

El fin del yermo. La emergencia de un nuevo mercado inmobiliario rural y los precios de la tierra en las colonias agrícolas de la provincia de Santa Fe, Argentina (1860-1895)

Juan Luis Martirén

Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)
Argentina
jlmartiren@hotmail.com

Cita sugerida: Martirén, J. L. (2015). El fin del yermo. La emergencia de un nuevo mercado inmobiliario rural y los precios de la tierra en la provincia de Santa Fe, Argentina (1860-1895). *Mundo Agrario*, 16(32). Recuperado a partir de <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/MAv16n32a01>

Resumen

A pesar de los excelentes avances historiográficos sobre la expansión agrícola santafesina decimonónica, faltan aún datos clave sobre este fenómeno, entre ellos, el comportamiento de los precios de la tierra por lo menos en el mediano y largo plazo. El artículo buscará analizar la emergencia y la evolución del mercado inmobiliario rural en la provincia y, a la vez, presentar series de precios de la tierra entre 1860 y 1895, realizadas a partir de información provista por protocolos notariales. Buscamos así que dicha evidencia no sólo pueda ser de utilidad para investigaciones paralelas, sino que también aporte nuevas hipótesis al conocimiento sobre la formación de los mercados inmobiliarios en la región pampeana.

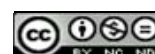
Palabras clave: Mercado de tierras; Precios; Colonización agrícola; Santa Fe

The end of the unplowed frontier. The emergence of new rural land market throughout agrarian colonies and its prices in Santa Fe province, Argentina (1860-1895)

Abstract

Despite the rampant academic literature about the agrarian expansion in Santa Fe province (Argentina) during the second half of the XIXth century, still exists some lack of evidence on some important variables, such as the rural land market. This paper points out on this aspect by analyzing its emergence and evolution and presenting diverse series of land prices between 1860 and 1895, based on sale deeds. We aim not only to bring new evidence of this phenomenon, but also to generate alternative inputs to reinforce new hypothesis on the analysis of pampean rural land markets evolution.

Key Words: Land prices; Rural land market; Agrarian colonization; Santa Fe



“Mi sorpresa era completa. Había en la casa de Doña Eulojia una transformación radical y era precisamente en su espíritu. Ella me explicó los sucesos de los últimos tiempos que habían sido parte a modificar sus vistas. La casa estaba alquilada a comerciantes de Buenos Aires. El campo de los Desmochados había sido vendido por una suma fabulosa, con relación a los precios de 1864, y el comprador era un rico hacendado de Otra Provincia. Además sus nietos eran vecinos acaudalados y negociantes de la colonia Candelaria [sic]”¹

Introducción

En las postrimerías del siglo XIX, la Argentina se había consolidado como uno de los principales exportadores de granos a nivel global, a partir del desarrollo de un proceso de especialización cerealera en secano sobre el cual la provincia de Santa Fe había ejercido un papel protagónico. La razón fundamental de la posición alcanzada por Santa Fe en el concierto de provincias cerealeras argentinas se debía principalmente al exitoso proceso de colonización agrícola con inmigrantes extranjeros que había iniciado a mediados de la década de 1850. La formación de colonias agrícolas no sólo había dado un fuerte impulso al crecimiento demográfico, sino que también había fomentado la ocupación de miles de hectáreas de tierras yermas, que progresivamente se habían ido volcando a la actividad agrícola. Ello permitió que, en tan sólo cuatro décadas, Santa Fe se convirtiera en la principal productora de cereales del país, contara con más de cuatrocientas colonias agrícolas y superara el millón de hectáreas sembradas.²

El nivel de crecimiento alcanzó una magnitud tal que terminó por modificar sustancialmente varios aspectos de la estructura económica provincial. Uno de ellos fue el mercado de tierras, que se fue generalizando al calor de la evolución de ese proceso de expansión. La misma instalación de colonias generó un giro copernicano en el mercado inmobiliario provincial, hasta ese momento caracterizado por un bajo nivel de transacciones de importancia, realizadas en su mayoría por grandes actores y afectadas por determinaciones puramente locales (costumbres, prácticas y redes de vínculos primarios). Esas particularidades dificultaban o incluso impedían la ampliación de dicho mercado y limitaban, consiguientemente, su dinamismo y sus posibilidades. La colonización transformaría profundamente estas características, no sólo por el dinamismo que adquiriría el mercado inmobiliario emergente en dicho espacio, sino porque al mismo tiempo revisaría en profundidad las concepciones de los derechos de propiedad existentes a nivel local (Martirén, 2013b).

Los avances historiográficos sobre la expansión agrícola santafesina han sido más que satisfactorios, aunque, paradójicamente, faltan aún datos clave sobre el fenómeno, entre ellos, el comportamiento de los precios de la tierra por lo menos en el mediano y largo plazo.³ Desde el pionero estudio de Ezequiel Gallo, se ha visto que el caso santafesino tuvo comportamientos diferentes de los de sus vecinas pampeanas en varias aristas. Una de ellas fue el mercado inmobiliario, sobre el cual, aun sin trabajar con precios de la tierra, mostró que los condicionantes institucionales que tradicionalmente se habían sindicado como los responsables de una desigual distribución de la tierra, no tenían allí

asidero (Gallo, 1983, Cap. II). Esta línea analítica, a la cual se le agregó una perspectiva comparativa, se siguió en el trabajo sobre la expansión del capitalismo agrario pampeano de Djenderedjian, Bearzotti y Martirén (2010). Los autores remarcan las características únicas que adquirió Santa Fe al expandirse el proceso de colonización. A diferencia de Buenos Aires o Entre Ríos, donde existían estructuras fundiarias diferentes y más complejas, con mayores precios de la tierra, mostraron que en Santa Fe el ritmo de crecimiento de colonias fue de la mano del desarrollo de un mercado inmobiliario nuevo y emergente al calor de este proceso. Siguiendo algunos de los postulados de Cortés Conde (1979), demostraron que el mercado de tierras en Santa Fe se consolidó a medida que las colonias lograron asentarse definitivamente; es decir que, en Santa Fe, la emergencia de los mercados inmobiliarios había sido más parecida al caso canadiense, descrito por Adelman (1994) en su interesante estudio comparativo entre la Argentina y Canadá: en este punto, la emergencia de los mercados habría sido favorecida, más que por la expansión militar, por la ampliación de las redes ferroviarias y por la formación de colonias producto del impulso de empresarios locales. Esto ha sido retomado recientemente por Martirén (2012a), quien en su análisis sobre el mercado inmobiliario santafesino entre 1860 y 1880, logra mostrar la existencia de un mercado bifronte; es decir, mercados paralelos, no convergentes, en las tierras de pastoreo y en las colonias agrícolas. Evidencia de este modo que las colonias no sólo impusieron nuevas concepciones de derechos de propiedad, sino que al mismo tiempo establecieron su propio mercado inmobiliario, que, al menos hasta 1880, no había convergido con el de las tierras no destinadas a la colonización, mucho menos dinámico e impreciso. Más allá de que estos avances brindan un panorama importante sobre el comportamiento del mercado de tierra en Santa Fe, resta aún mucho por conocer sobre el período más importante; esto es, las últimas dos décadas del siglo XIX, justamente el momento en el que la colonización termina por asentarse como el principal sistema productivo de la provincia y, por ende, se extiende sobre la mayor parte de la superficie cultivable.

En consecuencia, el artículo buscará analizar la formación y evolución del mercado inmobiliario rural en las colonias de la provincia entre las décadas de 1860 y 1895. Para ello, se presentarán nueve series de precios de la tierra en colonias agrícolas, que abarcan los dos principales espacios productivos de la provincia en aquel momento; esto es, de Rosario y Santa Fe. El objetivo de las series es brindar nueva evidencia que nos permita analizar no sólo las distintas diferencias regionales, sino también las características propias de los mercados de tierras en colonias.

1. Fuentes y metodología

El principal soporte documental sobre el que basaremos nuestro estudio serán los protocolos notariales o escrituras traslativas de dominio. Afortunadamente, se ha conservado la totalidad de los registros de compra-venta de tierras en las dos circunscripciones provinciales existentes durante el período; es decir, tanto los protocolos notariales de cada escribano público cuanto los registros propios realizados por jueces de paz ante la ausencia de notarios. Dado que el proceso de subdivisión de tierras derivado de la colonización agrícola fue abarcando prácticamente la mayor

parte del territorio provincial susceptible de ser destinado a la agricultura, en este artículo nos centraremos específicamente en las tierras ubicadas en colonias agrícolas.

Para el análisis, estableceremos dos grandes demarcaciones geográficas y cinco divisiones temporales, de acuerdo con la época de fundación de cada colonia. En el plano geográfico, no seguiremos la clásica distribución departamental administrativa de la provincia que puede verse en la imagen nro. 2 del Anexo, sino que nos centraremos específicamente en los núcleos de colonización del centro oeste y del centro sur; esto es, de Santa Fe y de Rosario respectivamente, que abarcaron más del 90% de las tierras colonizadas. Dejaremos de lado el análisis del *Hinterland* del nordeste; esta última zona no está contemplada en las muestras cuantitativas por no haber generado una masa crítica de transacciones comparable a la de los demás espacios.⁴ Sobre el criterio subjetivo de esta división, creemos que, si bien pueden existir diferencias internas incluso en el seno de ambos bloques, la división temporal y el amplio muestreo analizado ayudan a subsanar estas cuestiones.⁵

En el plano temporal, con el fin de poder comparar las diferencias entre los dos espacios principales y, asimismo, atenuar los efectos que la antigüedad relativa de las colonias pudiera haber tenido sobre las series de precios, trabajaremos con una delimitación temporal establecida según la fecha de fundación de cada colonia. Es evidente que, en este aspecto, tuvo una parte importante la presencia de una frontera abierta; a fin de mostrar hasta qué punto la antigüedad relativa de ocupación constituyó un factor de peso en la conformación de los precios, tendremos en cuenta las fechas diferenciales que marcan ese proceso. En esencia, si se tiene en cuenta que el proceso de colonización, una vez consolidado, tuvo en términos generales una expansión hacia el oeste, la idea de esta identificación según antigüedad relativa busca mostrar el peso del factor "frontera" en el comportamiento de este mercado. Es decir que, si se toman los postulados clásicos de Cortés Conde (1979), quien ubica el surgimiento del mercado de tierras en la región pampeana a partir de 1880, las colonias de establecimiento más reciente debieron de haber atenuado el aumento en el precio de la tierra. Esto habría de haber finalizado en el primer lustro de la década de 1890, al agotarse la frontera en la provincia.

Con la idea de mostrar el peso de la frontera, se crearon cinco categorías de colonias para el armado de las series (ver series de colonias en Apéndices 1 y 2):

Serie 1: Se trata de las colonias primigenias, básicamente Esperanza, San Carlos y San Gerónimo, fundadas entre 1856 y 1865. Como puede notarse en la imagen nro. 1, estas tres colonias, ubicadas en el corazón del *Hinterland* de Santa Fe, formaron parte de la primera fase experimental del proceso de colonización y, por lo tanto, tuvieron un carácter residual en la estructura económica provincial hasta inicios de la Guerra del Paraguay. De todos modos, como dijimos, comenzó a emerger en ellas un mercado inmobiliario diferente del que existía tradicionalmente en Santa Fe.

Serie 2: Incluye la ola de colonias satélite en el *Hinterland* de Santa Fe, producto de la expansión económica propiciada por la Guerra del Paraguay, y las nucleadas en torno al Ferrocarril Central

Argentino y las aldeañas del *Hinterland* de Rosario; en síntesis, las establecidas entre 1866 y 1874. Se trata de una expansión considerable, teniendo en cuenta el limitado espacio que habían ocupado las colonias de la primera serie. Este grupo de colonias sentaron las bases para la gran expansión que se consolidaría desde 1880. Es por ello que un análisis detallado de estas se vuelve fundamental para comprender mejor varias aristas del proceso de colonización. En lo que respecta al mercado inmobiliario, presentan un especial atractivo, en el sentido de que se trata de un fuerte avance contra la frontera, financiado principalmente por terratenientes locales santafesinos —propietarios de tierras aldeañas a las colonias primigenias— y dirigido por *brokers* y comerciantes de las propias colonias. La demanda proviene no sólo de nuevos flujos inmigratorios sino también de la segunda generación de colonos de las colonias más antiguas.

