REVISTA DE ECONOMÍA Y ESTADÍSTICA
ISSN 0034-8066
INSTITUTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

ARTÍCULOS

Crecimiento Urbano y Transacciones Inmobiliarias El caso de la Ciudad de Córdoba entre 1880/90

María Cristina Boixadós y Eloisa Gabetta

Revista de Economía y Estadística, Cuarta Época, Vol. 26, No 1 (1985): Junio, pp. 75-94.

http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3753

CRECIMIENTO URBANO Y TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. EL CASO DE LA CIUDAD DE CORDOBA ENTRE 1880/90

M. Cristina Boixadós
Eloísa Gabetta

Introducción

Este artículo, síntesis de un trabajo más extenso, plantea un análisis parcial de la expansión urbana de la ciudad de Córdoba entre 1880 y 1890 [1] .

La investigación cubre ese lapso caracterizado por un vertiginoso crecimiento de la ciudad y denominado generalmente la "decada del ochenta". El análisis es parcial, puesto que se trabajó casi con exclusividad con los registros notariales, de cuyas escrituras se extrajeron los datos cuantificables, referidos a: evolución del número de transacciones anuales, cambios en la localización de las compra-ventas, modali-

1 Gabetta, E., y Boixados, M. C.: la expansión urbana y las transacciones inmobiliarias en el caso de la ciudad de Córdoba. 1880/1890. Facultad de Filosofía y Humanidades U.N.C., Córdoba 1984. Agradecemos al Prof. Aníbal Arcondo las sugerencias y asesoramiento brindados, siendo de nuestra responsabilidad los errores que esta versión pueda contener.

dades específicas de cada urbanización, variaciones en las dimensiones promedio de las propiedades vendidas, evolución de los valores registrados por año y precio unitario del suelo urbano por zonas.

Interesó explicar los cambios operados en la cantidad y modalidades de la compra-venta de inmuebles, concentrándose en esta etapa el esfuerzo en los aspectos cuantificables del fenómeno; sin embargo, se pretendió inscribir las conclusiones en un marco más general que el estrecho análisis de los datos logrados. Esas conclusiones deben tomarse como sugerencias para discutir y completar el análisis del proceso de urbanización rápido operado en la ciudad de Córdoba en el período estudiado.

La expansión de la economía cordobesa en el período 1880-1890-

El período 1880/90 se caracteriza por una etapa de expansión económica, que comprende parte de dos ciclos en sus fases de expansión y de contracción. Los seis primeros años 1880/85 corresponden a la fase descendente del ciclo 1877-84; los otros cinco, son parte de la fase ascendente del ciclo posterior y que se interrumpe con los inicios de la crisis de 1890.

La expansión a que hacemos referencia se inscribe en un proceso general de auge provocado en el país por la afluencia de capitales extranjeros e inmigrantes. El mismo vino acompañado por cambios de tipo institucional a los que se ha dado en denominar genéricamente, "proceso de modernización".

La ola de capitales que caracterizó el período posterior a 1885, se dirigió fundamentalmente al sector transporte, directamente, o indirectamente como empréstitos al gobierno, quien los canalizó hacia inversiones en infraestructura.

La expansión económica basada en la entrada de capitales y mano de obra extranjera, dependió obviamente de la oferta de esos recursos en los países centrales, fundamentalmente Gran Bretaña;de ahí que las crisis internacionales se tradujeron en dificultades para la economía del país.

Esas crisis del siglo XIX, se expresaban en la economía argentina como momentos en los que coincidían, el mayor peso de los servi-

cios de capital extranjero con la reducción drástica del saldo de la balanza comercial. Disminuía a otro nivel la entrada de inmigrantes.

Hasta 1890, las provincias tenían cierta autarquía financiera, lo que les posibilitó la ejecución de una política que aunque consonante con la nacional, permitió que se realizara con cierta autonomía por los elencos gobernantes locales. Esto posibilitó la participación de las élites cordobesas en la tramitación de proyectos de inversión o colocación de empréstitos.

Si bien la política ferroviaria fue organizada a nivel nacional, el carácter central de la provincia hizo que se beneficiara con casi todos los proyectos de integración territorial, lo que favoreció fundamentalmente a las regiones del sur y este, que hasta ese momento habían sido zonas marginales o de escaso desarrollo. El costo de transporte ferroviario posibilitó la puesta en producción de zonas nuevas, que se beneficiaron con la ley de colonización de 1886, que organizó la colonización llevada a cabo por particulares.

A otro nivel, el ferrocarril contribuyó a valorizar el suelo al posibilitar el desarrollo agropecuario. Los departamentos del sur y este se convirtieron en zonas de expansión agraria y sus tierras fueron objeto de una valorización ficticia que se relacionó también con la política hipotecaria y la fiebre de especulación que acompañó al período de auge anterior a la Crisis del 90.

Ya durante la década anterior, el estado provincial se había desprendido de la casi totalidad de la tierra pública. En ese proceso de privatización del suelo se habían beneficiado sectores ligados al gobierno o que contaban con capitales o crédito para su compra. Ahora se trataba de aprovechar su valorización vendiéndola fraccionada o poniéndola en producción.

En 1881, se dictó una ley de ordenamiento monetario que estatuyó el sistema bimetalista, de patrón oro/plata. Sin embargo subsistieron en ciruclación otras monedas, provenientes de la acuñación realizada en distintas regiones, lo que obligaba a una operación de cambio.

El Banco Provincial, al amparo de la ley de Bancos Garantidos se convirtió en un ente emisor y realizó una política de expansión mone-

taria similar a la llevada a cabo por otros bancos, como por ejemplo el Banco Nacional. Fué además un elemento muy activo en la captación de capitales y posterior distribución a través del crédito a sectores ligados al negocio inmobiliario.

