo público que mirara al río; por este motivo La Alameda ocupó tierras del Bajo (actual Av. Alem, entre Rivadavia y Corrientes) sujetas a inundaciones periódicas. Este sitio elegido para su construcción significaba altos costos para la realización de la obra, pues con las crecientes del Plata la zona quedaba ocupada por las aguas, y en consecuencia, era necesario hacer una contención de las aguas. No obstante, recién en 1847 comenzó la construcción del murallón o muro de La Alameda (la fase más costosa de la obra), para proteger al paseo de las crecientes.

Los plazos prolongados que pautaron las obras del paseo se relacionaron, en cierta medida, con la dinámica general de la vida de Buenos Aires en esa época; y al mismo tiempo fueron una muestra del enfrentamiento de poderes que hubo detrás de la realización de las obras. Abogaron por la realización y consecución del paseo, gobernadores e intendentes; mientras que los regidores, desde el Cabildo, se oponían sistemáticamente. Más aún desde 1767, en que además del costo normal había que considerar las indemnizaciones a los pobladores de viviendas del lugar que habían sido demolidas.

Así, regidores y habitantes del lugar quedaron unidos en una actitud contraria al proyecto. Los habitantes porque eran los perjudicados directos por la destrucción de sus viviendas, y alegaban que ese costo tenía como sólo objetivo proporcionar un paseo público a las principales familias de Buenos Aires. La propuesta del Cabildo, en realidad, era una asignación diferente de los fondos públicos, de manera que se concluyeran las obras de la casa capitular; para lo cual era necesario suspender todas las obras públicas proyectadas, incluida la Alameda.

La Alameda, un puente sobre el Zanjón del Hospital (Tercero del Sur), y el camino hacia el Riachuelo integraban el proyecto de obras públicas impulsado por el gobernador. Lo cierto es que, de moras y pleitos indemnizatorios mediante, de este conjunto de obras el paseo fue la primera que se concretó. Esto parece indicar que, en

la evaluación de las necesidades sociales se mantenía el criterio que priorizaba "la ciudad central" sobre "la ciudad de las afueras". Asimismo, significaba priorizar "lo recreativo" sobre "la comunicación", que atenuaría el aislamiento de los pobladores de los arrabales del Sur.

Esta prioridad recreacional socialmente selectiva, ha quedado expresada en los testimonios de numerosos viajeros que recorrieron Buenos Aires durante las primeras décadas del siglo XIX. En general han presentado este paseo como el lugar de reunión preferido por la alta sociedad porteña. Cabe aclarar que, en los años 40 se hicieron varias mejoras relativas a sus condiciones de equipamiento 81/; con las cuales se acrecentaron los atractivos estéticos del lugar. Según Arsene Isabelle hacia 1830 La Alameda era:

"el lugar de cita de todo el mundo elegante en las noches de verano, y durante todas las estaciones en las tardes de los días de fiesta. Es éste uno de los lugares más agradables a que se pueda concurrir por la pureza y frescura del aire..." (En Busaniche, 1986:86).

También fueron frecuentes los relatos de viajeros en los que se subraya, que el paseo estaba localizado en un barrio indigno, hábitat de negros, mulatos, marineros, pulperos, es decir todos ori^lleros; en quienes nuevamente se unen prejuicios raciales y ocupacionales. Por ejemplo, El Inglés en 1820 expresó:

"Este paseo, ubicado en un barrio de mala fama, es indigno de la ciudad. Apenas alcanza a las 200 yardas de longitud, con arboledas de escasa altura, (...) la belleza e indumentaria de las mujeres es lo único que puede llevar a un extranjero hasta ese sitio"... (Un inglés, op.cit.:18).

81/ Se renovó la arboleda. La calle fue tratada con el nuevo método de afirmado denominado macadamizado (Método de Mac'Adam), que consistía en capas superpuestas de grava. Además, se construyó el muro para contener las aguas del Plata. Efectuadas otras reformas, el 18 de enero de 1847 se hizo la segunda inauguración y se le cambió el nombre, por el de Paseo de Julio.

Las dos formas de describir el lugar en principio parecen opuestas, sin embargo, resultan complementarias si son entendidas como indicios de un lento proceso de transformación de la valorización del espacio (y en consecuencia, de su significado social), que comenzaba a producirse en ese tiempo.

El sitio ocupado por La Alameda anteriormente era el lugar donde desarrollaban sus actividades las lavanderas, como también los negros y mulatos que extraían el agua para luego distribuir la en la ciudad. Esta apropiación de la zona por parte de negros y mulatos se fue perdiendo gradualmente en la medida en que, la zona se equipaba como lugar de recreación de la élite porteña; y definitivamente, con la construcción del muro.

Como lugar de recreación, si bien era público, su apropiación fue sectorial; y la fortalecieron numerosas barreras socio-culturales. Por otra parte, para amplios sectores sociales, afectados por problemas de comunicaciones y aislamiento frecuente, el paseo carecía totalmente de significado 82/.

En síntesis, se observa que se conjugaron los siguientes hechos:

- Que se haya priorizado un espacio colectivo de uso 'recreativo' antes que otras obras relativas a la circulación de la población y los productos básicos.

- Que un espacio de esta naturaleza se haya emplazado muy próximo al núcleo central, pero fuera de él, al pie de la barranca,

82/ Una apreciación semejante, en relación a la apropiación diferencial de los paseos públicos, hace Armando de Ramón para la ciudad de Santiago de Chile: "Si bien es cierto que la ciudad aparecía satisfactoriamente dotada de espacios libres, no es equivocado afirmar que eran usufructuados, en muchos casos, por sólo una parte de la población. Había una apropiación diferenciada del hábitat colectivo, que excluía a los sectores de la sociedad de menores recursos..." (de Ramón, op.cit.:258).

es decir, en el Bajo, en una zona expuesta a las crecientes del Plata.

- Que se lo haya dotado, aunque mínimamente, de infraestructura recreativa.

- Que la apropiación del lugar (previa a la construcción del paseo), por parte de negros, mulatos, libertos, lavanderas, marineros, y orilleros en términos generales, haya mutado en apropiación por parte de la élite porteña.

- Que los relatos de la época lo calificaran tanto como "área de gente de mal vivir", o bien como "lugar de paseo de las más distinguidas familias porteñas".

Todo lo cual parece indicar que, con la construcción del paseo público de La Alameda se iniciaba una etapa de transición que significaba la redefinición de las condiciones de valorización del espacio urbano, y en consecuencia, cambios en la apropiación social de las distintas áreas.

* * * * *

Mientras en Buenos Aires se iniciaba la gestión municipal (1856), transcurría un período de transición en cuanto a la concepción del espacio de uso colectivo, y particularmente de uso recreativo: parques y paseos públicos, etapa que culminaría con las grandes inversiones y obras de las últimas dos décadas del siglo pasado.

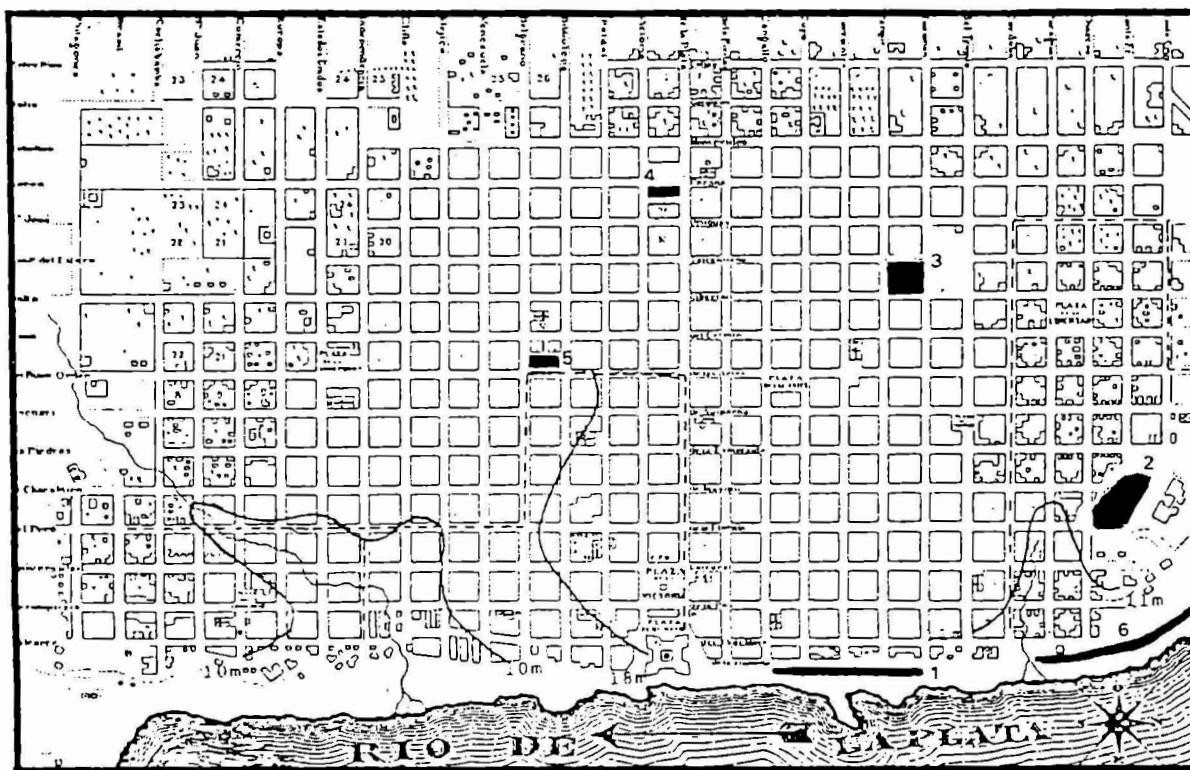
A partir de 1869 el cuerpo municipal transfirió la gestión relativa a ciertas obras públicas, particularmente los paseos públicos, a comisiones integradas por vecinos interesados en promover la realización de este tipo de obras. En función de los intereses puestos de manifiesto, los espacios de uso recreativo se constituyeron

ron en una de las principales áreas de incumbencia de dichas comisiones. Las mismas se ocuparon de elaborar los proyectos de las obras, así como reunir recursos financieros; el Municipio contribuía con la mayor parte de los fondos y realizaba tareas de fiscalización.

En estas comisiones se incorporaron los vecinos más prestigiosos y partícipes de las "nuevas ideas de embellecimiento de la ciudad". Con respecto a los espacios recreativos, se formaron cinco comisiones, que durante la década de 1860 dotaron a la ciudad de cinco paseos públicos: Paseo de Julio, Paseo de Marte, Paseo del Parque, Paseo de Monserrat y el Paseo de Lorea. El primero de ellos fue una obra de remodelación y ampliación de la antigua Alameda, que se prolongó hacia el Norte con la denominación de Paseo de la Guardia Nacional.

Mapa N°15

Ciudad de Buenos Aires, Paseos públicos a mediados del siglo XIX



Referencias:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1: Alameda | 4: Paseo de Lorea |
| 2: Paseo de Marte | 5: Paseo de Monserrat |
| 3: Paseo del Parque | 6: Guardia Nacional |

El paseo de Lorea era de pequeñas dimensiones y ocupaba el sector oriental de la actual plaza Congreso, es decir que se localizaba en el extremo Oeste de la ciudad. El paseo de Monserrat correspondía al sector Sur de Buenos Aires. Hasta 1856, en ambos funcionaron mercados de carretas, en los cuales se proveían frutos del país (cueros, lanas, etc.).

Los tres paseos restantes correspondieron al sector Norte de la ciudad; y fueron los que absorbieron mayores inversiones en sus obras e incluso en el diseño de las mismas, particularmente el Paseo de Marte (actual plaza San Martín). En ellos se utilizaron nuevos materiales de construcción, como por ejemplo, el hierro que proporcionaba la industria europea en plena expansión. Este material fue empleado especialmente en rejas, con las que se rodeó al parque para 'protegerlo'. Es decir que, si bien era un espacio público se creaban algunos instrumentos materiales con los cuales se podía restringir la condición de espacio de uso público. Un proyecto de la magnitud del Paseo de Marte requirió del empedrado de las calles laterales; de esta forma, las zonas comprendidas en los terrenos del Bajo del Retiro y del Tercero del Medio se favorecieron con esta obra de equipamiento.

Si anteriormente se planteó que la realización de la primera obra pública recreativa, como fue el paseo de La Alameda, significó modificaciones en las condiciones de valorización; la continuación de esta serie de paseos públicos durante la década de 1860, confirma esta tendencia. Esta tendencia implica que en los patrones de valorización comenzaron a incidir no sólo las condiciones de fertilidad urbana, sino también el valor que se incorporaba a través de estas obras públicas.

Al particularizar la cuestión surge que, los espacios recreativos mencionados se emplazaron mayormente en el sector Norte de la ciudad; y además, fueron estos paseos (Alameda, Guardia Nacional, Paseo del Parque y Paseo de Marte) los que captaron las mayores inversiones.

Igualmente significativo resulta que, estos cuatro paseos públicos quedarán emplazados en áreas bajas o lindantes con ellas. La Alameda y Guardia Nacional, en el sector Norte del Bajo; el Paseo del Parque, en la depresión donde se captaban las aguas pluviales que desaguaban por el Tercero del Medio 83/; y el Paseo de Marte, lindero al Bajo del Retiro. Al relacionar esta característica topográfica con el proceso gradual de transformación de los patrones de valorización, se pone de manifiesto que la realización de estas O.C.C. incorporó valor en zonas que por sus condiciones de fertilidad urbana, hasta ese tiempo tenían muy escaso valor.

Mientras este proceso de transformaciones y valorización por O.C.C. ocurría en áreas bajas del sector Norte de la ciudad; los terrenos bajos del sector Sur, al no ser involucrados en este tipo de obras públicas, mantenían la misma valorización que en el siglo XVIII, y en consecuencia, el mismo perfil social.

2.1.2. Las obras de afirmado de calles y aceras en las cuencas de los Terceros

Las primeras obras de empedrado que tuvo Buenos Aires se ensayaron a fines del siglo XVIII. Sin embargo, la difusión de esta mejora se alcanzó recién a mediados del siglo pasado.

Durante la década de 1860 se experimentó con otras técnicas de afirmado, como el adoquinado y el asfalto; a pesar de lo cual se siguió empleando el empedrado hasta fines del siglo, por ser menos costoso que el primero y más resistente que el segundo.

83/ Por ejemplo, en la Memoria Municipal del año 1856 se hace referencia a las obras realizadas en el Paseo del Parque para evitar que queden retenidas las aguas pluviales.

Las obras de empedrado se iniciaron en torno a la Plaza Mayor (actual calle Bolívar), y desde allí se extendieron lentamente por el resto de la ciudad. Con la difusión de esta innovación técnica aumentó la escorrentía en términos generales, ya que disminuía la permeabilidad.

En el año 1858 se realizó el primer empedrado de las calles por donde corrían las aguas del Tercero del Medio y también en la zona de la plaza del Parque, ya que esa zona funcionaba como una depresión que colectaba las aguas pluviales de los terrenos adyacentes más altos, y a su vez alimentaban al Tercero del Medio. Al empedrarse la cuenca del Tercero del Medio se modificó el material del lecho del arroyo, tal como ocurría en el resto de las calles, disminuía la infiltración y también los pantanos. Aunque, ello no significaba superar el problema de las inundaciones y anegamientos, ni cerrar el curso de agua.

Por otra parte, la dinámica fluvial trasladó los problemas hacia el área de la desembocadura. Al aumentar el volumen y la velocidad del escurrimiento, se hicieron más frecuentes los desmoronamientos en la barranca y la formación de pantanos en esa zona 84/. No obstante, las propiedades ubicadas en la cuenca del Tercero resultaron favorecidas, mejoraban así, las condiciones de fertilidad urbana y de salubridad; y en consecuencia, la valorización del área.

En la década de 1860 comenzó la realización de las obras de afirmado en la cuenca del Tercero del Sur. Tal como se había realizado en la cuenca del Tercero del Medio, el empedrado fue acompaña

84/ La Memoria Municipal de los años 1871-72 resulta un ejemplo elocuente del problema, ya que entre las obras anuales realizadas destaca la compostura de la barranca de la calle Paraguay, del Bajo del Hospital y el tapado de pantanos en ambas zonas (1973:85-86).

do por la sustitución de los puentes fijos por otros móviles, con miras a mejorar la circulación en los períodos más secos 85/.

Cabe subrayar que, si bien la gestión municipal favoreció con estas obras a los terrenos bajos del Norte de la ciudad primeramente que a los del Sur, el problema de los Terceros perduró hasta que se realizaron las obras de cloacas y desagües pluviales de toda la ciudad.

En 1859 Coghlan elaboró un proyecto para la construcción de un acueducto cerrado por donde corrieran las aguas del Tercero del Medio, en donde expresa:

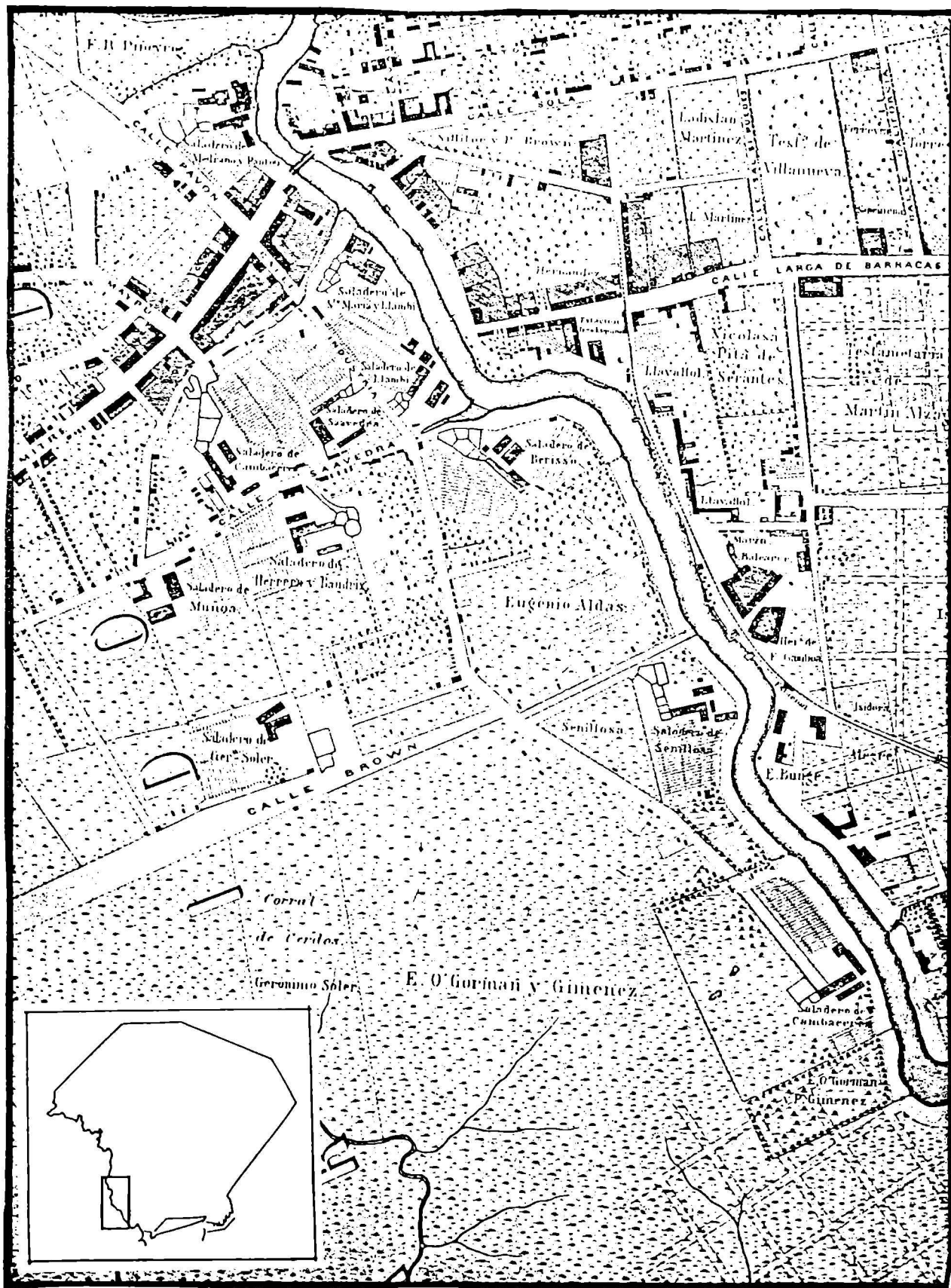
"Buenos Aires pronto será llamada a ser una ciudad de primer orden, para que persista en el bárbaro sistema de hacer servir una de sus principales calles para el pasaje exclusivo de las aguas (...). Las ventajas que resultan de la adopción de este proyecto que propongo abrazarán, la clausura del abominable foco de inmundicias que ofrece el curso del Tercero, y resultarán de ella propias para ser vendidas 3000 varas cuadradas de superficie" 86/.

fue una de las primeras expresiones que se plantearon desde esa visión conceptual y en un contexto técnico, para la ciudad de Buenos Aires. Aunque a principios del presente siglo, esta perspectiva llegó a constituirse en rectora de todas las obras hídricas emprendidas, como por ejemplo los entubamientos. En todos los casos este tipo de obras valorizó y al mismo tiempo, permitió 'la ventaja' de sacar a la venta nuevas tierras revalorizadas por O.C.C., o por su ubicación, in

85/ El puente fijo de Perú y Chile había sido instalado a fines del siglo XVIII; y el de Florida y Paraguay, en 1810. Ambos tenían la desventaja que en períodos secos, impedían la circulación por las calles Paraguay y Chile respectivamente. Por esta razón se los reemplazó por otros de tipo móvil.