Serie 3: Abarca el primer desprendimiento de las colonias satélite y una mayor avanzada hacia el oeste del *Hinterland* de Santa Fe y algunas pequeñas colonias fundadas en el *Hinterland* de Rosario, en un período que transcurre entre 1875 y 1879. Resulta una serie importante en el sentido de que se encuentra enmarcada en un proceso de cambio técnico en la agricultura santafesina. Justamente a mediados de la década de 1870, la completa mecanización de la agricultura estaba a punto de consolidarse, lo cual implicó un considerable aumento del promedio de las unidades de explotación y, a la vez, envalentonó a los inversores a arriesgarse hacia terrenos al oeste, incluso sin la existencia del ferrocarril en el *Hinterland* de Santa Fe.

Serie 4: Agrupa al conjunto de colonias que inició el proceso de especialización triguera y la consolidación del cultivo en secano a gran escala. Son, en general, colonias establecidas sobre tierras yermas, en departamentos del oeste provincial, en los dos *Hinterland* principales. Para esta categoría, establecimos el período 1880-86, ya que consideramos ese último año como un corte apropiado dado que canaliza los efectos de la crisis de 1885 y no incluye la ola alcista de precios que se destacó desde 1887.

Serie 5: Esta última categoría, que abarca el período 1887-95, incluye la impresionante ola de creación de colonias del epítome del proceso. Se trata, en general, de un tipo de colonización muy similar en ambos espacios y, a la vez, tiene la ventaja de remarcar los ciclos de auge y de retracción de la economía nacional durante el período y el impacto que tendrá ello sobre la tierra.

El universo de casos que compone la muestra es de 3.625 transacciones de compraventa de tierras en colonias agrícolas entre privados. Esto es, 2.995 operaciones correspondientes al *Hinterland* de Santa Fe y 630 correspondientes al *Hinterland* de colonias de Rosario. El hecho de que el *Hinterland* de Santa Fe abarque más del 80% de la muestra se debe a que, en dicho núcleo, la cantidad de colonias agrícolas era mucho mayor y, por ende, lo era la frecuencia de las transacciones de tierras. La metodología utilizada para realizar el muestreo se tomó del excelente trabajo de Norma Lanciotti sobre la evolución del mercado inmobiliario de Rosario. En tal sentido, se elaboró un muestreo probabilístico basado en los precios de venta registrados en las escrituras de traslación de dominio. Dado que, al igual que en el trabajo de Lanciotti, resulta imposible contabilizar el volumen total de

operaciones anuales en toda la provincia durante el período analizado (debido a la inexistencia de registros generales), se optó por aplicar un Muestreo por Conglomerado; esto es, tomar a la totalidad de los Legajos de Escribanos y Jueces de Paz (libros notariales en los cuales se registraron las transacciones) como Unidad de Muestra. La selección de estos conglomerados a muestrear se realizó a partir de un muestreo sistemático; se seleccionó aleatoriamente un punto de inicio y se aplicaron luego intervalos predeterminados. Una vez definido el universo de protocolos notariales a muestrear, se procedió a procesar todas las operaciones de tierras en colonias agrícolas de los dos espacios analizados, teniendo en cuenta las siguientes variables: fecha, actores intervinientes, localización, superficie, moneda y plazo de pago y precio de la tierra. Luego de procesar el universo muestral, se lo dividió según el criterio temporal y espacial explicado más adelante. Se logró entonces procesar un total de 4.539 operaciones, de las cuales se descartaron 914 por los siguientes motivos: 1) porque contenían edificaciones adicionales a las construcciones básicas de una unidad de producción de una colonia (rancho, corral y pozo de balde) y no fue posible separar su valor; 2) porque comprendían menos de cinco hectáreas y, por consiguiente, su valor se encontraba influenciado por plantaciones frutales o construcciones diversas; 3) porque incluían animales vacunos en la venta total y no fue posible separarlos del valor de la tierra; 4) porque incluían lotes en más de una colonia y su valor unitario no pudo ser estimado en particular; 5) porque implicaban un pago en especie, en la mayoría de los casos, con trigo en las cosechas subsiguientes.

2. El dilema de las tierras yermas

Durante las décadas de 1830 y 1840, una serie de problemas había obstaculizado la conformación de diversificados y refinados planteles ganaderos en la provincia de Santa Fe, lo que afectó sobremanera la productividad del rubro, que se encontraba en niveles relativos mucho más bajos que los que habían alcanzado algunas de sus provincias vecinas, como Buenos Aires y, en menor medida, Entre Ríos.⁶ La falta de recursos humanos y financieros y la ausencia de incentivos generados por el crecimiento del *stock* ganadero (sin un paralelo aumento de la productividad por animal) no habían presionado todavía hacia la necesidad concreta de expandir las fronteras, a pesar de la existencia potencial de amplias franjas de tierra pasibles de ser invadidas tanto al norte como al sur de la zona ocupada por los criollos.

Esta situación comenzaría a cambiar a mediados de los años '50, cuando los estragos causados por las guerras civiles ya habían mermado, la ganadería estaba nuevamente encontrando el sendero del crecimiento y las provincias de la flamante Confederación -entre ellas Santa Fe- estaban urgidas por acceder a recursos frescos para cubrir las necesidades de un nuevo contexto fiscal. La clase dirigente veía entonces, en la enorme masa de tierras yermas, una atractiva solución a este problema. Para encarar la expansión de las fronteras, la provincia no sólo recurrió a las campañas militares sino que también encaró alternativamente la difusión de la agricultura a partir de distintos proyectos de colonización agrícola solventados por inversionistas privados. Pese a la fuerte toma de riesgos que esos emprendimientos suponían, se apuntaban de todas formas a hacer rendir al máximo el potencial que podían ofrecer las nuevas tierras de frontera en la provincia y, a su vez, a afianzar bases

concretas de efectivo dominio estatal sobre esos nuevos territorios. Luego de fuertes vaivenes iniciales, los primeros experimentos de colonización, ya sólidos y en vías de expansión a finales de los '60, terminaron por posicionar, en pocos años, a la agricultura como el sector más dinámico de la economía santafesina, y marcó, por tanto, una diferencia sustancial con la estructura productiva de sus vecinas pampeanas. La consolidación del proceso de colonización desde los '80 y las transformaciones que este trajo aparejadas modificaron intensamente sus antiguas bases productivas, demográficas y económicas. En este nuevo escenario, el mercado de tierras rural fue precisamente uno de los más afectados, tanto en su dimensión espacial cuanto en el plano cualitativo (Gallo, 1983; Djenderedjian, Bearzotti, Martirén, 2010).

Por un lado, el crecimiento de las colonias supuso, ante todo, otorgarle una nueva dimensión a un mercado que hasta promediar el siglo había sido, por lo menos, de amplitud muy limitada. Dicho crecimiento se había desarrollado en un espacio físicamente acotado, en el cual, salvo los alrededores de las ciudades (de propiedad más dividida y orientación más diversificada), las transacciones de mayor envergadura se realizaban prácticamente entre familias de las elites santafesina y rosarina. Las restantes eran realizadas únicamente a nivel local y estaban aún fuertemente determinadas por factores como el afianzamiento, la adquisición de vecindad o el conocimiento personal de los interesados. No es improbable que muchas de estas transacciones no quedaran registradas sino en instrumentos de carácter privado. Al mismo tiempo, no debe desatenderse la significativa proporción de simples ocupantes que coexistían en ese espacio (Martirén, 2013). La expansión de las colonias agrícolas implicó un cambio fundamental en esta concepción de los derechos de propiedad. Además de diversificar ampliamente la demanda, las colonias dotaron a esas tierras de un precio cierto, instrumentado ante funcionarios públicos, que en un principio debía de reflejar tanto la capacidad de pago de los colonos como la inversión efectuada por el empresario colonizador. Así, la misma magnitud de la protocolización de los títulos de propiedad marca claramente ambas dimensiones de esta transformación: tanto en la circunscripción notarial de Rosario como en la de Santa Fe, el aumento de la cantidad de escribanos públicos y, por ende, de los registros de transacciones de tierras rurales se volvió exponencial desde 1880.⁷ Los tres escribanos que existían en la circunscripción de Rosario y los cinco existentes en la circunscripción de Santa Fe hacia 1863 habían aumentado a veintitrés y cuarenta respectivamente en 1893.⁸

Todos estos cambios intentarán ser examinados en los siguientes apartados. En todos los casos, pretendemos mostrar variables tales como la progresión del valor de la hectárea, las diferencias de acuerdo con la superficie y el volumen de transacciones operadas, además de las diferencias entre ambos tipos de tierras y, sobre todo, pretendemos detectar las posibles convergencias o divergencias y explicarlas.

3. El mercado de tierras en la provincia de Santa Fe y sus dos núcleos principales

Si bien, como hemos dicho, la colonización agrícola marcó un quiebre en el mercado de tierras santafesino en la segunda mitad del siglo XIX, este estuvo signado por fuertes variaciones intra e

interregionales que se evidenciaron particularmente en la evolución de los ciclos de subdivisión de la propiedad y en el precio de la tierra. Así, mientras el proceso de formación de colonias en las primeras décadas estuvo limitado básicamente a la región central del territorio provincial (ligada a la ciudad de Santa Fe), recién desde los años '70 el proceso de subdivisión comenzó a despegar en la región sur, que contaba con una economía más dinámica, dependiente de los circuitos comerciales de la ciudad de Rosario. En consecuencia, ambas zonas constituyen núcleos de especial interés para el análisis.

Según los escasos catastros existentes, puede afirmarse que el mercado de tierras de pastoreo en la provincia era, a mediados del siglo XIX, muy pequeño, debido a las limitaciones territoriales ya señaladas (Gallo, 1965; Álvarez, 1910; Ensinck, 1979). Este escenario era, sobre todo, más marcado en el espacio productivo situado en torno a la ciudad de Santa Fe. Para el caso de Rosario, si bien se destaca una dinámica similar, debe señalarse la presencia de un importante volumen de transacciones de unidades de dimensión mediana y pequeña, producto de una estructura fundiaria singular, en la que coexistían grandes propiedades ganaderas de pastoreo con otras de menor tamaño destinadas a la misma actividad y posicionadas sobre cursos de agua, principal factor de generación de valor en ese contexto. A causa de la disposición territorial y de la propia historia de subdivisión de estas unidades productivas, estas podían tener algunas pocas varas de frente a un río, por varias miles de fondo.

Es decir, los campos de pastoreo de la zona de la ciudad capital estaban trazados perpendicularmente a los cuatro cursos de agua principales, a saber: los ríos Salado, Saladillo y Paraná y el arroyo de Aguiar. En la zona de Rosario, los campos de pastoreo se trazaron en torno al río Carcarañá y al arroyo Saladillo, aunque con dimensiones mucho menos considerables, producto sin dudas de una historia de subdivisión más larga y de un mayor peso de la agricultura, determinado por la posibilidad de abastecer por agua tanto a la ciudad de Santa Fe como a la de Rosario y aun a la de Buenos Aires. Las unidades productivas, así, probablemente incluirían pequeños manchones de cultivos separados por límites poco estables de los predominantes rebaños de ganado.

