

# **Distribución espacial de la riqueza y población en la ciudad de Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX.**

Tomás Guzmán.

Cita:

Tomás Guzmán (2009). *Distribución espacial de la riqueza y población en la ciudad de Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX. X Jornadas Argentinas de Estudios de Población. Asociación de Estudios de Población de la Argentina, San Fernando del Valle de Catamarca.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-058/5>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/eoTk/eGh>

## **Distribución espacial de la riqueza y de la población en la ciudad de Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX**

Tomás Guzmán

Instituto de Historia Argentina  
y Americana “Dr. Emilio Ravignani” (UBA)

tguzman@filo.uba.ar

### **Resumen**

Se analizan los patrones de la distribución espacial de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires en 1839. Esta indagación se enmarca en los avances historiográficos sobre las características y la evolución de la desigualdad económica en la provincia de Buenos Aires en la primera mitad del siglo XIX. Con el objetivo de profundizar en estas temáticas, se aborda la distribución de los activos económicos como bienes raíces, giro comercial o capital industrial entre las zonas de la ciudad. Los censos del impuesto de Contribución Directa del año 1839 constituyen la fuente documental principal en tanto ofrecen una precisa instantánea de la riqueza urbana y sus propietarios. Al respecto se brinda una justificación de la calidad de esta fuente para reflejar los patrimonios urbanos. Cartografía y herramientas de análisis espacial son útiles para observar los patrones de la distribución. Se estudian en especial la propiedad inmueble (valorización y acceso) y la implantación espacial de los circuitos comerciales, diferenciando grandes zonas de la ciudad, y se combinan con otras variables sociales y demográficas, de manera tal de responder dónde y por qué allí se distribuían los recursos económicos. Entre los resultados de esta indagación se destaca por un lado la existencia de un patrón clásico de distribución en el que se contraponen el centro histórico rico y la periferia suburbana y rural cercana más pobre. Pero también se avizora la importancia creciente de los barrios suburbanos en tanto espacios de acumulación de riqueza y de oportunidades de acceso a la tierra urbana para los sectores sociales medios y bajos.

### **Introducción**

La investigación histórica acerca de la desigualdad económica conoció un renovado interés en los últimos años. En el caso de la provincia de Buenos Aires en la primera mitad del siglo XIX, los historiadores elaboraron mediciones y explicaciones sobre este fenómeno, utilizando variadas fuentes y metodologías (Johnson, 1998; Johnson y Frank, 2006; Gelman y

Santilli, 2006a). Se ha abierto un campo para debatir y perfeccionar estos avances, así como para profundizar el abordaje comparativo con otras experiencias regionales y nacionales.

En esta ponencia, proponemos continuar el abordaje de esta temática a través del lente de la ciudad de Buenos Aires. Al respecto, amén de las diferencias que surgen de las disparidades de fuentes y metodologías, los estudios realizados sobre la distribución de la riqueza en la ciudad coinciden en señalar que el nivel de desigualdad era relativamente moderado en la década de 1830, tanto en términos absolutos como, sobre todo, en términos comparativos con otras ciudades de América en la misma época. Para 1829-1830, Johnson (2006) calculó un coeficiente de Gini de 0,66 para medir la desigualdad de riquezas entre los residentes de la ciudad (incluyendo sus bienes rurales). También calculó que el 10% más rico poseía el 55% de la riqueza. Para 1839, nuestros cálculos (Guzmán, 2009) arrojan un coeficiente de Gini de 0,6621 entre los contribuyentes con riqueza urbana y de 0,7991, considerando como universo al total de hogares, esto es incluyendo a los “sin riquezas”. Con esta base, asimismo señalamos que el 10% más rico acaparaba el 63% de la riqueza.

Estos cálculos, sumados a los que Johnson aportó sobre los cambios temporales de estos indicadores hacia el fin de los años rosistas, han renovado un análisis que estuvo mucho tiempo sujeto a observaciones impresionistas y apreciaciones generales. Las explicaciones ofrecidas han debido remozarse al calor de las transformaciones de la historia económica sobre el período, en especial en lo que hacía a los nuevos problemas de la historia rural (Hora, 2007). En el caso de la ciudad, Johnson ofreció un interesante panorama sobre los motores del crecimiento económico y sus consecuencias distributivas en el largo plazo. También Gelman y Santilli apuntaron algunos factores que pudieron haber influido en la distribución urbana. Con todo, estas explicaciones no han sido lo suficientemente sólidas, en virtud de por lo menos dos elementos. Primero y principal, porque no se consideraron las condiciones bajo las cuales participaron en el reparto los sectores populares urbanos, esto es, aquellos habitantes que se situaban socialmente fuera de la reducida elite. Las explicaciones han estado demasiado centradas en los factores que explicaban el enriquecimiento de los más ricos. Sin embargo, aquella pregunta por *los de abajo*, que tantos buenos resultados dio aplicada al mundo rural, hace un uso más cabal del concepto de desigualdad y conduce la indagación hacia los factores de acumulación y empobrecimiento de amplios sectores de la población urbana, sobre los cuales no puede darse por sentado que carecieron de posibilidades en este contexto económico o que se beneficiaron del crecimiento por alguna suerte de “derrame”.

En segundo lugar, en un aspecto más metodológico, no se ha avanzado hacia la descomposición analítica de la ciudad en su dimensión espacial; una perspectiva que en el mundo rural ha dado, nuevamente, resultados notables. Incluso una ciudad todavía fácilmente transitable a pie como Buenos Aires, presentaba diferencias espaciales significativas. Las vinculaciones entre sociedad y espacio en este período han sido estudiadas desde tres campos de investigación: la socio-demografía (García Belsunce, 1976; Socolow y Johnson, 1980; Schuzman, 1988), la nueva historia política (González Bernaldo, 2000) y la urbanística (Aliata, 2006). Aunque en estos trabajos ha aparecido lateralmente la cuestión de la desigualdad de riquezas, tienen muchas hipótesis que pueden ser incorporadas a una historia económica atenta al espacio urbano.

En estos elementos para profundizar sobre el estudio de la distribución económica en la ciudad, que surgen de este breve balance de la bibliografía disponible, lo que ha influido sobre todo es una carencia general de estudios de historia económica y social para el ámbito urbano que estén a la altura de lo producido para el mundo rural. En esta ponencia, nos abocamos en particular a explorar uno de aquellos puntos: la distribución espacial de la riqueza, esto es, la distribución de los activos económicos como bienes raíces, giro comercial o capital industrial entre las zonas de la ciudad. Estudiaremos este tema para un momento particular de la primera mitad del siglo XIX, el año 1839, gracias a la existencia de una fuente excepcionalmente útil, los censos del impuesto de la Contribución Directa levantados en aquel año.

### **La fuente: Utilidad de la Contribución Directa de 1839**

Se conocen las dificultades sobre las fuentes disponibles para este tipo de investigaciones en historia económica, en un contexto pre-estadístico y de escasez relativa de documentación agregada y serial. Los inventarios sucesorios junto con las fuentes fiscales constituyen los reservorios principales para tratar con la distribución de la riqueza. En el caso de Buenos Aires en las primeras décadas del siglo XIX se tiene el privilegio de contar con estudios basados en ambos tipos documentales, lo que ha permitido un interesante intercambio metodológico. Gelman y Santilli (2006a) han rescatado entre las fuentes fiscales a los registros de la Contribución Directa de 1839 y avalado la confiabilidad de esta fuente en general y para la descripción de la riqueza rural en particular. Corresponde, entonces, determinar su validez para el mundo de la ciudad.