En la práctica la ley de Bancos Garantidos había dado cierta autonomía a las entidades bancarias provinciales para expandir la moneda. Para ello se contrajeron empréstitos con cuyo producido se emitieron billetes. Esa política fue poco ortodoxa ya que los bancos sobreexpandieron sus emisiones. Vale la pena reproducir los juicios de M. Río sobre el particular: "Acogido a la ley de Bancos Garantidos, por decreto del 18 de febrero de 1888 el Banco había elevado su emisión hasta 8.000.000 y, según la Memoria había conseguido autorización para aumentarla hasta 25.000.000" (Río, 1900,94).

En el caso del Banco Provincial se realizaron emisiones sin respaldo y se utilizó el crédito en la actividad especulativa sobre tierras y proyectos de inversión. El mismo autor comenta así los efectos de aquella política: "Se inflaron todos los valores, el precio de la tierra alcanzó cifras desconocidas, y las oficinas públicas empezaron a no dar abasto para la anotación de las compra-ventas por cantidades fabulosas. La especulación limitada por entonces a determinados círculos se propagó como una epidemia por todas las clases sociales, mientras el Banco soplaba a manos llenas sus dineros, hasta el punto de que, en 1887, las sumas colocadas llegaban a $ 18.471.605 pesos, quince millones más que en el anterior" (Río, 1900,93).

Las emisiones monetarias subsituían a los escasos recursos fiscales provenientes de la contribución directa y otros impuestos, es lo que se consideraba como "utilidad" del Banco. Así para un año no especificado, por Latzina, pero que se refiere, sin duda a uno de finales de la década del 80, sobre un total de 4,5 millones a que ascienden los recursos provinciales, sólo 0,756 millones provienen de la contribución directa y 2,5 millones de las "utilidades" del Banco (Latzina 1891,220).

El grupo político dirigente, que se confundía muchas veces con los integrantes del Directorio del Banco fué el principal beneficiario de la política crediticia implementada.

El dinero captado en los mercados de capitales europeos a través

de empréstitos no sólo sirvió para expandir la cartera del Banco, sino que permitió llevar a cabo un plan de obras públicas que favoreció fundamentalmente al ámbito de la Ciudad de Córdoba (obras de riego, servicios telegráficos, tranviarios, etc.).

Las iniciativas para obtener capital extranjero a través de empréstitos se reiteraron durante el primer quinquenio de la década del 80, pero sólo se consiguieron préstamos en el período de auge, que se inició con posterioridad a 1886.

Los años posteriores a esa fecha y hasta 1889, fueron de una expansión febril producto de la actividad especulativa. Resulta quizá ilustrativo el juicio del Dr. Francisco Latzina que refiriéndose a los tres años que comprendió ese corto período, dice:"Recuerdo todavía, como si fuera hoy, esos famosos tres años de 1887, 1888, 1889, época en que no se hablaba sino de millones ganados en ocho días; época en que brotaban diariamente por docenas las Sociedades Anónimas más estrafalarias y en que, por consiguiente, nadie se había echado a reir si se hubiese procedido a la formación de una Compañía para explotar una mina de macarrones; época en que todo el mundo los abogados, médicos, ingenieros, changadores y hasta las mujeres-ómnibus, abandonaban sus tareas habituales para ir a jugar a la bolsa o a especular en terrenos. En estos tres años californianos se derrochaba a manos llenas los empréstitos y las emisiones, y se satirizaba las voces de alarma que la gente bien intencionada lanzaba de vez en cuando para refrenar los desbordes de la codicia..." (Latzina, F., 1891,220).

Pero no todo fue especulación, un sector de la producción resultó favorecido por el auge económico, fué el de la agricultura. La política de colonización ahora ensayada, no tuvo las características de la ley de promoción de 1871, sino que tendió a favorecer la valorización de tierras, cuyo precio inflado era producto de la especulación. Así se amplió la superficie colonizada, la producción de cereales y la población dedicada y empleada en la agricultura. El cuadro siguiente da una idea de esa expansión.

	Nº de Colonias	Superficie colonizada (Has.)	Superficie cultivada (Has.)	Población
1887	31	443.295	22.163	5.560
1890	70	568.862	227.000	10.207
1895	146	1.415.435	503.068	35.771

Fuente: Latzina, F. 1981, 766 y Arcondo 1965,83.

¿De qué manera influyó en la ciudad capital la expansión económica experimentada a nivel provincial? Si bien, las regiones más beneficiadas por el desarrollo agropecuario fueron las del Este y Sur de la Provincia, la ciudad de Córdoba se vió indirectamente favorecida con ese crecimiento. El proceso de modernización puesto en marcha por las administraciones de los gobiernos de Del Viso, Juárez Célman, Gavier y Olmos perfeccionó y amplió los servicios burocráticos-administrativos, lo que significó un crecimiento del sector servicio.

El hecho de ser la ciudad de Córdoba un nudo troncal del sistema ferroviario hacia el Norte y Oeste del país, llevó a instalar en el ámbito de la urbe una serie de empresas vinculadas al transporte ferroviario (talleres, oficinas, etc...). El desarrollo de las líneas férreas posibilitó la circulación de mercaderías entre las regiones norte, oeste y el puerto de Buenos Aires, actividad de la que participó el comercio de Córdoba. La sustitución del tráfico de carretas y mensajerías por el ferroviario dejó por otra parte una cantidad de recursos y capitales sin ocupación, lo que obligó sin duda, a buscar otra colocación lucrativa. Aunque no existe un estudio pormenorizado de la evolución del comercio, hay abundantes referencias a la instalación de empresas dedicadas al negocio mayorista, en gran parte en manos de extranjeros, inmigrantes de reciente radicación en Córdoba (Guía Industrial, 1885.)

La complejidad de la vida urbana, requirió una serie de bienes de producción local, que constituyeron las industrias de crecimiento vegetativo, fábricas productoras de alimentos, bebidas e indumentaria. Se cita la existencia de fábricas de zapatos, porcelana, velas, jabón, etc... (Guía Industrial, 1885.)