Dado el impacto que causó el proceso de fundación de colonias sobre la estructura fundiaria santafesina, podría suponerse así que, a priori, también debió haber afectado fuertemente a los precios de la tierra; el simple hecho de parcelar una propiedad y vender los lotes resultantes a precios por hectárea más altos que los correspondientes a la antigua propiedad completa podía ser aparentemente una opción lógica y atractiva. Sin embargo, como ha sido mostrado, el precio de las tierras de pastoreo en ambos *Hinterlands* no sufrió importantes fluctuaciones al menos hasta 1880 y, pese a que incluso muchas de estas propiedades se terminaron colonizando, no hubo una convergencia entre ambos mercados. Es decir, los movimientos respectivos de los precios siguieron lógicas diferentes durante mucho tiempo. Así, existía, por una parte, un mercado de tierras de pastoreo tradicional que, pese a la presencia de nuevos actores, no vio trastocadas sus características principales, por lo menos hasta 1882. Algo similar ocurrió con los terrenos más pequeños, menores a quinientas hectáreas, que no se encontraban en las colonias. Por otra parte, se

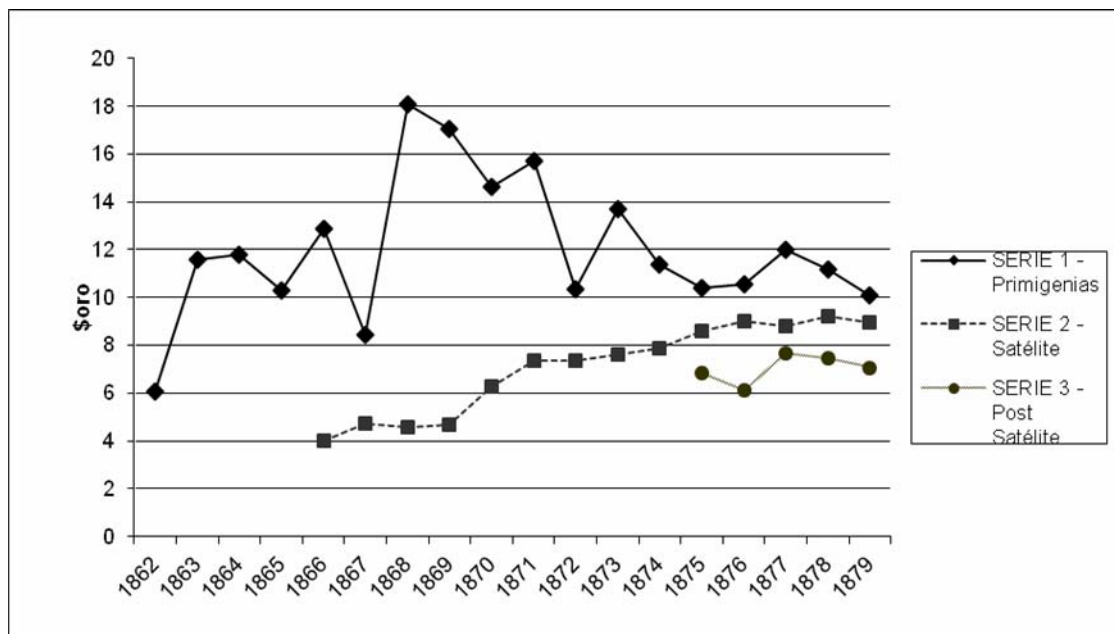
destacaba, con una lógica propia en relación con los dos ya nombrados, el mercado inmobiliario propio de las colonias, que había emergido en 1860 y que se volvió muy dinámico hasta 1895 (Martirén, 2012a).

3.1. El mercado inmobiliario rural en la zona de colonias del *Hinterland* de Santa Fe

La implantación y el crecimiento del núcleo de colonización inicial impactaron rápidamente en el sector, sobre todo porque se basaban en un sistema de propiedad muy rígido, en el que la tenencia de la tierra estaba en su totalidad determinada por títulos de propiedad registrados ante escribanos públicos, asegurados por contrato y con límites específicos marcados sobre el terreno. Es por ello que, luego de que los primeros colonos de Esperanza, San Carlos y San Gerónimo consiguieran regularizar o escriturar sus parcelas, despegó en el *Hinterland* un activo y versátil mercado inmobiliario. Con el fin de entender sus mecanismos de funcionamiento y mensurar el ritmo de crecimiento o la evolución del mercado en estas colonias, analizaremos el período que transcurre desde su emergencia en los tempranos años '60 hasta 1880, cuando el proceso de colonización adquirió una dimensión cualitativamente distinta al consolidarse definitivamente como un cambio radical que afectaría plenamente el perfil económico y social provincial, y se expandió de manera sistemática.

Las dos décadas que abarcan este primer período de análisis están fuertemente marcadas, al igual que otras variables de la economía santafesina, por el impacto de la Guerra del Paraguay (Gallo, 1983; Djenderedjian, Bearzotti y Martirén, 2010). Este episodio marcó un punto de inflexión en el proceso, al permitir la primera expansión de colonias satélite sobre terrenos anexos a las tres primigenias. Ello, sin dudas, habría de generar no sólo más dinamismo y volumen en el ya emergente mercado inmobiliario colonial sino también una competencia muy importante. En consecuencia, a continuación presentaremos tres series de precios de la tierra que dan cuenta de todas las colonias establecidas en el *Hinterland* de Santa Fe durante las primeras dos décadas del mercado inmobiliario. Es decir, en un lapso que transcurre entre 1862 y 1880, analizaremos la evolución del precio de la tierra en la Serie 1, específica de las primigenias, y en las Series 2 y 3, que incluyen respectivamente las colonias formadas con la expansión de mediados de los '60 y aquellas que principiaron la expansión hacia el oeste entre 1875 y 1879.

Gráfico 1
Evolución del precio de la tierra en las colonias del *Hinterland* de Santa Fe (1862-79), valores expresados en pesos oro



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Apéndice nro. 1 (Series 1, 2 y 3).

La primera interpretación que puede hacerse, a partir de la evolución de estas tres series, es que la antigüedad relativa, o bien el grado de maduración de cada colonia, tuvo un fuerte impacto en los precios de la tierra, aunque las tres siguieron una tendencia relativamente solidaria, en particular durante la segunda mitad de la década de 1870. Se advierte que la Serie 1 se caracteriza por una fuerte volatilidad en los precios, producto de una mayor vulnerabilidad ante las coyunturas críticas. Puede notarse, entonces, que, luego de la regularización de las tenencias en 1862, surgió un mercado *rush* alcista en el precio de la tierra que, después de un pequeño vaivén entre 1865 y 1867, adquirió nuevamente una fuerte alza entre 1868 y 1870. La caída entre 1865 y 1867 se debió puntualmente a la liquidación de las parcelas no ocupadas de la colonia San Carlos; había terminado el contrato de colonización y la empresa, pese a haber sido liquidada, continuó disponiendo de un amplio *stock* de tierras —entre ellas, las parcelas que no habían sido enajenadas durante los primeros años—, a las cuales puso en venta a un precio promedio de 160 pesos oro; esto es, a un promedio de 4,8 pesos oro la hectárea. Sin embargo, esta situación sólo sería circunstancial ya que, a partir de allí, el aumento en el precio de la tierra sería impresionante, solventado por el auge de la guerra. Luego de alcanzar un pico máximo de 20 pesos oro, la serie continuó con oscilaciones, aunque con una leve tendencia descendente.⁹

En lo que respecta a las colonias satélite (Serie 2; es decir, establecidas entre 1866 y 1874), se evidencia un resultado mucho más equilibrado, dado que se trata de un mercado con amplia oferta.¹⁰ Los primeros cuatro años de la serie marcan una cierta mesura en el comportamiento de los precios, dado que se trata de tierras ubicadas al norte de la colonia San Carlos, enajenadas prácticamente por un solo vendedor, la compañía liquidadora *Beck & Herzog*, a un precio promedio en torno a los 4,5 a

5 pesos oro. Sin embargo, desde 1869, ese impulso colonizador adquirió un ritmo mucho mayor debido a la continua expansión de este núcleo, lo cual implicó la incorporación de nuevos empresarios de tierras, por lo que la oferta de precios se volvería más heterogénea. De todos modos, al contrario de lo que podría suponerse, el precio de la tierra reflejó una tendencia alcista durante toda la década. Ello se explica no sólo por el vuelco de la demanda excedente desde las colonias primigenias sino también por el crecimiento y por la evolución de la colonización como proceso autónomo.

Por lo demás, hacia el final del período, la convergencia de las tres series marca con claridad el dinamismo y la interrelación que había adquirido el mercado inmobiliario del *Hinterland* colonial en su conjunto. Esta misma situación se trasladó a las colonias de la Serie 3, surgidas entre 1875 y 1879, las cuales tuvieron precios más baratos por la madurez relativa de su desarrollo y porque se trataba de tierras más alejadas de las primigenias y, en algunos casos, sobre líneas de frontera.¹¹

Otra modificación trascendental que había comenzado a gestarse en una de las primigenias —San Carlos—, pero que las colonias satélite (Series 2 y 3) consolidaron, fue el aumento progresivo del tamaño de las unidades de producción, las cuales ya no tenían sólo una parcela de 33,4 hectáreas sino tres, cuatro y en algunos casos más de seis. Tal como se puede notar en las series del Apéndice nro. 1, la aparición de las colonias satélite terminó evidenciando el cambio en la lógica de producción, que comenzó a ser más extensiva. Así, las colonias satélite garantizaron un piso mínimo de sesenta hectáreas por unidad productiva, al que se podía acceder con poco capital inicial y tasas muy bajas de financiación en comparación con los niveles existentes en el mercado de crédito formal o informal. Esta situación explica también el aumento en el precio de la tierra de estas colonias: quedó claro que, luego de un proceso de maduración de aproximadamente cinco años (en el que los tomadores iniciales ocupaban la mayor parte de la superficie disponible), comenzaba una tendencia alcista en el valor de las tierras de estas colonias, ya fuera inducido por los empresarios a fin de obtener un mayor lucro por las porciones remanentes o derivado simplemente del aumento de la demanda en emprendimientos que de por sí habían resultado exitosos y, por tanto, podían justificar plenamente ese mayor valor. Por ello, no resulta extraña la aparición del nuevo grupo de colonias (Serie 3), que siguieron la misma lógica que sus predecesoras.

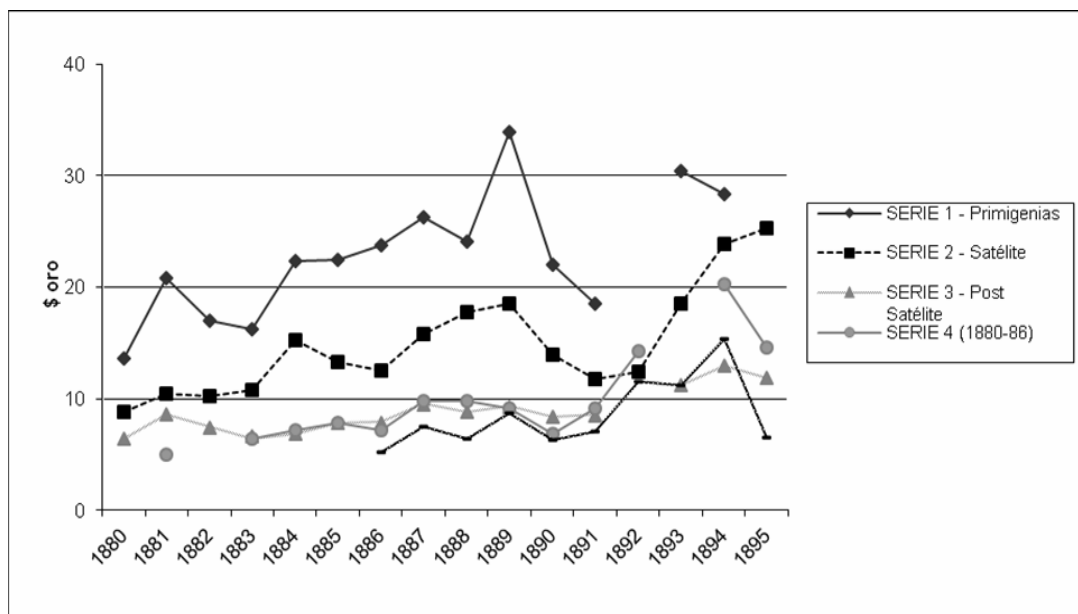
Tanto la frecuencia de las transacciones como el comportamiento de los precios (atado tanto a una mayor oferta de tierras cuanto a efectos coyunturales de distintas externalidades) muestran la existencia de un dinámico mercado de tierras en las colonias de Santa Fe mucho antes de lo supuesto por Cortés Conde en su clásico estudio sobre Buenos Aires (Cortés Conde, 1979). Al menos en el seno de las colonias, la mercantilización del factor “tierra” parece haber tenido patrones mucho más marcados que los existentes en las tierras de pastoreo, al menos antes de 1880, tal como se señaló anteriormente.

3.2. El *Hinterland* de Santa Fe durante el boom colonizador (1880-95)

La consolidación del proceso colonizador santafesino desde 1880 determinó definitivamente el corrimiento de las fronteras occidentales de la provincia y solidificó el desarrollo de un mercado inmobiliario rural en prácticamente todo el territorio. El mercado adquirió así otro ritmo, no sólo en cuanto a sus dimensiones sino también debido a la incorporación de nuevos actores de gran tamaño —grandes empresas comerciales, financieras, bancos—, que en el ciclo anterior sólo habían tenido una participación residual. Lo importante es remarcar aquí, en línea con lo afirmado en el párrafo anterior, que ese mercado de tierras en las colonias (que alcanzó un ritmo vertiginoso luego de 1880) ya existía, con los mismos patrones de comportamiento, antes de dicha década. Para mostrar este punto, agregamos al análisis dos nuevas series de tierras, que incluyen dos grupos de colonias. La Serie 4, que abarca las colonias fundadas entre 1880 y 1886, y la Serie 5, que incluye las establecidas entre 1887 y 1895.

