

## **ESTRUCTURA URBANA DE SALTA A FINES DEL PERIODO COLONIAL\***

Gabriela Caretta de Gauffin  
Marcelo Daniel Marchionni

### **Introducción**

La fundación de ciudades definió el proceso de ocupación y conquista de los españoles, de ahí el carácter urbano de la empresa colonizadora. Pero el concepto "ciudad" aplicable a las coloniales debe ser elaborado a partir de la concepción jurídica y de la realidad física y económica que las caracteriza; es por ello que el estudio de las ciudades coloniales abre un amplio campo de análisis de temas relativos a la sociedad urbana: el mestizaje, el mercado inmobiliario y los patrones de ocupación del espacio, entre otros.

Este último aspecto se torna importante en el siglo XVIII ya que se produce el crecimiento de las ciudades, reflejo del aumento general de la población, y de un proceso de mestizaje dentro de la sociedad colonial, que se da con mayor fuerza en estos espacios urbanos. (Esteva Fabregat; Romero: 1976; Johnson y Socolow: 1980).

Algunas de estas problemáticas aborda Robinson en su trabajo sobre la ciudad de Córdoba donde bosqueja los esquemas de vida, a partir del análisis de una multiplicidad de fuentes, especialmente del censo 1778-1779, que aporta datos completos acerca de la composición en la ocupación de la unidad habitacional.

Esta rica fuente no puede ser utilizada al encarar un análisis de la estructura urbana de la ciudad de Salta, pues el censo sólo enumera cifras generales. Sin embargo, la estructuración del espacio urbano fue abordada parcialmente desde la arquitectura a través del análisis comparativo de planos de sucesivos momentos históricos (Nicolini, Martínez: 1982), arribando a conclusiones interesantes acerca del proceso de crecimiento del área ocupada de la ciudad.

Desde otra perspectiva, los trabajos tradicionales tienen un carácter más bien descriptivo que dan cuenta de las principales casas de alto, puentes, cementerios, pozos de agua, basurales, etc., como así también la delimitación de los barrios (Frías: 1976; Solá: 1945; Cadena de Hessling: 1982; Cornejo: 1944).

Por ejemplo, Bernardo Frías registra algunos testimonios orales acerca de la ciudad; sobre esta base puntualiza que en el "barrio de Abajo" (al este

de la plaza) habitaban negros y mulatos, cholos y familias de segundo pelo; los artesanos estaban en el "barrio de la Banda" ubicado entre el tagarete y el río, donde abundaban las talabarterías. De todas maneras, esta ubicación de los grupos sociales en los barrios no está cuantificada, y Frías no aporta datos que permitan dimensionar con cierta precisión el fenómeno de la diferenciación social en la ocupación del espacio.

En el presente artículo trabajamos con los registros notariales de compraventa de propiedades urbanas, de los cuales se tomaron tipos de bienes inmuebles, ubicación y características; tipo de operación, personas intervinientes (profesión, condición social, etnia), precio, forma de pago y origen de la tenencia de la propiedad. El análisis de estos datos permitió elaborar un plano de la ciudad con la ubicación más o menos precisa de las propiedades presentes en la documentación, trazado de las calles, delimitación de las manzanas, recorrido de los tagaretes y una redefinición de los barrios.

Estas fuentes dan la posibilidad de trabajar cuantitativamente con series homogéneas y continuas, aunque se puntualiza que las transacciones registradas no representan el total de las realizadas, pues cabe suponer la pérdida de algunas de ellas, la falta de protocolarización de algunas operaciones que bien pudieron realizarse entre miembros de una misma familia, o para las que, suponemos, el bajo costo de la propiedad no justificaba realizar este trámite. Debe agregarse la ausencia total de registros para los años 1757-59 y 1768.

Las transferencias de propiedades urbanas permiten realizar no sólo una aproximación cuantitativa al tema de la movilidad de la propiedad, sino también, a partir de los datos que aportan, un análisis cualitativo que muestre las tendencias en la ocupación del espacio, los grupos actuantes en relación con el movimiento de concentración y dispersión de la propiedad, su ubicación dentro de la ciudad, los patrones de crecimiento y valorización de la tierra urbana, etc.

El objetivo del presente trabajo es analizar el proceso de crecimiento de la ciudad de Salta a fines del XVIII que "desborda" el área de la traza original al momento de la fundación, extendiéndose hacia el sur y el oeste. Asimismo, este proceso supone la reestructuración de los espacios ocupados, la diferenciación de los sectores de la ciudad en relación con los grupos sociales presentes y las actividades predominantes en cada uno de ellos.

### **Estructura urbana y crecimiento de la ciudad de Salta**

La traza original de la ciudad de Salta, fundada en 1582 en el valle del mismo nombre, se extendía en un espacio caracterizado por la presencia de

tagaretes. Estos eran cursos de agua que servían como desagües naturales durante las épocas de lluvias y que corrían en sentido Oeste-Este. El casco urbano comprendía treinta y seis manzanas: una se destinó para plaza pública, otra al Convento San Francisco, y otra para Cabildo, Cárcel y casa del Gobernador. El resto estaba dividido en cuatro solares por manzana, asignados a los primeros pobladores (Ojeda: 1784).

Durante mucho tiempo los tagaretes que circundaban la ciudad constituyeron una barrera natural al crecimiento del área ocupada. Así, a través de algunos relatos de cronistas, podemos aproximarnos a las dimensiones de la ciudad, que lentamente ocupaba los solares repartidos al momento de la fundación: en 1634 el obispo Maldonado refería la existencia de 70 casas, "doblada gente y doblada pobreza" (Viñuales: 1969); años más tarde, en 1658, Acaratte du Biscay relataba que "el pueblo (...) contiene como 400 casas y 5 o 6 iglesias y conventos" (Solá: 1982). Aún cuando es improbable que en tan solo veinticuatro años la ciudad haya experimentado tal crecimiento, sí se puede tomar como cierto el hecho de que Salta en el XVII no contó con construcciones significativas; no existen en la actualidad testimonios de casas, conventos o iglesias de esa época, lo que mostraría la precariedad de los materiales utilizados entonces.

Eran tres los tagaretes principales que la atravesaban de oeste a este, los cuales desembocaban en otro transversal que corría de norte a sur. De todas maneras, no eran los únicos, pues además existían otros menores más bien temporarios. Los cursos de los tagaretes fluctuaban provocando un permanente reacomodamiento de los espacios, y, por consiguiente, la variación del valor de las propiedades. Si bien estos cauces eran aprovechados para el riego de chacras y quintas, también constituían una amenaza de inundación, sobre todo para quienes habitaban en zonas próximas.

Para Salta la época de lluvias traía, las más de las veces, múltiples inconvenientes, pues frecuentemente debía enfrentar las inundaciones. Los repetidos pedidos de autorización al Cabildo para construir defensas en el río Arias, son elocuentes. La inundación afectaba el normal crecimiento de la ciudad pues obligaba a redefinir el trazado de calles y sobre todo a la permanente reparación de puentes, necesarios para el desenvolvimiento del tráfico de carretas en las calles que servían de vinculación con otras regiones. Destacamos, en este sentido, la construcción del puente de San Bernardo (1788) que cruzaba el tagarete colector de aguas, y que solucionó los problemas ocasionados en el tráfico de carretas que circulaban por la ruta a Buenos Aires.

Los tagaretes constituyen un elemento importante en el plano ideológico pues forman parte de la concepción del espacio presente en el modelo de

la ciudad medieval. En Salta no existen "murallas" artificiales al estilo de aquellas ciudades europeas desde donde devienen estos términos; sin embargo los cursos de agua son escollos naturales que representan en el imaginario de la sociedad salteña verdaderas "murallas". Así lo testimonia el procurador Nicolás León de Ojeda (1784) en su informe al gobernador Mestre, cuando señala que la ciudad está "situada en el terreno más bajo de este dilatado valle, y que la tierra inmediata a esta población es especie de península con los ríos y tagaretes que la circundan".<sup>1</sup>

En la documentación las expresiones "muros", "extramuros" aluden a espacios ubicados entre los tagaretes o en el exterior respectivamente. La idea de separación entre el espacio urbano y los alrededores se materializa en los tagaretes, y está presente por mucho tiempo pues el crecimiento de la ciudad no excedió el marco delimitado por éstos hasta entrado el XVIII.