El sector construcción vió incrementada su actividad con la ejecución de obras públicas requeridas por la complicación de la administración provincial y municipal. (Aguas Corrientes, Gas, Puentes, Caminos, Empedrados, etc.) Entre las obras relevantes construídas se destacan: la construcción del edificio del Banco Provincial, el Teatro Rivera Indarte, la Cárcel Penitenciaria; además de varias plazas y parques.

También la actividad particular de construcción se incentivó por la demanda de casa-habitación de una población creciente. Así afirmaba López Valtodano, al respecto: "Pero la producción de ese artículo (la cal) es tan crecida, y tal el consumo dentro de la provincia, merced al considerable movimiento de edificación, que no cesa de algunos años a esta parte, que la exportación apenas representa un 35% con relación a la producción"(Guía Industrial, 1885,72).

Se amplía el radio urbano, al crearse nuevas urbanizaciones, muchas de ellas con características particulares desde el punto de vista funcional. Así, Alta Córdoba reconocerá su origen en la radicación de obras ferroviarias; otras, en el parcelamiento suburbano determinado por la irrigación, o en el caso de Nueva Córdoba, por la necesidad de construir un barrio residencial, con destino a los grupos de clase alta.

Naturalmente que el crecimiento urbano, producto de los fenómenos reseñados brevemente se constituyó en el elemento directamente relacionado con la ampliación de la ciudad. Los datos demográficos que poseemos son parcelarios y provienen en su mayoría de estimaciones elaboradas por la Oficina de Estadística. Estas estimaciones y los datos censales del levantamiento de 1887, nos permiten, sin embargo, bosquejar el comportamiento de la población durante el período que revisamos. De acuerdo a esas fuentes, la población había crecido unos 10.507 habitantes durante el período 1879-84 y entre 1884-87, unas 12.000 personas (Memoria de la Oficina de Estadística, 1881 y Alvarez, 1896,186).

Si se toman en cuenta los datos del crecimiento vegetativo proporcionados por José Alvarez, resulta que las diferencias acumuladas entre nacimientos y defunciones, distan bastante de los saldos obtenidos por las estimaciones, lo que lleva a suponer un flujo creciente de migrantes hacia la ciudad. Sin embargo, esto podría ser

contradicho por las afirmaciones de personas que sostienen que la inmigración es exigua, (Ej. E. López Valtodano). Pensamos que se refieren a la inmigración registrada como tal, obviamente extranjera, y no a las migraciones en general y en especial a las del campo a la ciudad. De otra manera no se justificarían los saldos de crecimiento efectivo de población que se registran entre el Censo de 1887 y las estimaciones de referencia.

Hacia 1880 la ciudad no había resuelto, sin embargo, los problemas ligados a la salubridad urbana, ya que aguas corrientes, barrido, limpieza y otros servicios que hacían al saneamiento de la misma, comenzaron recién a organizarse, con las dificultades propias de un proceso tan rápido de crecimiento urbano. Esto explica el aumento súbito durante períodos cortos de la mortalidad producida por enfermedades epidémicas, -cólera, tifus etc.- La tasa promedio de mortalidad que se obtiene de las estimaciones oficiales, oscila normalmente alrededor del 28 por mil, pero en años en los que se registran epidemias esa tasa asciende a más del 30 por mil -33,80‰ en 1887-, según Alvarez (Alvarez, 1896,209).

Quizá valga la pena reseñar brevemente el comportamiento de la natalidad, cuya tasa bruta de nacimiento registrados superaba el 40‰ (Alvarez,1896,195,209,210). La elevada mortalidad infantil-cerca del 40% de la mortalidad general- da cuenta precisamente de que aún no se ha generado un cambio en el comportamiento demográfico urbano, producido por el mejoramiento económico general. Es que la vida urbana complicaba los problemas existentes en la población respecto a salud, higiene, vivienda, etc.

Transacciones Inmobiliarias:

La evolución del número de transacciones anuales permitió diferenciar períodos acordes a los ciclos económicos. El comportamiento de las mismas registró un moderado crecimiento en los primeros seis años de la década, durante los cuales se concentró el 20,67% del total. En los cinco años posteriores -1886/1890- se registró un 79,38% (Cuadro 1). Los de mayor actividad inmobiliaria fueron 1887,1888 y 1889. Este último registró el 23,77% del total de las operaciones del período.

La distribución por trimestre de las ventas de ese lapso mostró que el mayor porcentaje de ellas se concentró en el tercer trimestre del año: durante el mismo, se realizaron el 29,58% de las transac-

ciones. El trimestre que registró menor actividad -18% - fue el que comprende los tres primeros meses del año. En esta distribución influyó el comportamiento de los años 1887 y 1889, en los que se registró el mayor número de operaciones anuales.

La urbanización de Córdoba operó pocos cambios hasta 1885, las áreas en las que se registraron operaciones de compra-venta de inmuebles son casi las mismas de la década anterior (Saenz, 1976). Esas áreas comprendían el casco céntrico y los barrios: San Vicente. General Paz, Pueblo Nuevo, El Abrojal, Altos al Sur, Bajo del Río y Las Quintas.

Hacia 1886, se amplió el radio urbano, incorporándose el Pueblo de la Toma y en los años siguientes: Nueva Córdoba (1887), Alta Córdoba, San Martín, Villa Cabrera, Villa Ferreyra, Rodríguez del Busto, Villa Sarmiento en el año 1888 y Villa Revol,Los Boulevares y San Carlos en 1889.

En 1890 la ciudad cuenta con diecinueve barrios y ocho zonas suburbanas: Norte, Nor-Oeste, Nor-Este, Sur, Sur-Oeste, Sur-Este y Suburbios Este y Oeste, como se puede observar en el plano de localización de las transacciones y en el Cuadro 2.

La cantidad de operaciones en el área céntrica y barrios tradicionales -así denominados por nosotros-: Las Quintas, San Vicente, General Paz, Pueblo Nuevo y El Abrojal, disminuyó en el segundo período-1886/1890-, con la aparición de las nuevas urbanizaciones (cuadro 3). El Centro concentró en los primeros seis años el 47,94% de las transacciones y su participación disminuyó a un 19,91% para el quinquenio posterior. En el caso de los barrios que denominamos tradicionales, su participación cayó de 42,41% al 36,19% . En resumen, obtenemos para el período en el que se incorporan las nuevas urbanizaciones-1886/90- la distribución siguiente: Centro y Zonas Tradicionales, 56,10% ,Nuevos Barrios 36,95% y Suburbios, 6,95% .