86/ En la Memoria Municipal del año 1859 se adjunta el proyecto. El mismo fue aceptado, pero no ejecutado por falta de fondos. (1860:34).

Principales saladeros emplazados en el valle inferior del Riachuelo en 1867



dependientemente de las condiciones de fertilidad urbana. Además, estas nuevas tierras que se sacaban a la venta, por la dinámica misma del proceso de urbanización en el que ocurre, se hallaban rodeadas por otros terrenos ya ocupados íntegramente, con lo cual aumentaba su valor por escasez de tierras disponibles.

2.2. El proceso productivo (mataderos-corrales-saladeros-mercados) y las condiciones de salubridad

Desde las primeras décadas del siglo XIX los saladeros se constituyeron en ejes de la vida económica de Buenos Aires. Se establecieron preferentemente en ambas márgenes del Riachuelo, ya que el destino de la producción era los puertos de ultramar. En 1800 se concluyó la construcción de un muelle de embarque en el extremo Sur de la calle Larga de Barracas (Montes de Oca), es decir en la margen Norte del Riachuelo, con lo cual se facilitaba la salida de la producción local. Esta obra contribuyó a favorecer el emplazamiento de numerosos saladeros en la zona, por ejemplo "El Rincón", "Llambí", "Dowdall", "Cambaceres", entre otros. (Mapa N°16).

Asimismo, otros saladeros funcionaban en diferentes lugares de la ciudad, incluso dentro de la ciudad; como por ejemplo, el de "Beláustegui" y el de "Artero", que se hallaban en las proximidades del Matadero del Norte.

El saladero en los primeros tiempos se desarrolló con cierta complementariedad con los mataderos, dado que una parte de la hacienda de los mataderos pasaba a los saladeros; tal como se puede observar en el cuadro N°22, en el año 1866 del total de cabezas de ganado ingresadas en los Mataderos del Sur, (601.162), se destinaron a saladeros 348.919, o sea el 58%. Cuando los principales establecimientos de salazón se afianzaron como unidades de producción y desarrollaron todo el ciclo productivo, esa relación complementaria se debilitó, al menos en cuanto al abasto del ganado.

Sin embargo, la articulación mataderos/saladeros perduró desde la perspectiva de la mano de obra, ya que se produjo una suerte de transferencia de los sectores sociales orilleros formados en los mataderos, hacia los saladeros; a lo cual contribuyó la estacionalidad de las tareas exclusivamente de salado (primavera-verano). Así, estos establecimientos productivos también significaron una particular división/especialización de la fuerza de trabajo. La intensidad propia de cada una de estas tareas también incidió como un factor de ocupación de los alrededores de los saladeros, por parte de la población que allí se desempeñaba. Esto significa que, la actividad saladeril aceleró la ocupación permanente del valle inundable del Riachuelo.

Mientras que en el contexto global de expansión urbana, permanecían sin respuesta los problemas de abastecimiento de agua potable, de desagües, de las epidemias, que periódicamente afectaban a la ciudad de los 'Terceros', vale decir, todos aquellos problemas que comprometían las condiciones de salubridad de la población; la expansión saladeril, implicó un aumento en las condiciones de insalubridad. Por esta razón, en la década de 1860 la discusión en el cuerpo municipal de la cuestión de la insalubridad de estos establecimientos manufactureros se tornó central.

El tratamiento municipal de la problemática dio por resultado la elaboración de un conjunto de ordenanzas, con las cuales se procuró desplazar estos establecimientos de los lugares más céntricos a otros más alejados. Así, para la localización de industrias complementarias de los saladeros (graserías, curtiembres, velerías, jabonerías, etc.) se delimitó la zona externa al perímetro de las treinta cuadras circundantes de la plaza de la Victoria. En tanto que, para los saladeros se señalaron los terrenos aledaños al río de Barracas o Riachuelo 87/.

87/ Artículo 1º de la Ordenanza disponiendo la remoción de varios establecimientos, del 17-4-1857. En Memoria de la Municipalidad correspondiente al año 1860.

Este criterio seguido, desplazar las actividades contaminantes hacia las afueras -y particularmente hacia el valle bajo del Riachuelo- también se aplicó en otros rubros conexos, y que igualmente comprometían las condiciones de salubridad. Por ejemplo, los mercados de frutos y los corrales-mataderos. Así, el mercado de frutos de Lorea se trasladó a Constitución; el de Monserrat, a Misere, y se incorporó otro en Barracas.

En cuanto a los corrales y mataderos, el mayor movimiento lo registraban los del Sur, tal como se aprecia en el cuadro N°22, en el año 1866 del total de hacienda introducida en los mataderos de Buenos Aires, el 86,78% fue a los Mataderos del Sur, y sólo el 3,22% a los del Norte. Desde la década anterior los Mataderos del Norte disminuían gradualmente su movimiento, y hacia 1866 se los empleaba sólo en ocasiones en que las lluvias y anegamientos imposibilitaban las operaciones en los del Sur. Por este problema y para ampliar la capacidad de operar, en 1860 se dispuso el traslado de los Mataderos del Sur a los Corrales Viejos (Parque Patricios), aunque su efectivización demoró más de una década.

Cuadro N°22

Ciudad de Buenos Aires, 1866. Cabezas de ganado introducido, por mataderos, según destino

Mataderos	Abasto de la ciudad		Extraídas en pie p/abasto de la ciudad		Para Saladeros		Retenidas p/ el año siguiente		Total destinos	
	abs.	(%)	abs.	(%)	abs.	(%)	abs.	(%)	abs.	(%)
Del Norte	*19.351	(9,46)	299	(0,48)	0		348	(6,85)	19.998	(3,22)
Del Sur	**185.271	(90,54)	62.243	(99,52)	348.919	(100)	4.729	(93,15)	601.162	(96,78)
TOTAL CIUDAD	204.622	(100)	62.542	(100)	348.919	(100)	5.077	(100)	621.160	(100)

Fuente: Elaboración propia en base a: Memoria Municipal correspondiente al año 1866.

Nota: Hacienda muerta para abasto de la ciudad (Memoria Municipal, 1858)

	1857	1858
** Mataderos del Sur	80.598	83.368
* Mataderos del Norte	33.593	27.489

Mientras que al Norte de la ciudad disminuía en forma creciente la actividad de mataderos y saladeros, y se incorporaba valor en O.C.C.; al Sur, en el valle del Riachuelo y terrenos adyacentes, estos establecimientos allí instalados por las ventajas portuarias y en virtud de la legislación vigente, definían las condiciones de salubridad, o más exactamente, de insalubridad, y consecuentemente, las condiciones de valorización.

3. INDICADORES DE LA DIFERENCIACION URBANA

En el punto anterior (VIII.2, Espacio colectivo y salubridad pública) se planteó que la realización de una serie de obras públicas incidió en los patrones de valorización del espacio urbano en general, y de las áreas bajas en particular, al incorporar valor en forma diferencial (a través de dichas obras). En este punto se pretenden presentar algunos indicadores que expresen la valorización de las áreas en cuestión.

La información referida a la vivienda, en términos generales, se evalúa apropiada para indagar este tipo de procesos de valorización. Así, de acuerdo a estos objetivos y a la información disponible, se seleccionan algunos datos representativos de ciertas características materiales de la vivienda que expresan la valorización de la misma; de donde resultan los siguientes indicadores:

- Habitaciones por vivienda
- Relación habitaciones en altos por vivienda y total de habitaciones por vivienda.

Asimismo, con información relativa al avalúo de la propiedad raíz se elaboran otros dos indicadores, son:

- Valor medio del metro cuadrado con edificación
- Valor medio de la propiedad raíz.

3.1. Indicadores relativos al tipo de vivienda

El número de habitaciones por vivienda en el período considerado 88/, es un indicador sumamente representativo del valor de la vivienda, y en consecuencia del prestigio social de sus propietarios. Las mejores viviendas eran las que tenían mayor número de habitaciones; por ejemplo la familia Anchorena poseía una propiedad en la manzana limitada por las calles Bolívar, Potosí (hoy Alsina), Perú, y Biblioteca (hoy Moreno); que contaba con 34 habitaciones en la planta baja y 20 edificadas en altos (Beare), indicada con "x" en Mapa N°18.

La construcción de viviendas con tan elevado número de habitaciones se relacionaba con dos circunstancias, una de ellas, la posibilidad de alquilar algunos cuartos en calidad de locales a comerciantes minoristas y también dependencias a grupos familiares, y así, obtener una renta. Además, se vinculaba con el tipo de organización familiar predominante. En el centro de la ciudad era particularmente frecuente la familia de tipo extendida 89/, con gran número de esclavos, sirvientes, agregados, hijos, parientes, dependientes, etc. En cambio, entre los sectores sociales de menores recursos era habitual la organización familiar de tipo nuclear o biológico, y con reducida cantidad de hijos. (Johnson y Socolow, op.cit.:347-348). Cabe mencionar que, incluso el número de puertas y ventanillas por vivienda también era signo del valor de la propiedad; y el impuesto por terrenos se pagaba en función del número de puertas y ventanillas exteriores de la vivienda. (Memoria Municipal, 1858).

Respecto a la edificación "en altos", es una modalidad que apareció en Buenos Aires con la llegada del siglo XIX. Para 1815 se señala Bilbao (op.cit.:63) que existían en la ciudad 16 casas de altos.

88/ Los datos fueron levantados entre 1860 y 1870.

89/ "La familia extensa tradicional que incluye tres generaciones hacia adelante, muy frecuentemente se encontraba extendida hacia atrás, o lateralmente, o una combinación de todo ello". (Johnson y Socolow, op.cit.:348). Además, las familias de los comerciantes principales tenían un elevado número de hijos, entre 10 y 15.

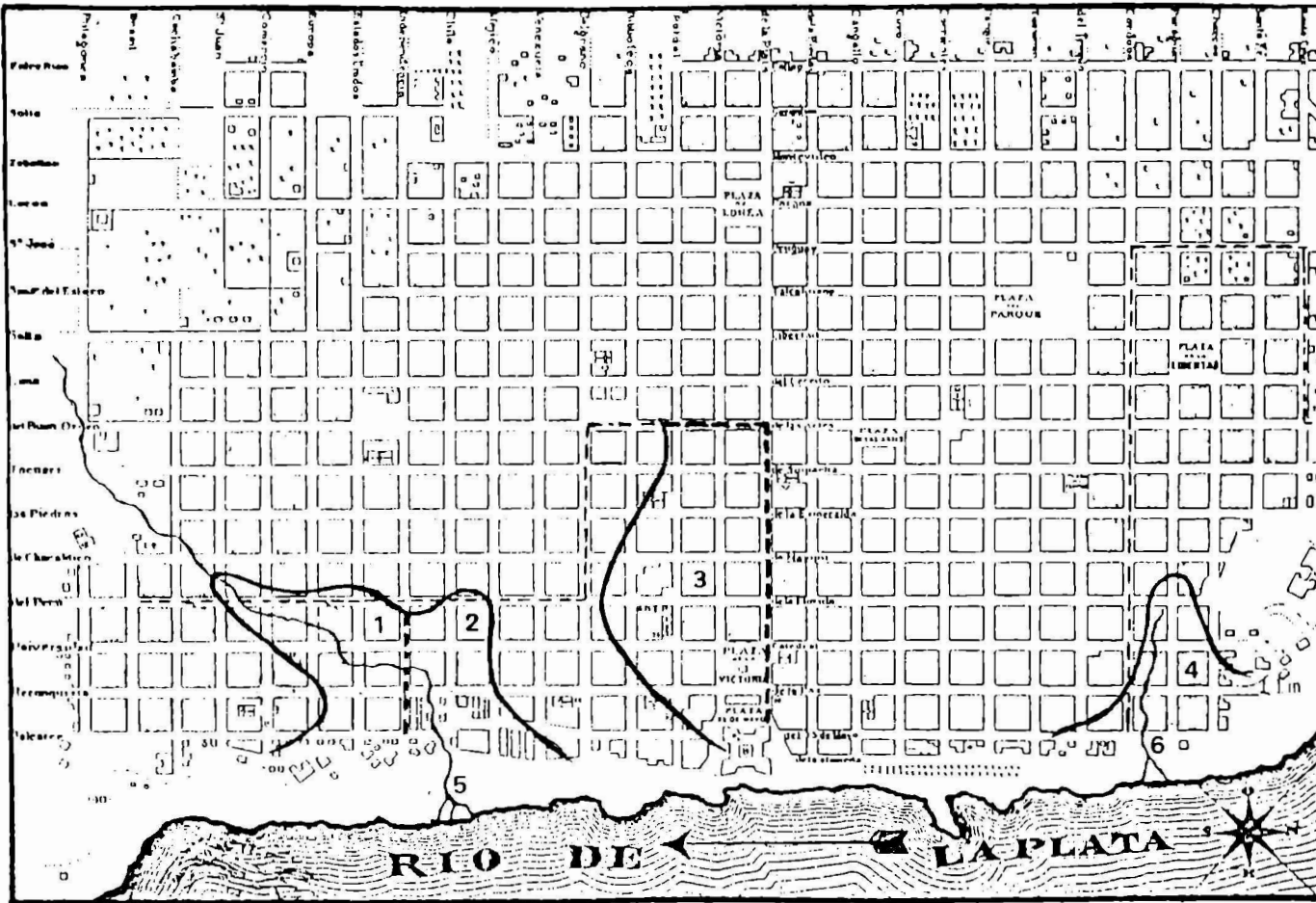
Esta modalidad edilicia empezó a difundirse en la medida en que se densificaba el uso residencial del antiguo núcleo central, sin que ello significara un retroceso en el uso comercial. Por lo cual la edificación en altos originó una recomposición interna en las propiedades, se trasladó la vivienda (como servicio habitacional) a la planta superior y se retuvo la inferior para los comercios, almacenes y depósitos 90/.

Cuando se habían construído sólo unas pocas viviendas de "altos", se generalizaba en los alrededores un incremento en los precios de las propiedades, aunque efectivamente la mayoría de ellas aún contara al momento con una sola planta edificada 91/. Esto significa que la zona en donde comenzaba a realizarse este tipo de construcción experimenta una valorización general. Por otra parte, como esta modalidad de edificación implica la posibilidad adicional de incrementar el número de habitaciones por vivienda; resulta que en todo sentido la edificación en altos también es, para esa época, un indicador de mayor valorización y mayor prestigio social.

Como los datos utilizados son a nivel de lote, ya que proceden del catastro (ver apéndice metodológico), se los transforma en valores promedio por manzana (Cuadros N°VIII.1 al 4, Anexo IV) y luego se los agrega por zonas, obteniendo la media zonal; previa evaluación respecto a la homogeneidad interna de cada zona. Por este motivo los cuadros 23 y 24 presentan cuatro zonas en lugar de las tres que se utilizaron en los cuadros anteriores. Vale decir que, la cuenca del Tercero del Sur se subdivide en dos sectores (Norte y Sur, tal como se observa en el mapa N° 17), para evitar promediar valores muy dispares. El núcleo central y la cuenca del Tercero del Medio se

90/ Esta redistribución ya la observaba Beaumont cuando viajaba por Buenos Aires entre los años 1826 y 1828. (Beaumont, 1957:24).

91/ Parish ya hacía referencia a este incremento en el precio de los bienes raíces para la década de 1830. (Romero, 1983:24).



Referencias:

1. Sector Sur de la Cuenca del Tercero del Sur
2. Sector Norte de la Cuenca del Tercero del Sur
3. Sector Sur del Núcleo Central
4. Cuenca del Tercero del Medio
5. Tercero del Sur
6. Tercero del Medio

mantienen con la anterior delimitación, ya que la dispersión de sus datos es muy baja.

Cuadro N°23

Ciudad de Buenos Aires, 1860-70. Habitaciones por vivienda y relación habitaciones en altos-total de habitaciones por vivienda, por zonas

Zonas	Habitaciones por vivienda	Relación habitaciones en altos y total de habitaciones por vivienda
Sector del Sur del Núcleo Central (Catedral al Sur)	12,75	28,0
Sector Norte de la Cuenca del Tercero del Sur (Catedral al Sur)	8,60	7,1
Sector Sur de la Cuenca del Tercero del Sur (San Telmo)	5,85	4,23
Cuenca del Tercero del Medio (Socorro)	7,40	1,5

Fuente: Elaboración propia en base al Anexo IV.

El cuadro N°23 muestra que en el núcleo central se ha registrado la mayor cantidad de habitaciones por vivienda, alcanzando a 12,75. Este comportamiento reafirma que el área central seguía reuniendo las mejores casas de la ciudad, las de mejor construcción y más amplias, pertenecientes a los comerciantes porteños más acaudalados, y consecuentemente se trataba de las viviendas con mayor cantidad de habitaciones como para albergar familias extendidas y proporcionar rentas por el alquiler de cuartos.

La relación habitaciones en altos sobre el total de habitaciones por vivienda, también indica que el valor más alto de todas las zonas consideradas se halla en el área central, y llega al 28%. Es decir que, del total de habitaciones de la zona el 28% (casi una

tercera parte), estaban edificadas en alto. Lo cual parece indicar un proceso de valorización por intensificación de la ocupación.

En cuanto a la cuenca del Tercero del Sur (desagregada en sector Norte y Sur), muestra que el sector Sur (lindero con el núcleo central) tiene los valores más semejantes a los del área central en ambos indicadores. Así, el número de habitaciones por vivienda es de 8,6 y la relación habitaciones en altos sobre el total de habitaciones, muestra que el 7,1% de las habitaciones estaban construídas en altos.

El sector restante de la cuenca del Tercero del Sur (ya incluído en la división parroquial de San Telmo), tiene valores muy reducidos; pocas habitaciones por vivienda, 5,95; y sólo el 4,23% de ellas están construídas en alto. De donde se infiere que, el proceso de valorización por la difusión de edificación el alto, es decir valorización por intensificar el uso del suelo, aún no se había iniciado en la zona.

La cuenca del Tercero del Medio (comprendida en la división parroquial del Socorro), igual que la anterior muestra un índice muy bajo en cuanto a la construcción en altos, el 1,5% del valor total de habitaciones. Respecto a la cantidad de habitaciones por vivienda, resulta ser de 7,4. Ello indica que estas viviendas eran levemente más grandes que las de la cuenca del Tercero del Sur en San Telmo, aunque no tanto como lo eran las de Catedral al Sur. Es posible interpretar este valor como una señal del proceso de valorización que se dio habia el Norte de la ciudad y afectó a la cuenca del Tercero del Medio; aunque la ampliación en el número de cuartos aún no hubiese sido tal como para difundir su edificación en altos.