Recién entonces Salta experimenta un importante crecimiento de su población que hace que sus límites "naturales" se desplacen ocupándose los espacios más allá de los tagaretes, dando origen a diferentes barrios, tal como puede observarse en los planos. El primero (plano 1) muestra cómo hasta mediados del XVIII la traza se mantiene prácticamente dentro de los límites fijados por los tagaretes; en el segundo (plano 2) se puede advertir un importante crecimiento del espacio urbano, sobre todo al sur y al oeste. La calle del Comercio ha establecido una línea de ocupación hacia el Oeste donde se ubican numerosas quintas; hacia el este, esta calle comunica a la plaza con San Bernardo y, tras cruzar el tagarete, con el campo de carretas y la ruta hacia Córdoba y Buenos Aires.

La ocupación de la zona sur, y en menor escala la del norte, ha "desbordado" el trazado original extendiéndose hacia los "extramuros". No obstante, la concepción medieval no desaparece completamente, pues la expresión "extramuros" se mantiene, aunque ahora designa las tierras lindantes con estos barrios periféricos, recientemente ocupados.

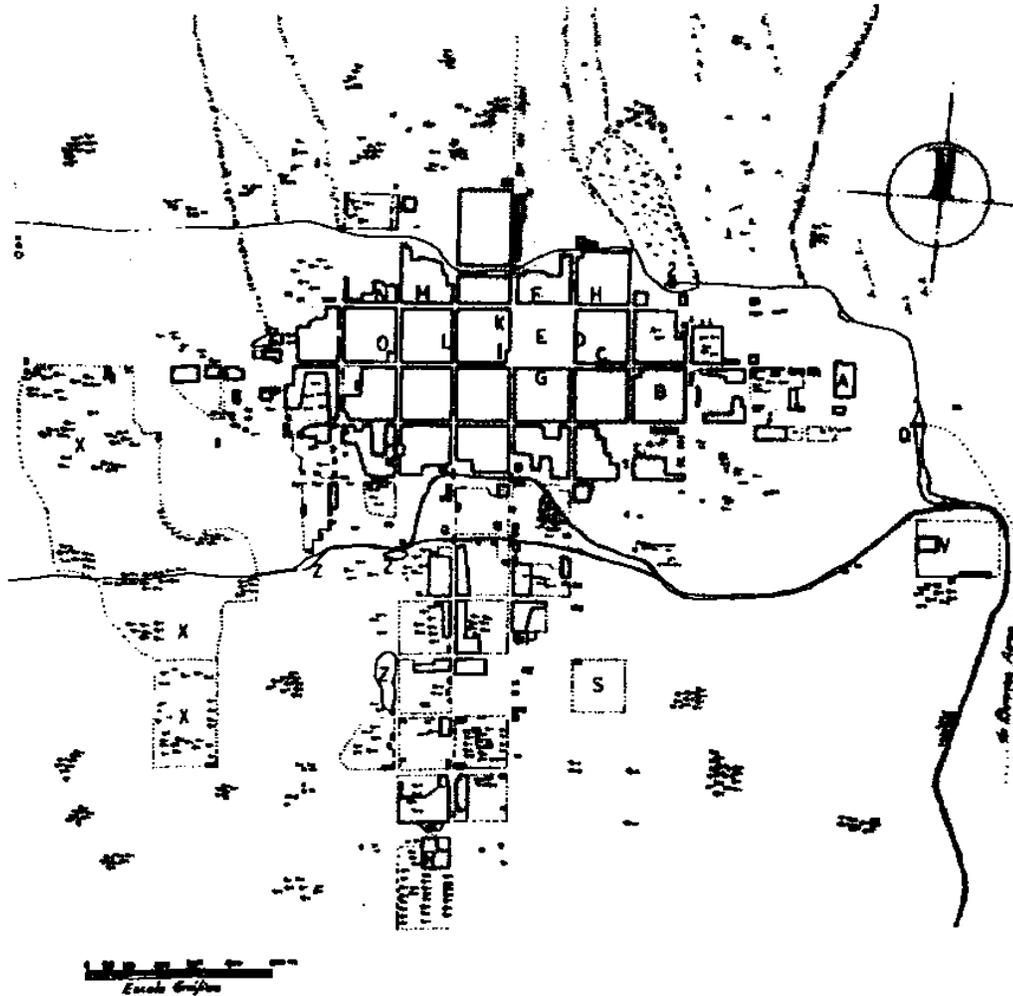
La expansión del espacio urbano refleja un importante crecimiento de la población en coincidencia con el aporte inmigratorio de españoles llegados en las últimas décadas del siglo y de migrantes indígenas provenientes del Alto Perú. Las estimaciones de Mena de 1772 dan a Salta una población de 4.020 habitantes (Mena: 1772); las cifras globales del Censo de 1776 (Larrouy: 1927) totalizan 4.305 habitantes, distribuidos de la siguiente manera:

Población blanca	44,8%
Esclavos	25,7%
Mulatos y Zambos	22,4%
Indios	7,1%

Plano N° 1

PLANO DE LA CIUDAD DE SALTA SIGLO XVIII

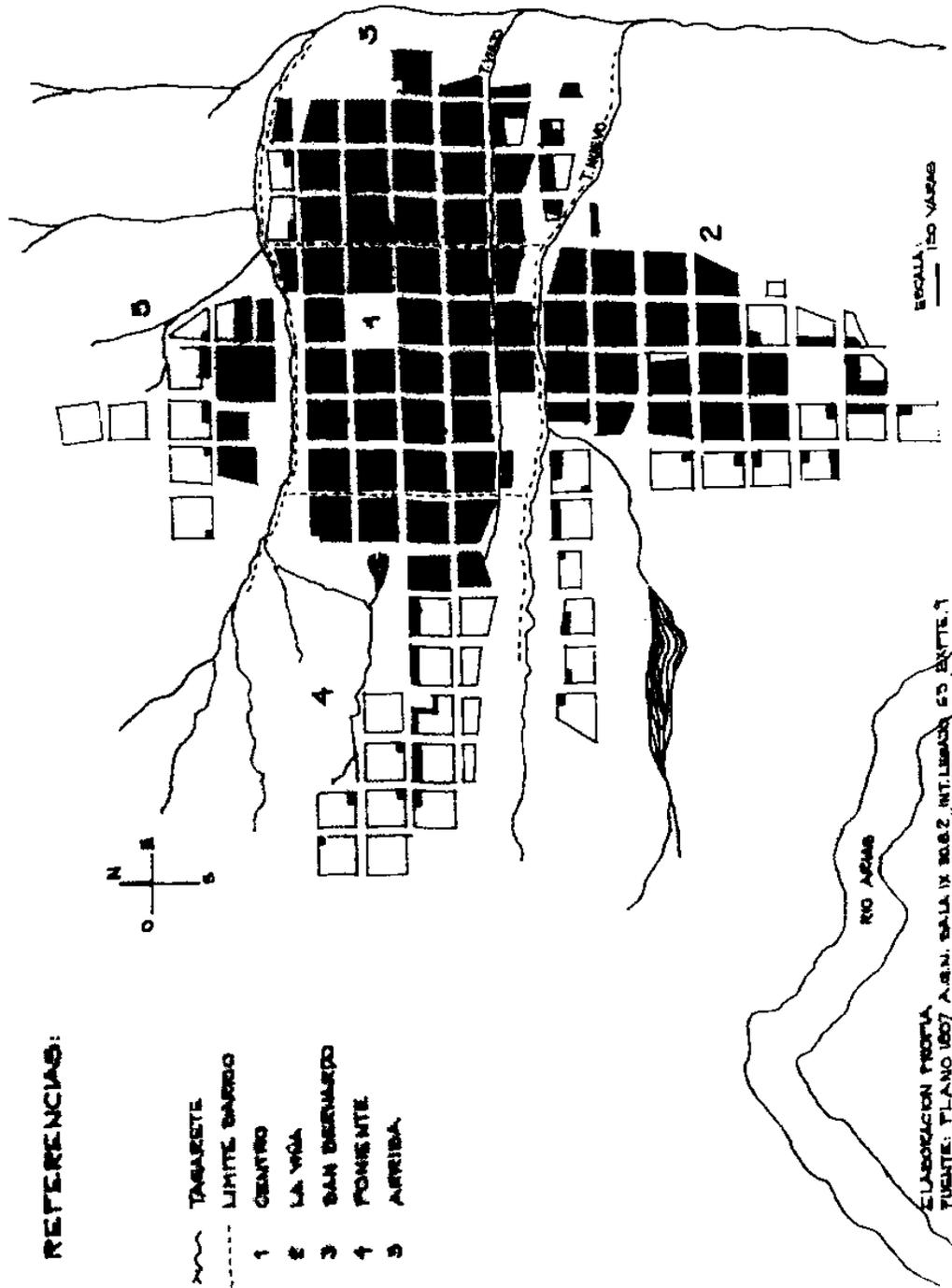
FELIX F. OUTES, CARTAS Y PLANOS INEDITOS, FAC. FILOSOFIA Y LETRAS, BS. AS. 1930.