El siguiente gráfico demuestra que las diferencias en las series fueron notables, aunque en todos los casos estuvieron marcadas, al igual que en el período anterior, por el grado de maduración de cada colonia. La serie de las colonias primigenias y la de la segunda ola parecen tener un comportamiento similar; algo que también ocurre en las últimas tres. La primera serie evidencia una tendencia alcista que amplía la brecha de precios con respecto a las demás, que venía de los años '70. Luego, esa tendencia se ralentiza desde 1882, para continuar nuevamente en una escalada muy pronunciada hasta 1889 —un período marcado por una coyuntura económica particularmente favorable, alimentada sobre todo por la expansión del mercado crediticio—. Este formidable ciclo de crecimiento en el precio se derrumbó con la crisis de 1890, que hizo sentir sus efectos durante dos años, en los que incluso se profundizó la caída, para volver a recuperarse recién desde 1893.

Gráfico
Evolución del precio de la hectárea en las colonias del centro oeste de Santa Fe entre 1880 y 1895, en pesos oro



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Apéndice nro. 1 (Series 1 a 5).

Un derrotero similar atravesó el grupo de colonias formadas entre 1866 y 1874, aunque con una suerte de *delay* con respecto a las más antiguas. La tendencia alcista que tuvo en los '70 siguió, con altibajos, hasta 1889. Pero, al igual que sus predecesoras, la crisis del '90 impactó fuertemente, aunque en los años posteriores el precio se recuperó. Más llamativo es el caso de las colonias Serie 3, que mantendrían su precio estable desde el momento de su fundación hasta la crisis de 1890, la cual no parece haberlas afectado en gran medida, y evidencian un gran crecimiento desde 1891.

Las razones de la estabilidad parecen estar en su ubicación: se trataba de tierras de la primera avanzada sobre la frontera oeste, que desde 1880 tuvieron que competir con las de la Serie 4; de ahí su relativa estabilidad. A la vez, parece haber existido un componente estratégico: si bien durante la década de 1880 estas tierras ya habían comenzado a generar cosechas, evidentemente su óptimo productivo se alcanzó con la llegada del ferrocarril; de ahí que la gran proliferación en el tendido de vías férreas entre 1888 y 1892 (que afectó a buena parte de este territorio) se haya trasladado, en esos años, al precio de la tierra.

Por lo demás, el comportamiento de las series en las colonias posteriores tuvo un patrón algo diferente, sobre todo porque todas estas tuvieron una brusca caída en el año 1894. El caso de las colonias fundadas en la primera mitad de la década de 1880 es realmente llamativo, ya que su proceso de maduración parece haber sido muy rápido: superó, ya en la segunda mitad de la década, a las colonias fundadas en el lustro anterior y alcanzó incluso a las de la segunda oleada en la coyuntura postcrisis del '90. La diferencia fundamental entre estas tres últimas series radicó, seguramente, en el impacto real que la crisis tuvo en el mercado inmobiliario, ya que no se observa una caída tan brusca como la ocurrida en las colonias más antiguas. Asimismo, en las colonias de las Series 3, 4 y 5, el ferrocarril tuvo una influencia fundamental. Dicho de otro modo, particularmente el Departamento Castellanos, en el cual se ubicaban la mayoría de estas colonias, se volvió uno de los distritos más productivos de la provincia a partir de las inversiones ferroviarias.

En resumen, ¿cuáles fueron las razones que llevaron a estos comportamientos diferentes? Una de las grandes disparidades radicó en la oferta de tierras. En las dos primeras series de colonias, se trataba de espacios que no fueron ampliados con posterioridad una vez concretada la definitiva enajenación de la totalidad de los lotes o parcelas que comprendía cada colonia. De este modo, el juego del mercado se terminó deslizando sobre un espacio acotado o estático en cuanto al *stock* ofrecido. Si bien es cierto que la oferta de tierras derivada de las colonias fundadas con posterioridad pudo haber influido en su precio, ello debe ser relativizado, ya que dichas tierras estaban cada vez más alejadas de este núcleo inicial, por lo que su impacto se fue haciendo cada vez menos sensible. Sumado a ello, el aumento de la productividad en esta economía agrícola, que implicó paralelamente un incremento del promedio de hectáreas por unidad de producción, hizo que estas colonias más antiguas perdieran competitividad con respecto a las más nuevas en cuanto a condiciones para producir cereales en secano, ya que el óptimo productivo imponía superficies bastante más amplias que el promedio de hectáreas en las unidades existentes en dichas colonias. En consecuencia, las colonias primigenias paliaron este déficit y adquirieron una impronta más comercial e industrial a

medida que sus centros urbanos iban desarrollándose. Esta situación terminó acarreado aumentos muy acelerados en el valor de la hectárea, ligados particularmente a una mayor inversión en construcciones, al surgimiento de industrias procesadoras y de áreas de servicios con índices más altos de densidad poblacional, y se manifestó, a su vez, en algunos indicios de fragmentación de las concesiones originales.

Las tierras que abarca la Serie 3, por su parte, se diferencian de las demás ya que tuvieron una evolución más estable. Además de que les cabe la explicación esbozada anteriormente, debe advertirse que gran parte de estas colonias eran territorios atravesados por cañadas y terrenos anegadizos, menos aptos para la agricultura y más eficientes para el desarrollo de actividades ganaderas. Si bien los registros e informes de colonias dan cuenta de la existencia de producción triguera, la proporción de ganado vacuno era mucho más alta que en las demás. Es lógico pensar, así, que los terrenos bajos tendrían precios más estables debido a que, en principio, contaban con un máximo establecido por esas mismas limitaciones. No obstante, esta serie también abarca las colonias de Pilar y Nuevo Torino, los dos primeros experimentos de colonización llevados a cabo en tierras más alejadas al oeste luego de la instalación de las colonias satélite de 1866-74. Estos dos ensayos también implicaron la consolidación definitiva del ya existente sistema de ventas por hipoteca, que se extendería a lo largo del período. Esta situación, desde luego, afectaría a los precios, ya que era el mismo exceso de crédito el que amortiguaba las subas.

Las últimas dos series muestran, pese a las diferencias en los niveles de precios, tendencias relativamente similares. Las colonias de 1881-86 se fundaron tomando como referencia los casos de las colonias establecidas en el período abarcado por la serie anterior; así, adquirieron un ritmo de crecimiento formidable que sólo se fue desacelerando —en mucho menor medida que en las colonias primigenias— por la crisis de 1890. Las tierras correspondientes a la última serie, por su parte, constituyeron el último bastión de la colonización del centro oeste santafesino, aunque en este caso estuvieron muy atadas a la evolución del tendido de vías férreas.¹² La coyuntura económica reinante durante este período de expansión —pese a algunos sobresaltos— reformuló el mercado de crédito argentino y permitió una importante disponibilidad de financiamiento, que en buena parte se destinó a la tierra, lo que originó un fuerte movimiento especulativo en la segunda mitad de los '80 (Cortés Conde, 1979). Ello impactó, sin dudas, en el mercado inmobiliario santafesino y permitió la creación de nuevas colonias al volcarse muchos emprendedores a este negocio, aunque su influencia sobre el precio de las parcelas subdivididas no parece haber sido tan pronunciada en el *Hinterland* como sí lo fue en otros espacios del área pampeana. Pese a ello, y al igual que la Serie 1876-80, ambas adquirieron una tendencia decreciente en 1894.

La explicación principal de esta diferencia entre las colonias “antiguas” y “modernas” parece haber estado en la demanda: resulta altamente probable que los vaivenes en el precio del trigo hayan afectado en mayor medida a estas últimas, de fuerte extracción cerealera. Es de destacar, en este sentido, que, durante los años que van desde el acceso al mercado exterior hasta el proceso de convergencia de los precios del trigo en el área de colonias con los correspondientes al mercado de

Buenos Aires, los agricultores santafesinos parecieron haber gozado de una importante ventaja al tener atados sus costos a la moneda local y vender sus productos en oro, en un momento en que la devaluación del papel se hacía progresiva y, por momentos (1889-1890), muy fuerte (Kaerger, 2004; Gallo, 1977; Martiren, 2013). Justamente, la tendencia decreciente que comenzó en 1892, y que se hizo evidente en los precios de 1894, debió haber afectado fuertemente el mercado inmobiliario durante el año 1895. En las colonias antiguas, por el contrario, si bien una baja en el precio del trigo podía tener injerencia en el normal desempeño de sus indicadores económicos, pasaba de manera más circunstancial, ya que su crecimiento ahora dependía más de los circuitos comerciales, de la prestación de servicios y, en algunos casos, de la producción de manufacturas vinculadas que de la propia producción agraria. De todos modos, como es lógico, las crisis de la agricultura debían afectarlas.

4. El mercado inmobiliario rural en el *Hinterland* de Rosario (1872-95)

La irrupción de Ferrocarril Central Argentino en el *Hinterland* de Rosario afectó fuertemente el mercado inmobiliario de la zona. A diferencia de Santa Fe, la economía rural rosarina era más dinámica, su estructura fundiaria más compleja y, por ende, el mercado de tierras tenía otras dimensiones. De todos modos, hasta la primera instalación de las colonias en 1870, el perfil de los actores intervinientes no difería mucho del que existía en el mercado de la capital provincial. Fue así que las colonias instaladas sobre ambas bandas del Ferrocarril Central Argentino modificaron ese panorama, ya que surgió, en relación con estas, un mercado inmobiliario muy activo y distinto a su entorno, de manera similar a lo ocurrido en las del centro oeste.¹³

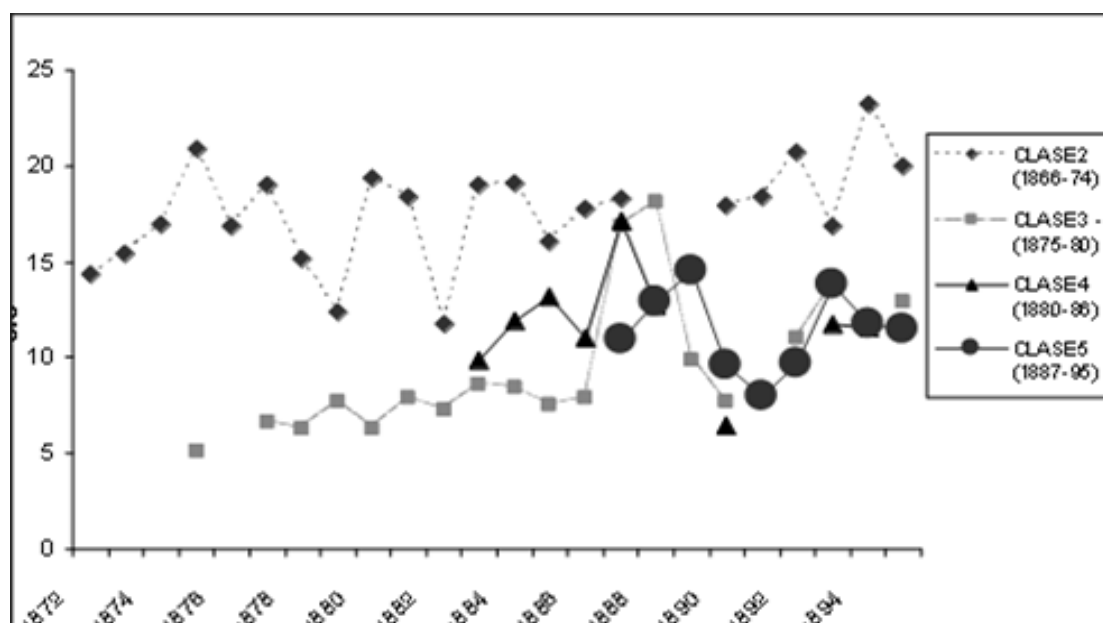
El impulso que generaron estas colonias, emplazadas por una empresa de colonización dependiente del ferrocarril, fue acompañado al mismo tiempo por otros emprendimientos agrícolas de igual o mayor dinamismo, tales como la colonia Candelaria o Jesús María, que se transformaron, junto a aquellas, en punta de lanza de la colonización en el centro sur provincial. Pese a que su crecimiento en la década de 1870 fue, en términos relativos, muy importante, para inicios de los '80 el núcleo de colonización era, aun en dicho espacio, muy minoritario en relación con la superficie destinada a la producción ganadera. Este panorama comenzó a cambiar desde mediados de la década al tomar impulso el ciclo colonizador con el *boom* especulativo que tuvo lugar por entonces. Si bien la zona más cercana a Rosario continuó prácticamente igual en relación con la creación de colonias, no fue así en las regiones más occidentales, como por ejemplo los departamentos de Caseros y General López. Justamente hacia estas áreas, antes de la frontera, los empresarios de tierras apuntaron su accionar y colonizaron más de cuatrocientas mil hectáreas entre 1885 y 1895.¹⁴

Dado este contexto, seguiremos con el mismo criterio que en el análisis de las colonias del *Hinterland* de Santa Fe y elaboraremos las series de acuerdo a la fecha de fundación de cada colonia. Igualmente, para este caso, comenzaremos a partir de la Serie 2, ya que no existen colonias Serie 1; al igual que en el caso anterior, la fecha diferencial de las mismas supone a la vez una distribución

geográfica distinta, de modo que, cuanto más tardía resulta la fecha de fundación, más alejada se encontrará la respectiva colonia del núcleo primigenio.