En primer término, se destacan las condiciones históricas que motivaron estos registros fiscales. La Contribución Directa (abreviamos: CD), un impuesto sobre los patrimonios establecido al calor de la reforma de las finanzas públicas de los años de 1820, había tenido una aplicación que distaba de ser eficiente, tanto por vicios de formulación como por la resistencia de los contribuyentes (Burgin, 1960; Estévez, 1960; Gelman y Santilli, 2006b). A raíz de la conflictiva coyuntura durante el bloqueo francés del puerto, que minó las bases fiscales del Estado, Rosas y la Sala de Representantes emprendieron una reforma de la ley marco de la CD para aumentar la recaudación. Muchas insuficiencias fueron subsanadas y, sobre todo, se instruyó la confección por vez primera de la herramienta básica para el éxito fiscal: un censo de propiedades y propietarios, llevado adelante por las autoridades locales, los jueces de paz y los alcaldes, en 1839.<sup>1</sup>

El registro fiscal efectivamente realizado en la ciudad en el segundo trimestre de 1839 ofrece un gran alcance respecto del universo poblacional. Los 7.126 contribuyentes de la CD con propiedades en la ciudad —cifra que se obtiene por unificación de las diversas propiedades de un mismo individuo— representaban el 11,3% de la población urbana y, lo que es más significativo, el 68,3% de las unidades censales del padrón poblacional de 1838. Es de suponer entonces la importante cobertura de los potenciales poseedores de riqueza (los jefes de hogar: los hombres adultos y libres o las mujeres viudas y jefas de familia), incluidos muchos pequeños y medianos propietarios.<sup>2</sup>

En cuanto a la valuación de la riqueza, es preciso tener en cuenta los tipos específicos que estaban incluidos. La riqueza urbana, esto es, los activos netos asentados en la ciudad, estaba sujeta a gravamen bajo tres rubros: “giro comercial” (capital en pulperías, tiendas, etc.), “fábricas” (capital en talleres artesanales, panaderías, etc.) y “otros bienes” (la tierra urbana y sus mejoras). Cada uno presenta particularidades y requiere de estrategias distintas para medir la confiabilidad de la valuación. La hipótesis general que ha sido bien defendida por Roy Hora (2006 y 2007) es que el censo subestimaba el valor de los inmuebles y de la riqueza mercantil y artesanal, sobre todo a causa de una arraigada tradición fiscal que ponía el énfasis recaudador en los semovientes como el ganado.

---

<sup>1</sup> La sección de la ciudad del censo, en AGN, III, 33-4-6. La reforma de la ley en *Registro Oficial de Buenos Aires*, 1839, pp. 33-40.

<sup>2</sup> El censo, realizado “puerta por puerta”, se acerca a una lista de propiedades y por lo tanto no ofrece un recuento directo de todas las propiedades de un mismo contribuyente desperdigadas en la ciudad. Por ello se requiere un esfuerzo de unificación de los registros repetidos de un mismo contribuyente. Una tarea, como se puede imaginar, por demás riesgosa. De los 8.514 registros del censo llegamos a 7.126 contribuyentes unificados. Para el detalle de los criterios de unificación, véase Gelman y Santilli (2006a) y Guzmán (2009).

Para ir despejando esta hipótesis, nos hemos concentrado en las valuaciones de los bienes inmuebles; rubro que constituía el 82% de la riqueza urbana.<sup>3</sup> Hemos comparado la fuente fiscal con las escrituras de compra y venta de inmuebles asentadas en los protocolos de escribanos de la ciudad de los años 1838-1839. Construimos una muestra de 400 inmuebles de diverso tipo con sus precios de compra-venta y con su valuación fiscal.<sup>4</sup> Como resultado obtenemos que el valor fiscal es menor al de las escrituras en el 71% de los casos y con una diferencia promedio del 32%. Esta comparación confirma la hipótesis de la valuación por debajo de los precios de mercado como rasgo del sistema tributario, para los inmuebles, pero también que la distancia entre las tasaciones fiscales y las cotizaciones de mercado no es tan pronunciada como para desestimar la confiabilidad de los registros de la CD. Incluso no dejan de ser importantes los casos en los que los valores coinciden (12%) o aquellos en que los valores de la CD son más altos que los de las operaciones notariales (18% de los casos, con una diferencia promedio del 29% en los valores).

Una serie de precisiones permiten contextualizar esta comparación. Existe un margen de error ligado a los problemas para ubicar algunas propiedades. También se observa un cierto sesgo social, ya que la subvaluación no fue constante en los diferentes rangos de valores de los inmuebles: las propiedades más caras tienen un porcentaje de subvaluación más alto que otras más modestas (alcanza el 44% en los inmuebles de la categoría más cara). Tampoco la coyuntura fue neutra: desde 1838 la economía porteña estaba signada por una violenta alteración de los precios de la moneda y los bienes. En este contexto los inmuebles parecieron convertirse en refugio de valor y tuvieron una tendencia alcista que generó disparidades a la hora de valuarlos. Aún considerando éstas y otras causas complementarias que pueden explicar diferencias entre los precios fiscales y los de mercado, como la mejora o el deterioro de las edificaciones o la ganancia comercial que se descuentan los individuos que actuaban en la reventa de propiedades, de todas maneras, aceptamos que la tradición fiscal del estado es la principal razón de la subvaluación sistemática.

---

<sup>3</sup> En cuanto al giro comercial (17,5% del capital total urbano), la evasión en los montos podía ser importante y es razonable suponer que las mercaderías y créditos que componían este giro no estaban bien reflejados. El rubro “fábricas” padece similares problemas, pero su modestia hace más relativo el intento de cualquier cálculo (1% de la riqueza urbana). Es destacable la dificultad de los censistas para diferenciar el giro comercial de las fábricas, lo que explicaría por qué ciertos juzgados de paz no tenían ningún monto en este rubro. Esta confusión era lógica dado el estado del sector de elaboración y se repite en otras fuentes como almanaques y registros estadísticos.

<sup>4</sup> Se identificaron 400 propiedades involucradas en operaciones de compra-venta de los registros notariales n° 1, 2 y 3 del año 1838 y n° 1 y 2, del año 1839 (AGN) y que también aparecen censadas en los registros de la CD de 1839. Esta muestra representa el 6% del total de las propiedades que contribuyen en el rubro.

En síntesis, respecto a la confiabilidad de la fuente fiscal de 1839 destacamos: primero, las reformas introducidas por la nueva ley, que revertían en buena medida los defectos que pesaban sobre el cobro de este impuesto. Segundo, la amplitud del censo efectivamente levantado, que abarcaba a una parte muy importante de la población potencialmente poseedora de riqueza. Finalmente, la confiabilidad de los montos consignados: en las condiciones históricas del sistema recaudatorio, se logra una margen razonable de subvaluación de un tercio, promedio, respecto de los precios de mercado, en el rubro más significativo de la propiedad inmobiliaria.

### **Distribución espacial de la riqueza urbana: Patrones generales**

Para analizar los patrones de la desigualdad espacial en la ciudad, usaremos dos unidades geográficas: los juzgados de paz y los cuarteles. Ambas son divisiones territoriales de cuño administrativo y, por lo tanto, responden más a un plan de racionalización del estado, que al despliegue efectivo de los procesos económicos y sociales. El nivel de agregación diferente permitirá, en un juego de contraste, no naturalizar estas unidades y, además, será útil para precisar los patrones.

Los mapas A y B nos ofrecen sendas imágenes de los contrastes espaciales en la distribución de la riqueza urbana. Un patrón clásico se dibuja. A medida que nos alejamos del núcleo histórico de la ciudad, representado por la plaza de la Victoria (actual Plaza de Mayo) y el eje de la calle Federación (actual Rivadavia), hacia los suburbios con edificación discontinua o más allá hacia la zona periurbana de quintas, van decreciendo las variables consideradas: la población, los montos totales de riqueza, la cantidad de contribuyentes, los promedios de riqueza por zona.<sup>5</sup> También se percibe un cierto desequilibrio favorable al sur de la ciudad, en cuanto a la riqueza y a los contribuyentes. Los mapas por cuarteles muestran además la existencia de núcleos secundarios contiguos pero fuera del centro, que se corresponden con puntos de fijación de la población en los barrios de los bordes del damero urbano, alrededor de las iglesias parroquiales y las plazas-mercados de San Nicolás, Socorro, Piedad, Monserrat, Concepción y San Telmo. Por otro lado, se observa que la riqueza

---

<sup>5</sup> A lo largo del trabajo, utilizamos dos tipos de cantidades de *contribuyentes*. Como se señaló, el censo de 1839, por su forma de realización, puede considerarse uno de propiedades, que aquí están denominadas como *unidades fiscales*. Es la cantidad de registros que aparece en las listas censales y es la variable que usaremos en los mapas por cuarteles. En los juzgados de paz preferimos trabajar con los *contribuyentes unificados*, esto es, la cantidad resultante de la unificación de los registros repetidos de un mismo individuo en el ámbito de cada juzgado.

decreciente se ve en parte interrumpida al llegar al anillo de cuarteles más alejados, área poco poblada, pero que tenía promedios por contribuyente de medios a altos.

En cuanto a los patrones desagregados por rubros de tributación (mapas B.6-8), podemos advertir que en el caso de “otros bienes” (inmuebles) se repiten en buena medida los rasgos antedichos a causa del gran peso de este rubro en la composición de la riqueza (en el mapa A.6 se grafica su participación en cada zona). El giro comercial y de fábricas presentaban una heterogeneidad espacial similar a la del patrón general, aunque tenían patrones relativamente más localizados y descentrados, en los cuales algunos sectores de la periferia alcanzaban buenas posiciones, siendo el más importante la zona sur en el juzgado de San Telmo.