Referencias:

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| A - San Bernardo                | N - Administración de Tabacos   |
| B - San Francisco               | O - La Merced                   |
| C - Casa del Gobernador         | P - Iglesia de la Vinta         |
| D - Casa del Sr. Obispo         | Q - Puentes                     |
| E - Plaza                       | R - Quinta de Arias             |
| F - Matiz                       | S - Quinta de San Millán        |
| G - Cabildo                     | T - Quinta de Texada            |
| H - Casa del I.C. de Ingenieros | V - Quinta de Patrón            |
| I - Compañía                    | X - Chocorras                   |
| K - Cuartel de la Tropa         | Z - Laguna                      |
| L - Administración de Correos   | 1 - Cofa del Cerro San Bernardo |
| M - Casa Real                   | 2 - @ Fuente                    |

Plano N° 2: Salta en 1804.



Los distintos sectores de la ciudad aparecen mencionados de manera diferente en la documentación: entre 1750 y 1769, aproximadamente, las propiedades transferidas aparecen ubicadas "en la traza de esta ciudad" si se hallan dentro del Centro, o "a extramuros" si se ubican en los alrededores, sobre todo "pasando" los tagaretes. En 1770 la expresión "extramuros" en el caso del sur es reemplazada por la de "La Viña", y luego por la de "Barrio de la Viña" hacia 1800. De igual modo, tempranamente las manzanas ubicadas al este forman los "extramuros" que se convierten hacia 1790 en el "barrio de nuestro señor San Bernardo", o simplemente "San Bernardo". Se puede ver, entonces, que los cambios en la designación de las diferentes zonas acompañan el proceso de crecimiento de la ciudad.

También desde el punto de vista institucional aparece el término "barrio" a partir de 1785 cuando la ciudad fue dividida en cuarteles, en virtud de un Reglamento dictado por el Gobernador Andrés Mestre. Los criterios utilizados para la delimitación de estos cuarteles no responden a consideraciones de tipo espacial, pues la medida tendía a establecer un mejor control social a través de la designación de un alcalde en cada uno de los barrios (Mariluz Urquijo: 1949-50, 23-24).

Atentos a la estructura de la ciudad realizamos la delimitación de los barrios de acuerdo con la denominación hallada en la documentación, los valores de las propiedades, el curso de los principales tagaretes y la ubicación de los edificios públicos y eclesiásticos. Según estos criterios, los barrios resultantes son: Centro; La Viña; San Bernardo; Poniente y Arriba (plano 2).

Se advierte con claridad -partiendo de la ubicación de las propiedades urbanas que se transfieren en 1750-1804- la estructura edilicia que presentaba la ciudad a principios del XIX, destacándose un mayor número de casas y tiendas en el área Centro que en los barrios de los alrededores. En ellos, la proporción de solares (terrenos baldíos) respecto de casas y tiendas es mayor que en el Centro; aunque diferenciándose, en los espacios incorporados a la traza más tardíamente, ciertas calles con una mayor presencia de construcciones.

Los registros de transferencias de propiedades urbanas también evidencian este crecimiento. El total de registros asciende a 512 para el período 1750-1804, considerando una transferencia por cada operación inmobiliaria, aún cuando la misma propiedad en algunos casos es transferida más de una vez (cuadro 1). Del conjunto de operaciones considerado, el número de solares representa el 54,2% ; sobre este total más de la mitad (68%) se ubican en los barrios periféricos; una tercera parte en la Viña. El interés por invertir en solares de los alrededores es sintomático del crecimiento que experimenta

la ciudad, sobre todo a partir de la ocupación de tierras que, como veremos, estaban en manos de la Iglesia o pertenecían a los ejidos asignados a la Ciudad desde su fundación.

**Cuadro 1:** Transacciones de Propiedades Urbanas 1750-1804.

Tipo	Centro	La Viña	San Bernardo	Arriba	Poniente	Sin Ubicar
Solar	86	90	52	18	28	24
Propiedades c/Construcción	124	25	21	8	21	16
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>115</b>	<b>73</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>40</b>

*Fuente:* A.B.H.S. *Protocolos Notariales 115 a 208. Carpetas 9 a 20. 1750-1804.*

En el Centro, en cambio, es mayor la proporción de operaciones de transferencia de casas y tiendas, lo cual indica la existencia de una efectiva ocupación en esta área. Aquí el crecimiento se advierte en las manzanas próximas a los tagaretes del sur, registrándose el mayor número de transferencias entre 1750 y 1770, mediante la parcelación y venta de solares.

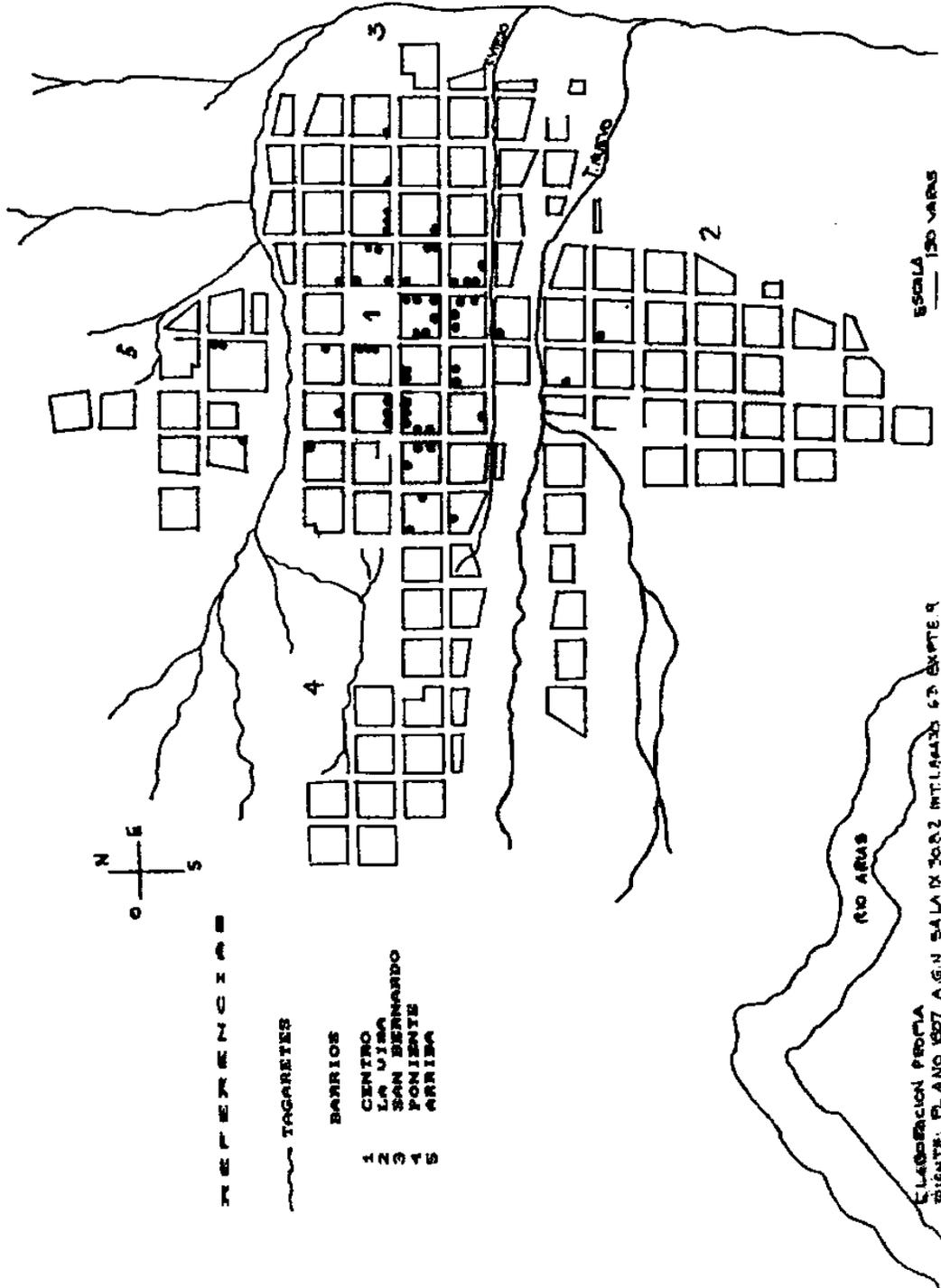
### **Espacio urbano y sociedad**

El Centro nucleaba a las viviendas más valiosas -propiedad de las familias más ricas y prominentes-, y a los principales edificios públicos e iglesias, convirtiéndolo en el núcleo de la actividad comercial y política de la ciudad. La actividad comercial en las calles que rodeaban a la plaza era intensa, pues se ubicaban en todas sus esquinas importantes tiendas, entre las que se destacan las que pertenecían a los jesuitas. También en el ámbito del Cabildo existían cuartos, tanto en la recova como en los patios interiores destinados a la venta al menudeo de productos provenientes, en algunos casos, de las propiedades rurales cercanas a la ciudad (plano 3).