En el cuadro 4 , se puede observar la participación anual de los Nuevos Barrios en el total de las transacciones. En orden decreciente: La Toma [2] , Nueva Córdoba [3] , Alta Córdoba, Los Boulevares,

2. Por la metodología empleada se excluyeron los derechos indivisos del Pueblo de la Toma vendidos en los años previos a la sanción de la Ley sobre Comunidades Indígenas (28 de Octubre de 1885) por la que se delimita las dimensiones de los lotes.

3. Las expropiaciones de esta zona se inician con la sanción de la Ley del 28 de octubre de 1886 para la ejecución de Nueva Córdoba.

etc.. Llama la atención la importancia relativa que cobra la denominada "Colonia Agrícola de San Carlos" en 1890, lo que quizás se explique por un proceso de ruralización ligado a la crisis.

Se considera la compra-venta de casas como otro elemento indicativo de la expansión urbana. Este análisis muestra un comportamiento diferencial si se comparan los dos períodos (1880/1885 y 1886/1890). El Centro participaba durante el primer lapso con el 88,25% de las ventas, porcentaje que desciende al 69,94% con posterioridad a 1886 (Cuadro 5).

El análisis de las transacciones, indica que a partir de 1886 y hasta 1889, las superficies vendidas se incrementaron con excepción del año 1888. No se ha encontrado explicación a este fenómeno, que coincide con un aumento de los precios. Quizá el gran volumen de los años 1886 y 1887 se deba a las ventas de grandes extensiones, efectuadas por la Mesa de Hacienda, y a las expropiaciones de los terrenos para construir Nueva Córdoba (cuadro 6).

El cociente entre superficie total vendida por año y la cantidad de transacciones no muestra una tendencia definida como puede observarse en el Cuadro 6, por efecto de las transacciones sobre grandes superficies verificadas en las zonas suburbanas, como por ejemplo, la que realiza en los Suburbios Norte el señor Pedro A. Gartland a Pablo Desouches de 9.467.640 metros cuadrados, en 1881. Otro tanto sucede con las ventas de La Toma de 1886, que totalizaron 81.836.682,65 metros cuadrados, en 117 transacciones.

Se observa en general, una disminución de la superficie media vendida. En las zonas suburbanas, en los años finales de la década se lotean unidades de 2.500 metros cuadrados en Los Boulevares y en Villa Ferreyra; en La Toma, de 1250; Villa Revol 600 y San Carlos, 305 metros cuadrados.

Las superficies anuales vendidas de terrenos edificados (cuadro6) muestran un comportamiento semejante al de los terrenos en general. No sucede lo mismo con el año 1888, en que las ventas de lotes edificados aumentan y constituyen el máximo de la serie. Este hecho refuerza nuestra interpretación anterior sobre las causas de la caída evidenciada de las superficies vendidas en general, para 1888.

La venta de lotes edificados no muestra gran variación en la superficie media, tal como se manifiesta en el Cuadro 6. Influyó posiblemente en esa constante, los hábitos de vida y las formas que adquirían

la construcción y disposición de las viviendas.

El análisis de la participación de cada barrio en la totalidad de la superficie vendida -Cuadro 7- muestra que el Pueblo de la Toma, conjuntamente con los Suburbios intervienen con los porcentajes más elevados -28,31% para el primero y 61,68% para las ocho áreas suburbanas. En La Toma, estos resultados fueron producto del elevado número de transacciones (1.094 ventas sobre un total de 7.392), como así también de la venta de grandes extensiones. En los Suburbbios no ocurrió el mismo fenómeno ya que se concertaron pocas transacciones (543) pero con superficies muy grandes. De allí los elevados porcentajes arrojados para estas zonas. El Centro, por el contrario, resulta con una escasa participación en el total de la superficie vendida (0,26%) debido a la dimensión reducida de los lotes; pero figura con el mayor número de transacciones.

Si se distribuye el número total de ventas por períodos y por intervalos de superficie -Cuadro 8- se observa una disminución porcentual relativa de las ventas de propiedades de superficie menor a los mil metros cuadrados durante el período 1886/90. En el tramo de superficies comprendidas entre los 1.000 y 20.000 metros cuadrados, el porcentaje también aumenta por las ventas de grandes propiedades, que corresponden a los nuevos loteos que incluyen la urbanización de las zonas de quintas y la venta de los derechos sobre el Pueblo de La Toma.

El intervalo de propiedades de dimensiones comprendidas entre los 20.000 y 100.000 metros cuadrados aumentó su participación durante el segundo período. Algo similar ocurrió para el intervalo entre los 100 y 300 mil metros cuadrados.

Para los intervalos mayores de los 300.000 metros cuadrados, la participación porcentual cayó, durante el segundo período. Influyó en ese comportamiento el aumento de las ventas de propiedades parceladas, vendidas en superficies que en promedio, eran menores a los 2.500 mts. cuadrados. Así el Centro, La Toma y en menor proporción en San Carlos y Villa Ferreyra, se lotearon superficies que oscilaron entre los 1.200 y 1.300 metros cuadrados. En otros loteos como los de San Vicente, Las Quintas Alta Córdoba Los Boulevares, se vendieron superficies mayores.

La Valorización de la Tierra urbana:

Si se considera todo el período y el total de las transacciones de

tierra edificada- terrenos y sitios edificados, casas, quintas y derechos sobre tierra edificada- que registra el Cuadro 9, se observa que el precio del metro cuadrado crece entre 1880 y 1882, cayendo durante los años 1883/1885, por efecto de la crisis económica general.