El patrón de desigualdad espacial descrito se corresponde en general con la hipótesis elaborada por la bibliografía mencionada que reflexionó sobre las características del espacio urbano en este período. Ésta ha enunciado como principio de organización de la ciudad, la contraposición entre el núcleo urbano consolidado —sede de la administración, de los negocios y área residencial de la elite—, frente a la periferia suburbana y los alrededores rurales —habitados por sectores sociales medios y bajos, con una modesta cultura material y con funciones de servicios y abasto. Esta hipótesis recuperaba, por lo menos en parte, una dicotomía entre el “centro” y las “orillas” presente en las representaciones de la ciudad delineadas por miembros de la élite, políticos, viajeros o memorialistas. Por otra parte, aquel patrón era similar al que podía encontrarse en otras áreas urbanas contemporáneas de América como Río de Janeiro (Frank, 2004).

El análisis espacial permite afinar estos patrones y mostrar sus factores subyacentes. Las disparidades de riquezas se vinculaban con el modo de ordenamiento económico del espacio urbano y con los paisajes sociales de cada zona. Para analizar mejor el cruce de estas variables, hemos seccionado a la ciudad en tres zonas: el *centro*, los *barríos suburbanos* o “de las orillas”, y el *ejido* o zona de quintas (el mapa B.5 sintetiza un esquema tentativo). Hemos privilegiado los criterios cuantitativos ligados a los niveles de riqueza urbana y a la densidad poblacional, aunque también hemos considerados criterios cualitativos presentes en la amplia bibliografía descriptiva de la ciudad.<sup>6</sup> Los límites entre estas zonas eran naturalmente poco estrictos y a veces no se llevan bien con las divisiones administrativas. Por ejemplo, el cuartel 19 aparece como una zona de transición, pues pertenecía al centro en términos de riqueza de

---

<sup>6</sup> Sobre el escenario urbano porteño en este período, además de la bibliografía citada, véase: Di Meglio, 2007: cap. 1; Romero y Romero, 1983: v. 1; Trifilo, 1959.



acuerdo a la CD 1839, pero no era así considerado en las descripciones de la ciudad o sólo lo era el área más cercana a la calle Federación. No es necesario que abundemos en ejemplos como éste y que derivan de la dificultad de seccionar una realidad fluida. Se nos permitirá cierta flexibilidad, pues el objetivo de esta zonificación no es otro que establecer algunas relaciones significativas para contextualizar los datos.

### **Las zonas de la ciudad: el Centro**

La zona más rica de la ciudad estaba conformada por los cuarteles cercanos a la plaza mayor, en los juzgados de paz de Catedral Sur, Catedral Norte y San Miguel. Estos juzgados acaparaban el 46% de la riqueza urbana y el 32% de las unidades fiscales. La riqueza diferencial de la zona se basaba en dos pilares: la intensa circulación mercantil y la valorización inmueble. Estos, a su vez, se relacionaban con algunas características distintivas del centro: era la zona de más antigua ocupación de la ciudad y la más densamente poblada y edificada, la que concentraba las funciones del poder político y cultural, contaba con los mejores servicios urbanos de la época (vías de tránsito, seguridad, esparcimiento, etc.) y era el barrio donde se congregaban las casas y la vida social de las familias de la élite provincial (Mansilla, 1955; Calzadilla, 1919; Hernando, 1973). La preeminente posición material y simbólica de esta zona era una herencia de la etapa virreinal, que luego de la Revolución se consolidó.

La concentración de la riqueza inmueble en el centro se observa bien en el mapa B.6. Los tres juzgados céntricos acumulaban el 48% de la riqueza en este rubro y el 28% de las unidades fiscales. También se revela la distancia entre la zona céntrica y el resto de la ciudad en cuanto a la valorización de los bienes raíces. En Catedral al Sur los valores medios de las propiedades eran bastante más elevados que los de San Nicolás (2 veces y media) o Socorro (cuatro veces), no muy lejos de allí. Monserrat y Catedral al Norte tenían la misma participación en el total de la riqueza inmueble, aunque el primero presentaba una mediana de \$3.500 frente a los \$14.000 del segundo. Además, los cuarteles céntricos se caracterizaban por la homogeneidad en torno de los altos valores promedios de los bienes raíces. La mayoría de las fincas superaba los \$10.000 y el peso de las de más de \$40.000 alcanzaba un volumen importante.

La notable valorización de este tipo de bienes puede explicarse por la existencia de un activo mercado inmobiliario, en el contexto de una zona consolidada en términos de

edificación y apropiación legal de la tierra urbana. Un actor de peso en este mercado era la élite. Sus altos ingresos se aplicaron privilegiadamente en esta zona en forma de inversiones que permitieron, en primer término, la adquisición y las mejoras de las propias casas familiares. Asimismo, el centro se enfrentaba a un aumento relativo de la demanda de inmuebles como resultado del crecimiento de la población y de la actividad mercantil. La élite y una porción acomodada de los sectores medios al parecer dominaron la oferta de unidades de alquiler para vivienda y/o negocios, que eran requeridas por dueños y empleados de comercios y talleres, profesionales y miembros de la burocracia. Las inversiones en bienes raíces eran una parte sustancial de los patrimonios de los más ricos y eran favorecidas pues la renta inmobiliaria habilitaba un ingreso relativamente estable, y era ventajosa frente a las incertidumbres financieras y políticas (Garavaglia, 1999). La demanda de locales comerciales era intensa: según los registros de la CD de 1839, en San Miguel, 87% de los contribuyentes por giro o fábrica alquilaban el edificio en el que trabajaban; en Catedral al Norte eran el 80%. Parte de esta demanda era motorizada por los extranjeros, cuya presencia era más marcada en el centro (Goldberg, 1976: 93; Parish, 1838: 39).

La demanda de locales ya nos indica la importancia del centro como zona comercial. Era significativa la participación del giro comercial en la riqueza total de la zona. Se destaca el cuartel 4 de Catedral al Sur, inmediato al sur de la Plaza, distrito comercial por excelencia en cuanto a cantidad de establecimientos (14% del total de los contribuyentes) y monto del giro (12% de la riqueza comercial de la ciudad). Por otra parte, la principal zona de concentración de capital de ‘fábricas’ se encontraba en San Miguel. Este juzgado concentraba poco más de un tercio de la riqueza en este rubro y el 42% de los contribuyentes.

Un amplio conjunto de comercios y talleres ligados a la provisión de la demanda local, tanto en ramos generales como en negocios más especializados, se agolpaba en el centro aprovechando la densidad poblacional, la circulación de personas o la calidad de la clientela. Por las calles Federación, Victoria y Perú, se sucedían las tiendas “de tono” y los talleres que aprovisionaban a la clase pudiente. Las pulperías y las zapaterías alcanzaban por aquí su máxima densidad de localización, de lo que se desprendía una intensa competencia (Mayo, 2000). Rasgos claves del sistema comercial céntrico eran la cantidad de contribuyentes y los montos promedios de capital que se manejaban. Los juzgados del centro congregaban al 50% de los contribuyentes por giro comercial de la ciudad, pero al 39% de la riqueza. Se observa en los mapas que en el centro los promedios por contribuyente en estos rubros eran relativamente más bajos que los de algunos cuarteles de los suburbios y el ejido, en los que se

instalaban unos pocos establecimientos comerciales o “fabriles” con grandes volúmenes de capital.

### **Las zonas de la ciudad: los barrios suburbanos**

Al salir del núcleo céntrico hacia la periferia se encontraban los barrios “de las orillas”. El fuerte empuje demográfico de las últimas décadas del siglo XVIII había permitido el crecimiento en densidad y edificación del centro y, al mismo tiempo, en el borde de la trama urbana fueron surgiendo nuevas áreas pobladas alrededor de alguna iglesia, mercado o camino importante, o por la simple expansión sobre espacios contiguos al núcleo original. Así hicieron su aparición los barrios de los suburbios, que comprendían buena parte de los juzgados de paz de Monserrat, Concepción, San Telmo, Piedad, San Nicolás y Socorro. Era la zona donde la ciudad estaba creciendo y, por ende, allí el paisaje social se caracterizaba por una gran diversidad. Podían observarse áreas densamente pobladas, con cuadras de edificación continua, pero a poco de caminar, aparecían manzanas con unas pocas viviendas, empezaba a desorganizarse el damero, se veían quintas y se destacaban los “huecos”, grandes baldíos. Era una zona en general más pobre que el centro, pero no estaba uniformemente relegada. Heterogeneidad, expansión y, hasta cierto punto, oportunidades eran también características comunes de los suburbios.