Es interesante observar cómo en los protocolos las propiedades más valiosas aparecen minuciosamente descritas señalando la presencia, por ejemplo, de dos plantas, numerosas habitaciones, patios y huertas. La imposibilidad de contar con el Censo para Salta de fines del XVIII nos priva de conocer la estructura ocupacional de la unidad familiar; pero de todas maneras, la documentación complementaria permite afirmar que estas familias contaban con numerosos esclavos e indios de servicio, criados, inquilinos, agregados y huérfanos cobijados bajo su techo.

La presencia de numerosas casas de dos plantas le otorgaba a Salta mayor jerarquía pues, según los cronistas, las demás ciudades de la región,

Plano N° 3: Ubicación de Tiendas. Salta 1807.



incluso Buenos Aires, no contaban con una cantidad importante. Muchas de estas casas poseían balcones, rejas de hierro, y techos de tejas. Las habitaciones que daban a la calle generalmente eran destinadas para tiendas; éstas junto con otros cuartos principales daban a un primer patio, tras el cual se ubicaban la cocina y las habitaciones para los sirvientes y esclavos.

Podemos afirmar que, como lo observaron Johnson y Socolow para Buenos Aires, los grupos de poder en Salta tienden a ubicarse en el Centro de la ciudad. Las propiedades cercanas a la plaza significan para quienes acceden a ellas, en este sentido, un mayor status, por encontrarse allí las casas de dos plantas, otras de no menos categoría y las principales tiendas, todas ellas de altos precios.

Las transferencias de inmuebles en esta zona nos ha permitido visualizar lo planteado acerca de la inserción de comerciantes españoles en la sociedad finicolonial de Salta y su incorporación a la misma a través de las redes parentales de la élite local, la adquisición de propiedades rurales y el acceso al Cabildo (Mata: 1993). Los comerciantes adquieren casas cercanas a la plaza, sobre las calles de mayor comercio; o bien acceden a ellas a través de su matrimonio con mujeres pertenecientes a la élite. Por lo general estas casas cuentan con cuartos destinados a tiendas con comunicación directa a la calle.

El acceso por compra a este tipo de bienes tiene un origen doble. Por un lado, se produjo la desamortización de bienes eclesiásticos como las propiedades de los expulsos jesuitas rematadas por la Junta de Temporalidades a partir de 1786. Se encontraban en la manzana oeste frente a la Plaza, e incluían el Colegio, la Casa de Ejercicios, amplios solares y tiendas. Estos últimos pasan a manos de hacendados, funcionarios, militares y comerciantes. En este sentido, son ilustrativas las compras de las tiendas ubicadas sobre la Calle del Comercio y sobre la calle frente a la plaza, realizadas por los comerciantes Hormaechea y González Sanmillán, respectivamente (plano 4: manzana 57).

Este proceso también puede ser observado en La Viña, donde la venta de las tierras pertenecientes al Convento San Francisco posibilitó el acceso a la propiedad de solares a comerciantes, quienes de esta manera las agregaron a su patrimonio convirtiéndolas, en algunos casos, en quintas. El cuadro 2 registra las compras de propiedades urbanas que realizan algunos comerciantes en el Centro y en La Viña.

La segunda vía de acceso es la venta que realizan los miembros de algunas viejas familias de la élite salteña, que transfieren las fracciones de las propiedades heredadas y posibilitan el ingreso de comerciantes en manzanas

**Cuadro 2:** Propiedades Urbanas adquiridas por Comerciantes.

Nombre	Año	Propiedad	Manzana	Barrio	Precio	Vendedor
Pedro J. Otero	1780	Casa	61	Centro	\$ 1800	Salguero
Pedro J. Otero	1780	Tienda	61	Centro	\$ 1300	Castellanos
Pedro J. Otero	1780	Tienda	61	Centro	\$ 2050	Salguero
Pedro J. Otero	1782	Solar	61	Centro	\$ 50	Castellanos
Pedro J. Otero	1785	Solar	68	Centro	\$ 600	Cámara
Francisco G. Sanmillán	1786	Solar	111	La Viña	\$ 90	Cáceres
Francisco G. Sanmillán	1786	Tienda	57	Centro	\$ 5690	Jesuitas
Francisco G. Sanmillán	1789	Solar	111	La Viña	\$ 180	S. Francisco
Domingo Patrón	1776	Casa	*	Centro	\$ 3000	Aras
Domingo Patrón	1804	Solar	129	La Viña	\$ 280	S. Francisco
Domingo Patrón	1804	Solar	129	La Viña	\$ 60	S. Francisco
Antonio Figueroa	1763	Casa y Tienda	65	Centro	**	R. Inostroza
Antonio Figueroa	1763	Tienda	65	Centro	\$ 1750	R. Inostroza
Antonio Figueroa	1763	Casa	65	Centro	\$ 2100	M. Sáenz
Antonio Figueroa	1770	Casa	65	Centro	\$ 1850	R. Inostroza
Antonio Figueroa	1771	Solar	31	S. Bernardo	**	
Antonio Figueroa	1771	Solar	31	S. Bernardo	\$ 400	Moreno
Antonio Figueroa	1774	Solar	65	Centro	\$ 600	T. Pimentel
Antonio Figueroa	1775	Solar	65	Centro	**	Hidalgo
Antonio Figueroa	1777	Solar	30	S. Bernardo	\$ 225	S. Francisco
Antonio Figueroa	1792	Tienda y Solar	55	Centro	\$ 1630	Villada

\* Sin ubicación precisa.

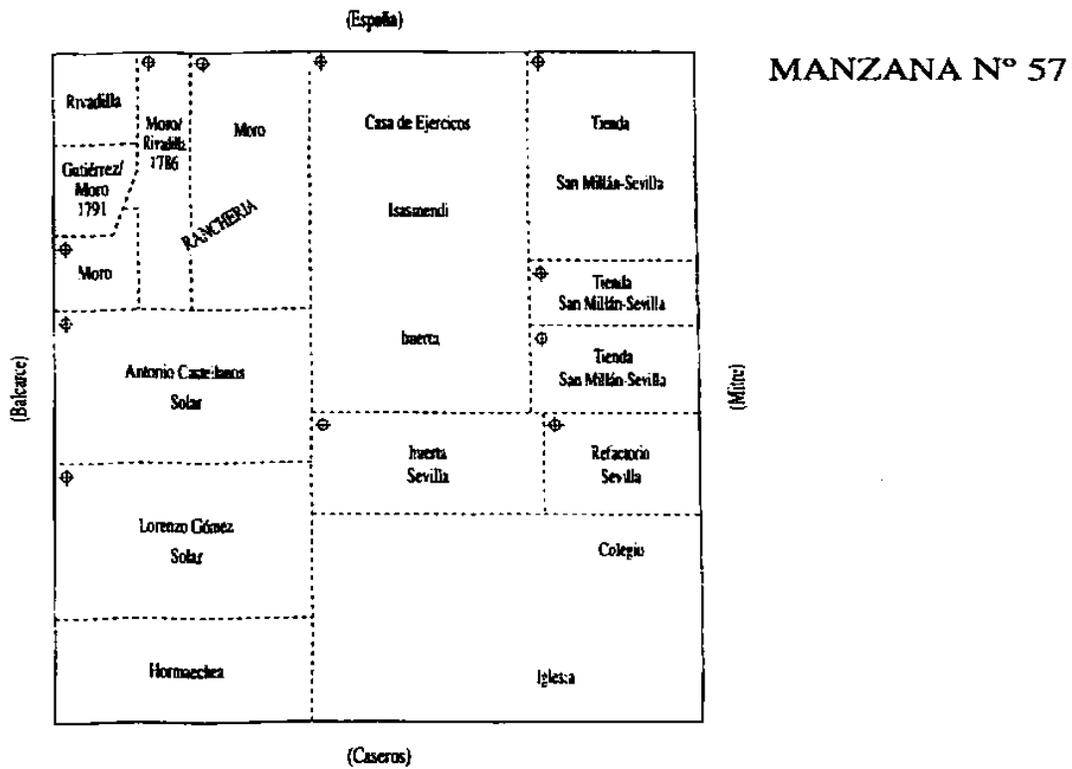
\*\* Permuta.