De manera similar al análisis comparado que de ambos espacios realizamos para las tierras de pastoreo, en este caso debe advertirse que, en general, los precios de la hectárea en las colonias rosarinas se ubicaban en un nivel superior a las del *Hinterland* de Santa Fe. Más allá de los rendimientos diferenciales de esas tierras, sobre los cuales aún no está claro hasta qué punto se tenían ideas precisas en la época, ese valor más alto probablemente resulte lógico debido, por un lado, al mayor dinamismo que caracterizaba a esta zona —como resultado de una más adecuada infraestructura de transportes y de una mayor cercanía relativa con el puerto de Rosario y con la plaza porteña— y, por otro, al también mayor costo de las tierras de pastoreo.

Gráfico 3
Evolución del precio de la hectárea en las colonias del *Hinterland* de Rosario, valores expresados en pesos oro¹⁵



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Apéndice nro. 2 (Series 2 a 5)

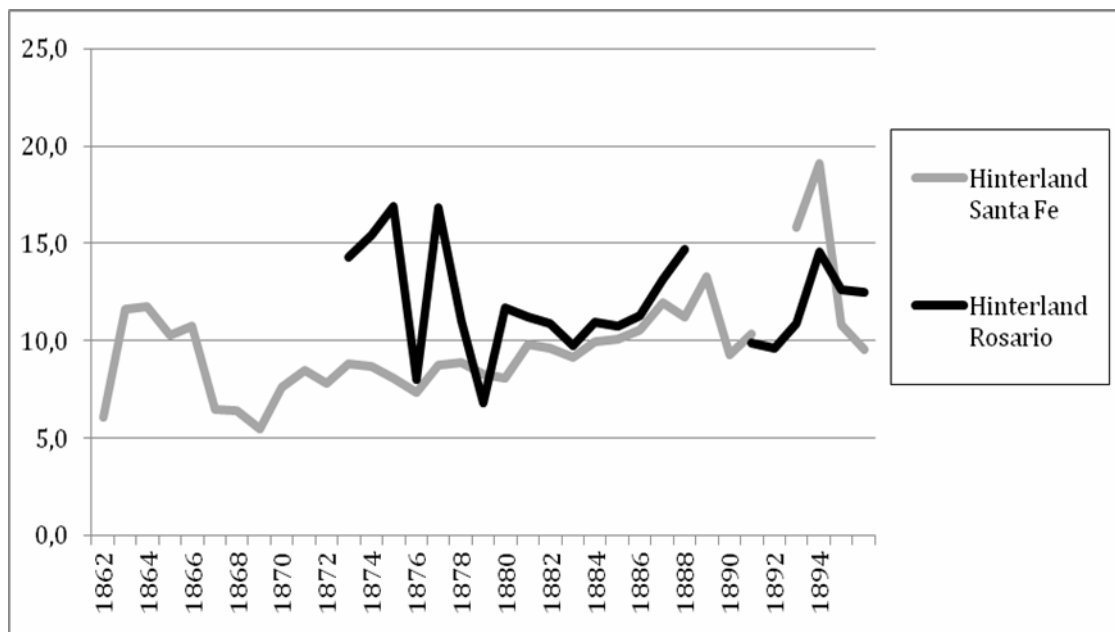
En efecto, la mayor presencia de ovinos en la zona sur santafesina debió constituir un factor de competencia con las actividades agrícolas que, si de todos modos no impidió la expansión de las colonias, sí les puso algunos límites, primero en el costo de acceso y luego en el ritmo del fenómeno. De todas formas, la evolución de las tendencias en las cuatro series tuvo matices muy distintos. Con respecto a la Serie 2, deben destacarse las importantes diferencias con su homónima en el *Hinterland* del centro provincial. Si bien esta serie cuenta también con las oscilaciones propias de aquella, el nivel de precios en ambos grupos de colonias tuvo variaciones importantes. Se destaca aquí la influencia fundamental del ferrocarril, puesto que, ya desde sus inicios, la tierra en estas colonias costaba casi tanto como en las primigenias englobadas en la Serie 1 del centro provincial, que para esa época habían alcanzado un nivel de desarrollo considerable. De todos modos, desde mediados

de los '70, la tendencia adquirió un sentido descendente, muy probablemente debido al surgimiento de un nuevo grupo de colonias hacia 1876, que pudo haber presionado a la baja el precio de la hectárea, al menos hasta 1879 o 1880, año en que se terminó con la inseguridad resultante de las invasiones indígenas. Este grupo de colonias de la Serie 3, muy cercanas a sus predecesoras, abrió el juego de la oferta con precios realmente más bajos; ello, evidentemente, estaba generando una competencia importante con las de la Serie 2, que tocaron un piso destacado en 1880. Luego de un breve sendero de crecimiento, en 1882 estas tuvieron otra fuerte caída y ello coincidió con la aparición de un nuevo grupo de colonias, que evidentemente influyó sobre la oferta.

Lo llamativo en este punto es que el nuevo grupo de colonias que se fundó a partir de 1881 (es decir, las incluidas en la Serie 4) tuvo precios más altos que la serie anterior. Aquí podemos marcar una segunda diferencia con respecto al *Hinterland* del centro oeste provincial, en el que las colonias antiguas rara vez fueron superadas en cuanto a niveles de precios por las más nuevas. En este caso, tal cuestión se explica principalmente por la aptitud y por la ubicación de las tierras. Por tratarse de un espacio mucho más dinámico que el centro oeste, los precios de la tierra en las colonias del *Hinterland* de Rosario podían tener un nivel de volatilidad mucho mayor, dado que prácticamente convivían con otros tipos de explotación agropecuaria y se encontraban, por tanto, sometidas a distintos ciclos de precios de sus productos. Debido a que, en la zona de Santa Fe, la colonización prácticamente había monopolizado el esquema productivo desde 1880, la secuencia de precios estaba atada más que nada a la competencia con colonias vecinas. En Rosario, por el contrario, si bien sus colonias podían verse afectadas por este hecho, también podían ser afectadas por las particulares características de un mercado inmobiliario mucho más dinámico, que no sólo se guiaba por los precios de la tierra en las colonias agrícolas sino también por el mayor o el menor éxito de las actividades ganaderas o por la generación de nichos de mercado en el dinámico consumo urbano de la ciudad de Rosario, que crecía fuertemente. Asimismo, la existencia de una importante red de ferrocarriles, en constante incremento desde 1882, fue una variable adicional en esta volatilidad.

Por lo demás, el ciclo especulativo de la segunda mitad de los '80 también impactó fuertemente en el mercado inmobiliario —sobre todo en las series de colonias más nuevas surgidas al calor de esta expansión— y generó una importante alza en los precios de la tierra. Pese a que la muestra es demasiado débil como expresión de las tendencias de los últimos dos años de la década, puede notarse que el recorrido de los precios de la hectárea parece en todas haber sido ascendente. Ahora bien, la crisis de 1890, al igual que en la zona de Santa Fe, aplacó fuertemente este *rush* alcista.¹⁶ Esta situación no sólo queda circunscripta a las primeras tres series, sino que también se extendió a la última, que probablemente había estado más relacionada con estos ciclos de especulación por tratarse de colonias en su mayoría formadas con grandes préstamos hipotecarios.^{xvii} Sin embargo, estos efectos durarían poco; la ventajosa coyuntura que atravesó la agricultura desde 1891, sobre todo en estos departamentos, logró revertir esta tendencia y generar nuevamente un alza pronunciada en todas las series que se cortó en casi todos los casos en 1894.

Gráfico 4
Series generales de precios de la tierra en las colonias agrícolas de los dos núcleos principales de colonización (1862-1895), en pesos oro



Fuente: Series 1 a 5 del *Hinterland* de Santa Fe y 1 a 4 del *Hinterland* de Rosario, expuestas en el Apéndice.

Estas características, mencionadas en el último párrafo, se ven claramente al analizar los precios generales (es decir, incluyendo en una sola serie los precios de todas las colonias de cada espacio) de los dos mercados inmobiliarios presentes en las colonias de Rosario y de Santa Fe. En el primero de los casos, se evidencia la tendencia alcista en los precios hasta 1866, presionada por la oferta limitada de tierras. Una vez abierta la nueva ola de colonias, esta tendencia se revierte y amortigua a su vez el *rush* alcista que produjo el crecimiento de la demanda producto de la contienda bélica en el Paraguay. En el caso del núcleo de Rosario, en cambio, se ve una volatilidad muy marcada en buena parte de la década de 1870, producto de una oferta más limitada de colonias y de otros factores productivos que modelaban el comportamiento de estos mercados. El período de quince años que va desde 1880 hasta 1895 estuvo caracterizado por una mayor convergencia entre ambos mercados, generada no sólo por un aumento en el componente de la oferta de tierras (que tendió incluso a moderar en cierto sentido el ciclo especulativo iniciado en 1886), sino también por la consolidación del modelo de especialización cerealera, que fue desplazando progresivamente del núcleo rosarino a la producción ganadera extensiva. En otras palabras, puede afirmarse que, en un primer momento, existieron características diferenciales de ambos espacios: uno marcado a fuego por la dinámica de la producción agrícola de las colonias, que tenía un dominio indiscutido en el esquema productivo, y otro en el que el cultivo cerealero competía claramente con la actividad ganadera. Ello creaba variables adicionales a la composición de los precios de la tierra y, por ende, volvía más volátil el comportamiento de sus tendencias. A esta cuestión deben agregarse sin duda otros factores (mayor cercanía de la frontera indígena en el caso de Rosario, presencia o no del ferrocarril, productividad diferencial de la tierra, etc.), pero consideramos que la competencia de la ganadería fue un factor

fundamental en el esquema o que al menos determinó las tendencias de importancia en el largo plazo. Esta situación cambió desde la década de 1880, cuando la colonización terminó por consolidarse como principal modelo productivo, y llevó así a una convergencia de precios de la tierra en las colonias de ambos espacios

5. Conclusiones

Si bien es verdad que muchos aspectos relacionados con la expansión de las fronteras y con el crecimiento económico impulsado por la colonización agrícola santafesina han sido ampliamente trabajados, no es menos cierto que el mercado de tierras, una de sus variables principales, presenta aún varias incógnitas. Este artículo pretendió avanzar en ese sentido, al presentar nuevas evidencias que ayudan a entender mejor el impacto que tuvo el desarrollo de la especialización cerealera en el mercado santafesino de tierras.

Una de las cuestiones a remarcar es la emergencia, mucho más temprana de lo que se suponía para la región pampeana, de un mercado inmobiliario moderno y dinámico, en el cual operaba un sinnúmero de actores de composición y orígenes heterogéneos. Este mercado, creado e impulsado por la colonización, había promovido la difusión de instrumentos jurídicos modernos que generaron nuevas garantías a los derechos de propiedad. La tenencia plena con límites ciertos no era desconocida en Santa Fe antes de la instalación de las colonias, pero se limitaba más que nada a los núcleos urbanos y a sus aledaños. Las zonas rurales eran, por el contrario, áreas donde primaban básicamente límites inciertos, inseguridad y, por tanto, vías de hecho para determinar dónde comenzaba y dónde terminaba cada propiedad. Existían, al mismo tiempo, constricciones impuestas por el carácter local del acceso a la propiedad, ligada a viejas tradiciones, en especial la determinación de la figura de “vecino” y la capacidad de mantener “casa poblada”.