La consolidación urbana en los perímetros fue más lenta, por lo menos hasta las primeras décadas del siglo XIX cuando parece haberse acelerado el desarrollo de estas áreas (Johnson y Socolow, 1980; García Belsunce, 1976: 57-68). Aunque es poco lo que se conoce sobre la evolución en el período de la distribución espacial de la población urbana porteña, algunos datos de los padrones indican que hubo un fuerte incremento poblacional en la periferia. Mientras la tasa de crecimiento inter-censal anual de la ciudad entre 1810 y 1838 era del 1,5%, algunos cuarteles crecían más aceleradamente, por ejemplo, el cuartel 6 (San Telmo) al 1,93%, cuartel 19 (Monserrat) al 2,5% o el cuartel 26 (Piedad) al 2,3%.<sup>7</sup> Entre 1836 y 1855, las parroquias que más aumentaron su población fueron Monserrat, Pilar, San Telmo y Balvanera (González Bernaldo, 2000: 198). Tanto la migración constante procedente de las provincias interiores, como la movilidad espacial de los habitantes ya afincados en la ciudad, ayudaron a esta expansión de los distritos suburbanos.

---

<sup>7</sup> Elaboración propia sobre datos poblacionales de: Golderg, 1976; Szuchman, 1988; Moreno y Mateo, 1997; Di Meglio, 2007: 50-73.

El crecimiento de la población se reflejó en el desarrollo edilicio extensivo de la ciudad. Aliata (1993) analizó el crecimiento de la edificación privada y el trazado de calles durante los años de 1820, que se concentró en el área oeste, en los alrededores de la iglesia parroquial de San Telmo y en el Retiro. En la década siguiente, una expansión similar pudo haberse verificado, por lo menos durante los primeros años de relativa estabilidad macroeconómica. En la CD de 1839, este desarrollo aparece indicado por la cantidad de contribuyentes en el rubro de bienes raíces en los suburbios *versus* el centro: como porcentajes del total, los cuarteles del centro tenían el 28% de los contribuyentes, mientras que los suburbios encerraban el 42%. Sin embargo, es claro que hacia la periferia lo que imperaba era la menor valorización de los inmuebles, que además se volvía más heterogénea respecto a los promedios. En estos cuarteles, alrededor del 72% de los inmuebles valía menos de \$10.000 (esta categoría comprendía el 36% de la riqueza inmueble de esta zona).

Estas características se relacionaban con los tipos de inmuebles y con los grupos sociales que habitaban estos barrios. En efecto, los actores principales de esta expansión suburbana parecen haber sido los sectores populares y medios, atraídos por la posibilidad de conseguir tierra urbana a bajo precio (Aliata, 1993: 72-80). Un ejemplo bien estudiado es el de los denominados “barrios del tambor”, espacios de las parroquias de Monserrat, Concepción y San Nicolás, donde se agrupaban casas, terrenos y sitios de reunión propiedad de los afroporteños libres (Goldberg, 1976: 91-95; Schávelzon, 2003: 83-118; Rosal, 2009). Los bajos ingresos de estos sectores sociales se correspondían con el paisaje habitacional de la periferia popular, que comprendía unos tipos de viviendas distintos de la casona de varios patios y con subdivisiones para alquiler que se encontraba en el centro. Había casas tipo “chorizo” en un lote más reducido, para un núcleo familiar no tan numeroso y de menores recursos económicos. Los ranchos, con techo de paja y paredes de adobe, eran habituales en estos barrios, con más de una unidad de rancho por lote (Aliata, 1993: 81-88).

El comercio fue un importante articulador de la ocupación de los suburbios. El considerable porcentaje del giro comercial en la composición de la riqueza de estos juzgados, especialmente los del sur y el oeste, que alcanzaba casi el 30% en la Piedad, muestra el empuje que esta actividad generaba y que se retroalimentaba con la expansión poblacional.<sup>8</sup> Por un lado, se desplegaba una estructura comercial destinada a la provisión de la clientela

---

<sup>8</sup> Allí donde los circuitos mercantiles no parecían tener una influencia tan marcada en la ocupación del espacio era en otros dos juzgados hacia el norte, San Nicolás y Socorro. Eran zonas de la periferia popular con un perfil residencial y sólo una sumaria dotación de comercios minoristas, como pulperías.

barrial, como en el centro, pero a un nivel más modesto. Sin embargo, el mayor volumen de giro comercial estaba asociado al circuito de comercialización de los productos agrarios, especialmente para la exportación. Estos barrios estaban atravesados por los caminos que venían de la campaña y del interior del país. Había importantes mercados en esta zona, donde estacionaban las tropas de carretas, se ubicaban barracas y depósitos y se negociaba con los productos del país: la plaza de Lorea, las plazas de Monserrat y Concepción, el bajo del Retiro o la plaza del Comercio. Las diferencias de capitales en giro manejados en este circuito con respecto a los comercios barriales eran notorias: mientras los capitales promedios de las pulperías oscilaban entre \$2.900 y \$5.900 según el juzgado, las barracas tenían promedios cercanos a los \$39.000.

La vitalidad de este circuito exportador tuvo varios efectos en la distribución de la riqueza, como veremos más adelante, pero en este punto es preciso destacar que incidió en la desconcentración espacial de la riqueza comercial y que contribuyó a la configuración de los barrios suburbanos. Atraídos por este pujante circuito, en los alrededores de los espacios de mercado se asentaban aquellos que buscaban ejercer un oficio o un comercio modesto, aquellos que se incorporaban al sector del transporte, los que podían aprovechar la demanda de jornaleros y peones o los que encaraban la producción de quintas y huertas. El crecimiento poblacional y la actividad mercantil dinamizaron la formación de núcleos secundarios urbanos en estos barrios, como hemos mencionado, cuya importancia relativa aparece en nuestros mapas indicada por la riqueza patrimonial y la densidad de contribuyentes en algunos cuarteles “de las orillas”.

### **Las zonas de la ciudad: el ejido**

Más allá de los barrios poblados de los suburbios, la cuadrícula se desdibujaba, reemplazada por las sendas que atravesaban terrenos cultivados y descampados. Fuera de los caminos principales donde se agrupaban algunas edificaciones, se dispersaban las casas o ranchos, ubicados en medio de solares o quintas, encuadradas por cercos de aloe o tunas. Este paisaje caracterizaba a los juzgados de Balvanera y Pilar y a las zonas rurales de San Telmo, Monserrat, Concepción y partes de Piedad y Socorro. La zona de *extramuros* o del *ejido* formaba una unidad con la parte urbanizada de la ciudad, tanto en lo político-administrativo como en lo económico, debido a su función de abasto de alimentos frescos y combustible (forraje y leña) y por el emplazamiento de algunos servicios importantes de la vida urbana,

como el cementerio, los mataderos y los corrales y algunos mercados concentradores de frutos del país.

Los mapas de la CD de 1839 muestran que en esta zona de los alrededores de la ciudad, si bien menos densamente poblada y más pobre que el resto, se encontraban espacios con activos valiosos sea en unidades productivas asociadas al abasto, como las quintas de Pilar, sea en unidades con importante giro comercial como las barracas y depósitos del cuartel 1° de campaña, ubicado al sur de la ciudad, a orillas del Riachuelo, en el juzgado de San Telmo. Estos activos impulsaban hacia arriba los promedios por contribuyente de algunas áreas, lo que era, como hemos señalado, distintivo en el anillo de cuarteles más alejados del centro.

Concentrándonos ahora en los inmuebles, se observa que era significativa la diversidad. El juzgado de Pilar, por ejemplo, exhibía un alto promedio de riqueza inmueble (\$7.589) en relación con la cantidad de contribuyentes (241), lo que señala la existencia de algunas propiedades bien valuadas. Pero una mediana más modesta (\$2.500) y el elevado coeficiente de variación (2,15; el promedio de la ciudad era 1,53) hablan de que había una mayoría de pequeños contribuyentes. En el cuartel 15, la zona cercana al cementerio de la Recoleta, las propiedades de más de \$40.000 eran el 6% del total pero poseían el 47% de la riqueza del cuartel, mientras que las de menos de \$5.000 eran el 60% y comprendían sólo el 10% de la riqueza. Se sabe que las formas de tenencia de la tierra en el mundo de las quintas combinaban las propiedades bien capitalizadas, que eran arrendadas *in toto* o fraccionadas en unidades de explotación menores, con un espectro variado de pequeños propietarios y ocupantes de tierras sin títulos (Fradkin, 1999). Entre las primeras se contaban las que eran propiedad de las familias de la élite que invertían en ellas no sólo para captar una renta, sino también porque las usaban como lugares de recreo. Los valores que podían alcanzar estas grandes quintas, de uso intensivo del suelo, llegaban a competir con los inmuebles urbanos más costosos. En Pilar, sobre la barranca del río, se situaban algunas como la de Francisco del Sar (\$60.000), con su corredor sobre la barranca, sus numerosas piezas, sus olivares... O las de Juan Martín de Pueyrredón (\$100.000) o del comerciante Manuel Arrotea (\$50.000). A su lado, pululaban pequeñas posesiones de quinteros, a veces asentados irregularmente sobre el bajo del río (Gálvez, 1942: 168; Mc Cann, 1985: 132).