Fuente: A.B.H.S. *Protocolos Notariales 115 a 208. Carpetas 9 a 20. 1750-1804.*

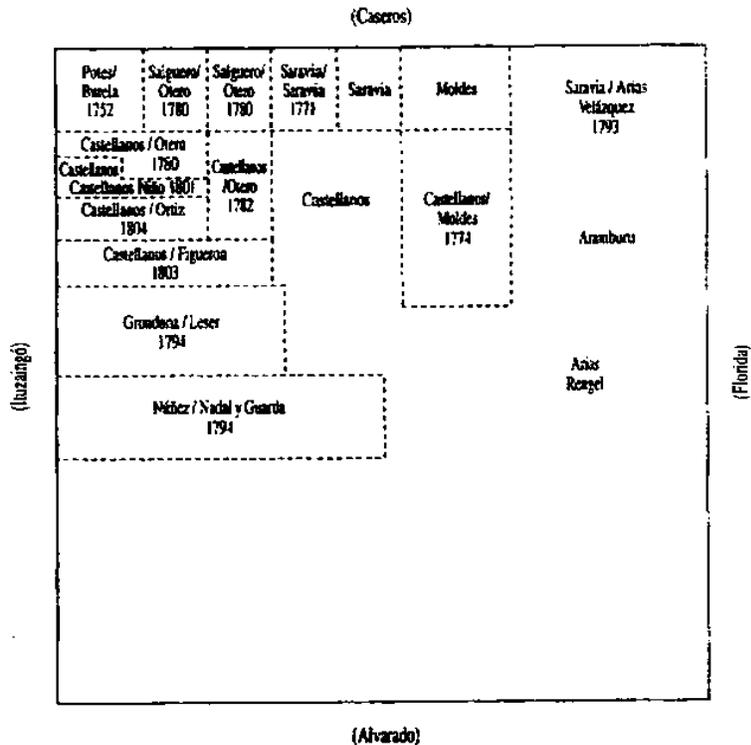
céntricas. En este caso, los compradores van adquiriendo propiedades vecinas que le posibilitan, en ciertos casos, la reconstitución de la propiedad primitiva, pero esta vez verificándose la movilidad a nuevos dueños. Podemos citar el ejemplo de Pedro José de Otero y otros comerciantes que adquieren las propiedades de los herederos de Don Lorenzo Castellanos y Doña Lorenza de la Cerda (plano 4: manzana 61).

En el Centro es posible observar la localización de algunas familias emparentadas ya sea ocupando amplios espacios en una manzana, o bien sobre algunas calles vecinas. Como se apuntó anteriormente, algunas de estas familias subdividieron sus propiedades por medio de herencias; y otras utilizaron estrategias que les permitieron mantenerlas más o menos reunidas alrededor de un miembro de la familia. Es el caso, por ejemplo, de Pedro José de Saravia, quien compra las partes de la propiedad, ubicada en la vereda norte de la plaza, que le correspondieron a los coherederos.

Plano N° 4: Detalle Centro



**MANZANA N° 61**



**Referencias:**

⊕ Propiedad de la Compañía de Jesús  
Rematada en 1786

1º Propietario / 2º Propietario  
Año

(Caseros) Nombre Actual

**Elaboración Propia**

**Fuente: Plano 1807 - A.G.N. - Sala IX 30.8.2 - Int. Legajo 63 - Expte. 9 - A.B.H.S. Protocolos Notariales 1750-1804.**

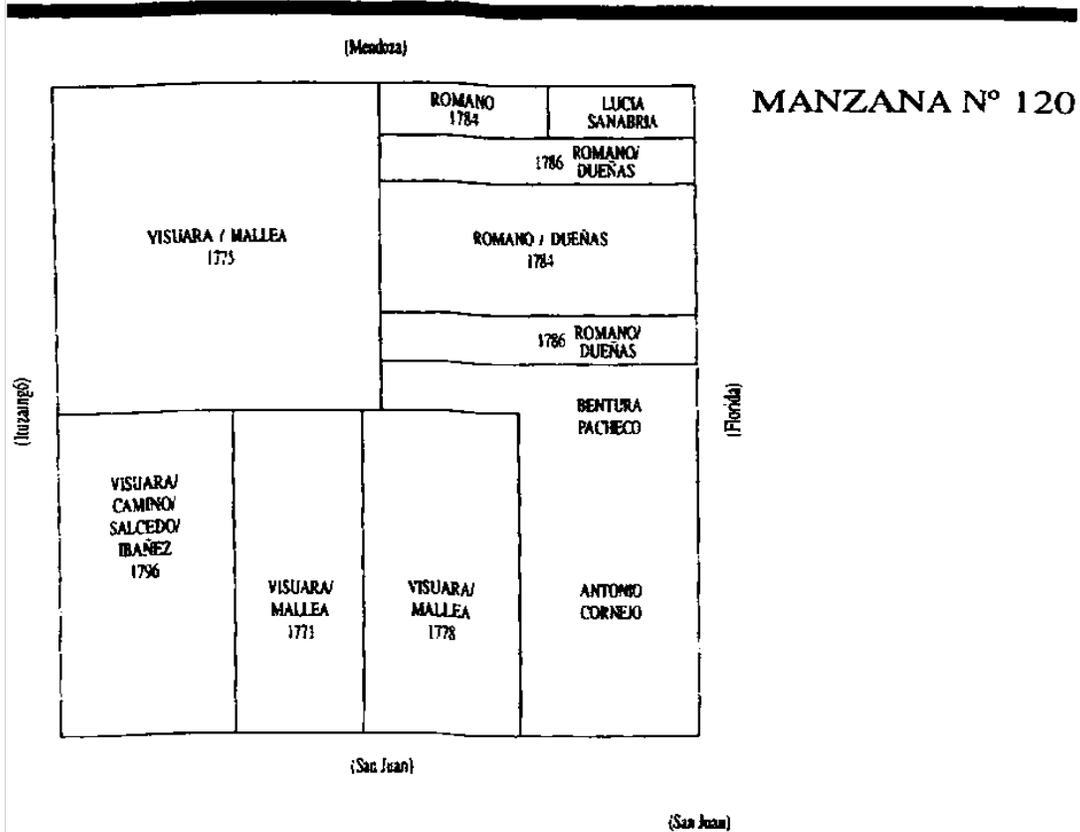
Fuera del ámbito céntrico, en los alrededores se destacaban dos capillas: San Bernardo y La Viña, que de alguna manera constituyeron el núcleo a partir del cual se fueron ubicando lentamente ciertos sectores de la población, sobre todo siguiendo las calles principales que las comunicaban con el Centro y la Plaza. Sobre éstas hay algunas casas más bien modestas y tiendas que cabe suponer funcionaron como pulperías. En las manzanas ubicadas fuera de estas calles predominan los solares que se incorporan a la traza de la ciudad luego de su parcelación y venta por parte de sus propietarios y, en algunos casos, aparecen a principios del XIX con casas o tiendas construidas.

El movimiento de propiedades inmobiliarias más importante se verifica en La Viña, sobre todo a partir de 1770, en tierras que parcela el Convento San Francisco y que habían sido donadas en 1731.<sup>2</sup> Resulta interesante analizar el litigio iniciado por el Procurador de la Ciudad al momento de la parcelación, por considerarse que estas tierras formaban parte de los ejidos de la ciudad. La sentencia beneficia al Convento en la posesión de estas tierras "con la calidad de que se vendiesen (...) por necesitar la ciudad de extensión para la población de sus vecinos".<sup>3</sup> La concentración de población en La Viña queda evidenciada, asimismo, cuando en 1801 se inician gestiones para la reconstrucción de la Capilla argumentándose que es necesaria la obra por la numerosa población que acude a ella participando del culto.<sup>4</sup>

A lo largo de 30 años el Convento parcela y vende sus propiedades: en un primer momento las transferencias se realizan en las manzanas próximas al Centro; luego se venden las tierras ubicadas más al sur y este (próximas al Convento en el barrio de San Bernardo). Es interesante constatar que algunos de los vecinos que acceden en un primer momento a estos solares luego parcelan y permiten el acceso de nuevos vecinos a esta zona. En ciertas oportunidades puede observarse la adquisición de tierras que se convierten en quintas (como las pertenecientes a los comerciantes Tejada, Patrón, Moldes, Otero, González Sanmillán); en otras, se da el proceso inverso: quintas que se parcelan y se convierten en solares que, luego, aparecen con casas o tiendas construidas (es el caso de las propiedades de Don Bentura González y de Doña Catalina Montoya) (plano 5).