3.2. Indicadores relativos al avalúo de la propiedad raíz

En cuanto a los indicadores relativos al avalúo de la propiedad raíz, cabe aclarar que están calculados a partir de valuaciones fiscales y por lo tanto es posible que distaran del precio de mercado al que efectivamente se realizaran las transacciones. No obstante se considera que igualmente esa información es representativa de la tendencia general seguida por las variaciones del valor de la propiedad en las zonas en cuestión. Además, tiene la ventaja de ser un indicador directo de la valorización, no como los anteriores que lo son indirectamente.

Cuadro N°24

Ciudad de Buenos Aires, 1860-70. Avalúo de la propiedad raíz: Valor del metro cuadrado con edificación y valor medio de la propiedad, por zonas

Zonas	Valor del m2 con edificación (en pesos)	Valor medio de la propiedad (en pesos)
Sector Sur del Núcleo Central (Catedral al Sur)	670	398.206
Sector Norte de la Cuenca del Tercero del Sur (Catedral al Sur)	265	152.987
Sector Sur de la Cuenca del Tercero del Sur (San Telmo)	160	67.181
Cuenca del Tercero del Medio (Socorro)	190	110.345

Fuente: Idem Cuadro N°23.

Nota:

- El metro cuadrado con edificación se calculó a través del cociente entre la sumatoria del avalúo de todas las propiedades y la constante "K".
- En el caso de las propiedades no valuadas se sumó la media de la manzana para alcanzar la sumatoria de la manzana.
- "K": 12.753 m2

Cada manzana: 140 x 130 varas (según escala del catastro), es decir:
117 x 109 metros = 12.753 m2.

El cuadro N°24 muestra precios muy altos para el metro cuadrado de terreno con edificación en el área central, alcanza a 670 pesos, en tanto que el precio medio de una propiedad en esa zona era de 398.206 pesos. En cambio, en las tres zonas restantes es tos indicadores presentan valores muy inferiores; el sector Norte de la cuenca del Tercero del Sur (lindero al área central) reúne los valores más próximos a los del centro, aunque igualmente es notoria la diferencia. Así, en este sector el precio del metro cuadrado de tierra con edificación era de 265 pesos, y el valor medio de una propiedad era 152.987 pesos (menos de la mitad del que se re gistraba en el área central).

Las otras dos zonas, la cuenca del Tercero del Medio (parroquia del Socorro) y la cuenca del Tercero del Sur en su sector más deprimido, muestran valores mucho más bajos, tanto para el metro cuadrado con edificación como para el valor medio de la propiedad. A pesar de lo cual (tal como ocurrió con los indicadores del cuadro N°23), los valores de la zona comprendida en la cuenca del Tercero del Medio son más altos que los de las tierras bajas de la parroquia de San Telmo; 190 y 160 pesos respectivamente para el precio del metro cuadrado con construcción. En cuanto al valor medio de la propie dad, la diferencia en favor de la cuenca del Tercero del Medio es su perior, siendo su precio de 110.345, mientras que en la cuenca del Tercero del Sur es de 67.181. Es decir que, la tendencia ya señalada respecto al número de habitaciones también se expresa a través de la valuación fiscal.

En síntesis, los cuadros 23 y 24 reafirman que el viejo nú cleo fundacional para 1860 mantenía su carácter de área más prestigiosa de la ciudad, con el contenido social y material que ello signific aba. Así, según el cuadro N°23 la zona reúne las viviendas más grandes (con mayor cantidad de habitaciones) y es la más intensamente ocupada (con un alto porcentaje de edificación en alto). Todo lo cual implica que hubo valorización por intensidad de ocupación (o intensidad potencial), valorización por prestigio social, históricamente consolidado ('ubicación') y valorización por inversiones en in-

fraestructura. Indudablemente, que estas condiciones incidieron en el avalúo fiscal, muy superior al de las restantes zonas.

En cuanto al sector Sur de la cuenca del Tercero del Sur, concentraba las viviendas de menor tamaño (pocas habitaciones) y el índice de construcción en alto era muy bajo. Estas características resultan de las condiciones de fertilidad urbana, que reiteradamente se expresaban en aislamiento por inundación y anegamiento; con lo cual también se manifestaba la incidencia del factor 'distancia social'. Por otra parte, hay que considerar, que detrás de esta caracterización edilicia también estaba la ausencia de inversiones zonales para obras de consumo colectivo. En última instancia esta trama de relaciones sociales quedaba reflejada en el bajo avalúo de las propiedades de la zona (el menor de todas las zonas consideradas).

En otra situación se presenta la cuenca del Tercero del Medio, pues, si bien las condiciones de fertilidad urbana eran semejantes a las de la anterior zona, la incorporación de valor en obras de consumo colectivo generó una revalorización del área. La misma se constata en el mayor número de habitaciones por vivienda y en el mayor avalúo, tanto de la propiedad promedio como del metro cuadrado con edificación (siempre comparativamente con la zona anterior).

Finalmente, se observa que el Sector Norte de la cuenca del Tercero del Sur, es decir, el sector lindero al núcleo central, muestra una situación de transición espacial entre el sector más bajo de esa cuenca y el centro. Posiblemente, a la valorización que experimentó la zona como producto del proceso urbano global y de la ubicación respecto al núcleo fundacional, hayan contribuido las condiciones de fertilidad urbana, relativamente más favorables que en el sector Sur de la cuenca. Pues, el drenaje de la cuenca del Tercero del Sur tenía dirección general de Oeste a Este, pero en la zona del zanjón se tornaba de Noroeste a Sudeste en función del descenso general de la topografía hacia el Este (Río de la Plata) y el Sur (Riachuelo);

con lo cual el mayor problema de anegamiento era para las márgenes Sur del Tercero. Por ello el sector Norte de la cuenca contaba con mejores condiciones de fertilidad urbana que el sector Sur.

De esta forma, en la segunda mitad del siglo XIX los indicadores relativos al tipo de vivienda y al avalúo fiscal de la propiedad indican una complejización creciente en cuanto a la valorización del espacio urbano. Así, si hasta principios del siglo XIX la división social de la ciudad (al depender casi exclusivamente de las condiciones de fertilidad urbana), se expresaba en la oposición 'núcleo central-arrabales con problemas de anegamientos', hacia mediados del siglo los indicadores considerados muestran situaciones en las cuales el valor de la propiedad; no necesariamente se correlaciona en forma directa con las condiciones de fertilidad urbana.

4. ESPACIO URBANO PRODUCIDO

4.1. El medio construído

Los cambios materiales producidos en la ciudad de Buenos Aires hasta 1850 fueron relativamente escasos. El sector Sur del núcleo central continuó siendo la zona más prestigiosa, conocido como barrio de Santo Domingo; por extenderse en los alrededores de la parroquia del mismo nombre, y en torno de las de San Francisco y San Ignacio.

Las casas mantenían el aspecto tradicional, aunque mostraban signos de renovación, sobre todo interiores. Las diferencias sociales se harían más evidentes en todo lo referente al mobiliario, que en la estructura material de la vivienda. Las viviendas de esta época y de este sector de la ciudad son las que Chueco (op.cit.:75) ha denominado del "tercer período edilicio de Buenos Aires", los techos de tejas se reemplazaron por las azoteas. El cambio se relacionó con el aprovisionamiento de agua, pues las azoteas servían para

enviar el agua a los aljibes; otro de los elementos que identificó a las mejores viviendas de la época. Indudablemente, que la construcción en altos fue la mayor transformación edilicia y urbana.

Fuera del núcleo central perduraban las viviendas pequeñas, de una sola planta -unifamiliares- e incluso, los ranchos de los primeros tiempos. Las afueras experimentaron algunos cambios por ejemplo, en la parroquia del Socorro las antiguas quintas comenzaban a subdividirse, y en ellas se construían grandes viviendas.

Los mayores cambios no se producían a nivel de la vivienda individual, en los materiales empleados, o en el estilo adoptado; en esos aspectos fue un período de transición. Por el contrario, fueron significativos los cambios relativos a los espacios públicos y a las obras de consumo colectivo.

4.2. Apropiación-Segregación Urbana

Hacia mediados del siglo XIX los mecanismos de segregación urbana comenzaron a producir una apropiación diferente del espacio urbano, originada por los cambios ocurridos en los patrones de valorización urbana. Hasta principios del siglo XIX dependían en gran medida de las condiciones de fertilidad urbana, influenciadas por el peso histórico que dejara la Legislación de Indias y las Ordenanzas para la fundación en cuanto a la elección del sitio. La escasez de innovaciones tecnológicas de expresión urbana que predominó durante el siglo XVIII, también contribuyó a que perduraran los patrones de valorización fundados en las condiciones de fertilidad urbana.

Hacia 1850 estas pautas de valorización comenzaron a incorporar en forma creciente otras condiciones de valorización, como la "situación o ubicación", evaluada en función de las obras de consumo colectivo. Tal fue el caso de los espacios recreativos y las obras de empedrado, que comenzaban a distribuirse desigualmente en el ámbi

to urbano. La construcción en altos igualmente, influyó en la valorización como posibilidad potencial de intensificación de la ocupación. Al respecto expresa Jorge Wilhelm (1981:21):

"el loteo y venta de sitios urbanos constituye el mayor negocio de la ciudad (...) el valor mercantil (de la tierra) no le es intrínseco, depende de su ubicación relativa y de los beneficios que puedan obtenerse de edificar en un determinado lugar".

Así, la gestión municipal sobre obras públicas incorporó valor a la tierra urbana a través de la realización de obras como, las de empedrado y dotación de espacios de uso recreativo, que se extendieron particularmente hacia el Norte de la ciudad, incluyendo las áreas bajas del Tercero del Medio, Bajo del Retiro y cuenca del arroyo Manso. Los recursos con los cuales la Municipalidad llevó a cabo estas obras, en gran parte procedieron del impuesto aplicado a la actividad de corrales-mataderos de vacunos, y de cerdos y lanarres, así como, mercados de abasto. Los mataderos y corrales del Sur, en tanto concentradores de la mayoría de estas operaciones, proporcionaron la mayor contribución de este rubro a los fondos municipales (Memorias Municipales). Con ello resulta, que la zona Sur generaba gran parte de los recursos municipales, y sin embargo, la mayoría de las inversiones en obras de consumo colectivo se realizaba en el Norte (incluidas las áreas inundables). De modo que, esta última zona captaba los beneficios de la actividad de corrales y mataderos, y el sector Sur afrontaba el costo social que esa actividad implicaba, particularmente, por las condiciones de insalubridad en las que se desarrollaba. Condiciones que significaban 'pautas de desvalorización del área' y 'condiciones de trabajo' para la población que allí se desempeñaba.

Si se acepta que la tierra urbana es un bien que se produce colectivamente (Clichevsky, 1974:6), por ejemplo, a través de obras de consumo colectivo, situaciones como la mencionada muestran

una forma de apropiación privada (de manera desigual) del gasto público, por incremento del valor de la propiedad con la realización de la obra. Por ejemplo, la Memoria Municipal de 1858 expresa que parte de las sumas gastadas ese año corresponden a tareas de empedrados, hechos en frentes de fincas que no abonaban contribución directa (1859:46), aunque incrementaban su valorización. Si bien en este caso no se especifica en qué área de la ciudad ocurrió, queda expreso el mecanismo que operó; es decir, la valorización de las fincas cuyos frentes se empedraban, aunque no contribuían a los fondos públicos.

Este incremento en el valor de la propiedad en las áreas deprimidas ubicadas al Norte de la ciudad, determinó una ruptura del equilibrio que existía en la zona hasta principios del siglo XIX, entre el valor de la tierra urbana (reducido) y el uso social de la misma (orilleros, artesanos, libertos). Así, en función de este proceso de revalorización, se desencadenó otro de cambio en el uso social del área, que tendía a equiparar en otras condiciones el uso y el valor adquirido. Con lo cual se desarrollaba un proceso altamente especulativo de 'renovación urbana', que involucraba áreas vulnerables a anegamiento.

Esta transición es lo que quedó reflejado a través de los indicadores catastrales de 1860. En los cuales se observó que las tierras bajas de la cuenca del Tercero del Medio experimentaban una valorización inmobiliaria que no se daba en las tierras bajas de la cuenca del Tercero del Sur. Este proceso significó la compra de propiedades en las tierras de la cuenca del Tercero del Medio por parte de integrantes del nuevo patriciado, tanto criollos como comerciantes extranjeros (particularmente ingleses). En tanto que las tierras inundables del Tercero del Sur y del valle bajo del Riachuelo, eran y/o permanecían apropiadas por los sectores sociales pauperizados, y vinculados ocupacionalmente a los establecimientos manufactureros de la zona (saladeros, mataderos).

De manera que, la transición que se producía en la cuenca del Tercero del Medio fue la expresión de un proceso de 'renovación urbana espontánea', que a fines del siglo pasado se manifestó en profundos cambios en la apropiación del espacio. A través de los cuales, el nuevo patriciado se desplazaba gradualmente del centro hacia el Norte, minimizando las condiciones de fertilidad urbana (aún las relacionadas con la vulnerabilidad a inundación), y capitalizando ganancias de localización procedentes de la producción colectiva del espacio urbano en esa zona.

IX. CONCLUSIONES

IX. CONCLUSIONES

1. RESPECTO A LA PERSPECTIVA TEORICO-METODOLOGICA

Las problemáticas urbanas (como es la ocupación de las áreas inundables) constituyen la expresión aparente de relaciones profundas, comprenderlas y explicarlas requiere analizar aspectos sociales, económicos y políticos particulares. Hacer ello desde una perspectiva histórica permite comprender el proceso urbano en el cual se inscriben esas problemáticas, y en el cual encuentran una racionalidad. De donde se concluye en la revalorización de la investigación de los procesos urbanos, lo cual implica recorrer la dimensión histórica no como evolución de hechos, sino desde un cuerpo conceptual propio de los urbano; que a su vez requiere una constante reelaboración en función de las particularidades de cada realidad.

La investigación de procesos urbanos que impliquen transitar históricamente períodos distantes, como ha ocurrido en este caso con el siglo XVIII y XIX, significa enfrentar la dificultad de la obtención de datos e información particular relativa al proceso urbano que se estudia. Sin embargo, el análisis de las relaciones sociales, económicas y políticas permite transformar esa dificultad en el desafío de elaborar indicadores representativos del período del proceso que se estudia. Por ejemplo, tal como ocurrió con los indicadores de la diferenciación urbana elaborados para el período transcurrido entre mediados del siglo XVIII y principios del XIX.

En dicha etapa, las relaciones socio-económicas estudiadas permitieron plantear que 'la estructura étnica y jurídico-ocupacional' resultaban indicadores de la división social de la ciudad. La misma reflexión merece la elaboración del indicador 'habitaciones por vivienda' para mediados del siglo XIX, y bajo el supuesto de que cuanto más alto fuese, mayor jerarquización indicaba. Con lo cual se expresa que, la elaboración de dicho indicador y el supuesto plan

teado, toman significado sólo en el contexto socio-económico estudiado. En cambio, si por ejemplo se lo intentara utilizar para fines del siglo XIX o principios del XX, ese supuesto carecería de validez, por la constitución, en esa época, de un tipo de vivienda particular, como fuera el conventillo; para la que el mayor número de habitaciones, lejos de expresar prestigio social, implicaba la captación de mayores rentas (para el propietario) a costa del hacienamiento de quienes lo habitaban.

2. RESPECTO A LA PROBLEMATICA PARTICULAR DE LA PRODUCCION DE ESPACIO URBANO EN AREAS INUNDABLES

En cuanto al proceso de ocupación de áreas inundables estudiado, surgen dos períodos notablemente diferenciados, uno, entre mediados del siglo XVIII y principios del XIX, otro, entre la segunda década del siglo XIX y 1870. Las diferencias en la ocupación de las áreas inundables en estos dos períodos, como parte del proceso urbano global de la ciudad de Buenos Aires, muestran dos situaciones o dos ciudades distintas; una, (la primera), claramente definida dentro de ciertas pautas, y otra, (la segunda), en transición hacia una nueva ciudad, que encontrará su máxima expresión a fines del siglo XIX y principios del XX.

En el primer período (mediados del siglo XVIII y principios del XIX) se inicia el proceso de ocupación de las primeras áreas inundables de la ciudad, en un contexto de expansión urbana y asimismo, de notoria estratificación social con rastros de discriminación étnica y ocupacional. En este proceso de expansión urbana los patrones de valorización del espacio se fundaron en las condiciones de fertilidad urbana; con lo cual se ponía de manifiesto la vigencia y el peso histórico de la Legislación de Indias, que había valorado el espacio urbano por sus condiciones de sitio.

En este contexto histórico-geográfico, al definirse un nuevo tipo social: 'el liberto', como consecuencia de la manumisión de esclavos, se comienza a producir la ocupación de las áreas inundables más próximas a la ciudad, por parte de este grupo social. Así, el carácter discriminatorio y excluyente que tuvo la apropiación del Alto (núcleo fundacional) por la élite hegemónica (y que tuviera sus antecedentes en el primer reparto de tierras), determinó la relocalización de negros y mulatos en tanto se convertían en libertos, y la apropiación de las áreas inundables ubicadas al Norte y al Sur del núcleo central, por parte de estos nuevos grupos sociales.

De esta forma, los patrones de valorización vigentes determinaron un tipo de apropiación social del espacio que significó segregación urbana y se expresó como una división social de la ciudad, en la que estaban incorporadas las condiciones naturales, y particularmente, aquellas relacionadas con la vulnerabilidad a inundación.

En el segundo período, el proceso de ocupación de las áreas inundables incorpora nuevas tierras más distantes (sectores del valle del Riachuelo y la cuenca del arroyo Manso), aunque lo más significativo es que, en algunas de las áreas inundables ya ocupadas (las que se ubican al Norte de la ciudad: Cuencadel Tercero del Medio y Bajo del Retiro) se comienza a producir un proceso de renovación urbana. Proceso que se inicia con cambios ocurridos en los patrones de valorización del espacio, por la incorporación de valor a través de inversiones públicas en obras de consumo colectivo (espacios de uso recreativo y obras de afirmado y empedrado), y se continúa con el cambio social, que tendía a igualar (en otros términos) valor y uso social; con lo cual se produce una nueva división social de la ciudad.

Las obras de consumo colectivo se realizaron en el núcleo fundacional y desde allí se extendieron prioritariamente hacia el Norte, incluyendo las áreas bajas. Paralelamente, la normativa que se elaboraba con relación a las principales actividades manufactureras de la época

se elaboraba con relación a las principales actividades manufactureras de la época (saladeros, mataderos, graserías, curtiembres) tendió a desplazar estas unidades productivas insalubres hacia las áreas bajas del Sur de la ciudad, ya que el destino de la producción era principalmente la exportación, y asimismo, había estrecha relación entre lugar de trabajo y lugar de residencia.

Todo ello indica que en la segunda mitad del siglo pasado la ocupación de las áreas inundables se desarrolla en una división social de la ciudad en la cual algunos terrenos inundables se constituyen en la expresión del costo social de 'progreso', y otros se valorizan por inversiones públicas en O.C.C.

En síntesis, en la segunda mitad del siglo XIX la ocupación de las áreas inundables se independiza de esta condición (su inundabilidad) y pasa a depender de otras condiciones, como la incorporación de valor en obras de consumo colectivo o la localización de establecimientos manufactureros sumamente insalubres. Dicho en otros términos, el proceso de valorización capitalista del espacio en la ciudad de Buenos Aires manifiesta notoriamente la pérdida de significado de las condiciones de fertilidad urbana a medida que incorpora valor en el espacio, aunque paradójicamente, esa fertilidad incluía componente vinculados directamente con la vulnerabilidad a inundación.