Había otras áreas del ejido donde las modestas propiedades eran las predominantes. Se dibuja en los mapas un anillo de cuarteles, los más pobres de la ciudad, que se ubicaban a continuación de los barrios suburbanos, especialmente hacia el noroeste y el suroeste. Al

parecer se trataba de una franja poco desarrollada en términos productivos, con muy humildes quintas, huertas, ranchos y extensos baldíos. A pesar de su cercanía a la trama urbana no fue alcanzada por la expansión edilicia de aquellos años, pues tenían una cota de altura menor, lo que la hacía menos preferible para el asentamiento. En estos cuarteles en promedio un 83% de los inmuebles tenía valores de \$5.000 o menos, y esta categoría comprendía el 43% de la riqueza. Las propiedades de más de \$40.000 pesaban poco, aunque las medianas entre \$10.000 y \$40.000 representaban el 8% de los contribuyentes y acaparaban el 36% de la riqueza. Además de estar caracterizados por los más bajos valores de los bienes raíces, estos cuarteles parecían estar al margen de los circuitos comerciales y no contaban con barracas o depósitos, que hubiesen elevado la riqueza zonal.

En efecto, como hemos mencionado, la implantación espacial del giro comercial, específicamente el ligado al circuito agro-exportador, era un factor muy importante en la definición de la riqueza relativa de algunas áreas dentro del ejido y de éste frente al resto de la ciudad. De manera similar a lo que hemos visto en algunos barrios de los suburbios.

El caso más notable por su magnitud es el cuartel 1° de campaña, que comprendía las áreas conocidas como Barracas y La Boca y que era el de mayor riqueza por contribuyente de toda la ciudad, debido al gran volumen de los activos en giro (que componían el 65% de la riqueza del cuartel). Cruzaba a este cuartel el eje de comunicación que se dirigía a la zona más dinámica de la provincia: la campaña sur. El área se desarrolló en torno de las actividades comerciales e industriales de acopio y tratamiento de los productos de la campaña (saladeros y barracas para el almacenamiento de cueros) (Isabelle, 2001: 138; Mac Cann, 1985: 158; Brown, 1976: 618-619). La actividad creciente alentó la radicación de población: la aldea de Barracas contaba con pequeños comercios y alojaba a un heterogéneo conjunto de viviendas humildes. En la zona de la Vuelta de Rocha, conocida como Puerto de Tachos, se formó un puerto donde los barcos de cabotaje descargaban los productos del interior que entraban por vía fluvial y desde donde partían las balandras con mercaderías de exportación hacia los navíos fondeados en la rada exterior

Este punto neurálgico del tráfico comercial se caracterizaba por contar con una riqueza en giro acumulada en pocas unidades de alto valor, las barracas. Los montos individuales de las grandes barracas, sea por giro o por el valor del terreno, eran los más elevados considerando todo el censo fiscal. Este giro estaba en manos de un reducido grupo de grandes comerciantes, la mayoría de ellos extranjeros, dedicados a la comercialización de los productos de la campaña en el mercado atlántico, y a la importación de manufacturas (Reber,

1972; Gelman y Santilli, 2006a: cap. 4). Se encontraban entre los contribuyentes de la zona, nombres como Tomás Armstrong, Bunge, Hutz y Cía, Farlane y Macalister, Hayes y Cía, Juan Jacobo Klick, Alejandro y Raimundo Mackinley, Zimmerman y Cía, Juan Souza Monteiro... Es interesante contrastar la concentración en este emporio comercial a orillas del Riachuelo con el panorama descrito en el centro, donde no faltaban algunos grandes capitales en tiendas y otros negocios de lujo, pero que en general tenía un sistema comercial más diverso y un promedio de capital comercial por contribuyente que era casi un tercio menor al de San Telmo.

El peso de algunos capitales ligados al comercio exterior también puede observarse en las otras zonas del ejido que estaban en las vías de entrada de las tropas de carretas que venían desde la campaña. En el caso de Pilar, el altísimo promedio de giro (\$32.667) estaba netamente influido por la barraca de Bunge, Hutz y Cía (\$340.000), ubicada en el cuartel 30 y que acaparaba el 80% de la riqueza comercial del juzgado (había sólo 12 contribuyentes en este rubro). La mediana de \$1.500 es más indicativa de una estructura comercial más humilde compuesta probablemente por pulperías.

Con una lógica similar, encontramos que en las zonas más periféricas tendían a ubicarse los establecimientos “fabriles” con más capital, y que se dedicaban a la elaboración de derivados agropecuarios, como los saladeros, las graserías, las fábricas de velas o panificados. En esta ubicación primaban el contacto directo con las materias primas, la búsqueda de espacio para ubicar equipos y empleados y la baratura de los terrenos. Además las reglamentaciones de policía buscaron expulsar hacia los márgenes a varios tipos de establecimientos considerados “malsanos” para la higiene pública, como las atahonas (Montoya, 1971; Nicolau, 1975; Mariluz Urquijo, 2002; Aliata, 2006). Por ejemplo, encontramos censados: al borde del Riachuelo, a los saladeros de Cambaceres & Cía y Larrea & Cía; en la zona rural de Monserrat, la jabonería del español Domingo Rodríguez, que según un viajero era un establecimiento instalado “sobre el mismo pie que los de Europa” (Isabelle, 2001: 137); en Pilar, la fábrica de velas de Debaise y Hno; en Balvanera, la harinería y panadería de Pedro Almagro, la fábrica de cerveza de Enrique Nuholi o la fábrica de fideos de Manuel Molinares. Los hornos u obrajes de cocer ladrillos eran otro tipo de actividad que también tributaba en estas zonas, pues era frecuente encontrarlos en las quintas más grandes.

### **Cambios espaciales en la desigualdad de riquezas**



En esta sección buscamos comparar las zonas de la ciudad en torno de indicadores que resuman la desigual distribución de los recursos económicos al interior de cada uno de los juzgados de paz

Algunas advertencias tienen que ser hechas acerca de las posibilidades de este análisis. Primero calculamos la desigualdad sólo entre los contribuyentes “unificados”, esto es, agrupando las propiedades de un mismo individuo en cada juzgado, para evitar sobreestimaciones. Luego se mide la desigualdad entre el total de unidades censales de cada juzgado. Se busca incorporar a los hogares que no aparecen censados en la CD de 1839 y, por lo tanto, se consideran “sin riqueza”. Hay también aquí un peligro de sobreestimación. Debido a que no se consigna el lugar de residencia principal de los contribuyentes, no podemos diferenciar en cada juzgado a los residentes de los no residentes entre ellos. Es decir, hay una porción de contribuyentes que tienen bienes en un juzgado pero residen en otro. Por lo tanto no es totalmente correcto comparar en forma directa la cantidad de contribuyentes con la cantidad de unidades censales, pues existe la posibilidad de sobreestimar el porcentaje de poseedores de riqueza sobre la población del juzgado.<sup>9</sup>

Con estas precauciones, entonces, puede observarse que, entre los contribuyentes (Mapa C.1), en general los juzgados periféricos eran más desiguales que los céntricos. Concepción y sobre todo San Nicolás aparecen, no obstante, en el lote de los menos desiguales. Los juzgados de paz más desiguales a su interior eran Pilar y San Telmo. El área céntrica tenía una distribución más pareja, en un contexto de altos promedios de riqueza por contribuyente.