La ocupación hacia el sur se verifica siguiendo las actuales calles Ituzaingó, Florida y Alberdi, importantes por ser las que comunicaban a la ciudad con el camino al Perú por la Quebrada. El crecimiento del área ocupada hacia el sur fue paulatino a lo largo del período considerado: en 1750-69 las transferencias de solares se concentran en las manzanas próximas al tagarete sur que corre entre el Centro y La Viña; a partir de 1770 se intensifica

Plano N° 5: Detalle La Viña



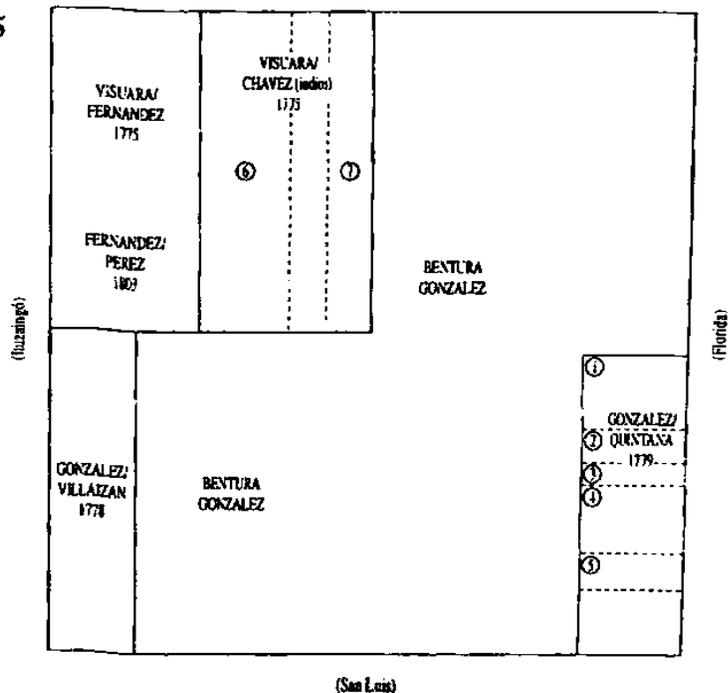
**MANZANA N° 125**

**Referencias:**

Quintana vende a Diaz

- ① 1799
- ② 1800
- ③ 1801
- ④ 1802
- ⑤ 1803
- ⑥ Chávez vende a Sosszia 1776
- ⑦ Chávez vende a González 1781

(Iruzingó) Nombre Actual



*Elaboración Propia*

Fuente: Plano 1807 - A.G.N. - Sala IX 30.8.2 - Int. Legajo 63 - Expte. 9 - A.B.H.S. Protocolos Notariales 1750-1804.

el proceso de parcelación de las tierras de San Francisco que permite la ocupación de las manzanas próximas a la capilla de La Viña, sobre todo siguiendo las calles citadas. Se observa la presencia de un mayor número de construcciones en los sectores más próximos al tagarete, lo cual evidencia un avance lento, pero sostenido del área edificada de la ciudad.

Las calles que nacen en la plaza hacia la Viña toman importancia como vías de salida y entrada de carretas pues en épocas de lluvias se suceden los pedidos de aumento de fondos de Propios del Cabildo para encarar obras prioritarias, tales como un puente en la Viña pues "se halla totalmente deteriorado; y por consiguiente privada enteramente la comunicación en coches, carretillas y caballos; por lo que siendo una de las calles del más comercio, se ha de servir V.S. (...) se componga dicho puente".<sup>5</sup>

Como indicáramos, el eje que establece la Calle del Comercio, además de extender el área ocupada hacia San Bernardo, se prolonga hacia el oeste. Se puede observar en los planos que existieron en ese sector numerosas quintas y chacras; pero también se advierte la presencia de casas y tiendas sobre esta calle. Las transferencias en este barrio son más numerosas en las décadas de 1750 y 1760, y, al igual que lo que sucede en San Bernardo, un mayor número de solares se transfiere en los espacios cercanos a la calle del Comercio.

El barrio de Arriba nos muestra una situación particular, pues el escaso número de registros de transferencias evidencia poco interés en invertir en propiedades en esa zona (el número de operaciones inmobiliarias sólo representa el 5% de la muestra total), excepto sobre la calle que da salida al camino que comunica con Jujuy (actual 20 de Febrero). La falta de operaciones inmobiliarias se relaciona, tal como se observa en los planos, con una ocupación tardía. Será recién hacia finales del XIX cuando la zona norte nuclea a la élite que se traslada desde el Centro en busca de tierras altas y atraídos por la presencia del ferrocarril (Scobie, 1982).

Teniendo en cuenta que la información que brindan las fuentes protocolares sobre la ocupación y grupo étnico de los sectores intervinientes en las operaciones con propiedades es reducida (pues mayormente era el grupo blanco el que protocolizaba las transacciones de propiedades); es significativa la aparición de indios y artesanos que compran propiedades, aunque cuantitativamente su número es reducido: los indios registrados suman 12; los artesanos individualizados ascienden solamente a 15. En los casos en que aparecen consignados oficios tales como sastre, sombrerero o albañil, no se indica su pertenencia étnica, por lo que cabe suponer su asimilación o intención de asimilación al grupo blanco.

La presencia de estos grupos, sobre todo en los barrios periféricos de la ciudad, permite enunciar que estos se caracterizaron por la localización de ciertos grupos étnicos y oficios artesanales. Casi la totalidad de los indios individualizados de la muestra se ubican en La Viña, donde también encontramos negros y pardos libres. Para ilustrar la presencia de artesanos e indios en La Viña, citamos los casos del maestro platero Valentín Díaz, quien entre 1799 y 1803 compra cuatro solares y de los indios Julián Chávez y Juliana Ríos que compran un solar, al cual luego fraccionan y venden entre 1775 y 1781 (plano 5).

### **Mercado inmobiliario**

El análisis de las transferencias de propiedades nos lleva a cuestionarnos acerca de la posible existencia de un mercado de propiedades urbanas, y determinar, entonces, sus dimensiones. Este planteo nos remite a establecer por una parte el grado de movilidad que tuvo la propiedad inmobiliaria en Salta, y por otro, el proceso de valorización relativa que se operó en el espacio urbano.

Para ello la documentación ha permitido individualizar un 10% de operaciones inmobiliarias donde los participantes tienen algún grado de parentesco (no incluimos en esta cifra a las donaciones que generalmente son entre familiares). De todas maneras, aunque cabe suponer un importante número de registros donde el parentesco entre las partes no está explicitado, el nivel de movilidad resulta elevado. La "inmovilidad" de la propiedad que implica el traspaso del dominio entre parientes, es más elevada en el Centro (17,5% del total). Entre éstas es frecuente el fraccionamiento por herencia y la transferencia de propiedades entre los mismos herederos. Estas estrategias están presentes en las operaciones realizadas por las familias Saravia, Castellanos y Ruiz de los Llanos, entre otras. En la Viña y San Bernardo el índice de transferencias entre familiares es menor (5,40 y 4,61% respectivamente), lo que puede explicarse por la parcelación de las tierras del convento San Francisco que posibilita el acceso a estas propiedades de menor precio a nuevos ocupantes (cuadro 2).