Con posterioridad a 1886 y especialmente en el bienio 1887-88 se produjo un aumento que se supone se relacionó con la expansión general provocada por los empréstitos obtenidos por la Provincia en el exterior. En el caso de las tierras sin edificar -terrenos, sitios, fincas, estancias y derechos sobre tierra sin edificar, ver Cuadro 9- el máximo se registra en 1888. Los años de máximo precio del metro cuadrado sin edificar no coinciden para todos los barrios: El Centro, Las Quintas y Bajo del Río lo registran en 1889; Pueblo Nuevo en 1887 y General Paz y San Vicente prolongan su apreciación hasta 1890.

El ritmo de valorización del metro cuadrado edificado se asemeja al descripto para la tierra baldía con algún desfase, como se puede observar comparando el cuadro que resume el precio del metro cuadrado por barrios (Cuadro 10). La valorización en las nuevas urbanizaciones operó un comportamiento similar al de los barrios ya existentes: aumentó el precio del metro cuadrado en el año 1889, descendiendo en el año siguiente, a excepción de la tierra edificada en Alta Córdoba que continuó valorizándose. En el Pueblo de La Toma, se observó un descenso en el precio del metro cuadrado en los años posteriores a la sanción de la Ley de 1885, sobre Comunidades Indígenas.

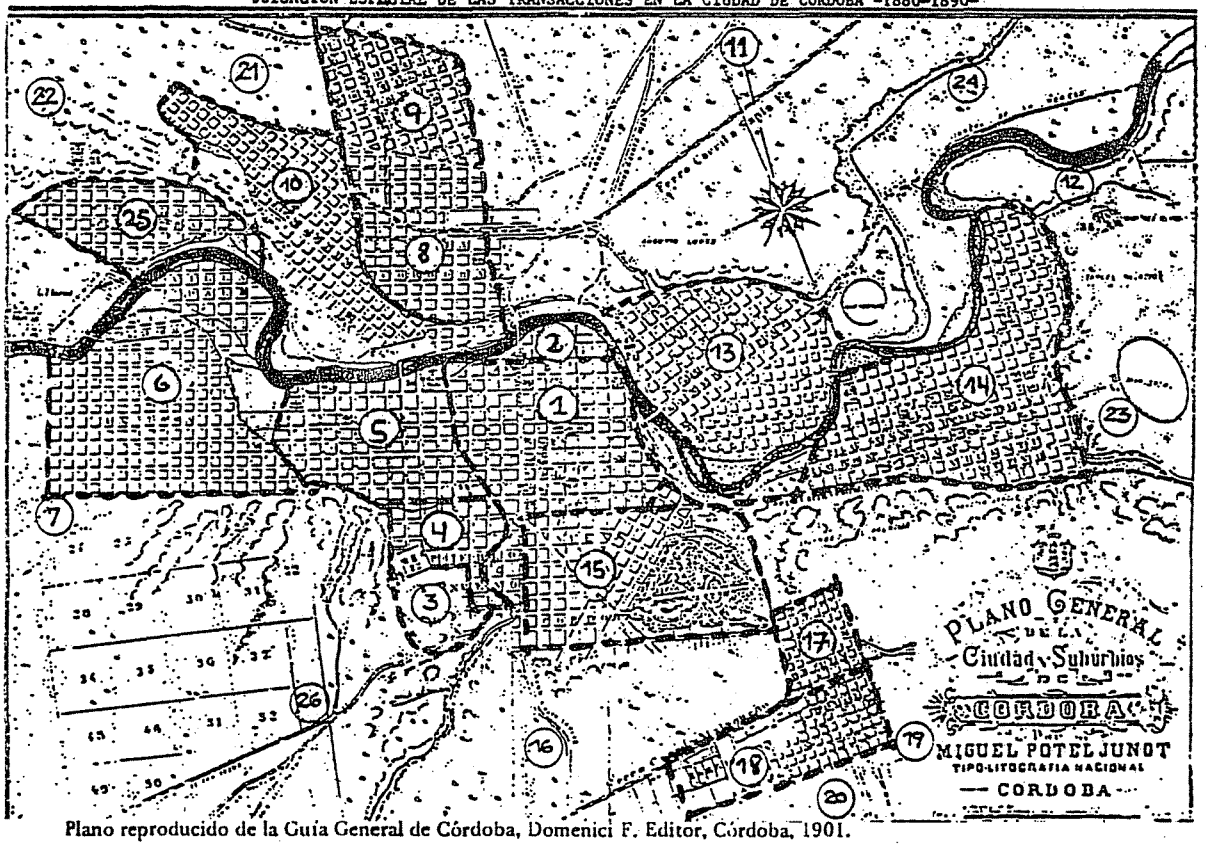
El período expansivo que se inicia en nuestra provincia, con la entrada de capitales, a partir de 1886, también se reflejó en el negocio inmobiliario; se registró el mayor número de transacciones entre los años 1887/1889, las superficies vendidas del año 1887 fueron las más elevadas de la década, en 1889 se verificaron los montos máximos de las ventas, observándose, asimismo, los mayores precios del metro cuadrado (baldío y edificado) en los 3 años previos a 1890 (Cuadro11).

La expansión de la ciudad de Córdoba 1880/1890

La traza original de la Ciudad, compuesta de setenta manzanas, se amplió hacia finales del siglo XVIII, más allá del límite natural impuesto por La Cañada. En esa época, se construyó un puente sobre la misma, a la altura de la actual calle 27 de Abril, lo que permitió la incorporación a la ciudad de aquellos terrenos, que en la fundación se habían destinado para cultivo. Dicha zona se denominó Las Quintas. La

Plano 1

UBICACION ESPACIAL DE LAS TRANSACCIONES EN LA CIUDAD DE CORDOBA -1880-1890-



1- Centro
2- Bajo del Río
3- El Abrojal
4- Pueblo Nuevo
5- Las Quintas
6- La Toma
7- Suburbio Oeste
8- Alta Córdoba
9- Villa Rodríguez del Busto
10- San Martín
11- Suburbio Norte
12- Suburbio Este
13- Pueblo General Paz
14- Pueblo San Vicente
15- Nueva Córdoba
16- Villa Sarmiento
17- Villa Revol
18- San Carlos
19- Suburbio Sud
20- Villa Ferreyra
21- Los Boulevares
22- Suburbio Nor-Oeste
23- Suburbio Sud-Este
24- Suburbio Nor-Este
25- Villa Cabrera
26- Suburbio Sud-Oeste

Plano reproducido de la Guía General de Córdoba, Domenici F. Editor, Córdoba, 1901.

segunda ampliación se efectuó a comienzos de la década de 1860, hacia el Sur-Oeste con la urbanización de Pueblo Nuevo y El Abrojal.