---

<sup>9</sup> Así, se da una situación particular en la parroquia de Balvanera, que se repite en otros cuarteles extramuros: la cantidad de contribuyentes es mayor que la de unidades censales. El motivo parece residir en aquella sobrestimación, en el subregistro habitual en zonas de la periferia, o por confusiones en los límites de las jurisdicciones. Quizás la limitación más importante fuera que los altos porcentajes de propietarios en algunos juzgados periféricos escondían a una porción de los mismos que no residían en ellos sino que sólo tenían bienes (por ejemplo, las quintas de la élite, o los capitales en giro de los grandes comerciantes). Con el objetivo de cuantificar esta incidencia, se propone calcular un rango de posibilidades para *el porcentaje de individuos con riqueza entre los residentes de un juzgado*. La proporción entre contribuyentes y unidades censales, con la que se trabajó, representa el techo máximo dentro de aquel rango: refleja la situación en la que todos los contribuyentes de un juzgado son *también* residentes. Para calcular el piso mínimo computamos cuántos contribuyentes lo son también en otros juzgados (tienen al menos un activo más en otro). Si todo este conjunto fuera *no residente* tendríamos el mínimo requerido dentro del rango. Obtenemos que en la zona céntrica hay un porcentaje superior al promedio de contribuyentes con bienes en otros juzgados; la mayoría de ellos se puede suponer que residen allí pero tienen activos en otras partes de la ciudad (Catedral Norte, 16%; Catedral Sur, 13%, San Miguel, 14%). En los suburbios, en tanto, no hay unos porcentajes que, supuesto el escenario mínimo, cambien radicalmente la situación descrita en los mapas (San Nicolás y San Telmo, 11%; Pilar, 10%; Concepción, 9%; Socorro, 8%; Monserrat y Piedad, 7%; Balvanera, 5%). Por lo tanto, si bien éste es un ejercicio aproximativo, se puede tener un poco más de confianza en que los patrones son acertados.

Considerando el total de unidades censales (Mapa C.2), se aprecia una agudización de los índices de desigualdad. Los valores se vuelven más uniformes; la mayoría de los coeficientes Gini no sale de un cierto rango alrededor de 0,7. Se observan algunos cambios importantes en las posiciones de los diferentes juzgados. Entre ellos, la mayor desigualdad que ahora presentan los juzgados céntricos de Catedral Norte y Sur, por la mayor presencia de jefes de UC sin riqueza. También Concepción, por las mismas razones, se coloca entre los más desiguales. En cambio Monserrat, Piedad y Socorro, los suburbios más poblados, mantienen una alta desigualdad interna pero tienen ahora una mejor posición relativa. En el primero de éstos, es notable la proporción de contribuyentes sobre el universo de los jefes de hogar. Pilar y San Telmo, en un extremo, y San Nicolás, en el otro, reiteran sus posiciones.

Se puede intentar explicar estas evidencias si reunimos una serie de ideas ya sugeridas en parte antes e incorporamos nuevos datos. En primer término, sobre estos patrones influían las formas de ocupación social del espacio urbano y en especial el acceso a la propiedad inmueble. Se propone como indicador de este fenómeno la comparación entre la cantidad de propietarios de bienes raíces y la población total por juzgado (Tabla 1). Aquí se aplican también las advertencias hechas antes sobre las posibilidades de sobreestimar la proporción de poseedores de riquezas al comparar la cantidad de contribuyentes (luego de la unificación) con el total de UC residentes en un juzgado.

*Tabla 1 - Riqueza en Otros Bienes: Contribuyentes y acceso a la propiedad raíz por juzgado de paz*

Juzgado de Paz	Habitantes	Unidades Censales (UC)	Contribuyentes (Contr)	% Contr./Hab.	% Contr./UC
Balvanera	2.848	485	530	19	(a)
Piedad	4.032	776	526	13	68
Monserrat	9.764	1.585	1.196	12	75
San Nicolás	4.337	744	520	12	70
Pilar	2.027	333	241	12	72
Socorro	4.819	779	546	11	70
Concepción	6.941	1.201	739	11	62
San Telmo	5.108	901	542	11	60
San Miguel	6.490	1.072	576	9	54
Catedral Norte	6.575	1.011	455	7	45
Catedral Sur	10.017	1.541	594	6	39
Ciudad (Total)	62.958	10.428	6.183	10	59

(a) El porcentaje es mayor a 100.

*Fuente:* Elaboración propia de AGN, III-33-4-6; Padrón 1838: AGN, X-25-6-2, Padrón 1836 para los juzgados faltantes en el de 1838, Socorro y Pilar: AGN, X-25-2-4.

Los juzgados de los suburbios presentan un acceso a la propiedad que supera el 60% de los hogares, mientras que en el centro este indicador disminuye hasta llegar al 39% en Catedral Sur. La concentración de la propiedad en la zona céntrica se evidenciaba no tanto entre los propietarios sino más bien al considerar el universo de los hogares. En efecto, la desigualdad entre contribuyentes era moderada. Pero los altos valores de la zona restringían las posibilidades de acceso a la propiedad para las familias de menores ingresos, y acrecentaban las fortunas de los propietarios y rentistas. Una importante porción de los vecinos debía recurrir a los contratos de alquiler o arrendamiento temporario para ocupar una vivienda o comercio. Así, la tierra urbana céntrica se configuraba como un vector que aumentaba la desigualdad espacial y social.

En los suburbios, en cambio, fundamentalmente los ubicados en contigüidad al centro, si existía una cercanía tan destacada entre la cantidad de jefes de hogar y la de los propietarios de bienes inmuebles lo que se supone, con cierto margen de razón, es que en estas zonas buena parte de la población vivía en casas propias. Queda pendiente rastrear las formas concretas a través de las cuales se verificó esta entrada a la propiedad inmueble. Estas zonas periféricas estaban en crecimiento y parece haber funcionado una combinación virtuosa de una demanda constante por la movilidad espacial de la población de recursos más modestos con unos bajos costos de entrada a la tierra y la construcción. La existencia de una amplia capa de propietarios modestos de un terreno, rancho o casa, explica por qué la desigualdad no empeora significativamente cuando se considera al universo de unidades censales. Sin embargo, el acceso masivo a los bienes raíces no garantizaba índices de desigualdad necesariamente bajos y uniformes. Las zonas periféricas, de menor antigüedad de asentamiento, tenían una mayor diversidad de situaciones socio-económicas, lo que daba por resultado diferentes niveles de mejoras hacia la propiedad, desde ranchos modestísimos a sólidas y muy valiosas quintas.

También en los niveles altos de desigualdad observados en los suburbios estaban incidiendo los grandes capitales comerciales concentrados, vinculados al circuito de exportación pecuaria. Era el caso de San Telmo y Pilar, pero también de Monserrat y Piedad, todos espacios, como se ha visto, donde se movilizaba un importante giro en barracas. En un paisaje relativamente más pobre, estos núcleos de acumulación a la vez que motorizaban el crecimiento de riqueza, podían llevar a una mayor desigualdad.<sup>10</sup> La excepción que confirma

---

<sup>10</sup> Unos pocos valores extremos altos, como los de las barracas, podían influir considerablemente en la distribución, frente a montos de contribución más normalmente bajos. Así, la desigualdad, medida por el

la regla es San Nicolás, el juzgado menos desigual, en el cual el peso de la propiedad comercial era muy pequeño y que exhibía una distribución relativamente pareja de la propiedad raíz. En consecuencia, la forma del entramado comercial debió jugar un papel en la configuración espacial de la desigualdad. En el centro, la proliferación de comercios y talleres en la zona más densamente poblada de la ciudad actuaba morigerando, así fuese en parte, la tendencia a la concentración que provenía de las formas de acceso a la propiedad fundiaria. Esto en parte pues si bien era indudable el peso que el pequeño comercio tenía en estas zonas, también era esperable encontrar elevados giros en los almacenes y tiendas que manejaban el comercio local.

## **Conclusiones**

Dos factores han articulado privilegiadamente este análisis exploratorio de los patrones espaciales de la distribución de la riqueza urbana en 1839: la valorización y acceso a la tierra urbana y la implantación espacial de los circuitos comerciales, que se corresponden con las funciones predominantes de la ciudad mediana mercantil y residencial que era Buenos Aires desde la colonia tardía. Hemos tratado de conjugar estas “capas” en un estudio por grandes zonas de la ciudad, para combinarlas con otros factores como la densidad poblacional, la antigüedad de ocupación, las actividades económicas predominantes y los grupos sociales que los habitaban, de manera tal de responder dónde y por qué allí se presentaban los fenómenos de la riqueza.

De los rasgos estudiados, la posición de los barrios de los suburbios en la distribución espacial de la riqueza urbana, se destaca por la posibilidad que ofrece de reflexionar sobre los interrogantes que mencionamos al comenzar este trabajo. Nuestra hipótesis es que las características descritas sobre los suburbios indicaban la participación no siempre desfavorable de los sectores bajos y medios de la sociedad urbana porteña en el reparto de la riqueza urbana. La existencia de focos urbanos secundarios en estos barrios y los niveles de acceso a la propiedad raíz, así fuera de bienes de muy modesto valor, habrían sostenido una distribución menos desigual en la ciudad, al reproducir y ampliar la cantidad de pequeños y medianos poseedores de riqueza. Esta hipótesis busca enlazar la desigualdad espacial con la desigualdad económica entre los hogares de la ciudad. El interrogante reside en profundizar

---

coeficiente de variación, se reduce de forma significativa en Pilar o Monserrat al extraer las cifras extremas: pasa respectivamente de 2,93 a 2,11 y de 2,46 a 1,86. De todas maneras, el posicionamiento general de los juzgados sigue siendo el mismo.

esta idea de que los barrios suburbanos representaban un espacio de oportunidades para los sectores populares.