X. APENDICE METODOLOGICO

X. APENDICE METODOLOGICO

1. ACERCA DEL EMPADRONAMIENTO DE 1778

El empadronamiento de la ciudad de Buenos Aires de 1778 se llevó a cabo a raíz de la real orden fechada en noviembre de 1776, de levantar padrones anuales de todos los habitantes de las colonias hispanas. Aunque esta disposición no se cumplió, la acción de Vértiz logró realizar el empadronamiento en 1778, por lo cual pertenece a la serie de padrones oficiales (según Ravignani, el octavo), y con la particularidad de haber incluido a todos los estamentos sociales. Ha sido publicado en forma completa en los Do
cumentos para la Historia Argentina de la Facultad de Filosofía y Letras (Universidad de Buenos Aires).

De acuerdo a los objetivos de este trabajo, una de las ma
yores dificultades que presenta el tratamiento de su información se debe a las variadas e imprecisas formas de presentar la dim
ension es
pacial de los datos. Así resulta que, la nómina de habitantes no fue confeccionada por sectores o distritos, sino que se organizó por calles. A lo largo de cada calle la única discriminación que se con
te
mpló para presentar los datos, fueron las dos aceras; y en ningún caso se subdividió la calle en cuadras.

En estas condiciones, se evalúa que la información corres
pondiente a las calles con dirección Norte-Sur, queda totalmente in
validada para los objetivos del trabajo. Ya que, tomar el conjunto de datos de cualquiera de estas calles sin poder diferenciarlos por cuadra, implica homogeneizar información que era sumamente heterogé-
nea, porque correspondía, en parte, al núcleo central, y en parte, a las afueras de la ciudad. Por ejemplo, recoger la cantidad total de población blanca y de color que habitaba a lo largo de la calle de

la Santísima Trinidad (actuales San Martín-Bolívar) 94/; significa obtener una masa de información, sin posibilidad de desagregarla, que desdibuja las grandes diferencias correspondientes al sector central y a las afueras de la ciudad, ya que la calle se extendía desde el extremo Norte de la ciudad hasta el extremo Sur, pasando por el área central. La misma situación se repetía con todas las demás calles que llevaban este rumbo. Vale decir que, considerar la información de estas calles resultaría contradictorio con la metodología, que justamente se propone diferenciar el núcleo central de las afueras.

En cambio, se utiliza la información correspondiente a algunas de las calles que llevaban rumbo Este-Oeste, porque permite profundizar en la relación núcleo central (el Alto)-arrabales (Cuenca de los Terceros). Con este fin se seleccionan las calles correspondientes a las actuales Córdoba, Paraguay, Charcas, Chile, Independencia y Estados Unidos. Las tres primeras por estar emplazadas en la cuenca baja del Tercero del Medio, y las últimas por estarlo en la cuenca baja del Tercero del Sur. En estos casos se acepta la validez de la información por tratarse de calles ubicadas íntegramente en las afueras de la ciudad, y también por presentar un recorrido menos extenso que las calles Norte-Sur. Es decir que, se referían a universos con mayor homogeneidad interna.

Además de las calles que integraban la planta urbana, el empadronamiento consideró una franja de tierras paralela al río (antecedente de la actual Paseo Colón-Alem), que fue denominada el Bajo. Esta información está desagregada en dos sectores, uno desde el Retiro al Fuerte; y el otro, desde el Fuerte al Puerto. Esta definición espacial resulta particularmente útil ya que proporciona la información ocupacional y étnica de un área delimitada en base a un criterio físico, relacionado precisamente con el riesgo a inundación.

94/ La denominación de las calles era igual al Norte y al Sur de la actual Rivadavia.

Por último, la calle del Cabildo (H.Irigoyen) se elige como representativa del núcleo central, porque junto con Las Torres (Rivadavia) constituían el eje de este sector de la ciudad. (Mapa N°14).

2. ACERCA DE LOS INDICADORES DE LA DIFERENCIACION URBANA CATASTRALLES

Los indicadores relativos al avalúo de la propiedad raíz, son calculados sobre la valuación fiscal que consta en el Catastro de Pedro Beare, como ésta tenía fines tributarios, las propiedades exceptuadas no han sido valuadas. En esos casos se considera la valuación media de las propiedades de la manzana.

El indicador 'valor medio de la propiedad raíz' es calculado, primeramente, a nivel de manzana, y luego, agregado y promediado según las zonas establecidas. Su cálculo se efectúa a través del cociente entre la sumatoria de las valuaciones de cada manzana (adicionando las valuaciones medias en todos los casos de propiedades exceptuadas) y el número de lotes de la manzana en cuestión.

A partir de este indicador se calcula el 'valor del metro cuadrado con edificación'. Como cada manzana correspondía a un rectángulo de 140 por 130 varas, ello da una superficie de 12.753 metros cuadrados. Al realizar el cociente entre la valuación total media de cada manzana y la constante 'superficie en metros cuadrados', se obtiene el valor del metro cuadrado con edificación.

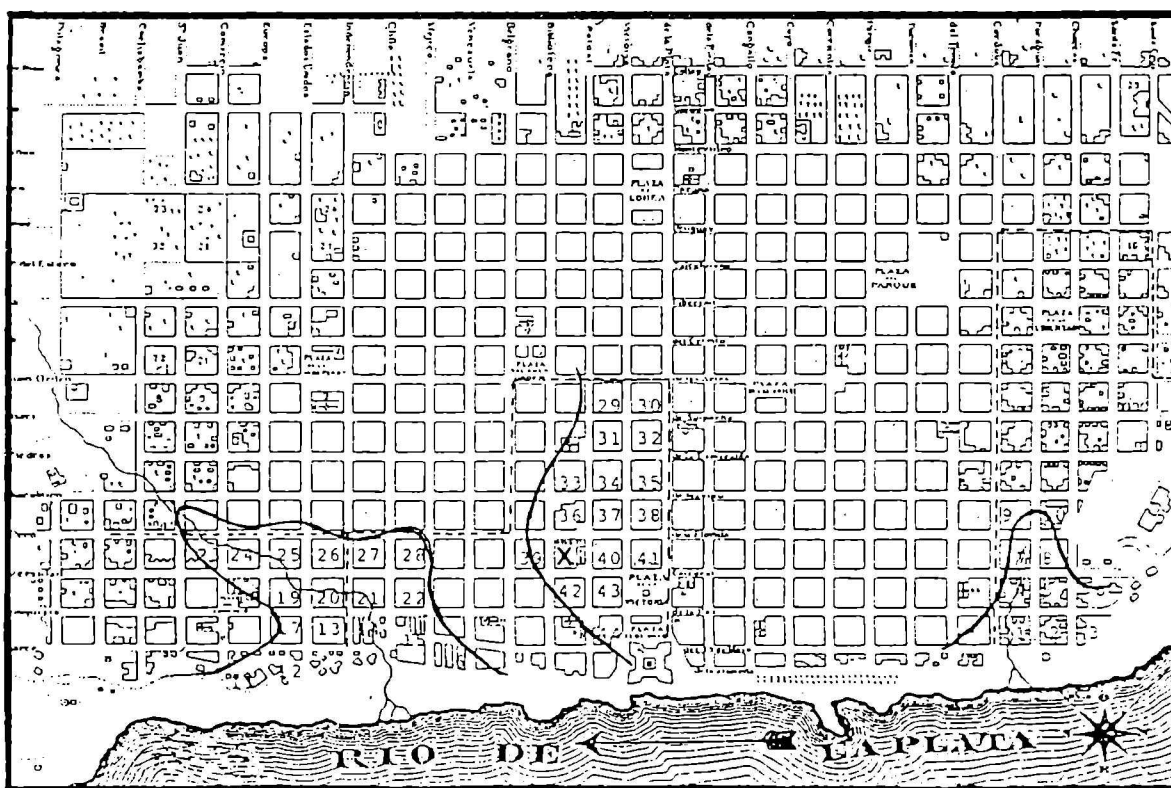
El cálculo de indicadores más precisos no resulta posible con la información disponible, no obstante, se acepta la validez de estos indicadores como orientativos de tendencias, de ningún modo se les atribuye precisión cuantitativa.

En cuanto a la denominación que se utiliza para identificar las manzanas (como por ejemplo, en el Anexo V), es una escala or

dinal que está representada en el Mapa N° 18 . Respecto al Anexo V, cabe mencionar, que su información está transcrita textualmente de los documentos originales; y precisamente, por ser manuscritos (no existe versión impresa), en este caso en el que son información base, se incluye como anexo.

Mapa N°18

Ciudad de Buenos Aires, Identificación de las manzanas referidas a los indicadores catastrales



Referencias: Los números que se consignan en las manzanas son aquellos con los cuales se las ha identificado y coinciden con los de Anexo V.

XI. ANEXOS

A N E X O I

(Acerca de las divisiones
de la ciudad)

ACERCA DE LAS DIVISIONES DE LA CIUDAD

La organización de divisiones de la planta urbana de Buenos Aires se inició cuando promediaba el siglo XVIII; se pusieron en vigencia sucesivas y simultáneas divisiones policia-les, militares, judiciales, eclesiásticas, etc.

- En 1734 se proyectó la primera división de la ciudad con miras a mejorar la administración edilicia, repartiendo el ámbito urbano en ocho cuarteles o distritos.

- En 1769 se realizó la primera división eclesiástica, se distribuyó el territorio de la ciudad en seis parroquias; hasta ese momento sólo existía la de Catedral secundada por "ayudas de parroquia". La división implementada reconocía los siguientes distritos parroquiales: Catedral, Concepción, San Ni-colás, Monserrat, Nuestras Señora del Socorro y Nuestra Señora de La Piedad. (Mapa N°19).

- En 1770 se dividió la ciudad en seis cuarteles, y esa división fue la que se utilizó para realizar el empadrona-
miento del año 1778. (Mapa N°20).

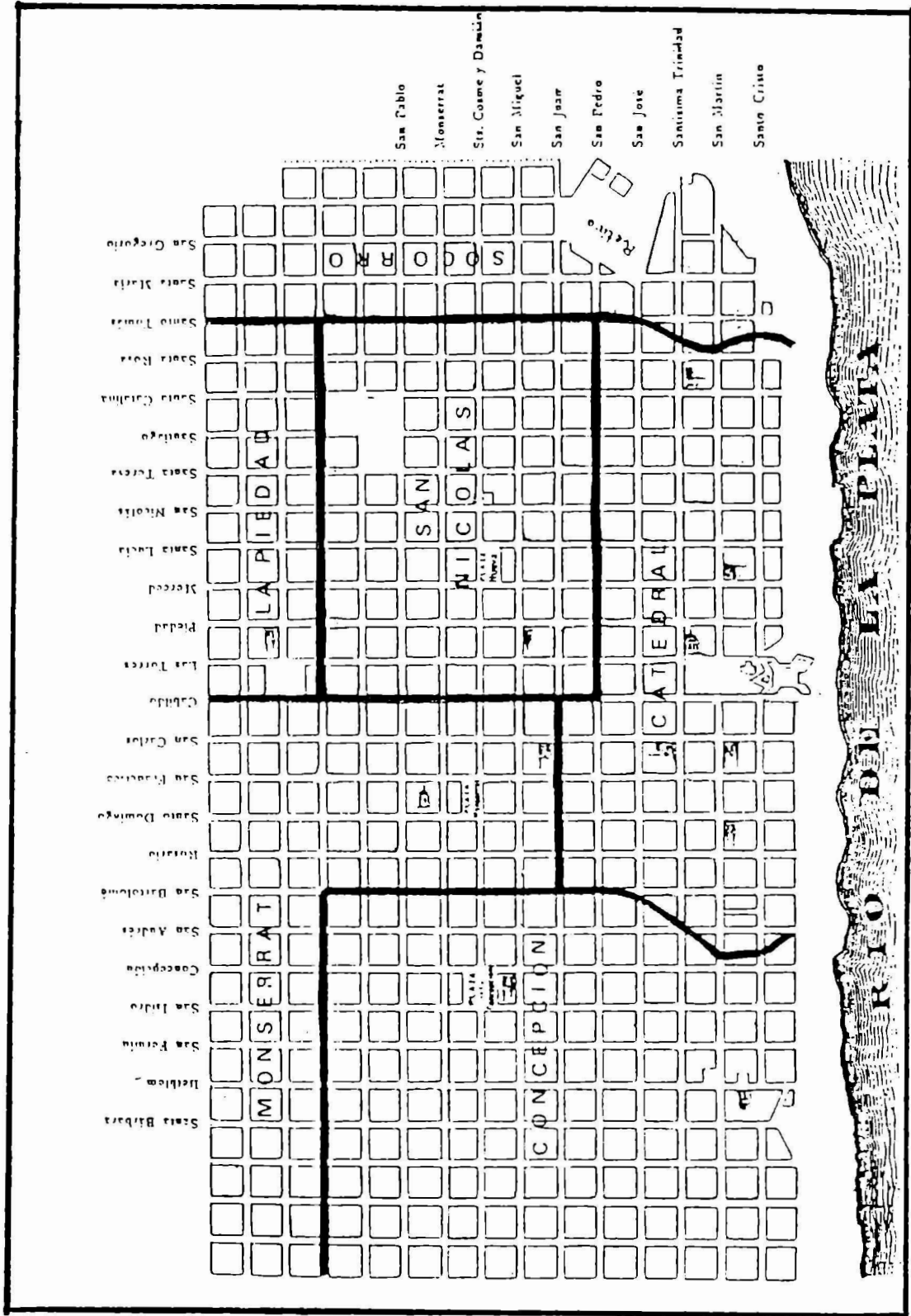
- En 1778 el virrey Vértiz dividió la ciudad en 16 "cortos de territorio" o cuarteles, y al frente de cada uno de ellos designó un alcalde con responsabilidad de tipo municipal. El único testimonio cartográfico de esta división es el esquema elaborado por Trelles en 1856. (Mapa N°21).

- En 1790 por acuerdo de la Real Audiencia y el vi-
rrey Arredondo, se implementó una división en cuatro cuarteles; nombrándose en cada uno, un alcalde de cuartel con funciones de juez correccional. Esta división tuvo efectos exclusivamente en cuanto a la función de policía de la ciudad.

- En 1794 el Intendente de Policía Martín de Boneo al considerar que la anterior división era insuficiente para llevar a cabo una efectiva administración, y con el acuerdo del Cabildo, organizó un mecanismo de subdivisión en 20 barrios.

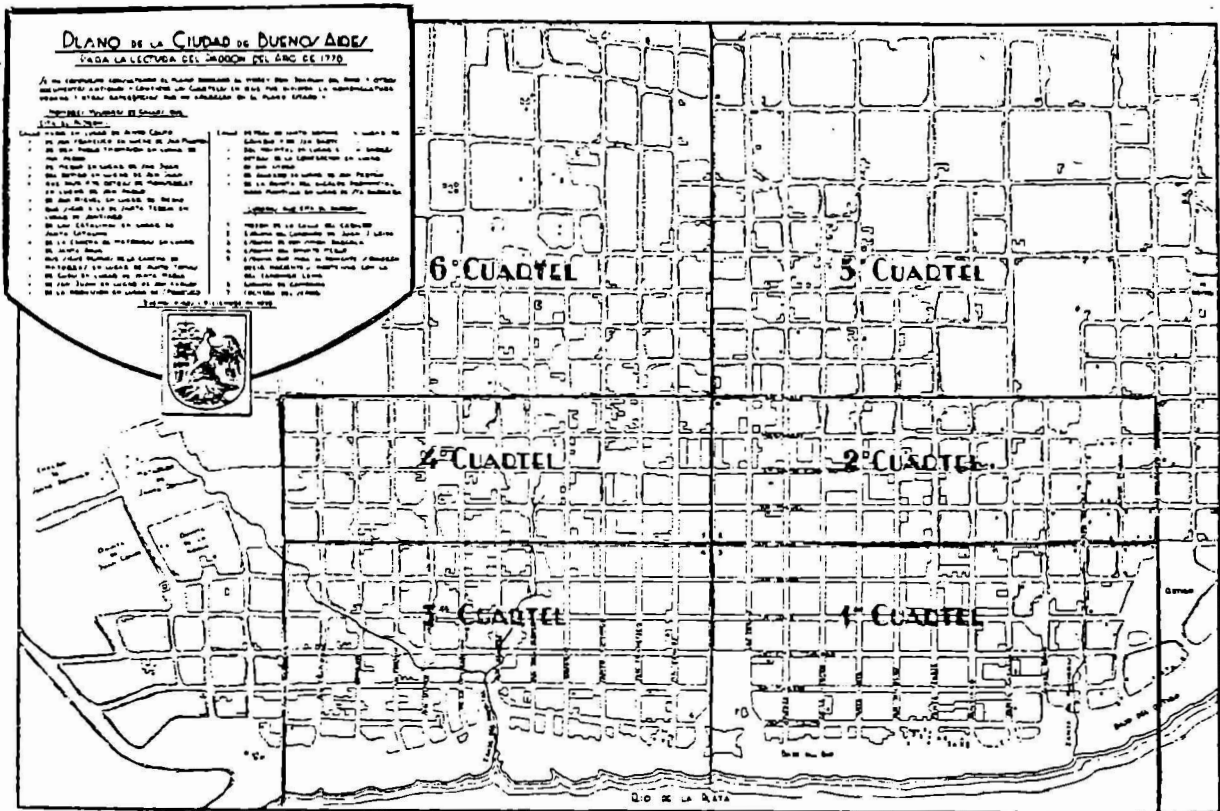
- Esta última es la que posteriormente se empleó en el empadronamiento de 1810, y es la que presenta el Registro Estadístico de Buenos Aires en 1856 de Manuel Ricardo Trelles. Respecto a la representación cartográfica de dicha división, no existe más que un croquis elaborado por Trelles en 1856 y cuya copia se adjunta. (Mapa N° 1).