Las transacciones, así, sólo se efectuaban entre un universo muy limitado de actores y dentro de un esquema en el que la arbitrariedad tenía un peso importante, ya que excluía a actores que no manejaran los códigos locales e, incluso, seguramente a buena parte de quienes, aun a nivel local, no disponían de contactos útiles o de medios para hacerse valer. La llegada de la colonización introdujo en ese esquema un cambio radical: por primera vez los límites de las propiedades estaban perfectamente delimitados y garantizados y la demanda no provenía del lugar sino del exterior. Ese cambio inicial fue llevando luego a otros: se establecieron mecanismos de medición modernos, se creó un departamento topográfico provincial, se formaron catastros con mediciones mucho más exactas y se elaboraron registros públicos de hipotecas y de transacciones inmobiliarias. Así, se abrieron paso los modernos derechos de propiedad y el mercado inmobiliario rural pasó de estar limitado a pocas transacciones llevadas a cabo en un grupo local reducido a incluir interesados de todo el país y del exterior, lo que generó, por tanto, un gran dinamismo y mejores precios para la tierra.

Es decir que se identificaron dos lógicas paralelas de acceso a la propiedad (quizá, pero sin duda no exclusivamente, ligadas a formas de explotación distintas, extensivas e intensivas): una conformada en torno a pautas tradicionales de tenencia de la tierra y otra que rompió esa dinámica a partir de una introducción exógena, los nuevos instrumentos de propiedad generados a partir de los contratos de colonización. Por lo demás, las series de precios de las tierras en colonias y en campos de pastoreo no convergieron, por lo menos, hasta 1880, hecho patente en la existencia de precios diferenciales por hectárea. Una explicación para ello está seguramente en la toma de riesgo y en el tiempo de amortización del capital invertido. Pero también debe tenerse en cuenta la evaluación de la ganancia a obtener, que todo indica que era más rápida en el caso de la producción ganadera, aunque no necesariamente menor que en la colonización. Hasta los inicios de la gran expansión, salvo algunas excepciones, los propietarios de campos de pastoreo no volcaron sus tierras al negocio de la colonización, particularmente en las zonas de más antigua ocupación, probablemente porque preferían continuar en ellas con la producción pecuaria tradicional.

Esto permite pensar en la emergencia de un mercado inmobiliario con facetas diferentes de las de los existentes en otras provincias, sobre todo en la de Buenos Aires, donde la intervención estatal tuvo un peso fundamental en la conformación de los mercados de tierras (Banzato, 2011). En las colonias, si bien el rol del Estado fue importante en los primeros momentos, en lo que respecta a su expansión y a la emergencia de su consiguiente mercado inmobiliario poco tuvo que ver. Las tierras del oeste incorporadas a partir del accionar estatal, con importantes avances ya en 1864, no fueron pobladas sino hasta que terminaron de aceptarse los mecanismos productivos de la colonización. Es decir, si bien hubo una oferta importante de tierras, estas no se volcaron al mercado de colonias hasta que la receta productiva estuvo consolidada. No es casual, en este punto, que las tierras del oeste hayan sido colonizadas a partir de 1880, cuando ya se habían probado con éxito los ensayos de maquinaria moderna, la que había logrado llevar las unidades productivas de una a cuatro concesiones de tierras de 33 hectáreas.

Así se pudo notar que las primeras colonias (incluidas en la Serie 1), luego de años iniciales muy inciertos, marcaron un punto de inflexión con la coyuntura bélica en el Paraguay, lo cual permitió no sólo absorber nueva mano de obra sino también la posibilidad de incrementar fuertemente el circulante en una economía no bancarizada. Esto repercutió en ese mercado de tierras que, a partir de 1865, comenzó a tener una dinámica muy interesante en estas colonias. El crecimiento demográfico y económico más los avances técnicos en las formas de producción agrícola llevaron a generar agregados de demanda que fueron canalizados a través de una expansión del núcleo original. Estos nuevos planteles de tierras frenaron, por un lado, los aumentos en el precio de la hectárea y permitieron, por otro, la puesta en producción de nuevas tierras. Ello permitió a los colonos acceder a nuevas parcelas a través de formas relativamente simples, en un contexto en el cual la expansión del período bélico impulsaba el negocio. Y, una vez superada la depresión postbélica, la creación de nuevas colonias desde la segunda mitad de la década del '70 siguió impulsando al fenómeno, sobre todo a través de la generación de oferta de tierras a valores competitivos.

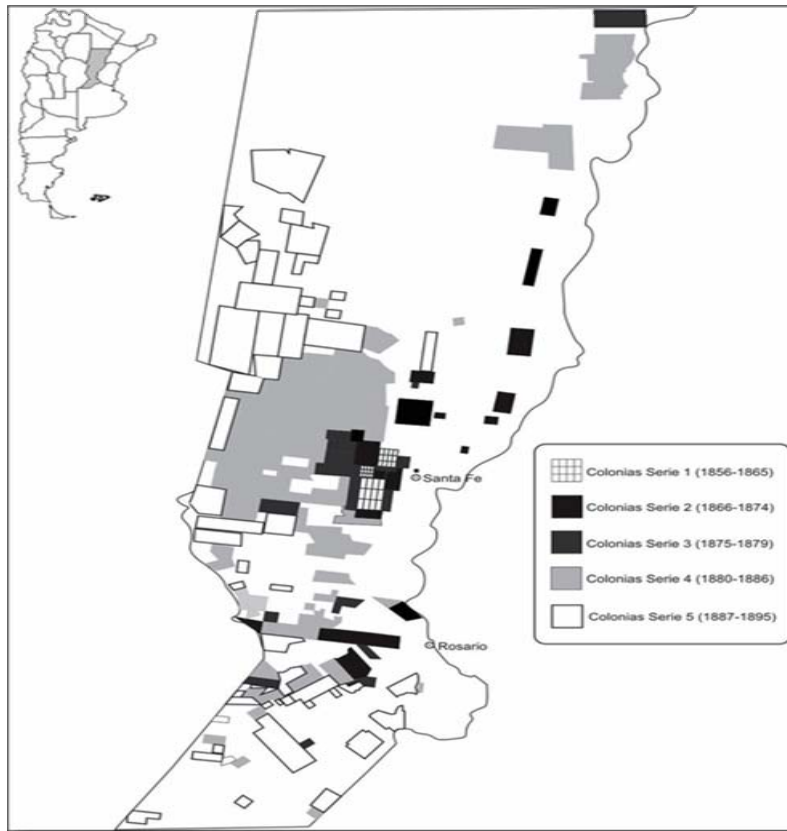
Otra realidad pareció existir en el primer núcleo de colonias instalado en el *Hinterland* rosarino a principios de los '70. Ya desde sus inicios, estas colonias se caracterizaron por tener altos precios de la tierra, incluso superiores a los de las primigenias de Santa Fe. Probablemente el mayor dinamismo de la zona —producto de la existencia de una buena dotación en infraestructura de transportes modernos y de una productividad por hectárea mayor— y el más alto costo de las tierras de pastoreo hayan sido las principales razones. Aunque, al igual que en Santa Fe, desde mediados de los '70 la ampliación de la oferta capitalizada por la creación de nuevas colonias en tierras aledañas descomprimió también aquí, en alguna medida, los altos niveles de precios existentes.

Un escenario novedoso surgió desde 1880 y marcó un nuevo punto de inflexión al conjugarse la acumulación de experiencia, financiamiento más abundante y luego inversiones en infraestructura, todo lo cual favorecía una expansión acelerada del proceso hacia las postrimerías del siglo XIX. Esta expansión abría el camino a la consolidación definitiva del modelo de la colonización al poner bajo producción agrícola a la mayor parte de los territorios occidentales. La región del centro oeste, al igual que en sus orígenes, se constituyó en este caso en la punta de lanza para la gran expansión. Así, el Departamento Castellanos se fue expandiendo progresivamente y contagiando, al mismo tiempo, a las zonas de frontera occidentales de las regiones más australes de la provincia. Esta mayor oferta no impactó, sin embargo, en las colonias más antiguas (Series 1 y 2), que ya habían acusado esos efectos en épocas anteriores. Sí permitió la disponibilidad, en cambio, de una amplia base de tierras a precios muy accesibles en esas áreas de frontera. Debido sobre todo al éxito productivo de los núcleos más tempranos, que habían demostrado la viabilidad de la agricultura en secano a gran escala, sólo hacía falta poner en producción esas tierras organizando en ellas colonias según el modelo ya probado. Y en ello jugó un papel muy destacado el ciclo especulativo surgido a mediados de los '80, que puso a disposición de esos proyectos una ingente masa de capital financiero.

De todos modos, existieron algunas diferencias entre estas nuevas áreas. Mientras las características comunes en ambas fueron un consistente aumento del precio de la tierra hasta 1890 y un posterior derrumbe con la crisis, en la zona de Rosario la volatilidad de la tendencia se hizo más evidente ya que el *boom* inversor fue mucho más considerable en dicha zona. De todos modos, en el análisis de precios general del primer lustro de 1890, la tendencia parece haber sido similar a la de las colonias de Santa Fe.

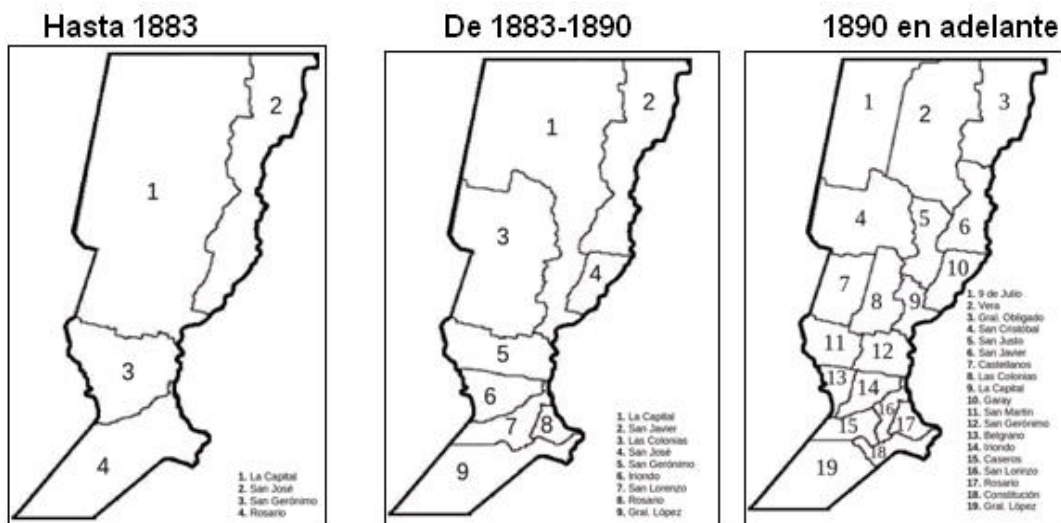
Figura 1

Evolución del proceso de formación de colonias agrícolas en la provincia de Santa Fe



Fuente: Elaboración propia sobre la base del Carrasco, 1886: mapa anexo y AMM, Mapoteca, mapa nro. 1023.

Figura 2 - División departamental de la provincia entre 1850 y 1890



Fuente: Elaboración propia sobre la base del ACER, Catálogo de Escribanos de la 2da Circunscripción (Mapas Anexos).