La expansión hacia las orillas formó parte de un movimiento secular de la estructura urbana, que ha sido bien estudiado sobre todo para la segunda mitad del siglo XIX, por sus conexiones con la inmigración y el acelerado cambio social (Scobie, 1977). En el caso de la *ciudad criolla* de comienzos de siglo, recién comenzamos a entrever las causas de esta expansión, sus modalidades concretas y sus efectos sociales y espaciales. No cabe duda de que una ampliación de estos temas requerirá de una mayor interrelación entre la desigualdad económica y las variables demográficas, en el marco de un estudio diacrónico. En esta ponencia hemos trabajado apenas con la densidad y la distribución general de la población. Nuevas investigaciones deberán analizar el tamaño de los hogares o los movimientos de población hacia y dentro del área urbana, y su vinculación con las condiciones de vida en las diferentes partes de la ciudad, en particular con las estrategias y trayectorias de acceso a la tierra urbana. Son temas que permitirán comprender mejor las modalidades históricas de la desigualdad económica entre la población porteña.

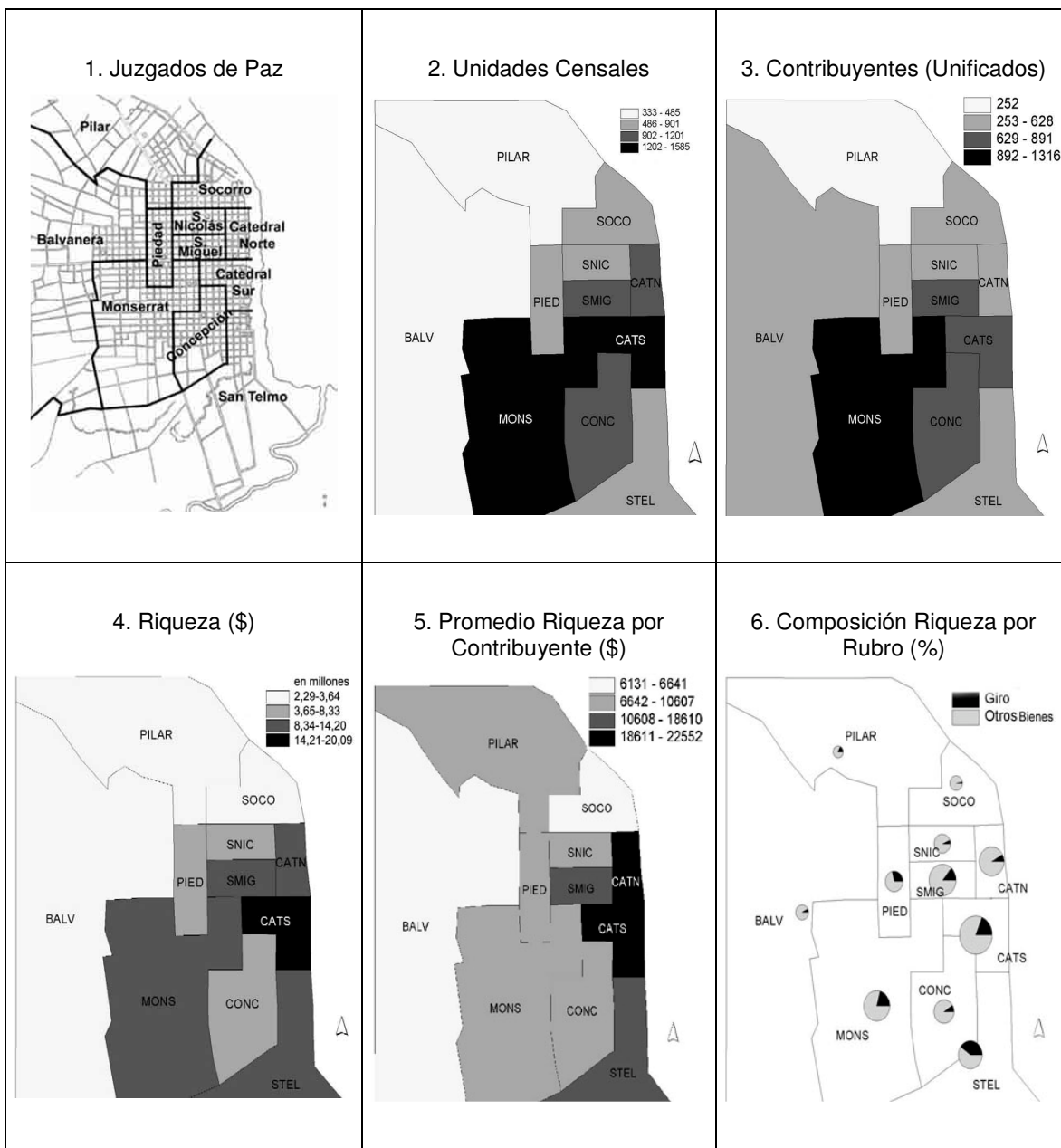
## **Bibliografía**

- Aliata, Fernando. 1993. "Edilicia privada y crecimiento urbano en el Buenos Aires posrevolucionario, 1824-1827", *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*, 3ª serie, n° 7, pp. 59-92.
- Aliata, Fernando. 2006. *La ciudad regular. Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires posrevolucionario, 1821-1835*, Buenos Aires y Bernal, Universidad Nacional de Quilmes y Prometeo.
- Brown, Jonathan. 1976. "Dynamics and autonomy of a traditional marketing system. Buenos Aires, 1810-1860", *Hispanic American Historical Review*, vol. 56, n° 4, pp. 605-629.
- Burgin, Miron. 1960. *Aspectos económicos del federalismo argentino*, Buenos Aires, Hachette.
- Calzadilla, Santiago. 1919 [1891]. *Las beldades de mi tiempo*. Buenos Aires, Casa Vaccaro.
- Di Meglio, Gabriel. 2007. *¡Viva el bajo pueblo! La plebe urbana de Buenos Aires y la política entre la Revolución de Mayo y el rosismo (1810-1829)*, Buenos Aires, Prometeo Libros.
- Estévez, Alfredo. 1960. "La contribución directa, 1821-1852", *Revista de Ciencias Económicas*, Universidad de Buenos Aires, Año XLVIII, Serie IV, n° 10, pp. 123-234.
- Gálvez, Víctor, pseud. de Vicente G. Quesada. 1942 [1889]. *Memorias de un viejo. Escenas de costumbres de la República Argentina*, Buenos Aires, Solar-Hachette.

- Garavaglia, Juan Carlos. 1999. "Patrones de inversión y 'élite económica dominante': los empresarios rurales en la pampa bonaerense a mediados del siglo XIX", en Jorge Gelman, Juan Carlos Garavaglia y Blanca Zeberio, comps., *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX*, Buenos Aires, La Colmena-IEHS.
- García Belsunce, César A., dir. 1976. *Buenos Aires. 1800-1830: Su gente*. Buenos Aires, Emecé.
- Gelman, Jorge y Daniel Santilli. 2006a. *De Rivadavia a Rosas: Desigualdad y crecimiento económico*, Buenos Aires, Siglo XXI Editores Argentina, (Historia del capitalismo agrario pampeano, dir. Osvaldo Barsky, t. 3).
- Gelman, Jorge y Daniel Santilli. 2006b. "Entre la eficiencia y la equidad. Los desafíos de la reforma fiscal en Buenos Aires. Primera mitad del siglo XIX", *Revista de Historia Económica*, vol. 24, n° 3, pp. 491-520.
- Goldberg, Marta B. 1976. "La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840", *Desarrollo Económico*, vol 16, n° 61, pp. 75-99.
- González Bernaldo, Pilar. 2000. *Civilidad y política en los orígenes de la Nación Argentina. Las sociabilidades en Buenos Aires, 1829-1862*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.
- Guzmán, Tomás. 2009. "La distribución de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires hacia 1839. Una aproximación a través de la Contribución Directa". Tesis de Licenciatura en Historia, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- Fradkin, Raúl O. 1999. "Las quintas y el arrendamiento en Buenos Aires (siglos XVIII y XIX)" en Raúl O. Fradkin, Mariana Canedo y José Mateo, comps., *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (siglos XVIII y XIX)*, Mar del Plata, Universidad de Mar del Plata.
- Frank, Zephyr. 2004. *Dutra's World. Wealth and Family in Nineteenth-Century Rio de Janeiro*. Albuquerque, University of New Mexico Press.
- Hernando, Diana. 1973. "Casa y familia: Spatial Biographies in Nineteenth-Century Buenos Aires", Tesis doctoral, University of California, Los Ángeles.
- Hora, Roy. 2006. "El perfil económico de la elite de Buenos Aires en las décadas centrales del siglo XIX", *Revista de Historia Económica*. vol. 24, n° 2, pp. 297-332.
- Hora, Roy. 2007. "La evolución de la desigualdad en la Argentina del siglo XIX: una agenda en construcción", *Desarrollo Económico*, vol. 46, n. 187, pp. 487-501.
- Isabelle, Arsène. 2001 [1835]. *Viaje a la Argentina, Uruguay y Brasil*, Buenos Aires, Emecé.
- Johnson, Lyman y Susan Socolow. 1980. "Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII", *Desarrollo Económico*, vol. 20, n° 79, pp. 329-349
- Johnson, Lyman L. 1998. "The frontier as an Arena of Social and Economic Change", en Donna Guy y Thomas Sheridan, comps., *Contested Ground. Comparative frontiers on the Northern and Southern Edges of the Spanish Empire*, Tucson, The University of Arizona Press.