Ciudad de Buenos Aires, 1769: División en seis parroquias



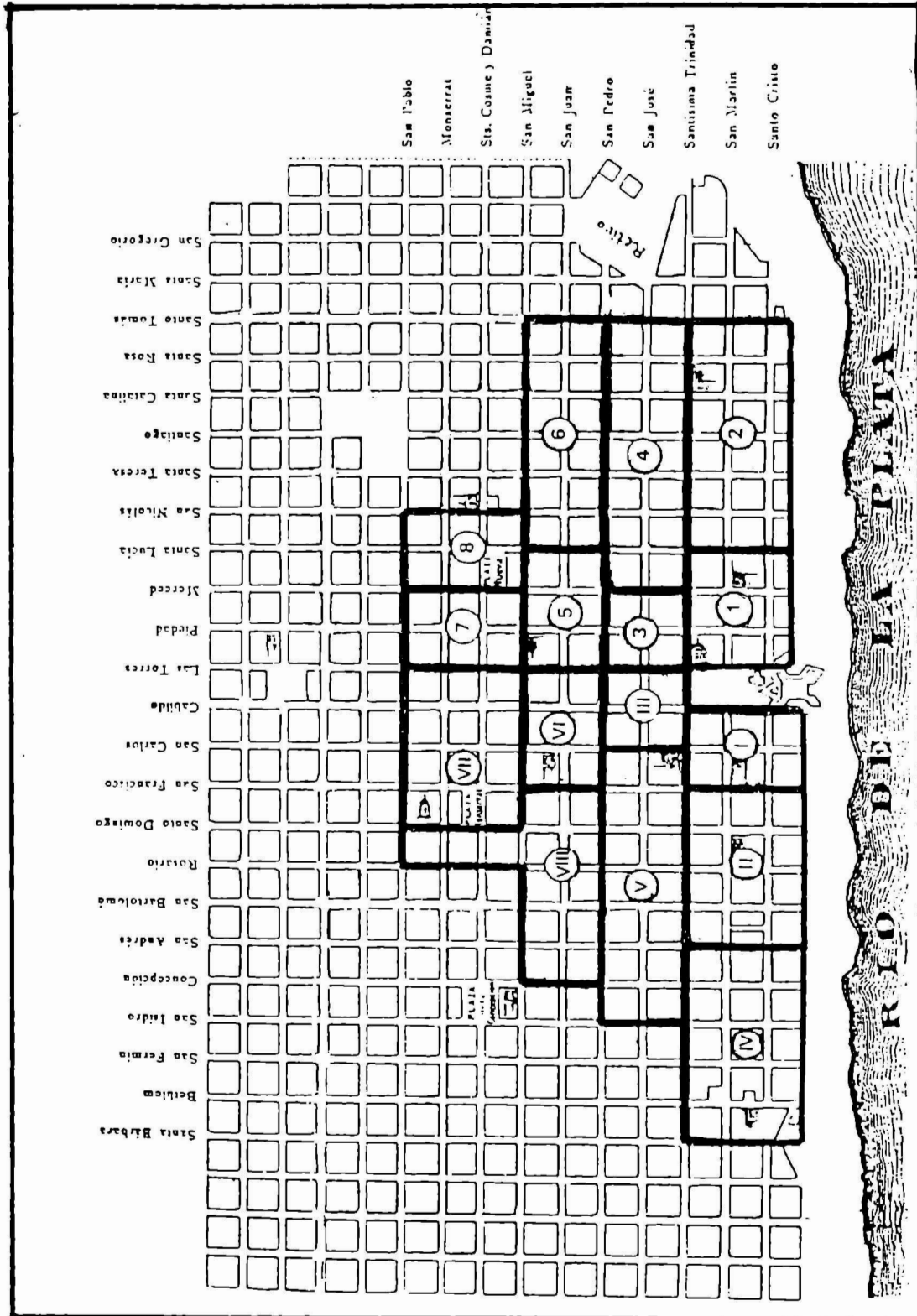
Mapa N° 20

Ciudad de Buenos Aires, 1770: División en seis cuarteles



Mapa N° 21

Ciudad de Buenos Aires, 1778: División en dieciséis cuarteles



A N E X O I I

(Empadronamiento de 1778)

Cuadro N°VII.1

Ciudad de Buenos Aires, 1778 - Número de habitantes por calles, según clasificación étnica y referencias ocupacionales

Cuenca del Tercero del Medio

a) Calle de la Cancha de Matorras (Córdoba)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
54	68	-	-	122
1 artesano	(19 son esclavos)			
4 comerciantes	2 artesanos			

b) Calle que sigue después de la Cancha de Matorras (Paraguay)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
30	24	-	-	54
1 comerciante	(2 son esclavos)			

c) Calle de Cueli (Charcas)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
56	18	-	-	74
1 comerciante	(12 son esclavos)			
1 Activ.Rurales				
3 Obreros no calificados				

Cuenca del Tercero del Sur

d) Calle del Hospital (Chile)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
70	8	5	2	85
2 artesanos	(2 son esclavos)			

e) Calle de la Concepción (Independencia)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
46	11	9	5	71
	(6 son esclavos)			

f) Calle que está detrás de la Concepción (Estados Unidos)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
53	6	2	-	61
2 comerciantes 3 artesanos	(5 son esclavos)			

El Bajo

g) Bajo desde el Fuerte al Puerto

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
23	31	-	-	54
	3 artesanos			

El Bajo

h) Bajo desde El Retiro al Fuerte

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
53	17	-	-	70

El Alto

i) Calle del Cabildo (Hipólito Irigoyen)

Españoles	Negros y Mulatos	Mestizos	Indios	Total
228	101	11	1	342
26 comerciantes 13 artesanos 2 activ.rurales 1 profesionales y funcionar.públ.	(84 son esclavos) 1 artesano 1 comerciante			

Fuente: Elaboración propia en base a:

Empadronamiento de 1778, en: Padrones, Documentos para la Historia Argentina, Tomo XI, op.cit.

Notas : - El primer nombre de las calles es el utilizado en el Empadronamiento. El segundo corresponde al actual.

- El empadronamiento no aclara la ocupación de toda la población, sino que hace referencias aisladas.

- Las ocupaciones fueron agrupadas de acuerdo a la siguiente tipología: "comercio y transporte", "artesanos calificados", "profesionales, funcionarios de gobierno, clero y militares", "actividades rurales" y "actividades no calificadas".

- Las referencias que se presentan a continuación muestran los datos sin agrupar, tal como aparecen en el documento.

- Estas calles están identificadas en el Mapa N°14, pág.88.

Cuadro N°VII.2

Ciudad de Buenos Aires, 1778. Referencias ocupacionales por calles

a) Calle de la Cancha de Matorras

En Españoles:

1 zapatero
1 panadero
1 carretillero
2 pulperos

En Mulatos:

1 zapatero
1 platero

b) Calle que sigue después de la Cancha de Matorras

En Españoles:

1 pulpero

c) Calle de Cueli

En Españoles:

1 pulpero
1 hortelano
3 peones

d) Calle del Hospital

En Españoles:

1 zapatero
1 dorador

f) Calle que está detrás de la Concepción

En Españoles:

2 pulperos
1 carpintero
1 platero
1 cordonero

g) Bajo desde el Fuerte al Puerto

En Mulatos:

1 sastre
1 zapatero
1 cordonero

h) Calle del Cabildo

En Españoles:

8 comerciantes
7 mercaderes
7 pulperos
1 peluquero
2 plateros
1 herrero
1 tonelero
1 zapatero
1 sastre
2 silleteros
1 lomillero
1 carpintero
1 labrador
1 homero
1 tropero
1 carnicero
1 albañil
1 carretero
1 estanciero
1 quintero
1 ministro

En Mulatos:

1 zapatero
1 barbero

Fuente: Idem Cuadro VII.1.

A N E X O I I I

(Empadronamiento de 1810)

Cuadro N°VII.3

Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°1 (División en Veinte Barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas según rubros

Actividades Primarias

6 pescadores

Artesanos

3 Albañiles

2 Herreros

1 Talabartero

1 Amero

1 Hilador

7 Zapateros

4 Carpinteros

1 Platero

2 Carreteros

1 Sastre

Comercio y Servicios

1 Ayudante

2 Marineros

1 Barcero

4 Pulperos

1 Carnicero

2 Empleados

Actividades No Calificadas

12 Jornaleros

Esclavos y Sirvientes

22 Esclavos

6 Sirvientes

Militares, Clero, Profesionales

69 militares (*)

(*) En la participación relativa de cada rubro en la estructura ocupacional en Militares, Clero y Profesionales no se considera este grupo de 69 militares, porque dado que los padrones del barrio están incompletos, y este grupo consti

Cuadro N°VII.3 (Cont.)

tuía la población (variable) de un cuartel, su ponderación produce una considerable deformación de la estructura ocupacional.

Fuente: Elaboración propia en base a: Trelles, 1858: Registro Estadístico de Buenos Aires.

Cuadro N°VII.4

Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°4 (División en Veinte Barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas según rubros

Actividades Primarias

1 Hacendado
1 Quintero

Esclavos y Sirvientes

9 Sirvientes
576 Esclavos
17 Agregados

Artesanos

5 Albañiles
1 Armero
2 Calafates
5 Plateros
8 Costureras

6 Herreros
5 Labradores
2 Relojeros
1 Cerero
1 Tallista

1 Tornero
17 Zapateros
11 Carpinteros
15 Sastres

Comercio y Servicios

7 Barberos
2 Boticarios
5 Cadetes
1 Librero
8 Cocineros
3 Confiteros
26 Dependientes

22 Empleados
3 Faroleros
2 Fonderos
1 Cochero
1 Piloto
1 Pintor

1 Sangrador
5 Marineros
4 Carreteros
4 Panaderos
330 Comerciantes
2 Porteros

Actividades No Calificadas

2 Amas de Leche
2 Peones

Cuadro N°VII.4 (Cont.)

Profesionales, Clero y Militares

7 Abogados	1 Coronel	2 Oficiales
1 Acólito	1 Director	5 Sacerdotes
1 Alférez	1 Escribano	2 Sargentos
1 Bachiller	6 Estudiantes	21 Soldados
2 Cabos	1 Ingeniero	1 Tambor Mayor
8 Capitanes	1 Militar	1 Teniente Coronel
1 Contador	6 Músicos	4 Tenientes

Fuente: Idem Cuadro N°VII.3.

Cuadro N°VII .5

Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°5 (División en Veinte Barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas por rubros

Actividades Primarias

1 Estanquero
5 Pescadores

Artesanos

11 Albañiles	31 Carretilleros	2 Plateros
3 Artilleros	2 Cordeleros	22 Sastres
10 Barqueros	2 Cordoneros	1 Tonelero
25 Calafates	7 Lancheros	4 Veleros
4 Capataces	1 Lomillero	44 Zapateros
47 Carpinteros	1 Peinetero	

Comercio y Servicios

21 Abastecedores	1 Confitero	1 Pintor
8 Barberos	1 Dependiente	1 Practicante
1 Boticario	7 Empleados	72 Pulperos
1 Cafetero	58 Marineros	7 Revendedores
43 Comerciantes	3 Panaderos	5 Sombrereros
6 Patronos de buque	2 Pilotos	1 Tendero

Actividades No Calificadas

12 Peones

Esclavos y Sirvientes

97 Esclavos

Cuadro N° VII.5 (Cont.)

Profesionales, Clero y Militares

1 Abogado	2 Médicos
1 Alférez	57 Militares
10 Capitanes	6 Oficiales
1 Coronel	32 Soldados
3 Estudiantes	1 Tambor

Fuente: Idem Cuadro VII.3.

A N E X O I V

(Información catastral de
1860, elaborada)

Cuadro N°VIII.1

Cuenca del Tercero del Medio, Parroquia del Socorro, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzanas

N°de Manzana (*)	N°habit.por vivienda	Relación hab.en altos y total de habit. (%)	Valuación Total de la manzana	Precio Promedio de la propiedad
1	6,13	0,0	780.000	52.000
2	13,4	6,0	1.644.000	274.000
3	7,0	0,0	754.285	94.285
4	7,4	0,0	1.370.000	65.238
5	7,6	1,2	2.009.473	87.368
6	6,3	0,0	6.921.324	238.666
7	7,5	0,0	1.781.100	68.500
8	6,0	1,0	2.795.000	82.205
9	6,0	0,0	1.842.880	70.880
10	6,7	7,5	2.882.615	70.308
Promedio	7,40	1,5	-	110.345

Fuente: Elaboración propia en base al Anexo V.

(*) Según Mapa N°18.

Cuadro N°VIII.2

Cuenca del Tercero del Sur, Parroquia de San Telmo, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzana

N°de Manzana	N°habit.por vivienda	Relación hab.en altos y total de habit. (%)	Valuación Total de la manzana	Precio promedio de la propiedad
11	6,16	8,0	1.771.521	61.086
12	4,5	0,0	736.000	46.000
13	5,9	13,4	3.530.250	65.375
17	7,6	12,0	2.373.632	84.809
18	6,2	8,0	1.582.619	68.809
19	8,0	1,2	1.906.666	86.666
20	6,4	0,0	2.448.269	84.423
23	5,1	0,0	1.764.000	63.000
24	5,1	0,0	1.632.928	49.482
25	4,7	1,2	2.098.793	56.724
26	5,2	2,8	2.906.248	72.656
Promedio	5,85	4,23	-	67.181

Fuente: Idem Cuadro N°VIII.1.

Cuadro N°VIII.3

Cuenca del Tercero del Sur, Parroquia de Catedral al Sur, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzana

N°de Manzana	N°habit.por vivienda	Relación hab.en altos y total de habit. (%)	Valuación Total de la manzana	Precio promedio de la propiedad
14	7,5	0,0	3.622.419	97.903
15	8,4	4,4	3.528.000	168.000
16	5,6	0,0	2.643.846	188.846
21	9,2	17,0	2.395.736	119.736
22	14,0	21,0	5.330.000	253.809
27	7,9	2,0	2.920.000	104.285
28	7,6	5,3	3.320.000	138.333
Promedio	8,6	7,1	-	152.987

Fuente: Idem Cuadro N°VIII.1.

Cuadro N°VIII.4

Núcleo Central, Parroquia de Catedral al Sur, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzana

N°de Man zana	N°habit.por vivienda	Relación hab.en altos y total de habit. (%)	Valuación Total de la manzana	Precio promedio de la propiedad
29	8,4	1,5	5.250.000	169.354
30	9,4	18,0	6.940.000	240.000
31	10,6	25,0	8.250.000	317.307
32	11,6	20,0	8.300.000	345.800
33	14,5	14,0	5.030.000	295.880
34	12,7	25,0	7.930.000	317.200
35	10,7	24,0	10.100.000	404.000
36	7,5	23,0	3.070.000	219.290
37	15,7	41,0	10.600.000	530.000
38	12,5	39,0	11.190.000	447.600
39	16,0	38,0	4.200.000	420.000
40	20,0	36,0	9.950.000	663.330
41	0,0	0,0	9.560.000	531.100
42	16,0	45,0	9.700.000	485.000
43	7,5	48,0	11.900.000	540.090
44	19,0	23,0	6.250.000	446.000
Promedio	12,75	28,03	-	398.206

Fuente: Idem Cuadro N°VIII.1.

A N E X O V

(Información Catastral, 1860)

Parroquia del Socorro

Manzana N° 1

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	7	-	-	-	-	
II	4	-	-	-	30.000	
III	4	-	-	-	-	
IV	5	-	-	-	20.000	
V	5	-	-	-	60.000	
VI	5	-	-	-	35.000	
VII	4	-	-	-	45.000	
VIII	1	3	-	-	-	
IX	-	5	-	-	-	
X	5	-	-	-	-	
XI	7	-	-	-	50.000	
XII	6	-	-	-	50.000	
XIII	8	2	-	-	120.000	
XIV	7	5	-	-	80.000	
XV	9	-	-	-	30.000	Barraca-Depó sito-Casa

Parroquia del Socorro

Manzana N° 2

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	-	-	-	-	500.000
II	3	-	-	-	-
III	5	-	4	-	50.000
IV	5	1	-	-	100.000
V	14	-	-	-	220.000
VI	34	1	-	-	500.000
					1.370.000

Parroquia del Socorro

Manzana N° 3

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	9	2	-	-	150.000
II	4	3	-	-	100.000
III	3	1	-	-	90.000
IV	4	-	-	-	-
V	-	-	-	-	80.000
VI	6	6	-	-	50.000
VII	6	-	-	-	150.000
VIII	5	-	-	-	40.000
					660.000

Parroquia del Socorro

Manzana N° 4

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	7	-	-	-	120.000	
II	2	2	-	-	60.000	
III	5	24	-	-	30.000	
IV	4	-	-	-	20.000	
V	9	-	-	-	100.000	
VI	5	-	-	-	50.000	
VII	7	-	-	-	60.000	
VIII	-	-	-	-	20.000	
IX	5	-	-	-	40.000	
X	4	-	-	-	30.000	
XI	15	6	-	-	250.000	3 casas y terreno
XII	20	-	-	-	250.000	3 casas
XIII	8	-	-	-	100.000	
XIV	8	-	-	-	120.000	
XV	12	5	-	-	120.000	3 casas y terreno
					1.370.000	

Parroquia del Socorro

Manzana N° 5

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	9	-	-	-	200.000
II	6	-	-	-	140.000
III	4	-	-	-	40.000
IV	9	-	-	-	100.000
V	3	1	-	-	-
VI	-	-	-	-	50.000
VII	4	-	-	-	-
VIII	-	3	-	-	-
IX	14	1	-	-	150.000
X	6	2	-	-	50.000
XI	3	2	-	-	35.000
XII	14	-	-	-	115.000
XIII	5	-	-	-	40.000
XIV	10	-	-	-	250.000
XV	9	1	2	-	70.000
XVI	6	-	-	-	50.000
XVII	9	-	-	-	150.000
XVIII	12	5	-	-	60.000
XIX	7	1	-	-	-
XX	9	-	-	-	60.000
XXI	10	-	-	-	100.000
					1.660.000

Tres casitas

Parroquia del Socorro

Manzana N° 6

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	3	-	-	-	100.000	
II	16	-	-	-	200.000	Dos casas
III	9	-	-	-	420.000	
IV	3	-	-	-	70.000	
V	5	1	-	-	-	
VI	12	8	-	-	150.000	
VII	6	-	-	-	70.000	
VIII	5	-	-	-	30.000	
IX	12	2	-	-	160.000	
X	5	-	-	-	-	
XI	6	3	-	-	-	
XII	12	-	-	-	-	
XIII	5	2	-	-	-	
XIV	4	4	-	-	-	
XV	9	6	-	-	150.000	
XVI	3	-	-	-	-	
XVII	2	-	-	-	-	
XVIII	2	1	-	-	-	
XIX	3	1	-	-	30.000	
XX	6	-	-	-	40.000	
XXI	-	-	-	-	-	
XXII	-	-	-	-	-	

Manzana N° 6 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
XXIII	3	-	-	-	-
XXIV	6	-	-	-	-
XXV	-	-	-	-	-
XXVI	4	-	-	-	110.000
XXVII	3	-	-	-	50.000
XXVIII	4	-	-	-	2.000.000
					3.580.000

Parroquia del Socorro

Manzana N° 7

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	7	-	-	-	120.000	
II	2	2	-	-	60.000	
III	5	24	-	-	30.000	
IV	5	-	-	-	-	
V	4	-	-	-	20.000	
VI	9	-	-	-	100.000	
VII	5	-	-	-	50.000	
VIII	7	-	-	-	60.000	
XIX	-	-	-	-	20.000	
X	5	-	-	-	40.000	
XI	4	-	-	-	30.000	
XII	15	6	-	-	250.000	Tres casas
XIII	3	-	-	-	-	
XIV	5	-	-	-	-	
XV	6	-	-	-	-	
XVI	20	-	-	-	250.000	Dos casas
XVII	6	-	-	-	-	
XVIII	8	-	-	-	100.000	
XIX	7	-	-	-	-	
XX	8	-	-	-	120.000	Tres casas
XXI	12	5	-	-	120.000	

Parroquia del Socorro

Manzana N° 8

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	19	-	-	-	270.000	Dos casas y tres casitas
II	2	-	-	-	30.000	
III	5	-	-	-	45.000	
IV	14	-	2	-	100.000	Dos casas y tres casitas
V	13	-	-	-	100.000	Dos casas
VI	24	-	-	-	250.000	Tres casas
VII	5	2	-	-	50.000	
VIII	8	-	-	-	50.000	
IX	7	-	-	-	70.000	
X	7	-	-	-	110.000	
XI	8	-	-	-	80.000	Dos casas
XII	6	-	-	-	60.000	
XIII	6	-	-	-	80.000	
XIV	4	-	-	-	40.000	
XV	2	-	-	-	30.000	
XVI	6	-	-	-	80.000	
XVII	10	-	-	-	150.000	
XVIII	12	1	-	-	800.000	
XIX	10	-	-	-	100.000	
XX	8	-	-	-	150.000	
XXI	15	-	-	-	150.000	Dos casas
					2.795.000	

Parroquia del Socorro

Manzana N° 9

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	10	-	-	-	50.000	
II	2	-	-	-	-	
III	12	-	-	-	50.000	Seis casitas
IV	16	-	-	-	70.000	Cuatro casas
V	5	-	-	-	50.000	
VI	6	-	-	-	60.000	
VII	6	-	-	-	90.000	
VIII	3	-	-	-	30.000	
IX	5	1	-	-	42.000	
X	11	-	-	-	120.000	
XI	18	4	-	-	760.000	
XII	8	-	-	-	150.000	
XIII	4	-	-	-	50.000	
XIV	16	-	-	-	50.000	
XV	5	-	-	-	80.000	
XVI	8	-	-	-	120.000	
XVII	7	-	-	-	70.000	
XVIII	8	-	-	-	80.000	
					1.772.000	

Parroquia del Socorro

Manzana N° 10

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	8	-	-	-	70.000	
II	6	-	-	-	60.000	
III	5	-	-	-	30.000	
IV	13	-	-	-	100.000	Dos casas
V	7	-	-	-	55.000	
VI	4	-	-	-	42.000	
VII	20	2	-	-	-	
VIII	9	-	-	-	70.000	
IX	5	-	-	-	40.000	
X	2	-	-	-	45.000	
XI	4	-	-	-	40.000	
XII	6	-	-	-	45.000	
XIII	5	-	-	-	-	
XIV	8	-	-	-	120.000	Dos casas
XV	10	-	-	-	100.000	Dos casas
XVI	10	-	-	-	50.000	
XVII	14	-	-	-	150.000	
XVIII	8	-	-	-	60.000	
XIX	4	-	-	-	50.000	
XX	12	-	12	-	200.000	
XXI	16	-	-	-	130.000	Cinco casas
XXII	6	-	-	-	150.000	