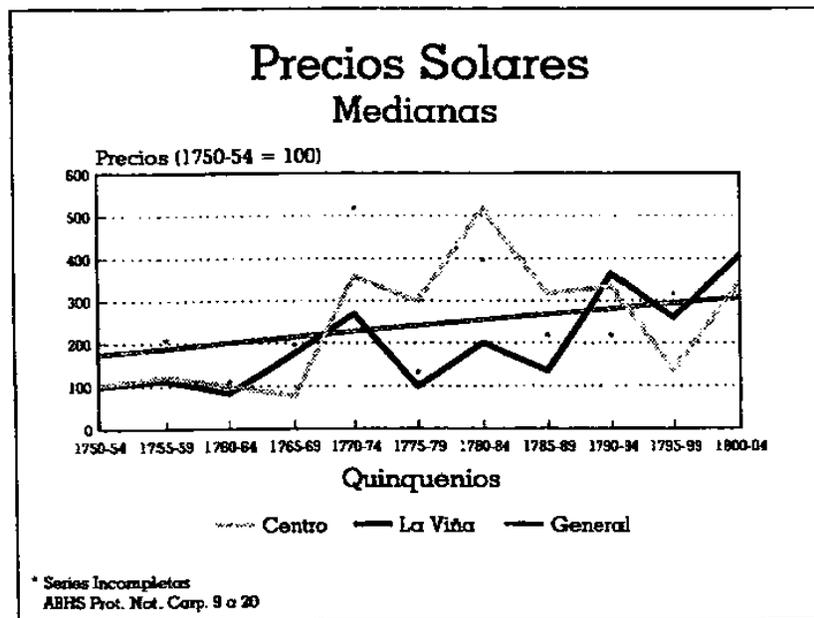
Es interesante observar que, aún cuando existieron algunas casas y tiendas sobre las que se imponen capellanías, -la mayor parte ubicadas en el Centro- esta institución inmovilizó la fragmentación de la propiedad, y, a partir de lo analizado, no fue necesariamente un obstáculo para la transferencia inmobiliaria; en cierta medida pudo haberla favorecido, al permitir la compra a crédito en especial en períodos de iliquidez o frente a la posibilidad de orientar el monto del principal en otro tipo de inversiones (Cfr. Caretta: 1994).

Un aspecto interesante es el análisis de la valorización del espacio urbano, que puede abordarse a partir de los datos tomados de los registros de compraventa de solares. Sobre un total de 210 solares, el 70% proporciona datos completos (precio, dimensiones) para determinar el precio de la vara cuadrada.<sup>6</sup> Entonces, podemos concluir que en 1750-1804, en general, la tendencia de valorización del solar urbano es ascendente. De todas maneras, esta valorización no es lineal y uniforme, reconociendo altibajos según los períodos y los barrios, tal como puede apreciarse en el gráfico 1. Estas oscilaciones se explicarían en el marco de un fluido mercado inmobiliario que se vio afectado, entre otros factores, por las variaciones de los flujos mercantiles.

Aún así, podemos afirmar que se verifica una mayor valorización en la Viña y en el Centro, superando a la media general. En los barrios de San Bernardo y Poniente la tendencia en los precios de los solares también es ascendente, aunque similar a ésta. En el único caso en que se produce una declinación en el precio de solares es en el barrio de Arriba (gráfico 1).

El creciente precio de la propiedad del solar urbano en La Viña y en el Centro, que es signo de un mayor interés en adquirir propiedades en esos

Gráfico 1



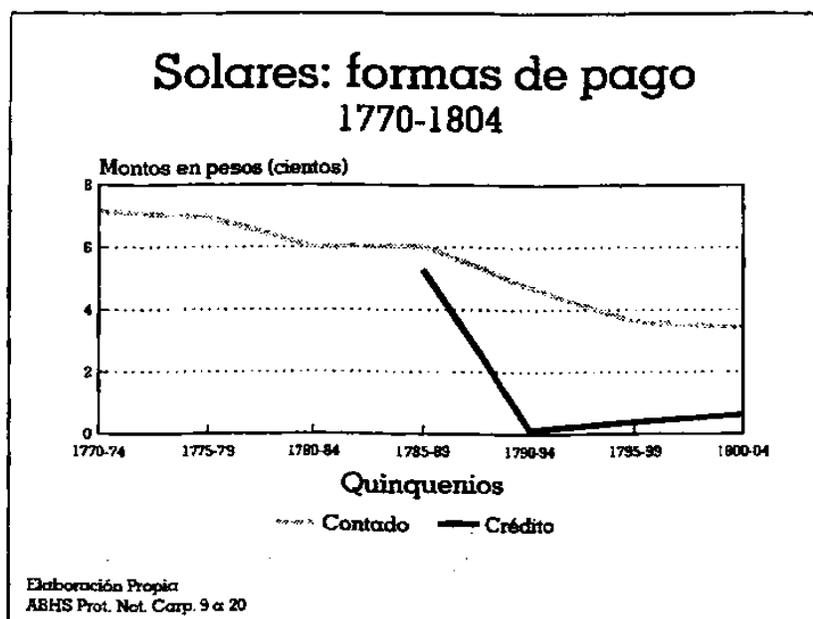
barrios, también se refleja en el número de transacciones realizadas: en conjunto el Centro y La Viña concentran el 68,7% del total de transferencias.

Con el objeto de visualizar la existencia o retracción del circulante en la inversión inmobiliaria en la ciudad de Salta, solamente consideramos aquellas operaciones en que no aparece explicitado el vínculo familiar entre los intervinientes, por desconocer si tuvieron un carácter monetario real. Mientras el número de solares vendidos se mantiene constante y, como apuntamos, se observa una tendencia ascendente en la valorización de la tierra, los montos invertidos en estas propiedades disminuyen. Esto se vincularía con la disminución de las superficies de los solares transferidos -y por lo tanto de los precios- debido a la fragmentación de los terrenos que ha generado la ocupación de nuevos espacios. Esta tendencia se revierte en la década de 1770 pues el creciente interés en las operaciones con solares se evidencia en el mayor número de ventas y en la cantidad de dinero invertido, sobre todo en el Centro Sur y La Viña.

En cuanto a la forma de pago, predominan las operaciones de contado, aunque en el quinquenio 1785-89 existe una presencia poco usual de ventas a créditos de solares pues en 1786 la Junta de Temporalidades remata los bienes de los expulsos jesuitas realizando transferencias a censo (gráfico 2).

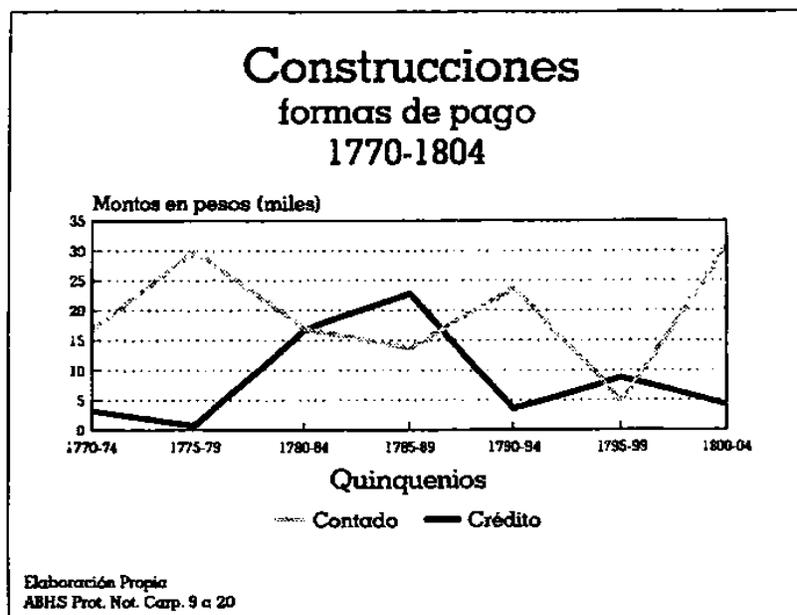
Si consideramos las propiedades con construcción, reconocemos una presencia interesante de operaciones a crédito, aspecto que cobra importancia en torno a la relación existente entre circulante y mercado inmobiliario. Reconocemos en la década de 1780 el incremento de los montos operados a crédito por sobre los operados al contado; en este sentido, el quinquenio

Gráfico 2



1785-89 refleja una ampliación de las diferencias en favor de las transferencias de propiedades gravadas con censos y capellanías. Los años 1790-99 muestran el período de mayor retracción en las ventas de casas y tiendas urbanas, reflejo de la recesión económica que afecta a la ciudad a partir de los vaivenes del comercio mular (Cfr. Mata: 1994). A pesar de esto, en 1790-94 la presencia altamente inusual de ventas familiares -igual en montos a los operados entre quienes no reconocemos familiaridad alguna- las muestra como posible estrategia frente a la iliquidez del mercado monetario (gráfico 3).

Gráfico 3



Como se desprende de la gráfica, el quinquenio 1800-1804, implica una alta recuperación en los montos operados para ventas de contado y una disminución, a valores de la década de 1770, para las operaciones a crédito.

## Conclusiones

El análisis de las transferencias de propiedades urbanas ha permitido establecer las características que tuvo el crecimiento de la ciudad, tal como lo atestiguan los planos existentes. En efecto, el área ocupada se extiende sobre todo hacia el Sur, pues el acceso a propiedades en esa zona fue posible por la desamortización de bienes eclesiásticos.