APÉNDICES

APÉNDICE 1 – Series de precios de tierras en colonias del *Hinterland* de Santa Fe

Serie 1 – Colonias Clase 1 (establecidas entre 1856-64)

Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1862	19	316,2	1914,7	6,1	16,6
1863	27	415,2	4818,7	11,6	15,4
1864	45	938,8	11048,2	11,8	20,9
1865	29	655,7	6759,7	10,3	22,6
1866	46	918,9	11827,5	12,9	20,0
1867	87	2858,8	24171,8	8,5	32,9
1868	48	1104,8	19988,9	18,1	23,0
1869	39	1008,2	17186,7	17,0	25,9
1870	25	754,3	11046,7	14,6	30,2
1871	29	946,4	14864,0	15,7	32,6
1872	42	1354,9	14036,6	10,4	32,3
1873	23	923,3	12645,3	13,7	40,1
1874	34	1699,2	19325,7	11,4	50,0
1875	32	1379,0	14314,6	10,4	43,1
1876	27	943,6	9969,2	10,6	34,9
1877	24	781,9	9360,7	12,0	32,6
1878	19	711,8	7937,4	11,2	37,5
1879	30	1321,8	13311,8	10,1	44,1
1880	16	594,0	8120,4	13,7	37,1
1881	23	712,2	14831,4	20,8	31,0
1882	16	489,8	8301,9	17,0	30,6
1883	19	861,7	14034,7	16,3	45,4
1884	10	392,8	8788,2	22,4	39,3
1885	12	453,6	10189,0	22,5	37,8
1886	19	618,0	14694,7	23,8	32,5
1887	19	822,4	21637,6	26,3	43,3
1888	6	262,7	6337,9	24,1	43,8
1889	12	405,0	13731,0	33,9	33,8
1890	16	543,0	11938,6	22,0	33,9
1891	14	650,9	12043,2	18,5	46,5
1892					
1893	6	216,0	6575,5	30,4	36,0
1894	17	679,6	19278,5	28,4	40,0
1895					
Total general	830	26734,4	395031,0	14,8	32,2

Fuente: AGPSF, Escribanos, Tomos varios, años 1860-9

Serie 2 – Colonias Clase 2 (establecidas entre 1866 y 1874)

Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1866	9,0	286,9	1.152,3	4,0	31,9
1867	45,0	3.277,3	15.517,8	4,7	72,8
1868	75,0	7.174,0	32.974,4	4,6	95,7
1869	88,0	13.994,8	65.246,4	4,7	159,0
1870	59,0	4.086,5	25.730,6	6,3	69,3
1871	80,0	6.156,5	45.370,7	7,4	77,0
1872	101,0	7.276,5	53.480,4	7,3	72,0
1873	46,0	3.562,9	27.059,8	7,6	77,5
1874	88,0	5.491,5	43.189,3	7,9	62,4
1875	86,0	5.997,7	51.495,4	8,6	69,7
1876	70,0	4.190,5	37.758,5	9,0	59,9
1877	48,0	3.340,2	29.416,8	8,8	69,6
1878	41,0	2.848,3	26.225,2	9,2	69,5
1879	32,0	2.298,4	20.579,6	9,0	71,8
1880	28,0	1.673,3	14.719,0	8,8	59,8
1881	43,0	2.717,3	28.394,2	10,4	63,2
1882	37,0	2.867,0	29.448,8	10,3	77,5
1883	40,0	3.448,2	37.335,6	10,8	86,2
1884	23,0	1.909,5	29.227,5	15,3	83,0
1885	28,0	1.775,5	23.683,0	13,3	63,4
1886	42,0	3.496,4	43.717,3	12,5	83,2
1887	44,0	5.126,4	80.742,6	15,8	116,5
1888	33,0	2.905,6	51.632,1	17,8	88,0
1889	27,0	2.999,7	55.693,2	18,6	111,1
1890	48,0	4.443,4	62.105,5	14,0	92,6
1891	37,0	3.794,4	44.484,9	11,7	102,6
1892	22,0	1.785,8	22.255,4	12,5	81,2
1893	23,0	1.718,9	31.883,7	18,5	74,7
1894	20,0	1.700,7	40.634,0	23,9	85,0
1895	9,0	640,3	16.214,0	25,3	71,1
Total general	1.372,0	112.984,6	1.087.367,9	9,6	82,4

Fuente: AGPSF, Escribanos, Tomos varios, años 1866-95.

Serie. 3 – Colonias Clase 3

Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1875	44,0	5.099,5	34.862,3	6,8	115,9
1876	64,0	8.432,3	51.583,1	6,1	131,8
1877	20,0	2.420,0	18.504,3	7,6	121,0
1878	18,0	1.729,0	12.882,8	7,5	96,1
1879	30,0	3.194,4	22.537,9	7,1	106,5
1880	17,0	2.665,2	16.999,3	6,4	156,8
1881	28,0	2.469,6	21.158,4	8,6	88,2
1882	27,0	2.450,1	18.196,4	7,4	90,7

1883	24,0	3.057,8	20.284,5	6,6	127,4
1884	30,0	3.265,5	22.335,3	6,8	108,8
1885	19,0	2.370,2	18.518,1	7,8	124,7
1886	31,0	2.728,4	21.419,0	7,9	88,0
1887	15,0	2.343,2	22.305,4	9,5	156,2
1888	18,0	2.135,0	18.820,3	8,8	118,6
1889	12,0	1.735,2	16.092,7	9,3	144,6
1890	22,0	1.209,1	10.122,0	8,4	55,0
1891	17,0	2.069,9	17.588,7	8,5	121,8
1892					
1893	13,0	1.169,4	13.061,9	11,2	90,0
1894	10,0	1.157,6	14.947,1	12,9	115,8
1895	11,0	1.207,2	14.281,7	11,8	109,7
Total general	470,0	52.908,7	406.501,2	7,7	112,6

Fuente: AGPSF, Escribanos, Tomos varios, años 1875-9

Serie 4 – Colonias Clase 4 (establecidas entre 1881 y 1886)

Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1881	4,0	1.349,9	6.678,8	4,9	337,5
1882					
1883	17,0	2.139,7	15.420,0	6,4	175,1
1884	8,0	1.400,4	8.956,0	7,2	125,9
1885	17,0	2.139,7	15.420,0	7,8	126,2
1886	18,0	2.271,8	17.700,4	7,2	204,6
1887	21,0	4.297,2	30.956,4	9,8	192,8
1888	31,0	5.978,1	58.797,1	9,8	192,8
1889	16,0	2.449,4	22.376,5	9,1	153,1
1890	33,0	3.466,6	23.874,4	6,9	105,0
1891	15,0	1.326,3	12.141,0	9,2	88,4
1892	5,0	860,0	12.307,5	14,3	172,0
1893					
1894	9,0	711,8	14.411,5	20,2	79,1
1895	6,0	755,8	11.009,9	14,6	126,0
Total general	200,0	29.146,7	250.049,5	8,6	144,8

Fuente: AGPSF, Escribanos, Tomos varios, años 1881-95.

Serie 5 – Colonias Clase 5 (establecidas entre 1887 y 1895)

Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1886	2,0	303,4	1.581,7	5,2	151,7
1887	6,0	1.107,0	8.324,3	7,5	184,5
1888	11,0	1.842,0	11.910,8	6,5	167,5
1889	12,0	1.559,2	13.593,6	8,7	129,9
1890	39,0	6.046,3	38.304,7	6,3	155,0
1891	14,0	1.609,3	11.420,1	7,1	114,9
1892	8,0	1.531,3	17.733,5	11,6	191,4
1893	4,0	540,0	6.072,3	11,2	135,0
1894	13,0	2.219,6	34.139,7	15,4	170,7
1895	14,0	3.092,5	20.308,3	6,6	220,9
TOTAL	123,0	19.850,6	163.389,0	8,2	161,4

Fuente: AGPSF, Escribanos, Tomos varios, años 1887-95.

APÉNDICE 2 – Series de precios de tierras en colonias del *Hinterland* de Rosario**Serie 1 – Colonias Clase 2**

Colonias CLASE 2 - 1866-74					
Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1872	5	167,08	2389,13	14,30	33,42
1873	9	610,75	9434,18	15,45	67,86
1874	12	385,91	6524,59	16,91	32,16
1875	4	161,24	3369,57	20,90	40,31
1876	9	722,24	12173,91	16,86	80,25
1877	8	309,54	5869,57	18,96	38,69
1878	2	68,36	1036,27	15,16	34,18
1879	11	1403,05	17297,89	12,33	127,55
1880	28	2424,10	46973,74	19,38	86,57
1881	29	1862,65	34295,34	18,41	64,23
1882	15	1437,73	16872,48	11,74	95,85
1883	15	1192,76	22647,68	18,99	79,52
1884	3	84,59	1616,00	19,10	28,20
1885	11	781,09	12523,39	16,03	71,01
1886	9	918,22	16320,44	17,77	102,02
1887	10	1423,17	26046,48	18,30	142,32
1888					
1889	5	413,23	20461,62		82,65
1890	6	382,04	6840,78	17,91	63,67
1891	6	505,98	9315,90	18,41	84,33
1892	6	333,68	6894,35	20,66	55,61
1893	18	1317,97	22198,95	16,84	73,22

1894	4	315,27	7316,67	23,21	78,82
1895	2	448,74	8982,00	20,02	224,37
TOTAL	227	17.669,4	317.401	17,96	77,65

Fuente: ACER, Tomos varios, años 1872-95.

Serie 2 – Colonias Clase 3

Colonias CLASE 3 - 1875-80					
Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1875					
1876					
1877					
1878	4	697,47	3533,08	5,07	174,37
1879					
1880	5	567,21	3784,24	6,67	113,44
1881	7	1068,62	6716,30	6,29	152,66
1882	2	236,20	1822,25	7,71	118,10
1883	22	3998,34	25215,16	6,31	181,74
1884	49	4581,96	36092,19	7,88	93,51
1885	11	1176,75	8571,15	7,28	106,98
1886	31	3171,15	27190,27	8,57	102,30
1887	11	696,79	5862,31	8,41	63,34
1888	28	2546,29	19209,36	7,54	90,94
1889	2	193,22	1528,29	7,91	96,61
1890	13	1823,86	30707,10	16,84	140,30
1891	3	247,37	4470,95	18,07	82,46
1892	4	503,20	4941,86	9,82	125,80
1893	5	645,25	4966,39	7,70	129,05
1894					
1895	7	730,45	8059,42	11,03	104,35
TOTAL	217	25.001	221.090	8,84	122,8

Fuente: ACER, Tomos varios, años 1875-95.

Serie 2 – Colonias Clase 4

Colonias CLASE 4 - 1881-86					
Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1883	15	2.018,55	19.980,71	9,90	134,57
1884	5	816,64	9.717,00	11,90	163,33
1885	19	3.201,00	42.104,70	13,15	168,47
1886	6	1.469,75	16.172,18	11,00	244,96
1887	4	571,34	9.797,41	17,15	142,84
1888	5	768,75	9.801,02	12,75	153,75
1889					
1890	5	268,03	1.732,68	6,46	53,61
1891					

1892					
1893	2	250,00	2.928,02	11,71	125
1894					
1895					
TOTAL	61	9.364,05	112.233,72	11,99	148,25

Fuente: ACER, Tomos varios, años 1881-95.

Serie 4 – Colonias Clase 5

Colonias CLASE 5 - 1887-95					
Año	Cantidad de operaciones	Superficie en hectáreas	Precio total, en pesos oro	Promedio por ha, en pesos oro	Promedio de hectáreas por operación
1887	15	2733,7	29794,6	10,9	182,2
1888	8	1064,8	13728,3	12,9	133,1
1889	6	2056,8	29938,4	14,6	342,8
1890	11	2843,5	27365,5	9,6	258,5
1891	21	2681,0	21372,9	8,0	127,7
1892	16	2876,8	27886,1	9,7	179,8
1893	15	1447,6	20006,3	13,8	96,5
1894	18	4000,4	47042,7	11,8	222,2
1895	15	3630,8	41704,4	11,5	242,1
TOTAL	125	23.335	258.839	11,1	198,2

Fuente: ACER, Tomos varios, años 1887-95.

Notas

[1](#) Zeballos, 1883, 39.

[2](#) Existe una masa muy destacada de publicaciones estadísticas de época y una variada literatura académica sobre la colonización agrícola santafesina. Entre otros, pueden verse Gallo, 1983; Djenderedjian, Bearzotti y Martirén, 2010; Blain, 1970; Hotschewer, 1955 y Carrasco, 1894.

[3](#) Existen pocos trabajos que hayan trabajado específicamente la transformación del mercado de tierras santafesino durante el siglo XIX. Sobre las tierras británicas, ver Miguez, 1985; sobre las tierras del sur y centro santafesino, ver Bonaudo, Marta y otros, 1986; sobre las colonias del centro oeste santafesino, ver Martirén, 2012a. Al mismo tiempo, los análisis sobre el mercado inmobiliario en otros espacios de la región pampeana se encuentran en estados mucho más avanzados. Desde el trabajo pionero de Cortés Conde (1979), los estudios sobre la provincia de Buenos Aires han generado importantes conocimientos. Sólo por citar algunos de los más específicos, vale destacar en este aspecto los trabajos de Valencia (2005), Infesta (2007), Banzato (2001, 2005, 2011), Canedo (2000), Mascioli (2002), Barcos (2010), D'Agostino (2009). También en Córdoba se han realizado importantes avances: entre otros, ver los trabajos de Ferreyra y Tognetti publicados en Ferreyra (Dir.) (2010). Por lo demás, un excelente estado de la cuestión sobre este tema para la provincia de Buenos Aires y artículos sobre mercados de tierras de distintas provincias puede verse en Banzato (2012).