Durante los diez años siguientes, y en gran medida como resultado de la llegada del ferrocarril, la ciudad se amplió hacia el Este con el tendido de los puentes que unieron el Centro con las urbanizaciones de San Vicente y General Paz. En la primera, se formó un centro poblado, bajo la iniciativa de su loteador Agustín Garzón, con características de residencia temporaria de verano y zona de agricultura bajo riego. Este barrio registró en la década de 1880, una intensa actividad inmobiliaria.

General Paz, loteado por Augusto López, se convirtió en una zona urbana que se incorporó al radio de la ciudad en 1880; es el primero de los barrios dotados con los servicios públicos de alumbrado a gas, aguas corrientes y servicios tranviarios. Este equipamiento definió su carácter netamente residencial. Sus tierras se cotizaban en esa época, como las más caras -después de las del Centro-, lo que se justifica dada su ubicación y características.

Hacia el Oeste, más allá de Las Quintas, se asentó desde el siglo XVII la comunidad indígena de El Pueblito o La Toma. El desarrollo producido durante la década de 1880/90, fué la consecuencia de la aplicación de las Leyes de Comunidades Indígenas del 21 de diciembre de 1881 y del 28 de octubre de 1885.

En la primera se determinaban las bases para la conformación de los pueblos indígenas existentes en la provincia, se delineaba una villa con manzanas de 100 metros por costado, solares para plaza, iglesia, policía, etc., también se delimitaba la extensión del lote que se daría gratuitamente a cada comunero. Otra parte del terreno estaba destinado a tierras rurales y el resto se subastaba en remate público. Con la ley 1.002 del 28 de octubre de 1885 se completan los requisitos de la expropiación. La Mesa de Hacienda fue la encargada de poner en venta estas tierras.

La baja valorización de estas tierras, señalada por Nacuñan Saenz para la década 1870/80 se mantuvo durante el período que estudiamos. El bajo precio de las mismas se explica, entre otras cosas, por la distancia al casco céntrico, la falta de agua potable y la cercanía al Cementerio Municipal.

La extensión de la ciudad, hacia la zona denominada en la época, Altos del Sud, se vinculó al proyecto de construcción de un barrio

residencial con modernas características de trazado. El mismo se inscribió en la política de obras públicas de Ambrosio Olmos y se materializó a partir del período de auge económico, posterior a 1886, paralizándose luego a consecuencia de la crisis de 1890. En este proyecto, como en otros de la década, se conjugó la iniciativa individual con la política oficial. La primera, representada por Miguel Crisol, se propuso urbanizar esas tierras altas y construir una serie de obras, una de las cuales sería el parque que hoy conocemos como Parque Sarmiento. El gobierno, por su parte, se comprometió a expropiar las tierras que ocuparía la urbanización. Las expropiaciones excedieron los cálculos previstos a causa de la valorización de las tierras por la incidencia de las Obras de Irrigación y por el Proyecto de la "Ciudad Nueva".

El ferrocarril y las obras de irrigación de los Altos fueron en la década de 1880, dos elementos que coadyuvaron a la ampliación del radio urbano. Alta Córdoba -cuya actividad inmobiliaria estuvo en manos de la sociedad de Antonio Rodriguez del Busto, Marcos N. Juárez y Ramón J. Cárcano- se constituyó en un barrio en el cual se localizaron los talleres y estaciones ferroviarias y también las viviendas de los trabajadores del riel.

La construcción de los canales de riego -iniciada en 1885 y librada al servicio público en 1890- permitió la ocupación de las áreas suburbanas de los Altos del Norte y del Sur, conformando centros agrícolas. En la primera zona, Los Boulevares y Rodríguez del Busto; en el Sur, Villa Revol y San Carlos. Participaron en la compra-venta de las tierras, de estas dos últimas urbanizaciones, Pablo Cottenot y Carlos Cassaffousth. En los suburbios del Nor-Oeste, aledaños al antiguo camino a Río Ceballos, comenzó a conformarse otra urbanización, a fines de la década de 1880: San Martín. En la misma, residieron los trabajadores de las obras de irrigación. Villa Cabrera se formó en 1889, en loteos efectuados por sus propietarios: la familia Cabrera.

La ampliación de la ciudad vino acompañada de cambios en las condiciones de confort y salubridad. Las obras de Aguas Corrientes se inauguraron en 1883 y cubrieron las necesidades de 140 cuadras del casco céntrico. Ese servicio se amplió en 1885 a Pueblo Nuevo y en 1886 a Barrio General Paz. El alumbrado siguió más o menos el mismo desarrollo de las aguas corrientes, originariamente era a gas, o a kerosene y se modernizó con la inauguración de la iluminación eléctrica, en 1888.

El Centro mantuvo con exclusividad ciertas funciones como la educación media y superior; era el asiento además de los cuerpos de gobierno, teatros, bancos e incluso de la cárcel. Si bien todas estas actividades burocráticas-administrativas se continuaron desarrollando en el ámbito del Centro, se observó una cierta descentralización de aquellas obras destinadas a su aprovisionamiento o su mejoramiento sanitario y de confort. Así, por ejemplo, se trasladó la Plaza de Carretas, desde su emplazamiento original en la manzana contigua al Mercado Norte, al barrio de Las Quintas (A.H.M.C.A. 1-11,1886,42).