Manzana N° 10 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXIII	6	-	-	-	55.000	
XXIV	12	-	6	-	300.000	
XXV	6	-	-	-	120.000	
XXVI	7	-	-	-	90.000	
XXVII	6	-	-	-	120.000	
XXVIII	12	-	-	-	250.000	Dos casas
XXIX	22	-	-	-	200.000	Cinco casas
					2.742.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 11

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	15	-	12	-	220.000	
II	16	5	-	-	150.000	
III	4	-	-	-	-	
IV	5	-	-	-	-	
V	7	-	-	-	-	
VI	8	-	-	-	60.000	
VII	3	1	-	-	-	
VIII	4	-	-	-	25.000	
IX	1	-	-	-	-	
X	4	-	-	-	-	
XI	6	-	-	-	50.000	
XII	4	-	-	-	30.000	
XIII	30	-	-	-	180.000	Tres casas y depósitos
XIV	9	-	-	-	100.000	Depósito y corral
XV	4	-	-	-	250.000	Depósito y corral
XVI	16	-	-	-	120.000	Ocho casitas
XVII	-	-	-	-	30.000	
XVIII	-	-	-	-	80.000	
XIX	-	-	-	-	50.000	
XX	-	-	-	-	60.000	
					1.405.000	

Parroquia de San Telmo
Manzana N°12

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	4	-	-	-	60.000	Dos casas
II	1	3	-	-	20.000	
III	7	-	-	-	-	
IV	4	-	-	-	-	
V	4	-	-	-	-	
VI	5	-	-	-	25.000	
VII	3	-	-	-	25.000	
VIII	4	-	-	-	-	
IX	2	-	-	-	140.000	
X	14	5	-	-	100.000	
XI	1	2	-	-	60.000	
XII	5	-	-	-	-	
XIII	2	-	-	-	-	
XIV	3	-	-	-	15.000	
XV	1	2	-	-	15.000	
					460.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 13

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	5	-	-	-	-	
II	9	-	-	-	-	
III	6	-	-	-	80.000	
IV	10	-	-	-	140.000	
V	5	-	-	-	-	
VI	3	-	-	-	-	
VII	5	-	-	-	70.000	
VIII	12	-	5	-	200.000	
IX	18	-	12	-	500.000	Cinco ca- sitas
X	28	-	-	-	100.000	Doce ca- sitas
XI	10	-	-	-	120.000	
XII	8	-	-	-	70.000	
XIII	4	-	4	-	90.000	
I	4	-	-	-	70.000	
II	4	3	-	-	60.000	
III	8	-	8	-	170.000	
IV	7	1	-	-	50.000	
V	10	-	-	-	100.000	Dos casas
VI	6	-	-	-	90.000	
VII	4	-	-	-	45.000	
VIII	12	1	-	-	120.000	Dos casas
IX	16	-	-	-	-	

Manzana N° 13 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
X	-	-	-	-	250.000
XI	5	-	-	-	70.000
XII	-	-	-	-	-
XIII	-	-	-	-	-
XIV	7	-	-	-	-
XV	2	7	-	-	-
XVI	5	-	5	-	40.000
XVII	4	-	-	-	-
XVIII	2	2	-	-	-
XIX	4	-	-	-	-
I	5	-	-	-	50.000
II	5	-	-	-	-
III	12	-	7	-	100.000
IV	2	-	-	-	-
V	3	-	-	-	30.000

B

C

Notas: A = Entre Defensa, Estados Unidos, Balcarce y Luján.

B = Entre Defensa, Luján e Independencia.

C = Entre Balcarce, Paseo Colón, Estados Unidos y Luján.

Parroquia de Catedral al Sur
Manzana N° 14

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I-III a X-XVII	29	3	-	-	685.000
II	4	12	-	-	200.000
IV	10	-	-	-	70.000
V	3	-	-	-	-
VI	17	-	-	-	150.000
VII	3	-	-	-	150.000
VIII	5	-	-	-	-
IX	8	-	-	-	-
XI	13	-	-	-	120.000
XII	11	1	-	-	45.000
XIII	3	-	-	-	125.000
XIV	4	-	-	-	50.000
I	9	14	-	-	180.000
II	7	-	-	-	45.000
III	10	-	-	-	60.000
IV	7	-	-	-	100.000
V	4	-	-	-	50.000
VI.C	13	-	-	-	360.000
VII-VIII	6	-	-	-	60.000
IX			Barracas		-

A

Manzana N° 14 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
X	10	-	-	-	40.000
XI	4	-	-	-	40.000
XII	2	6	-	-	60.000
XIII	4	5	-	-	80.000
XIV	7	4	-	-	-
XV	5	-	-	-	-
XVI	3	-	-	-	80.000
XVII	3	-	-	-	100.000
XVIII	7	-	-	-	50.000
B	7	-	-	-	100.000
D	6	-	-	-	35.000

B

Notas: A = Entre Independencia y San Lorenzo.

B = Entre San Lorenzo y Chile.

Parroquia Catedral al Sur

Manzana N°15

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	7	-	-	-	100.000
II	5	1	3	-	100.000
III	17	-	-	-	200.000
IV	11	-	-	-	80.000
V	5	-	-	-	100.000
VI	6	-	-	-	120.000
VII	4	-	4	-	250.000
VIII	4	-	-	-	60.000
IX	7	-	-	-	60.000
X	10	-	-	-	80.000
XI	-	-	-	-	50.000
XII	3	-	-	-	50.000
XIII	10	-	-	-	500.000
I	10	-	-	-	700.000
II	5	-	-	-	-
III	-	-	-	-	300.000
IV	6	-	-	-	60.000
V	8	-	-	-	150.000
VI	11	-	-	-	200.000
VII	18	2	-	-	100.000
VIII	1	1	-	-	100.000
					3.360.000

A

B

Nota: A= Entre Chile, México, Defensa y Balcarce
 B= Entre Chile, México, Balcarce y Paseo Colón.

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°16

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	8	-	-	-	300.000
II	-	-	-	-	200.000
III	6	-	-	-	50.000
IV	5	-	-	-	100.000
V	21	-	-	-	340.000
VI	5	-	-	-	120.000
VII	8	-	-	-	100.000
VIII	2	-	-	-	45.000
IX	-	-	-	-	500.000
X	2	-	-	-	-
XI	2	-	-	-	50.000
XII	6	18	-	-	50.000
XIII	4	-	-	-	450.000
XIV	8	-	-	-	150.000
					2.455.000

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 17

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	12	5	-	-	100.000
II	14	-	18	-	400.000
III	6	-	-	-	50.000
IV	6	-	7	-	200.000
V	7	-	-	-	50.000
VI	9	3	-	-	150.000
VII	8	-	-	-	-
VIII	8	-	-	-	80.000
IX	7	-	-	-	120.000
X	3	-	-	-	25.000
XI	8	-	-	-	80.000
XII	8	4	-	-	70.000
XIII	5	-	-	-	50.000
XIV	4	-	-	-	50.000
XV	8	-	-	-	70.000
XVI	2	-	-	-	-
XVII	2	-	-	-	-
XVIII	2	1	-	-	10.000
XIX	5	-	-	-	10.000
XX	4	-	-	-	-
XXI	5	1	-	-	70.000
XXII	7	-	-	-	100.000

Manzana N° 17 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXIII	8	-	-	-	-	
XXIV	5	-	-	-	35.000	
XXV	3	2	-	-	45.000	
XXVI	10	-	-	-	100.000	Dos casas
XXVII	3	2	-	-	-	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 18

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	4	-	-	-	60.000
II	7	-	-	-	-
III	6	-	-	-	50.000
IV	5	-	-	-	60.000
V	3	-	-	-	40.000
VI	6	-	-	-	70.000
VII	37	5	9	-	385.000
VIII	2	-	3	-	-
IX	4	-	-	-	250.000
X	5	-	-	-	40.000
XI	4	-	-	-	40.000
XII	17	1	-	-	150.000
XIII	4	-	-	-	50.000
XIV	6	-	-	-	80.000
XV	5	-	-	-	30.000
XVI	6	-	-	-	50.000
XVII	5	-	-	-	60.000
XVIII	4	-	-	-	30.000

Seis casas y corralón

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 19

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	16	4	-	-	450.000	
II	14	-	-	-	40.000	Dos casas
III	5	-	-	-	30.000	
IV	4	-	-	-	60.000	
V	4	1	-	-	45.000	
VI	4	2	-	-	60.000	
VII	7	-	-	-	50.000	
VIII	2	-	-	-	25.000	
IX	4	-	2	-	50.000	
X	7	-	-	-	60.000	
XI	-	1	-	-	50.000	Corralón
XII	4	1	-	-	90.000	
XIII	8	1	-	-	100.000	
XIV	8	-	-	-	100.000	
XV	9	-	-	-	130.000	
XVI	8	-	-	-	-	
XVII	14	2	-	-	200.000	
XVIII	8	3	-	-	180.000	
XIX	15	4	-	-	50.000	
XX	5	-	-	-	50.000	
					1.820.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 20

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	8	-	-	-	120.000	
II	5	-	-	-	35.000	
III	3	-	-	-	70.000	
IV	2	-	-	-	20.000	
V	4	-	-	-	20.000	
VI	4	-	-	-	30.000	
VII	6	-	-	-	-	
VIII	4	-	-	-	25.000	
IX	7	-	-	-	20.000	
X	3	-	-	-	20.000	
XI	5	-	-	-	45.000	
XII	3	-	-	-	-	
XIII	9	-	-	-	-	
XIV	-	-	-	-	200.000	Fábrica, casa y galpón
XV	8	4	-	-	430.000	
XVI	8	-	-	-	50.000	
XVII	9	-	-	-	120.000	
XVIII	10	-	-	-	150.000	
XIX	12	-	-	-	200.000	
XX	7	-	-	-	70.000	

Manzana N° 20 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXI	7	-	-	-	80.000	
XXII	6	-	-	-	50.000	
XXIII	15	-	-	-	200.000	Dos casas
XXIV	18	-	-	-	240.000	Tres casas y corralón
					2.195.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 21

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	9	-	-	-	120.000
II	20	-	-	-	150.000
III	18	-	-	-	150.000
IV	2	-	5	-	130.000
V	11	-	-	-	100.000
VI	12	-	-	-	100.000
VII	-	-	-	-	-
VIII	7	-	-	-	130.000
IX	6	-	-	-	130.000
X	6	-	-	-	150.000
XI	-	-	17	-	300.000
XII	-	-	5	-	200.000
XIII	13	-	4	-	150.000
XIV	-	-	-	-	80.000
XV	13	-	-	-	200.000
XVI	2	-	-	-	22.500
XVII	2	-	-	-	22.500
XVIII	25	-	-	-	50.000
XIX	2	-	-	-	40.000
XX	4	-	-	-	50.000

Corralón

2.275.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 22

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	6	-	-	-	100.000
II	7	-	-	-	100.000
III	8	-	-	-	100.000
IV	7	-	-	-	100.000
V	-	29	-	-	150.000
VI	7	-	-	-	80.000
VII	8	-	-	-	200.000
VIII	24	-	7	-	460.000
IX	8	-	14	-	450.000
X	14	-	-	-	400.000
XI	5	-	-	-	180.000
XII	8	-	-	-	100.000
XIII	25	2	10	-	760.000
XIV	8	-	-	-	200.000
XV	18	-	12	-	700.000
XVI	11	-	5	-	300.000
XVII	10	-	15	-	600.000
XVIII	3	-	-	-	40.000
XIX	10	-	-	-	50.000
XX	6	-	-	-	100.000
XXI	6	-	-	-	160.000

5.330.000

Parroquia de San Telmo
Manzana N° 23

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	7	-	-	-	20.000	
II	3	-	-	-	70.000	
III	4	-	-	-	-	
IV	3	-	-	-	25.000	
V	2	-	-	-	100.000	
VI	8	7	-	-	300.000	Dos casas
VII	-	-	-	-	-	
VIII	7	-	-	-	80.000	
IX	2	-	-	-	-	
X	10	-	-	-	60.000	
XI	2	-	-	-	25.000	
XII	6	2	-	-	-	
XIII	3	2	-	-	50.000	
XIV	12	-	-	-	35.000	
XV	-	-	-	-	35.000	
XVI	3	-	-	-	60.000	
XVII	5	-	-	-	-	
XVIII	8	-	-	-	60.000	
XIX	4	-	-	-	60.000	
XX	3	-	-	-	-	
XXI	6	-	-	-	60.000	

Manzana N°23 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXII	2	-	-	-	130.000	
XXIII	4	-	-	-	-	
XXIV	6	-	-	-	50.000	Dos casas
XXV	8	-	-	-	30.000	
XXVI	4	-	-	-	-	
					1.260.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 24

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	4	-	-	-	30.000
II	3	-	-	-	25.000
III	4	-	-	-	-
IV	2	-	-	-	25.000
V	3	-	-	-	-
VI	5	-	-	-	70.000
VII	5	-	-	-	90.000
VIII	5	-	-	-	-
IX	-	3	-	-	10.000
X	3	-	-	-	35.000
XI	8	-	-	-	100.000
XII	6	-	-	-	80.000
XIII	2	-	-	-	30.000
XIV	14	-	-	-	90.000
XV	2	-	-	-	60.000
XVI	2	-	-	-	70.000
XVII	2	-	-	-	30.000
XVIII	3	-	-	-	30.000
XIX	4	-	-	-	60.000
XX	5	-	-	-	30.000

Dos casas

Manzana N° 24 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXI	6	-	-	-	70.000	
XXII	12	-	-	-	120.000	Dos casas
XXIII	6	-	-	-	-	
XXIV	5	-	-	-	30.000	
XXV	9	-	-	-	70.000	
XXVI	8	-	-	-	60.000	
XXVII	6	-	-	-	40.000	
XXVIII	6	-	-	-	40.000	
XXIX	7	-	-	-	70.000	
XXX	4	-	-	-	40.000	
XXXI	3	-	-	-	15.000	
					1.435.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 25

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	22	-	-	-	210.000	Cinco casa
II	7	-	-	-	70.000	
III	3	-	-	-	35.000	
IV	-	4	-	-	30.000	
V	4	-	-	-	80.000	
VI	11	-	-	-	150.000	Dos casas
VII	5	-	-	-	40.000	
VIII	7	-	-	-	60.000	
IX	5	-	-	-	-	
X	5	-	-	-	90.000	
XI	1	1	-	-	-	
XII	7	-	-	-	60.000	
XIII	3	1	-	-	60.000	
XIV	6	-	-	-	90.000	
XV	9	-	-	-	80.000	
XVI	3	-	-	-	70.000	
XVII	9	-	-	-	-	Dos casas
XVIII	3	-	-	-	30.000	
XIX	3	-	2	-	40.000	
XX	15	-	-	-	80.000	
XXI	2	-	-	-	70.000	

Manzana N° 25 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
XXII	2	-	-	-	100.000
XXIII	4	-	-	-	-
XXIV	1	-	-	-	50.000
XXV	7	-	-	-	-
XXVI	4	-	-	-	-
XXVII	2	-	-	-	-
XXVIII	4	-	-	-	-
XXIX	3	-	-	-	40.000
XXX	5	-	-	-	60.000
XXXI	4	-	-	-	50.000
					1.645.000

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 26

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	6	-	-	-	80.000	
II	2	-	-	-	25.000	
III	3	-	-	-	60.000	
IV	3	-	-	-	60.000	
V	7	2	-	-	110.000	Dos casas
VI	9	-	-	-	90.000	Dos casas
VII	2	-	-	-	-	
VIII	2	-	-	-	30.000	
IX	2	-	-	-	30.000	
X	6	-	-	-	-	
XI	6	-	6	-	-	Dos casas
XII	5	-	-	-	120.000	
XIII	8	-	-	-	80.000	
XIV	9	-	-	-	100.000	
XV	4	1	-	-	-	
XVI	9	-	-	-	200.000	
XVII	7	-	-	-	70.000	
XVIII	12	-	-	-	200.000	
XIX	6	-	-	-	50.000	
XX	4	-	-	-	60.000	
XXI	4	-	-	-	40.000	
XXII	3	-	-	-	40.000	

Parroquia de San Telmo

Manzana N° 26 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
XXIII	5	-	-	-	70.000
XXIV	5	-	-	-	60.000
XXV	3	-	-	-	-
XXVI	7	-	-	-	90.000
XXVII	12	-	-	-	100.000
XXVIII	3	-	-	-	45.000
XXIX	3	-	-	-	-
XXX	3	-	-	-	45.000
XXXI	7	-	-	-	60.000
XXXII	4	-	-	-	200.000
XXXIII	5	2	-	-	-
XXXIV	3	-	-	-	30.000
XXXV	3	-	-	-	-
XXXVI	4	-	-	-	-
XXXVII	5	-	-	-	60.000
XXXVIII	10	-	-	-	120.000
					2.325.000

Parroquia de Catedral al Sur
Manzana N° 27

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	17	-	-	-	300.000	Dos casas
II	8	-	-	-	100.000	
III	6	-	-	-	80.000	
IV	6	-	-	-	100.000	
V	8	-	-	-	100.000	
VI	20	-	-	-	200.000	Dos casas
VII	7	-	-	-	50.000	
VIII	9	-	-	-	100.000	
IX	8	-	-	-	100.000	
X	8	-	-	-	70.000	
XI	6	-	-	-	70.000	
XII	7	-	-	-	50.000	
XIII	8	-	-	-	40.000	
XIV	4	-	-	-	40.000	
XV	5	-	-	-	50.000	
XVI	3	-	-	-	60.000	
XVII	6	-	-	-	100.000	
XVIII	10	-	-	-	150.000	
XIX	11	-	4	-	250.000	
XX	5	-	-	-	60.000	

Manzana N° 27 (Cont.)

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXI	30	-	-	-	400.000	Dos casas
XXII	8	-	-	-	250.000	
XXIII	6	-	-	-	100.000	
XXIV	6	-	-	-	50.000	
XXV	5	-	-	-	50.000	
					2.920.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 28

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	24	-	8	-	600.000	Cinco casa
II	17	-	-	-	150.000	
III	26	-	-	-	500.000	
IV	6	-	2	-	150.000	
V	9	-	-	-	50.000	
VI	-	-	-	-	200.000	Fábrica
VII	7	-	-	-	200.000	
VIII	10	-	-	-	200.000	
IX	32	-	-	-	390.000	Cinco Casa
X	6	-	-	-	100.000	
XI	10	-	-	-	150.000	
XII	9	-	-	-	70.000	
XIII	8	-	-	-	200.000	Dos casas
XIV	10	-	-	-	100.000	
XV	6	-	-	-	260.000	
					3.320.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana Nº 29

Nº de Lote	Nº de Habit. en Bajos en Material	Nº de Habit. en Bajos en Madera	Nº de Habit. en Altos en Material	Nº de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	16	10	-	-	500.000	
II	8	1	-	-	120.000	
III	8	-	-	-	150.000	
IV	3	-	4	-	200.000	
V	11	-	-	-	300.000	
VI	-	-	-	-	80.000	
VII	5	-	-	-	100.000	
VIII	4	-	-	-	50.000	
IX	10	-	-	-	200.000	
X	4	-	-	-	50.000	
XI	21	-	-	-	400.000	Dos casas
XII	21	-	-	-	300.000	Tres casas
XIII	5	-	-	-	100.000	
XIV	13	-	-	-	300.000	Dos casas
XV	9	-	-	-	300.000	
XVI	22	-	-	-	450.000	Cinco Casas
XVII	11	-	-	-	150.000	
XVIII	12	-	-	-	200.000	Dos casas
XIX	24	-	-	-	450.000	
XX	19	-	-	-	350.000	
XXI	10	-	-	-	350.000	
XXII	10	-	-	-	150.000	
					5.250.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°30

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	25	-	-	-	500.000	Dos Casas
II	6	-	2	-	100.000	
III	10	-	-	-	200.000	Dos Casas
IV	13	-	-	-	80.000	Dos Casas
V	7	4	-	-	250.000	
VI	7	-	-	-	100.000	
VII	7	-	-	-	150.000	
VIII	-	-	-	-	300.000	
IX	8	-	-	-	400.000	
X	11	-	21	-	700.000	
XI	9	-	-	-	100.000	
XII	4	-	-	-	60.000	
XIII	7	-	2	-	1.000.000	
XIV	6	-	-	-	150.000	
XV	4	-	-	-	50.000	
XVI	7	-	-	-	150.000	
XVII	4	-	-	-	50.000	
XVIII	8	-	-	-	150.000	
XIX	-	-	-	-	100.000	
XX	18	-	-	-	150.000	Dos casas
XXI	6	-	-	-	300.000	
XXII	8	-	-	-	200.000	
XXIII	12	-	-	-	500.000	
XXIV	10	-	-	-	400.000	
XXV	24	-	-	-	700.000	
					6.940.000	

Parroquia de Catedral al Sur
Manzana N°31

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	10	1	-	-	150.000	
II	5	-	-	-	50.000	
III	-	-	-	-	200.000	
IV	-	-	-	-	200.000	
V	-	-	-	-	1.800.000	
VI	-	-	-	-	450.000	
VII	24	-	22	-	800.000	
VIII	8	-	-	-	200.000	
IX	4	-	-	-	50.000	
X	3	-	-	-	50.000	
XI	4	-	-	-	100.000	
XII	3	-	4	-	300.000	
XIII	12	-	17	-	500.000	
XIV	17	-	8	-	500.000	
XV	20	-	-	-	450.000	
XVI	22	-	-	-	450.000	
XVII	8	-	-	-	100.000	
XVIII	11	-	5	-	500.000	
XIX	6	-	8	4	300.000	
XX	18	-	-	-	200.000	Dos casas
XXI	13	-	-	-	150.000	
XXII	2	-	-	-	200.000	
XXIII	6	-	-	-	150.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°31 (cont.)