El crecimiento de la población como resultado de la inmigración indígena y de comerciantes españoles, no solo trajo como consecuencia el lógico "desborde" de la ciudad hacia los extramuros ocupando nuevos espa-

cios, sino también un interesante proceso de reestructuración, sobre todo en el Centro. Asistimos aquí a la parcelación de propiedades de tradicionales familias que posibilitó el acceso a los comerciantes peninsulares recién llegados, y a la instalación de tiendas e importantes casas en ciertas calles que se convirtieron en el centro de la actividad comercial. Las de mayor circulación -sobre todo las actuales Caseros y Alberdi- se convirtieron en "ejes" orientadores del crecimiento de la ciudad hacia los barrios periféricos.

Las propiedades urbanas acusaron un alto nivel de movilidad a pesar de la existencia de la institución capellánica que, si bien evitó la fragmentación, no imposibilitó el traspaso de las propiedades; otra de las estrategias utilizadas fue la venta familiar, en este caso como en el traspaso de propiedades con capellanías impuestas, resulta sugerente una presencia más marcada en los períodos de mayor iliquidez monetaria.

Algunos aspectos de la estructuración social de la ciudad de Salta se reflejan en el espacio urbano: el Centro quedó reservado a los sectores de la élite blanca, con una creciente presencia de comerciantes; mientras que los barrios periféricos registran una presencia más significativa de españoles pobres, artesanos, mulatos y negros libres e indios.

El análisis social, iniciado en este trabajo, necesita ser profundizado, confrontando los datos obtenidos de los registros protocolares con otras fuentes. Existen importantes aspectos a tener en cuenta en la sociedad urbana colonial que son objeto de trabajos de investigación actualmente en curso: la presencia de la Iglesia y la acción del Cabildo como referente del Estado colonial en la ciudad.

## Notas

\* Forma parte del proyecto **Estructura urbana y sociedad. Salta a fines del siglo XVIII**. CIUNSA. Directora: Sara E. Mata de López.

<sup>1</sup> A.G.N. Sala IX. 30.8.2 Interior. Legajo 63. Expte. 9.

<sup>2</sup> A.S.F. Caja 2 Carpeta 7 1732.

<sup>3</sup> A.B.H.S. Protocolo 131. Carpeta 11. Fs. 1-4v. 1769.

<sup>4</sup> A.G.N. Sala IX. 31.8.1 Justicia. Leg. 43. Expte. 1255.

<sup>5</sup> A.B.H.S. Gobierno. Carpeta 1800-1801. Febrero 1800.

<sup>6</sup> Una vara castellana equivale a 0,836 metros (Alvarez, 1941: 247). La vara cuadrada puede calcularse en 0,6987 metros cuadrados.

## Bibliografía

ALVAREZ TAMAYO, Alberto  
1921 Güemes y Salta en el Siglo XVIII. La Provincia. Salta.

**ARIAS FIGUEROA, Sergio**

1982 **Desarrollo urbanístico de la ciudad de Salta**. Asoc. Ing. Salta.

**CADENA DE HESSLING, María Teresa**

1982 "Visión retrospectiva de la ciudad de Salta". En: **Salta. IV siglos de arquitectura y urbanismo**. UNSa, Salta.

**CARETTA, Gabriela y MARCHIONNI, Marcelo**

1991 "Movilidad de la propiedad urbana - Salta 1770-1789". En: **XXVI Jornadas del Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y el Urbanismo y II Jornadas para la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la región de Cuyo**. Tomo I. Mendoza. EDIUM, 169-187.

**CARETTA, Gabriela**

1994 "Capellanías colativas en Salta a fines del siglo XVIII". Ponencia presentada en las **I Jornadas Internacionales de Iniciación a la Investigación en Historia Americana Colonial**. Mar del Plata.

**CORNEJO, Atilio**

1944 **Propiedad inmobiliaria de Salta en la época virreinal**. Instituto San Felipe y Santiago. Salta.

**DE RAMON, Armando**

1975 "Producción artesanal y servicios en Santiago de Chile" (1650-1700). En: **Jahrbuch fur eschichte von staat, wirtschaft und gesellschaft Lateinamerikas**. Band 12, 134-166.

**ESTEVA FABREGAT, Claudio**

1973 "Población y mestizaje en las ciudades de Iberoamérica; siglo XVIII". **Revista de Indias** 131-138. 1974: 550-604.

**FRIAS, Bernardo**

1976 **Tradiciones históricas de Salta**. Fundación Michel Torino. Salta.

**JOHNSON, Lyman y SOCOLOW, Susan**

1980 "Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII". En: **Desarrollo Económico** N° 79, Vol. 20, Oct-Dic.

**KICSA, John**

1986 **Empresarios coloniales**. Fondo de Cultura Económica. México.

**LARROUY, P.A.**

1965 **Documentos del Archivo de Indias para la Historia del Tucumán**. Tomo II. B.A.E. Madrid.

**LECUONA, Diego**

"Acerca de casas coloniales y cabildos". En: **Salta. IV siglos de arquitectura y urbanismo**. Op. Cit.: 117-124.

**MARCHIONNI, Marcelo**

1994 "Estructura urbana y poder político: el Cabildo de Salta a fines del período colonial". Ponencia presentada en las **I Jornadas de Iniciación a la investigación en Historia Americana Colonial**. Univ. Nac. de Mar del Plata.

**MARILUZ URQUIJO, José**

1949 "La creación de los alcaldes de barrios de Salta". En: **Boletín San Felipe y Santiago**. Tomo VI. N° 23-29. Salta.

**MARTINEZ, Helena**

"Evolución de la ocupación del suelo urbano. Subdivisión de la tierra. Salta 1582-1982". En: **Salta. IV siglos de arquitectura y urbanismo**. Op. Cit.: 69-88.

**MATA, Sara E.**

1990 "Estructura agraria. La propiedad de la tierra en el Valle de Lerma, Valle Calchaquí y la Frontera Este. (1750-1800)". En: **Revista Andes** N° 1. CEPIHA. 1° Semestre. Salta.

1991 "Comercio regional. Salta a fines del Siglo XIX". En: **Revista Andes** N° 4. CEPIHA. Salta.

1994 "Los comerciantes de Salta a fines del siglo XVIII". **Anuario I.I.H.R.** N° 16. Rosario.

1994 "Crédito mercantil". En: Informe Final Proyecto 274, CIUNSa., Salta, (Inédito).

**MENA, Filiberto**

1916 "Fundación de Salta. Descripción y narración Historial de la antigua provincia del Tucumán". En: Rodríguez Gregorio. **La patria vieja. Cuadros históricos. Guerra. Política y Diplomacia**. Compañía Sudamericana de Billetes de Banco. Buenos Aires.

**NICOLINI, Alberto**

"Análisis de planos de la ciudad de Salta". En: **Salta. IV siglos de arquitectura y urbanismo**. Op. Cit.: 45-51.

**OJEDA, Nicolás**

1936 "Extracto de las preeminencias con que fue fundada esta capital y las Ordenanzas, Autos de buen gobierno y otras providencias que se hallan en los Libros Capitulares, etc.". En: Solá, Miguel. **Erección y abolición del Cabildo de Salta. Un digesto municipal de 1784**. Lib. Hacette, Buenos Aires.

**OUTES, Félix**

1930 **Cartas y planos inéditos de los S.XVII, XVIII y el primer decenio del XIX**. Peuser. Buenos Aires.

**ROBINSON, David**

1978 "Córdoba en 1779: ciudad y campaña". En: **Anales de GAEA**. Soc. Arg. de Estudios Geográficos, Vol. XVII.

**ROMERO, José Luis**

1967 **Latinoamérica, las ciudades y las ideas**. Siglo XXI Editores. Buenos Aires.

**SAGUIER, Eduardo**

1995 "El mercado inmobiliario urbano y la movilidad social en la ciudad rioplatense (siglo XVIII)". En: **Estudios Sociales** N° 8. Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe.

**SCOBIE, J.**

1982 "Consideraciones acerca de la atracción de la plaza en las ciudades provinciales argentinas 1850-1900". En: **De historia e historiadores. Homenaje a José Luis Romero**. Siglo XXI Editores. México, 357-385.

**VIÑUALES, Graciela María**

1969 **Evolución de la arquitectura de la Provincia de Salta**, U.N.del N.E., Chaco.

**ZORRIGUIETA, Mariano**

1872 **Apuntes históricos de Salta**. Salta.