La zona Norte, contigua al Río Primero, estaba constituída por lo que se denominó Bajo del Río; hasta mitad de la década de 1880, esos terrenos se anegaban en los períodos de crecidas. El trazado del Boulevard de Circunvalación en 1889 y la regularización del caudal del Río por el Dique San Roque, disminuyó el área inundable y recuperó partes de estas tierras que luego fueron rellenadas y utilizadas (M. de Int. 1889,23).

Al efectuar el análisis de las transacciones, señalamos algunas características del mercado inmobiliario, con respecto al Centro. Esta zona siguió siendo la de mayor demanda, tanto en lo que se refiere a terrenos edificados como a baldíos. De un total de 7.392 operaciones, 1840 -es decir, el 24,89% - correspondieron al radio céntrico. Aproximadamente la mitad de estas compra-ventas transfirieron propiedad de casa-habitación. El precio del metro cuadrado en el Centro, tanto de la tierra edificada como sin edificar, fue durante todo el período -como es lógico, por otra parte- el más caro de la ciudad.

La evolución creciente de las transacciones sobre terrenos - tanto edificados, como sin edificar- registró el máximo de actividades hacia 1887. Vale la pena recordar la incidencia que tuvo en este fenómeno, la expansión producida por el dinero ingresado a la Provincia como empréstitos. Los precios obtenidos en 1889 fueron los máximos. Comparando los del comienzo del período con los de esta fecha, se verifica un crecimiento de uno a doce para los terrenos baldíos y de uno a cinco para las casas-habitación. Ese aumento fué obra del crecimiento urbano y también producto de la especulación; cuando ésta cesa en 1890, los valores caen abruptamente. Los efectos de la Crisis se prolongan más allá del período que revisamos, según lo evidencian los datos del Segundo Censo Nacional (1895).

Conclusiones

"Todos están contestes en reconocer que Córdoba se ha trans-

formado de algunos años a esta parte y que el soplo vivificante del progreso moderno ha descendido sobre ella, imprimiéndole poderoso impulso, haciendo crecer y desarrollarse los gérmenes de vida que contenía en su seno y despejando la pesada atmósfera que antes la envolvía para dar paso a los esplendores de la civilización". La extensa frase, reproducida de la Memoria del Consejo Comunal Ejecutor, correspondiente a 1882, sintetiza la visión que se tenía a comienzos del período sobre la evolución que había operado la Ciudad en los años inmediatos anteriores. (Memoria del Consejo Comunal Ejecutor 1882,8).

Todo indica efectivamente, que ese "soplo vivificante del progreso moderno", se concretó con la política de inversiones ejecutada a partir de 1886. Aunque parezca redundante, vale la pena transcribir los juicios y apreciaciones de Santiago Albarracín, publicadas en pleno proceso de cambio y que resumen la visión optimista de la expansión urbana. Albarracín describe así a Córdoba: "Edificada sobre la margen derecha del Río Primero, en el valle que este riega, dominada por las altas barrancas que la limitan a una y otra banda, la ciudad de Córdoba ofrece un aspecto singular".

Allá está San Vicente; sobre la margen izquierda General Paz; allá en la altura sobre Los Altos del Norte, surgen blancas y coquetas casas; es la Alta Córdoba; y más acá la gran masa, imponente en aquel cuadro que constituye la ciudad propiamente dicha".

"Sobre los Altos del Sur se ven hombres en movimiento y espesas columnas de polvo que se levantan a cada isntante, es la Ciudad Nueva de Crisol, el ensanche de Córdoba, que antes se ahogaba, oprimida por las altas barrancas que los obreros de Crisol van desmontando y nivelando" (Albarracín, 1889,414).

La enumeración que sigue a este desarrollo ilustra de todas las obras de confort, salubridad y embellecimiento con que se ha dotado a Córdoba en los años inmediatos anteriores a la edición de su libro (1889). Antes habíamos parafraseado a otro coetáneo testigo -Manuel E. Río-, quien responsabilizaba de ese auge urbano a los tres empréstitos -1886, 1887 y 1888- que habían obrado directa e indirectamente en el crecimiento de la ciudad de Córdoba. Directamente al permitir el financiamiento de obras como las de aguas corrientes, de irrigación de los suburbios, de telégrafos y teléfonos, y el proyecto de Crisol de construir la Ciudad Nueva; indirectamente, al expandir el crédito mediante el aumento del capital del Banco Provincial.

Las inversiones en infraestructura produjeron un aumento de la ocupación a la que se agregó la construcción de obras ferroviarias localizadas en el ámbito urbano. Las estimaciones de la población obtenidas a partir de los datos censales de 1869, efectuadas por la Oficina de Estadística para comienzos del período y los datos de los Censos de 1887 y 1890, muestran un vertiginoso crecimiento de la población de la ciudad de Córdoba como lo revelan los siguientes datos:

Años	N° de Habitantes
1869	34.458 (Censo Nacional)
1879	43.493 (estimación de la Oficina de Estadística)
1884	54.000 (estimación de la Oficina de Estadística)
1887	66.247 (Censo Municipal)
1890	65.472 (Censo Provincial)

Si por otro lado, se tiene en cuenta el crecimiento vegetativo producido en Córdoba en la década, no puede concluirse en otra explicación que la que adjudique una responsabilidad decisiva en el aumento de la población a las migraciones, tanto internas como provenientes de los contingentes internacionales (Alvarez, 1886,186). Para tener una idea aproximada de lo importante de este proceso de urbanización, quizá valga la pena reiterar la información dada por el Intendente en su Memoria de 1889, en la que calcula entre 500 y 600 obreros que trabajan, hacia esta fecha, en el proyecto de edificación de la Ciudad Nueva. Otro tanto ocurría, sin duda en las obras de irrigación y de transporte.