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
XXIV	7	4	-	-	100.000
XXV	-	-	-	-	300.000
					8.250.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°32

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	6	-	8	-	600.000	
II	9	-	-	-	300.000	Tres casi- tas
III	33	-	2	-	1.500.000	Cuatro ca- sas
IV	16	-	-	-	450.000	
V	21	-	-	-	500.000	
VI	13	-	4	-	450.000	
VII	8	-	-	-	350.000	
VIII	22	-	5	-	1.000.000	Cuatro ca- sas
IX	6	-	-	-	150.000	
X	16	5	5	-	500.000	
XI	-	-	-	-	650.000	
XII	6	13	13	-	-	
XIII	-	-	-	-	500.000	
XIV	16	-	-	-	400.000	
XV	12	-	6	-	500.000	
XVI	12	-	10	-	500.000	
					8.300.000	

Parroquia de Catedral al Sur
Manzana N°33

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	14	-	-	-	300.000	
II	12	-	-	-	250.000	
III	8	-	-	-	300.000	
IV	20	-	12	-	1.000.000	Cuatro cas.
V	16	-	-	-	200.000	
VI	9	-	5	-	300.000	Dos casas y corral
VII	15	-	-	-	400.000	
VIII	8	-	5	-	700.000	
IX	12	-	5	-	300.000	
X	10	7	-	-	500.000	
XI	9	-	-	-	80.000	
XII	9	-	-	-	200.000	
XIII	13	-	-	-	500.000	
					5.030.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°34

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	8	-	17	-	500.000	
II	10	-	-	-	100.000	
III	8	-	-	-	80.000	
IV	12	-	-	-	500.000	
V	13	-	-	-	300.000	
VI	10	-	-	-	100.000	
VII	6	-	-	-	100.000	
VIII	8	-	13	-	1.000.000	
IX	29	-	15	-	800.000	Dos casas
X	21	-	-	-	400.000	
XI	3	-	11	-	450.000	
XII	19	-	-	-	700.000	Cuatro casas
XIII	11	-	-	-	400.000	
XIV	12	-	-	-	500.000	
XV	35	5	-	-	1.000.000	Cinco casas
XVI	14	-	24	-	600.000	
XVII	11	1	-	-	400.000	
					7.930.000	

Parroquia de Catedral al Sur
Manzana N°35

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	13	-	-	-	600.000	
II	-	-	-	-	70.000	
III	11	-	-	-	500.000	
IV	10	-	-	-	300.000	
V	17	-	-	-	300.000	
VI	22	-	-	-	850.000	
VII	15	-	-	-	500.000	Dos casas
VIII	-	-	-	-	600.000	
IX	12	-	12	-	500.000	
X	8	-	4	-	700.000	Dos casas
XI	8	-	-	-	1.500.000	
XII	8	-	-	-	80.000	
XIII	10	-	-	-	200.000	
XIV	6	-	-	-	500.000	
XV	19	1	-	-	400.000	
XVI	2	-	5	-	190.000	
XVII	8	-	8	-	750.000	
XVIII	7	-	6	-	250.000	
XIX	4	-	7	-	250.000	
XX	-	-	14	-	500.000	
XXI	16	-	-	-	300.000	
XXII	-	-	5	-	60.000	
XXIII	6	-	2	-	200.000	
					10.100.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°36

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	-	-	-	-	300.000	
II	-	-	-	-	300.000	
III	-	-	-	-	300.000	
IV	-	-	-	-	100.000	
V	-	-	-	-	300.000	Dos casas
VI	12	1	12	-	500.000	
VII	9	-	-	-	150.000	
VIII	7	-	-	-	200.000	
IX	27	-	4	-	500.000	
X	5	-	1	-	60.000	
XI	11	-	3	-	200.000	
XII	3	-	4	-	80.000	
XIII	5	-	-	-	80.000	
					3.070.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 37

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	12	-	28	-	700.000
II	6	-	10	-	400.000
III	17	-	-	-	500.000
IV	6	-	-	-	200.000
V	-	-	8	-	800.000
VI	8	-	-	-	400.000
VII	14	-	-	-	600.000
VIII	16	-	-	-	450.000
IX	10	-	40	-	2.500.000
X	7	-	9	-	300.000
XI	15	-	17	-	1.000.000
XII	6	-	-	1	300.000
XIII	12	-	7	-	300.000
XIV	8	-	3	-	250.000
XV	2	-	2	-	150.000
XVI	7	-	-	-	450.000
XVII	9	-	3	-	500.000
XVIII	5	-	-	-	150.000
XIX	18	-	-	-	500.000
XX	8	-	-	-	150.000

10.600.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°38

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	3	-	-	-	300.000	
II	3	-	4	-	300.000	
III	3	-	-	-	400.000	
IV	4	-	-	-	420.000	
V	16	-	12	-	400.000	
VI	8	-	-	-	170.000	
VII	30	-	10	-	1.000.000	
VIII	14	-	-	-	500.000	
IX	16	-	-	-	700.000	
X	4	-	-	-	300.000	
XI	8	-	35	-	1.100.000	
XII	17	-	-	-	600.000	
XIII	24	-	22	-	900.000	
XIV	7	-	8	-	500.000	
XV	8	-	6	-	400.000	Dos casas
XVI	4	-	5	-	350.000	
XVII	4	-	5	-	300.000	
XVIII	6	-	6	-	400.000	
XIX	-	-	-	-	700.000	
XX	-	-	-	-	400.000	
XXI	11	-	8	-	400.000	
XXII	-	-	-	-	400.000	Dos casas
XXIII	-	-	-	-	250.000	

Manzana N°38 (Cont.)

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
XXII	-	-	-	-	400.000	Dos casas
XXIII	-	-	-	-	250.000	
					11.190.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°39

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	17	2	18	-	500.000
II	8	-	-	-	200.000
III	11	-	14	-	600.000
IV	-	-	-	-	150.000
V	15	-	1	-	400.000
VI	17	-	15	-	800.000
VII	6	-	-	-	150.000
VIII	6	-	6	-	200.000
IX	17	-	8	-	700.000
X	-	-	-	-	500.000
					4.200.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 40

N° de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	20	-	28	-	1.000.000	Dos casas
II	10	-	4	-	1.200.000	
III	-	-	10	-	350.000	
IV	5	-	10	-	700.000	
V	12	-	16	-	700.000	
VI	-	-	-	-	500.000	
VII	7	-	-	-	400.000	
VIII	35	-	7	-	1.500.000	
IX	29	-	-	-	700.000	
X	14	-	-	-	300.000	
XI	6	-	3	-	500.000	
XII	24	-	26	-	1.000.000	
XIII	12	-	-	-	500.000	
XIV	13	-	-	-	600.000	
					9.950.000	

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°41

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	-	-	-	-	1.000.000
II	-	-	-	-	1.000.000
III	-	-	-	-	1.200.000
IV	-	-	-	-	500.000
V	-	-	-	-	1.000.000
VI	-	-	-	-	600.000
VII	-	-	-	-	1.000.000
VIII	-	-	-	-	120.000
IX	-	-	-	-	300.000
X	-	-	-	-	600.000
XI	-	-	-	-	400.000
XII	-	-	-	-	150.000
XIII	-	-	-	-	120.000
XIV	-	-	-	-	200.000
XV	-	-	-	-	220.000
XVI	-	-	-	-	800.000
XVII	-	-	-	-	150.000
XVIII	-	-	-	-	200.000
					9.560.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 42

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	12	-	-	-	300.000
II	-	-	11	-	400.000
III	-	-	10	-	400.000
IV	8	-	11	-	700.000
V	6	-	6	-	250.000
VI	4	-	10	-	400.000
VII	8	-	6	-	500.000
VIII	5	-	14	-	500.000
IX	25	-	-	-	600.000
X	13	-	-	-	600.000
XI	15	-	3	-	550.000
XII	8	-	-	-	200.000
XIII	5	-	14	-	800.000
XIV	5	-	-	-	400.000
XV	5	7	-	-	600.000
XVI	24	-	14	-	500.000
XVII	6	-	-	-	800.000
XVIII	2	-	18	-	400.000
XIX	9	-	4	-	400.000
XX	9	-	20	-	400.000

9.700.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N°43

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal
I	-	-	11	-	400.000
II	4	-	6	-	200.000
III	18	-	-	-	700.000
IV	11	-	-	-	400.000
V	-	-	-	-	600.000
VI	-	-	-	-	1.200.000
VII	-	-	-	-	400.000
VIII	2	-	2	-	200.000
IX	-	-	-	-	300.000
X	-	-	-	-	400.000
XI	-	-	-	-	600.000
XII	-	-	-	-	300.000
XIII	-	-	5	-	600.000
XIV	-	-	14	-	500.000
XV	6	-	8	-	500.000
XVI	3	-	-	-	200.000
XVII	-	-	-	-	700.000
XVIII	11	-	-	-	800.000
XIX	14	-	31	-	1.500.000
XX	6	-	-	-	800.000
XXI	-	-	-	-	300.000
XXII	10	-	-	-	300.000

11.900.000

Parroquia de Catedral al Sur

Manzana N° 44

N°de Lote	N°de Habit. en Bajos en Material	N°de Habit. en Bajos en Madera	N°de Habit. en Altos en Material	N°de Habit. en Altos en Madera	Valuación Fiscal	
I	4	-	9	-	600.000	
II	8	-	12	-	600.000	
III	5	-	7	-	500.000	
IV	20	-	10	-	800.000	
V	16	-	-	-	400.000	
VI	75	-	-	-	900.000	(entre altos y bajos)
VII	-	-	-	-	-	Cuartel
VIII	10	-	5	-	200.000	
IX	20	-	-	-	150.000	
X	5	-	5	-	200.000	
XI	6	-	6	-	600.000	
XII	13	-	-	-	200.000	
XIII	12	-	-	-	400.000	
XIV	7	-	7	-	400.000	
VIIIA	-	-	-	-	300.000	
					6.250.000	

XII . BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA GENERAL

Para el marco teórico-metodológico

Para el marco histórico

BIBLIOGRAFIA ESPECIFICA

Nota: La bibliografía se consigna por la primera edición, salvo en los casos en que existen ediciones posteriores modificadas o ampliadas.

I. BIBLIOGRAFIA GENERAL

I.a. Para el marco teórico-metodológico

- ACOSTA, Maruja; Briceño-León, Roberto (1987) Ciudad y Capitalismo . Universidad Central de Venezuela, Ediciones de la Biblioteca, Caracas.
- AGUILAR, Rodrigo (1981). La producción capitalista y la ciudad en Revista Ciencias Sociales, 13 Vol.IV, Quito.
- ACHIG, Lucas (1986). Metodología de la Investigación Social Universidad de Cuenca, Instituto de Investigación Social, Cuenca, Ecuador.
- ARMUS, Diego (1984). Enfermedad, ambiente urbano e higiene social en Rosario entre fines del siglo XIX y comienzos del XX, en Sectores Populares y Vida Urbana, CLACSO, Biblioteca de Ciencias Sociales, Buenos Aires.
- BAGU, Sergio (1970). Tiempo, realidad social y conocimiento Siglo XXI, México.
- BARRIOS, Sonia (1976). Sobre la construcción social del espacio , CENDES, N°8, Caracas.
- BRICEÑO-León, Roberto et al (1975). Hacia una sociología de un plan urbano , Universidad Central de Venezuela, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, División Publicaciones, Caracas.
- CAPEL, Horacio (1975). Capitalismo y morfología urbana en España , Colección Realidad Geográfica, Libros de la Frontera, Barcelona.
- CARDOSO, Ciro (1981). Introducción al trabajo de la investigación histórica , Editorial Crítica, Barcelona.
- CARDOSO, Ciro y Pérez Brignoli, Héctor (1977). Los métodos de la historia , Editorial Grijalbo/Enlace, México.
- CARRION, Diego (1985). Reflexiones sobre el hábitat urbano , Colección Documentos, N°16, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.
- CARRION, Fernando (1985). Forma de organización metropolitana y crisis urbana en Quito-Ecuador , en Colección Documentos N°13, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.

- CARRION, Fernando (1987). Quito, crisis y política urbana, CIUDAD, Colección Ecuador Urbano, Editorial El Conejo, Quito.
- CASTELLS, Manuel (1974). La cuestión urbana, Siglo XXI, México.
- CLICHEVSKY, Nora (1974). El mercado de tierras en el Area Metropolitana de Buenos Aires en el período 1943-73, (Informe de Avance), Programa de Formación de Investigadores en Desarrollo Urbano y Regional. ITDT-CEUR, Buenos Aires.
- CLICHEVSKY, Nora (1987). Política urbana y mercado de tierra, Buenos Aires 1970-1986, en Boletín de Medio Ambiente y Urbanización, N°20, Septiembre 1987. Comisión de Desarrollo Urbano y Regional, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Buenos Aires.
- CORAGGIO, José Luis (1974). Consideraciones teórico-metodológicas sobre las formas sociales de organización del espacio y sus tendencias en América Latina, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.
- CORAGGIO, José Luis (1979). Notas sobre Metodología de la Investigación, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.
- CORAGGIO, José Luis (1987). Territorios en transición: Críticas a la planificación territorial en América Latina, Centro CIUDAD, Quito.
- de RAMON, Armando (1978). Historia urbana. Una metodología aplicada. CLACSO, Ediciones SIAP-Planteos, Buenos Aires.
- de RAMON, Armando y Gross, Patricio (1985). Medio ambiente urbano en Santiago de Chile 1891-1918, en CLACSO Cultura urbana latinoamericana, CLACSO, Buenos Aires.
- FERNANDEZ de CASTRO, María A. (1987). El medio físico de Quito: sus limitaciones y su incidencia en la adaptación del Hombre, I.P.G.H., Quito.
- FOLEY, D. (1964). Estructura espacial metropolitana, en: Weber, Indagaciones sobre la estructura urbana, Editorial Gustavo Gilli, Barcelona.
- GARCIA, Jorge (1986). Los desastres naturales afectan más a los pobres, En Colección Documentos N°18, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.

- GARZA, Gustavo (1987). Modo de Producción y Urbanización, CIUDAD, Quito.
- GASTO, Juan (1984). El campo como medio ambiente urbano, en Boletín de Medio Ambiente y Urbanización, CLACSO, Buenos Aires.
- GEISSE, Guillermo y Sabattini, Francisco (1981). Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente, en: Estilo de Desarrollo y medio Ambiente en América Latina, Fondo de Cultura Económica, Volumen II, México.
- GEISSE, Guillermo y Sabattini, Francisco (1986). Discusiones de una propuesta de otro desarrollo para las ciudades grandes de América Latina (Presentado en 1985 en Conferencia sobre Grandes Ciudades, Barcelona), en CUADERNOS. Ciudad y Sociedad. Problemas Urbanos del Tercer Mundo, II Epoca, N°12, CIUDAD, Quito.
- GUTMAN, Pablo (1982). Problemas y perspectivas ambientales de la urbanización en América Latina, en CLACSO-CIFCA, Medio Ambiente y Urbanización, Biblioteca de Ciencias Sociales, N°12, Buenos Aires.
- HARDOY, J. et al (compiladores) (1978). Ensayos histórico-sociales sobre urbanización en América Latina, CLACSO, Ediciones SIAP, Buenos Aires.
- HARDOY, Jorge y Satterthwaite, David (1987). Las ciudades del Tercer Mundo y el Medio Ambiente de la Pobreza, Grupo Editor Latinoamericano IIED (Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo), América Latina, GEL, Buenos Aires.
- HARDOY, Jorge y Schaedel, R (compiladores) (1975). Las ciudades de América Latina y sus áreas de influencia a través de la historia, Ediciones SIAP, Buenos Aires.
- HARDOY, Jorge y Schaedel, R. (compiladores) (1977). Asentamientos urbanos y organización socio-productiva en la historia de América Latina, Ediciones SIAP, Buenos Aires.
- HARVEY, David (1977). Urbanismo y Desigualdad Social, Siglo XXI, Madrid.
- HEFZER, Hilda y CAPUTO, Graciela (1987). Reflexiones sobre el manejo de las inundaciones y su incorporación a las políticas de desarrollo regional, en: Desarrollo Económico, N°106, Julio-Septiembre 87, IDES, Buenos Aires.

- KOWARICK, Lucio (1981). El precio del progreso: crecimiento económico, expoliación urbana y la cuestión del medio ambiente, en: Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en América Latina, Selección Sun-Kel, O y Gligo, N, Fondo de Cultura Económica, Volumen II, México.
- LOJKINE, Jean (1979). El marxismo, el estado y la cuestión urbana, Siglo XXI, México.
- LOPEZ RECENDEZ, Rubén et al (1986). Control del crecimiento urbano de la zona metropolitana de la ciudad de México en un entorno de amortiguamiento, Congreso Latinoamericano de Areas Metropolitanas, Buenos Aires, La Plata.
- LUNGO UCLES, Mario (1986). El problema de la tierra urbana: un ensayo de síntesis teórica, en Cuadernos-Ciudad y Sociedad. Problemas urbanos del Tercer Mundo. II Epoca, N°12, CIUDAD, Quito.
- MORENO, Oscar (1977). Movimientos sociales y transformaciones en la estructura espacial. CENDES, N°17, Universidad Central de Venezuela, Caracas.
- MORINIGO, José (1987). Dos estrategias de apropiación del espacio urbano, (sus efectos en las condiciones de salud de la comunidad), en Boletín de Medio Ambiente y Urbanización, N°20, Septiembre 1987, Comisión de Desarrollo Urbano y Regional, CLACSO, Buenos Aires.
- MORAES, Antonio y Da Costa, Wanderley (1987). Geografía Crítica. A valorizacao do espaço. Editora Hucitec. Sao Paulo.
- OQUENDO, Luis (1987). Quito: Propiedad territorial y crecimiento urbano. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Ecuador, Quito.
- PALACIOS, Luis C. (1981). Acerca de la estructura urbana, en Revista Urbana N°1, Biblioteca de Urbanismo, Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U.C.V. Caracas.
- PRADILLA, Emilio y Jiménez, Carlos (1973). Arquitectura, urbanismo y dependencia neocolonial, Ediciones SIAP-Planteos, Buenos Aires.
- PRADILLA, Emilio et al (1980). Problema urbano y trabajo social, Celats Ediciones, Lima.