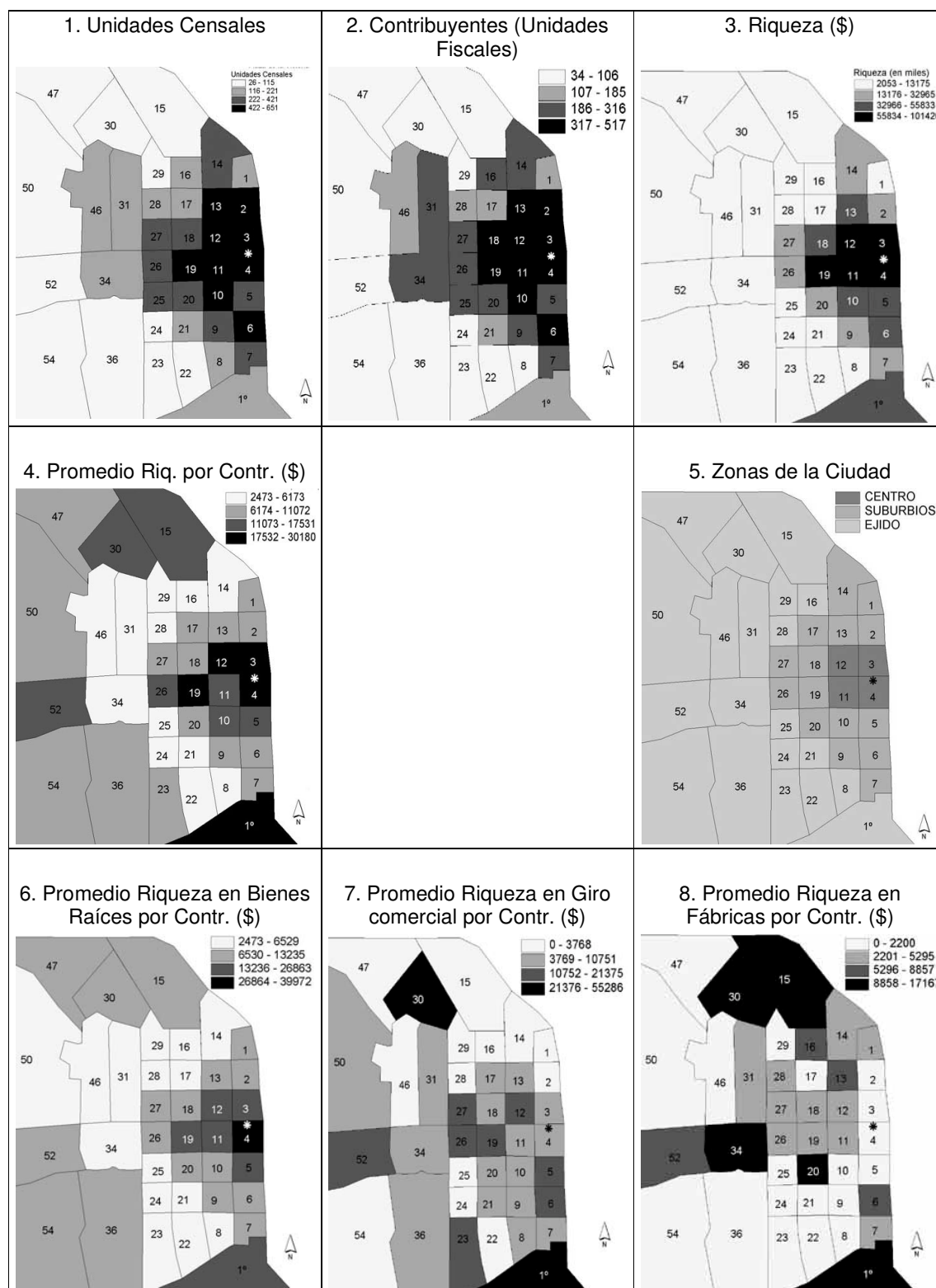
- Johnson, Lyman y Zephyr Frank. 2006. "Cities and Wealth in the South Atlantic: Buenos Aires and Rio de Janeiro before 1860", *Comparative Studies in Society and History*, vol. 48, n° 3, pp. 634-668.
- MacCann, William. 1985 [1853]. *Viaje a caballo por las provincias argentinas*. Buenos Aires, Hyspamérica.
- Mansilla, Lucio V. 1955 [1904]. *Mis memorias: Infancia-adolescencia*. Buenos Aires, Hachette.
- Mariluz Urquijo, José María. 2002. *La industria sombrerera porteña, 1780-1835. Derecho, sociedad, economía*, Buenos Aires, Instituto de investigaciones de historia del derecho.
- Mayo, Carlos, dir. 2000. *Pulperos y pulperías de Buenos Aires. 1740-1830*, Buenos Aires, Biblos.
- Montoya, Alfredo J. 1971. *La ganadería y la industria de salazón de carnes en el período 1810-1862*, Buenos Aires.
- Moreno, José Luis y José Mateo. 1997. "El 'redescubrimiento' de la demografía histórica en la historia económica social", *Anuario IEHS*, n° 12, Tandil, pp. 35-55.
- Nicolau, Juan Carlos. 1975. *Industria argentina y aduana 1835-1854*, Buenos Aires, Devenir.
- Parish, Woodbine. 1838. *Buenos Ayres and the provinces of the Río de la Plata...*, Londres, John Murray.
- Reber, Vera Blinn. 1972. *British Mercantile Houses in Buenos Aires, 1810-1880*, Filadelfia, University of Wisconsin.
- Romero, José Luis y Luis Alberto Romero, comps. 1983. *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, 2 v., Buenos Aires, Abril.
- Rosal, Miguel Ángel. 2009. *Africanos y afrodescendientes en el Río de la Plata. Siglos XVIII-XIX*, Buenos Aires, Dunken.
- Schávelzon, Daniel. 2003. *Buenos Aires negra: la arqueología histórica de una ciudad silenciada*, Buenos Aires, Emecé Editores.
- Scobie, James. 1977. *Buenos Aires, del centro a los barrios (1870-1910)*, Buenos Aires, Solar-Hachette.
- Szuchman, Mark D. 1988. *Order, family and community in Buenos Aires 1810-1880*, Stanford, Stanford University Press.
- Trifilo, S. Samuel. 1959. *La Argentina vista por viajeros ingleses: 1810-1860*, Buenos Aires, Gure.

**Mapas A - Distribución espacial de la riqueza urbana entre juzgados de paz. Ciudad de Buenos Aires, 1839.** (Fuente: Elaboración propia de AGN, III, 33-4-6. – Nota: Riqueza en Pesos Papel.)





**Mapas B – Distribución espacial de la riqueza urbana entre cuarteles. Ciudad de Buenos Aires, 1839.** (Fuente: Elaboración propia de AGN, III, 33-4-6. – Nota: Riqueza en Pesos Papel.)



**Mapas C – Cambios espaciales de la desigualdad en la distribución de riqueza (Coeficiente de Gini), por juzgados de paz. Ciudad de Buenos Aires, 1839.** (Fuente: Elaboración propia de AGN, III, 33-4-6)