[4](#) Puede notarse, en el mapa de la Figura 1, que las colonias establecidas en el *Hinterland* del noreste tuvieron una dimensión espacial mucho más acotada que los demás espacios.

[5](#) Debe destacarse a este respecto que la provincia estuvo dividida en cuatro departamentos administrativos hasta 1883, año en el que pasaron a ser nueve. En 1890, con la ampliación de fronteras consolidada, se realizó una nueva reforma y se estableció una división en diecinueve departamentos. Dado que el corrimiento de fronteras fue progresivo hasta 1880, resulta imposible en

este artículo utilizar los departamentos como medida geográfica a los términos de la comparación. De modo que creemos más adecuado dividir la zona de colonias en dos grandes *Hinterlands*, que den cuenta de las diferencias de precios en las colonias de cada espacio y de cuál fue el impacto relativo de la colonización en cada uno. Así, en la Figura 2 se exponen los distintos cambios distritales que sufrió la provincia durante el siglo XIX. Teniendo en cuenta el tercer mapa, con la división departamental de 1890, aclaramos que el *Hinterland* de Santa Fe incluía los departamentos de La Capital, Las Colonias, Castellanos, San Gerónimo, San Martín y parte de San Cristóbal. El *Hinterland* de Rosario abarcaba los departamentos de Rosario, San Lorenzo, Iriondo, Belgrano, Caseros, General López y parte de Constitución.

[6](#) Sobre la coyuntura económica santafesina a mediados del siglo XIX, ver: Gallo, 1965; Frid, 2007 y 2012.

[7](#) Esta situación se vería aumentada a su vez por el gran crecimiento de los mercados inmobiliarios urbanos, alimentados sobre todo por la ciudad de Rosario. Un excelente estudio al respecto, que también da cuenta de este crecimiento de los registros notariales, puede verse en Lanciotti, 2009.

[8](#) Sobre el cambio cualitativo en los derechos de propiedad santafesinos, ver Martirén, 2012^a.

[9](#) Sobre el mercado diferencial en las colonias primigenias ver Martirén, 2012b.

[10](#) La serie de precios de las colonias satélite comprenden a las colonias: Unión Agrícola, Sección Hosch, Sección Gessler-Franck, Humboldt, Cavour, Grutly, Santa María, Las Tunas, Franck, San Agustín, Campo Larrechea, Pujol, Pujato, Nuevo Torino, Pilar, Nueva, Campo Lubary, Campo Sañudo, San José y Rivadavia.

[11](#) Esta serie de precios incluye colonias como Pilar, Nuevo Torino, San Martín de las Escobas, Rivadavia, San José, Felicia, Nueva y variedad de campos colonizados —que en muchos casos posteriormente desarrollarían centros urbanos— como: López, Nickisch, Sañudo, Lubary, Iriondo, Otero y campos comunales de Esperanza, San Carlos y San Gerónimo.

[12](#) A diferencia de las colonias anteriores, que se desarrollaron sin el ferrocarril, las colonias fundadas entre 1887 y 1895, que en efecto se tornaron las más numerosas, fueron una consecuencia directa del sistema de transporte ferroviario, ya que estaban situadas en el extremo occidental de la provincia, a una considerable distancia de los principales centros de acopio.

[13](#) Sobre precios de la tierra y estrategias empresariales en las colonias del Central Argentino, ver el excelente trabajo de Eduardo Míguez (Míguez, 1985, 114 y ss.).

[14](#) Datos tomados de Djenderedjian, Bearzotti y Martirén, 2010: Apéndice, Listado de Colonias de la Provincia de Santa Fe.

[15](#) Para la elaboración de las series, se trabajó con un muestreo probabilístico anual de transacciones de tierras en colonias del centro sur santafesino, registradas ante escribanos públicos de la ciudad de Rosario y de Cañada de Gómez. Para el período 1870-1895, se procesaron 647 operaciones, en las cuales se buscó tener una representación equilibrada de las colonias según su antigüedad relativa, en todos los departamentos que incluyen la zona analizada. Por este motivo, ese total se redujo a 631 operaciones, que sirvieron para la elaboración de las cuatro series.

[16](#) Similares tendencias se pueden ver en las series armadas por Norma Lanciotti para el mercado inmobiliario urbano de Rosario. Ver Lanciotti, 2009.

[17](#) Muchos de los colonizadores de la zona de Rosario que fundaron las colonias que incluye la Serie 5 tuvieron grandes problemas financieros con la crisis de 1890 y quedaron varios al borde de la quiebra. Así lo muestra Gallo, mediante una revisión de las cuentas de estos empresarios en el Banco de Londres y Río de la Plata. Ver Gallo, 1983, 201.

Fuentes

ACER – Archivo del Colegio de Escribanos de la 2da Circunscripción, Rosario.

- Fondo Escribanos, Protocolos de los escribanos Llobet, Granados, Arzac, Munilla, Sáez, Magan, Larrosa, J. Munque, Q. Munque, Paganini, Lardies, Correa, G. del Solar, Arias, Bustos, de Altube, Sánchez y Jimeno, Varios tomos, años 1859-1895.

AGPSF – Archivo General de la Provincia de Santa Fe

- Fondo Escribanos, Protocolos de los escribanos Raymond, Meyer, Caminos, Luque, Guindón, Sienna, Lehmann, Clucellas, Giménez, Fontes, Garay, Nickisch, Bertelli, Tendero, Guerra, Meyer (h), Palma, Ruiz Rueda, Ladreyt y Garolini, Varios tomos, años 1857-1895.
- Fondo Juzgados de Paz, 14 tomos, 1856-1881.

AMM – Archivo del Museo Mitre

- Mapoteca: Mapa Nro. 1023 –Catastro de la Provincia de Santa Fe, correspondiente al año 1895, realizado por el Ing. Pablo Ludwig

Bibliografía

Alvarez, Juan (1910). *Ensayo sobre la historia de Santa Fé*. Buenos Aires: Establecimiento Tipográfico E. Malena.

Adelman, J. (1994) *Frontier Development. Land, Labour and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. Oxford: Claredon Press.

Banzato, G. (2001). “El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880”. En Valencia, M. y Mendonça, S. R. de (orgs.). *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresarios*. Río de Janeiro/La Plata: Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, pp. 21-46.

Banzato, G. (2005). *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*. Bernal: Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes.

Banzato, G. (2011). La periferia de “la gran transformación”: el mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada, 1780-1912. *Mundo Agrario*, vol. 12, N° 23, 1-45.

Banzato, Guillermo (Ed.) (2012). *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados, 1780-1914*. Rosario: Prohistoria.

Banzato, Guillermo (2014) “Instituciones, población y mercados de tierra locales en perspectiva comparada. Los ejidos y colonias agrícolas de Chascomús y Junín (Buenos Aires, Argentina), 1860-1914”. Ponencia presentada en Sociedad Española de Historia Agraria. XIV Congreso de Historia Agraria Badajoz, 7 a 9 de noviembre de 2013.

Barcos, María Fernanda (2010) “De cada labrador un soldado y de cada agricultor un propietario”. Economía, sociedad y política en el ejido de la Guardia de Luján (Mercedes), 1810-1870. Tesis Doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

Blain, Marc A. (1970) *L'économie cerealiere et son influence sur la croissance economique de l'Argentine (1870-1929)*. Tesis doctoral presentada en la Faculté des Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Caen. Montreal. Mimeo.

Bonaudo, M. y otros (1986) *Cuestión Regional – Cuestión Nacional. Santa Fe 1870-1900*. Dos volúmenes, mimeo.

Bonaudo, M.; Sonzogni, E.; Cragnolino, S. y Albaizeta, M. (1993) Ferrocarriles y mercado de tierras en el centro-sur de Santa Fe (1870-1900), *Siglo XIX*, N° 6, 37-64.

Canedo, M. (2000) *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*. Mar del Plata: UNMdP/GIHR.

Carrasco, Gabriel (1894) *La provincia de Santa Fe. Su colonización agrícola*. Buenos Aires: Imprenta Helvetia.

Cortés Conde, Roberto (1979) *El progreso argentino. 1880-1914*. Buenos Aires: Sudamericana.

D' Agostino, V. A. (2009) Mercados de tierras en el 'nuevo sur' bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904. *Trabajos y comunicaciones*, N° 35, 173-205

Djederedjian, Julio (2008) La colonización agrícola en Argentina, 1850-1900: problemas y desafíos de un complejo proceso de cambio productivo en Santa Fe y Entre Ríos. *América Latina en la Historia Económica*, N° 30, julio-dic, 127-157

Djenderedjian, J.; Bearzotti, S. y Martirén, Juan (2010) *Historia del Capitalismo Agrario Pampeano. Expansión agrícola y colonización en la segunda mitad del siglo XIX*. 2 tomos. Buenos Aires: Teseo.

Ensinck, Oscar (1985) *Historia económica de la provincia de Santa Fe*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, Servicio de publicaciones UNR.

Ferreyra, Ana (Dir.) (2010), *Cuestiones Agrarias Argentinas*. Córdoba: Brujas.

Frid, Carina (2007) *Preludio a la Pampa Gringa*. Trabajo presentado en la Red de Estudios Rurales en abril de 2007, Instituto Ravignani.

Frid, Carina (2012). "Producción agraria y crecimiento económico en el sur de Santa Fe". En Frid, Carina y Lanciotti, Norma. *De la Expansión Agraria al Desarrollo Industrial: la economía de Santa Fe entre 1850 y 1970*. Rosario: Prohistoria, 17-48.

Gallo, E. (1965) "Santa Fe en la segunda mitad del siglo XIX. Transformaciones en su estructura regional", *Anuario del Instituto de Investigaciones Históricas de la Universidad Nacional del Litoral*, N° 7, 127-161

Gallo, E. (1977). *Colonos en armas: Las revoluciones radicales en la provincia de Santa Fe (1893)*. Buenos Aires: Editorial del Instituto.

Gallo, E. (1983) *La pampa gringa*. Buenos Aires: Sudamericana.

Hotschewer, C. (1953) *Evolución de la agricultura en la provincia de Santa Fe*. Santa Fe: Imprenta de la Provincia.

Kaerger, Karl (2004) *La agricultura y la colonización en Hispanoamérica. Los Estados del Plata*. Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia.

Infesta, M. E. (2007) *La pampa criolla*. Mar del Plata: Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

Lanciotti, Norma (2009) *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina*. Rosario: Universidad Nacional del Litoral.

Martirén, J. (2012a) "El impacto de la subdivisión. La formación del mercado de tierras en el centro oeste de la provincia de Santa Fe (1860-1880)". En Banzato, Guillermo (Ed.). *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados, 1780-1914*. Rosario: Prohistoria, 85-112

Martirén, J. (2012b) "Lógica de planeamiento y mercado inmobiliario en las colonias agrícolas de la provincia de Santa Fe. Los casos de Esperanza y San Carlos (1856-1875)", *Quinto Sol*, vol. 16, N° 1, 1-25.

Martirén, J. (2013a) "Crisis y conflicto en una economía *farmer*. Las razones económicas de los levantamientos armados de 1893 en las colonias agrícolas de la provincia de Santa Fe". En Santilli, Daniel; Gelman, Jorge y Fradkin, Raúl (comps.), *Rebeldes con causa. Conflicto y movilización popular en la Argentina del siglo XIX*. Buenos Aires: Prometeo, 197-222.

Martirén, J. (2013b) "La mies madura. Colonización agrícola y crecimiento económico en Santa Fe durante la segunda mitad del siglo XIX". Tesis Doctoral, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Tandil, mimeo.

Mascioli, A. (2002) Caminos de acceso al usufructo y propiedad legal de la tierra en la frontera bonaerense. Dolores: 1798-1860, *Quinto Sol*, Año 6, N° 6, 69-106.

Míguez, E. (1985). *Las Tierras de los Ingleses en la Argentina (1870-1914)*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano.

Valencia, M. (2005) *Tierras públicas-tierras privadas*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.

Tognetti, L. A. (2009) La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés. *Trabajos y comunicaciones*, N° 35, 1-22

Zeballos, Estanislao S. (1883) *Descripción amena de la República Argentina. Tomo II. La rejion del trigo*. Buenos Aires: Imprenta de Jacobo Peuser.

Fecha de recibido: 15 de octubre de 2014

Fecha de aceptado: 26 de agosto de 2015

Fecha de publicado: 1 de agosto de 2015