- ROMERO, Luis Alberto (1987). Los sectores populares en las ciudades latinoamericanas del siglo XIX: la cuestión de la identidad. En: Desarrollo Económico, N°106, Vol.27. Julio-septiembre 87-IDES, Buenos Aires.
- ROFMAN, Alejandro (1981). Interiorización espacial del estilo de desarrollo prevaleciente en la América Latina, en: Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en América Latina, Selección de Sunkel, O y Gligo, N., Fondo de Cultura Económica, Volumen II, México.
- SANTOS, Milton (1975). Relaciones espacio-temporales en el mundo subdesarrollado, CENDES, Caracas.
- SCHTEINGART, Martha (1986). Crecimiento urbano, transformación de terrenos rurales de propiedad colectiva y políticas del Estado (Los casos de Abidjan y Ciudad de México), en: Cuadernos-Ciudad y Sociedad-Problemas urbanos del Tercer Mundo. II Epoca, N°12, CIUDAD, Quito.
- SINGER, Paul, et al (1984). Ciudades y sistemas urbanos (economía informal y desorden espacial), Biblioteca de Ciencias Sociales N°10, CLACSO, Buenos Aires.
- STAVENHAGEN, Rodolfo (1969). Las clases sociales en las sociedades agrarias, Siglo XXI, México.
- TOPALOV, Christian (1977). La urbanización capitalista, EDI COL, México.
- TORRES, Horacio (1978). El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960, Buenos Aires y los modelos urbanos, en: Desarrollo Económico N°70, Vol.18, julio-septiembre 78. IDES, Buenos Aires.
- VASCONEZ, Mario (1985). Notas para el estudio de la movilidad urbana de los sectores populares de Quito, en: Colección Documentos N°17, Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito.
- VITALE, Luis (1983). Hacia una historia del Ambiente en América Latina, Editorial Nueva Imagen/Nueva Sociedad, México.
- WILHEIM, Jorge (1981). Metropolización y medio ambiente en: Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente en América Latina, Selección de Sunkel, O y Gligo, N., Volumen 2, Fondo de Cultura Económica, México.

YUJNOVSKY, Oscar (1971). La estructura interna de la ciudad. El caso Latinoamericano. SIAP, Buenos Aires.

YUJNOVSKY, Oscar (1974). Notas sobre la investigación de la configuración espacial interna y las políticas de uso del suelo urbano en América Latina. CEUR, Buenos Aires.

I.b. Para el marco histórico

ASSADOURIAN, Carlos S; Cardoso, Ciro et al (1973). Modos de Producción en América Latina, en: Cuadernos del Pasado y Presente, N°40, Siglo XXI, Bogotá.

BAGU, Sergio (1961). Evolución histórica de la estratificación social en la Argentina, Departamento de Sociología, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

CARDOSO, Ciro y Pérez Brignoli, Héctor (1979). Historia económica de América Latina, Tomo I: Sistemas agrarios e historia colonial, Editorial Crítica, Barcelona.

CARMAGNANI, Marcello. (1984). Estado y sociedad en América Latina, 1850-1930, Editorial Crítica, Grupo Editorial Grijalbo, Barcelona.

CHIARAMONTE, José (1984). Formas de sociedad y economía en Hispanoamérica, Editorial Enlace/Grijalbo, México.

FRANK, André Gunder (1982). Capitalismo y Subdesarrollo en América Latina, Siglo XXI, México.

KAPLAN, Marcos (1976). Formación del Estado Nacional en América Latina. Amorrortu Editores, Buenos Aires.

KONETZKE, Richard (1965). América Latina II La Epoca Colonial. Historia Universal Siglo XXI, Siglo XXI, México.

QUIJANO, Aníbal (1973). Dependencia, cambio social y urbanización en América Latina, en: Urbanización y Dependencia en América Latina, compilación de Schteingart, M. SIAP, Buenos Aires.

ROMERO, José Luis (1976). Latinoamérica: las ciudades y las ideas, Siglo XXI, Buenos Aires.

ROMERO, Luis Alberto y Rofman, Alejandro (1973). Sistema socioeconómico y estructura regional en la Argentina, Amorrortu, Buenos Aires.

STEIN, Stanley y Stein, Bárbara (1970). La herencia colonial de América Latina, Siglo XXI, México.

SUNKEL, Osvaldo y Paz, Pedro (1970). El subdesarrollo latinoamericano y la teoría del desarrollo, Siglo XXI, México.

II. BIBLIOGRAFIA ESPECIFICA

ACARETTE du Biscay (1867). Relación de un viaje al Río de la Plata, Aifer y Vays Editores, Buenos Aires.

ARCHIVO GRAL. DE LA NACION (1904-34). Acuerdos del extinguido Cabildo de Buenos Aires, Buenos Aires.

ASSADOURIAN, Carlos ; Beato Guillermo y Chiaramonte, José (1986). Argentina: de la conquista a la independencia, Hyspamérica, Buenos Aires.

BAGU, Sergio (1949). Economía de la sociedad colonial. Ensayos de historia comparada de América Latina, Editorial El Ateneo, Buenos Aires.

BAGU, Sergio (1952). Estructura Social de la Colonia. Ensayos de Historia Comparada de América Latina, Editorial El Ateneo, Buenos Aires.

BAGU, Sergio y Weinberg, Gregorio (1980). La sociedad argentina: síntesis crítica de su desenvolvimiento durante una primera etapa de su historia, en: Historia Integral Argentina, Centro Editor de América Latina, Buenos Aires.

BEARE, Pedro (1860-72). Plano catastro de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires.

BEAUMONT, J.A. (1957). Viajes por Buenos Aires, Entre Ríos y la Banda Oriental. 1826-1827, Ed. Hachette, Buenos Aires.

BESIO MORENO, Nicolás (1939). Buenos Aires, puerto del Río de la Plata, Capital de la Argentina. Estudio Crítico de su población. 1536-1936, Talleres Gráficos Tudurí, Buenos Aires.

BILBAO, Manuel (1981). Tradiciones y recuerdos de Buenos Aires, Editorial Diccio, Buenos Aires.

- BURGHY, Juan (1957). Estampas del Saladero, Editorial Guillermo Kraft, Buenos Aires.
- BOURDE, Guy (1977). Buenos Aires: Urbanización e inmigración Editorial Huemul, Buenos Aires.
- BUSANICHE, José Luis (1971). Estampas del Pasado, Editorial Solar, Colección Dimensión Argentina, Buenos Aires.
- CASELLA de Calderón, Elisa (1985). La alameda en Buenos Aires nos cuenta, N°10, Buenos Aires.
- CORDERO, Héctor (1980). Como era Buenos Aires desde su fundación hasta fines del siglo XVIII, Editorial Plus-Ultra, Colección Esquemas Históricas, Buenos Aires.
- CHUECO, Manuel (1889). Estudios sobre los resultados del censo de edificación, en: Censo General, Población, Edificación, Comercio e Industrias de la Ciudad de Buenos Aires de 1887, Tomo segundo, Editorial: Compañía Sud-Americana de Billetes de Banco, Buenos Aires.
- FIGUEIRA, Ricardo (1983). Del barro al ladrillo, en: Buenos Aires: Historia de cuatro siglos, Editorial Abril, Buenos Aires.
- GARCIA, Juan Agustín (1986). La ciudad indiana, Editorial Hyspamérica, Buenos Aires.
- GALARCE, A. (1886). Bosquejo de Buenos Aires, Capital de la Nación Argentina, Imprenta, Litografía y Encuadernación de Stillér, Buenos Aires.
- GANDIA, Enrique de (1957). Buenos Aires Colonial, Editorial Claridad, Buenos Aires.
- GARRETON, Adolfo (1933). La municipalidad colonial, Buenos Aires desde su fundación hasta el gobierno de Lariz, Casa Editora de Jesús Menéndez.
- GIBERTI, Horacio (1961). Historia económica de la ganadería argentina, Editorial Solar/Hachette, Colección Dimensión Argentina, Buenos Aires.
- GOLDBERG, Marta (1976). La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires 1810-1840, en: Desarrollo Económico N°61, Editorial IDES, Buenos Aires.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES HISTORICAS (1918). Documentos para la Historia Argentina, Administración edilicia de la ciudad de Buenos Aires 1776-1805, Facultad de Filosofía y Letras, Buenos Aires.

- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES HISTORICAS (1920-55). Documentación para la Historia Argentina, Padrones de la ciudad y campaña de Buenos Aires 1726-1810. Facultad de Filosofía y Letras, Buenos Aires.
- JOHNSON, Lyman (1978). La manumisión en el Buenos Aires colonial, un análisis ampliado. En: Desarrollo Económico N°68, Editorial IDES, Buenos Aires.
- JOHNSON, Lyman y Socolow, Susan (1980). Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII. En: Desarrollo Económico N°79, Editorial IDES, Buenos Aires.
- KOSSOK, Manfred (1986). El virreinato del Río de la Plata. Editorial Hyspamérica, Buenos Aires.
- LAFUENTE MACHAIN, Ricardo de (1946). Buenos Aires en el siglo XVIII. Colección Ciudad de Buenos Aires, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- LAFUENTE MACHAIN, Ricardo de (1962). El barrio de la Recoleta. Cuadernos de Buenos Aires II, Buenos Aires, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires.
- LOPEZ, Vicente F. (1913). El gobierno liberal de Vértiz, en: Historia de la República Argentina, su origen, su revolución y su desarrollo político, Tomo I. Imprenta Kraft, Buenos Aires.
- MADERO, Guillermo (1955). Historia del Puerto de Buenos Aires. Emecé Editores, Buenos Aires.
- MAEDER, Ernesto (1965). Evolución demográfica argentina desde 1810-1869. Editorial Eudeba, Buenos Aires.
- MARMIER, Xavier (1948). Buenos Aires y Montevideo en 1850. Editorial El Ateneo, Buenos Aires.
- MARTINEZ, Alberto (1889). Estudio topográfico de Buenos Aires, en: Censo General, Población, Edificación, Comercio e Industrias de la Ciudad de Buenos Aires de 1887. Tomo I. Compañía Sud-Americana de Billetes de Banco, Buenos Aires.
- MELLAFE, Rolando (1984). La esclavitud en Hispano-américa. Editorial EUDEBA, Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (1859). Memoria correspondiente al año 1858. Imprenta de "La Revista", Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1860). Memoria correspondiente al año 1859. Imprenta del Orden, Buenos Aires.

- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1861). Memoria correspondiente al año 1860 . Imprenta del Comercio del Plata, Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1862). Memoria correspondiente al año 1861 . Imprenta de El Nacional, Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1867). Memoria correspondiente al año 1866 . Imprenta del Porvenir, Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1873). Memoria correspondiente al año de 1872 . Imprenta Jorge Cook, Buenos Aires.
- OTTONELLO, Héctor (1958). La tierra virgen y el origen del trazado de la Ciudad de Buenos Aires . Museo de la Casa de Gobierno, Buenos Aires.
- PEÑA, Enrique (1910). Documentos y planos relativos al período edilicio colonial de la ciudad de Buenos Aires. Talleres Casa Peuser, Buenos Aires.
- PILLADO, José Antonio (1909). El comercio de carnes en la República Argentina . Noticia histórica de su pasado y de su progreso actual. Ministerio de Agricultura de la República Argentina, Talleres de Publicaciones de la Oficina Meteorológica Argentina, Buenos Aires.
- PINASCO, Eduardo (1947). El Puerto de Buenos Aires en los relatos de veinte viajeros. Talleres Gráficos, Buenos Aires.
- QUESADA, Vicente et al (1871). La Revista de Buenos Aires, Tomos XXIV y XXV. Imprenta de Mayo, Buenos Aires.
- RADAELLI, Sigfrido (1936). Tiempos de Buenos Aires . Colección Serviam. Vol. III, Buenos Aires.
- REGISTRO OFICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AÑO 1831 (1874). Imprenta del Mercurio, Buenos Aires.
- ROBERTSON; Parish y G. (1944). Buenos Aires visto por viajeros ingleses 1800-1825. Editorial Emecé, Buenos Aires.
- ROMERO, Luis Alberto (1983). Buenos Aires criolla, 1820-1850, en: Historia Testimonial Argentina, Documentos Vivos de nuestro pasado, N°7. Centro Editor de América Latina, Buenos Aires.
- SANTOS MARTINEZ, Pedro (1969). Las industrias durante el virreinato (1776-1810). EUDEBA, Buenos Aires.

- SCOBIE, James (1977). Buenos Aires, del Centro a los Barrios-1870-1910. Ediciones Solar, Buenos Aires.
- SOCOLOW, Susan (1978). La burguesía comerciante de Buenos Aires en el siglo XVIII, en: Desarrollo Económico N°70, Vol.18, julio-septiembre 1978, IDES, Buenos Aires.
- STUDER, Elena (1958). La trata de negros en el Río de la Plata durante el siglo XVIII. Universidad de Buenos Aires, Departamento Editorial, Buenos Aires
- TAULLARD, Alfred (1927). Nuestro antiguo Buenos Aires. Editorial Peuser, Buenos Aires.
- TAULLARD, Alfred (1940). Los planos más antiguos de Buenos Aires. Editorial Peuser, Buenos Aires.
- TRELLES, Manuel Ricardo (1860). Registro estadístico del Estado de Buenos Aires, Tomo Primero, 1858. Imprenta Argentina de El Nacional, Buenos Aires.
- TRELLES, Manuel Ricardo (1870). Revista del Archivo General de Buenos Aires. Tomo II, Imprenta del Porvenir. Buenos Aires.
- TORRES, Horacio (1977). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. SIAP, Buenos Aires.
- UN INGLÉS (1986). Cinco años en Buenos Aires (1820-1825). Editorial Hyspamérica, Buenos Aires.
- VELA HUERGO, Julio (1936). Las obras de desagües pluviales de la ciudad de Buenos Aires. CESA, Buenos Aires.
- VIÑUALES, Graciela (1984). Ideas y realidades de la arquitectura residencial en Buenos Aires a fines del siglo XIX, en: Sectores populares y vida urbana. Biblioteca de Ciencias Sociales, CLACSO N°7, Buenos Aires.
- WILDE, José A. (1960). Buenos Aires desde setenta años atrás (1810-1880). Editorial Eudeba, Serie del Siglo y Medio, Buenos Aires.
- ZABALA, Rómulo y de Gandía, Enrique (1936-37). Historia de la Ciudad de Buenos Aires. Tomo I: 1536-1718; Tomo II: 1719-1800. Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires.

XIII. INDICE DE CUADROS

INDICE DE CUADROS

<u>N°</u>	<u>Título</u>	<u>Pág.</u>
1	Ciudad de Buenos Aires. Población total entre 1580 y 1720	47
2	Ciudad de Buenos Aires. Población total y tasa de crecimiento anual entre 1720 y 1836	52
3	Población total nacional y tasa de crecimiento anual entre 1650 y 1825	52
4	Capitalización de algunos comerciantes porteños entre 1730 y 1812	57
5	Esclavos introducidos por el puerto de Buenos Aires entre 1715 y 1742	60
6	Esclavos introducidos por el puerto de Buenos Aires entre 1742 y 1806	61
7	Ciudad de Buenos Aires. Población total según clasificación étnica entre 1744 y 1830	62
8	Variación del nivel de las aguas ordinarias del Río de la Plata y Riachuelo en su desembocadura	67
9	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Población total, según clasificación étnica, por zonas	97
10	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Población de color, según condición jurídico-ocupacional, por zonas	90
11	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Población según definición ocupacional, por zonas	94
12	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Población con definición ocupacional agrupada según rubros, por zonas ...	95
13	Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población total según clasificación étnica, por zonas	97
14	Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población de color según condición jurídico-ocupacional, por zonas	98
15	Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población según definición ocupacional, por zonas	100
16	Ciudad de Buenos Aires, 1810. Población por definición ocupacional agrupada según rubros, por zonas ...	102

<u>N°</u>	<u>Título</u>	<u>Pág.</u>
17	Ciudad de Buenos Aires: Precio de la tierra urbana entre 1640-1700 y 1750-1800, por barrios	113
18	Ciudad de Buenos Aires, 1822: Tasas de mortalidad de la población de color y total, según sexo, por grupos de edades	115
19	Exportaciones de cueros secos y salados, por Buenos Aires entre 1778 y 1866	119
20	Consumo de animales para saladeros de Buenos Aires entre 1830 y 1861	120
21	Exportaciones de carnes saladas por Buenos Aires entre 1792 y 1861	120
22	Ciudad de Buenos Aires, 1866. Cabezas de ganado introducido a mataderos, según destino	138
23	Ciudad de Buenos Aires, 1860-1870. Habitaciones por vivienda y relación habitaciones en alto-total de habitantes por vivienda, por zonas	143
24	Ciudad de Buenos Aires, 1860-1870. Avalúo de la propiedad raíz: valor del metro cuadrado con edificación y valor medio de la propiedad, por zonas	145

En Anexos:

VII.1.	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Número de habitantes por calles, según clasificación étnica y referencias ocupacionales	171
VII.2.	Ciudad de Buenos Aires, 1778. Referencias ocupacionales por calles	174

<u>Nº</u>	<u>Título</u>	<u>Pág.</u>
VII.3.	Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°1 (División en veinte barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas según rubros ocupacionales	176
VII.4.	Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°4 (División en veinte barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas según rubros ocupacionales	178
VII.5.	Ciudad de Buenos Aires, Barrio N°5 (División en veinte barrios), 1810. Ocupaciones agrupadas según rubros ocupacionales	180
VIII.1.	Cuenca del Tercero del Medio, Parroquia del Socorro, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzanas	183
VIII.2.	Cuenca del Tercero del Sur, Parroquia de San Telmo, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzanas	184
VIII.3.	Cuenca del Tercero del Sur, Parroquia de Catedral al Sur, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzana	185
VIII.4.	Núcleo Central, Parroquia de Catedral al Sur, 1860: Habitaciones por vivienda y avalúo de la propiedad raíz, por manzana.....	186

XIV. INDICE DE MAPAS

INDICE DE MAPAS

<u>Nº</u>	<u>TITULO</u>	<u>Pág.</u>
1.	Ciudad de Buenos Aires, 1794: División en veinte barrios	23
2.	Ciudad de Buenos Aires, 1780-1800: Plano de Boneo ..	34
3.	Ciudad de Buenos Aires, 1800: Plano de F. de Azara .	36
4.	Ciudad de Buenos Aires, 1782: Plano Catastral Anónimo	38
5.	Ciudad de Buenos Aires, 1776: Plano de J.M. Cabrer .	41
6.	Topografía y delimitación de estudio	42
7.	Delimitación del Area-Problema	66
8.	Ciudad de Buenos Aires: Expansión urbana (1776-1800)	70
9.	Ciudad de Buenos Aires, los arrabales de mediados del siglo XVIII	72
10.	Ciudad de Buenos Aires, 1836: Plano Topográfico de H. Bacle, con emplazamiento de Corrales-Mataderos ..	78
11.	Mataderos del Sur, en Plano Topográfico de la Ciudad de Buenos Aires de 1867	79
12.	Mataderos del Norte, en Plano Topográfico de la Ciudad de Buenos Aires de 1867	80
13.	Ciudad de Buenos Aires, Corrales-mataderos y caminos troncales	84

<u>N°</u>	<u>TITULO</u>	<u>Pág.</u>
14.	Ciudad de Buenos Aires, denominaciones de las calles comprendidas en el área en estudio, según padrones de 1778	88
15.	Ciudad de Buenos Aires, Paseos públicos a mediados del siglo XIX	130
16.	Principales saladeros emplazados en el valle inferior del Riachuelo en 1867	135
17.	Zonas referidas a los indicadores catastrales de 1860-70	142
18.	Ciudad de Buenos Aires, identificación de las manzanas referidas a los indicadores catastrales de 1860-1870	162
19.	Ciudad de Buenos Aires, 1768: División en seis parroquias	167
20.	Ciudad de Buenos Aires, 1770: División en seis cuarteles	168
21.	Ciudad de Buenos Aires, 1778: División en dieciséis cuarteles	169