A pesar de la identificación que puede hacerse de la década del 80 con la política de corte liberal, el estado provincial participó activamente en la política de urbanización de la Ciudad. Lo hace de dos maneras: una, vendiendo tierras de su dominio, como en el caso de las tierras comunales de La Toma; otra, colaborando con la iniciativa privada de un urbanizador, como lo hizo en el proyecto Crisol de edificación de la Ciudad Nueva. En este último caso, el Estado Provincial obtuvo mediante un empréstito externo el dinero necesario para expropiar las tierras que fueron afectadas por el proyecto. Una serie de factores concurrentes ligados al auge económico inducido por el dinero conseguido a través de los empréstitos y la fiebre de especulación a que este fenómeno condujo, comprometieron doblemente al Gobierno Provincial. En primer lugar, aumentando el endeudamiento externo y en segundo término, obligándolo a pagar las tierras expropiadas a valores obviamente inflados por la

fiebre de especulación. A otro nivel, se confunden muchas veces, la participación en las funciones de gobierno con las actividades inmobiliarias o conexas a la compra-venta de tierras urbanas. Vemos así participar de las mismas a personajes como Marcos N. Juárez, asociado a Ramón J. Cárcano y a Antonio Rodríguez del Busto en la urbanización de Alta Córdoba. En otras circunstancias, a concesionarios de obras públicas, como es el caso de Cassaffousth -también Diputado y Director de las Obras de Irrigación- que construye y participa en los negocios inmobiliarios de las zonas irrigadas. También, al cónsul de España, cuya comunidad es muy activa en el sector comercial, así como a un Ministro de Hacienda -Samuel Palacios- que es gerente y luego propietario de una línea de tranvías y concesionario del mercado de San Vicente. Los ejemplos pueden multiplicarse, pero sólo nos interesa señalar la estrecha relación que existe entre los proyectos de gobierno y los ejecutores directos, que a veces se confunden.

La Ciudad se había venido expandiendo desde comienzos de la década de 1860, en que se amplió la traza urbana a los nuevos barrios de Pueblo Nuevo y El Abrojal. Una segunda expansión tuvo lugar a comienzos de la década del setenta con el tendido de puentes sobre el Río Primero y La Cañada. De ese proceso resultaron los barrios: Las Quintas, San Vicente y General Paz -denominados Pueblos en su momento- que comenzaron a competir con el Centro como lugares de residencia. Será, sin embargo, el período que estudiamos, el de más activo movimiento inmobiliario y el que imprimirá a la Ciudad la fisonomía que -aún hoy- reconoce en muchos aspectos ese proceso.

La Ciudad no sólo crece sino que se amplía y racionaliza sus funciones. Al mismo tiempo -aunque parezca contradictorio o paradójico- que concentra cierta funciones -gobierno, enseñanza, policía-, en el radio céntrico, descentraliza otras, como las vinculadas al transporte y abastecimiento.

La expansión verificada en la década del ochenta tendrá como escenario los barrios ya existentes y nuevas zonas incorporadas. El epicentro de la especulación serán sin duda, las tierras recientemente incorporadas que incluyen urbanizaciones cercanas al Centro, como es el caso de Alta Córdoba y otras lejanas, como Los Boulevares en el Norte, o San Carlos en el Sur.

Si se consideran los once años comprendidos en nuestro estudio, se observa un comportamiento diferente que permite señalar dos

períodos: en el primero, que abarca los seis añosque van de 1880a 1885, se comprueba un ritmo creciente de actividad inmobiliaria urbana con un pequeño interregno de caída de los precios, durante la crisis corta que transcurre alrededor de 1884; el segundo período comienza en 1886 y se prolonga hasta 1890, con una tendencia fuertemente creciente que encuentra su máximo en 1889. De hecho los comienzos de la crisis del 90 interrumpen este proceso.

El aumento de las transacciones vino acompañado de cambios en la localización de las mismas. El Centro, quizá por un fénomeno de saturación que se expresó en el aumento del metro cuadrado de la tierra, cedió lugar a los barrios periféricos como zona demandada de terrenos para casa habitación. De los ocho barrios existentes a comienzos del período se llega a diecinueve al final del mismo.

Con el encarecimiento del suelo urbano se operó una disminución en general del área media vendida. Sin embargo, no se evidenció una tendencia definida para todas las urbanizaciones. En esto influyó la actividad del Estado en la ventas de La Toma y en las expropiaciones a que dió lugar el trazado de Nueva Córdoba.

Si se consideran solamente los terrenos edificados vendidos se observa que la superficie media se mantiene en dimensiones que oscilaron alrededor de los 550 metros cuadrados. En esto influyó sin duda las ventas del Centro y de los barrios próximos a él.

El precio medio de la tierra urbana operó un comportamiento que, sin duda, se relacionó con la faz del ciclo económico; así se observa una caída del mismo en los años 1883-1885, por efectos de la crisis y con posterioridad a 1886 un auge que se prolongó, en general, hasta 1889 y, en el caso de barrios como los de General Paz y San Vicente, hasta 1890. Este fenómeno se evidenció tanto para los terrenos edificados como baldíos.

El análisis de las líneas de edificación otorgadas por la Municipalidad muestra un proceso análogo al de la evolución de las transacciones. Así, si se comparan las estadísticas por quinquenio que publican las Memorias de Intendentes y la Oficina de Estadística se comprueba que mientras en el período 1881-1885, se otorgaron en promedio unos 64,6 permisos de edificación por año, en el siguiente -1886/1890- ese promedio ascendió a 188,8.

El Intendente Luis Revol, en su Memoria de 1889, resume este proceso de la manera siguiente: "Los antecedentes consignados

con respecto a la edificación habida durante 1887, 1888 y 1889 demuestran el asombroso desarrollo y enriquecimiento que adquiere la Ciudad por una parte y la transformación que por otra se opera a la vez en su embellecimiento con la reconstrucción, de los antiguos edificios que desaparecen..." (M. de Int. 1889,168)

La cita reafirma los datos estadísticos éditos que indican una elevada participación en las líneas de edificación -74,7% en 1889 y 79,3% en 1890- de las denominadas "casas de azotea". Nos queda la duda de si la desaparición del rubro "ranchos" en los permisos de líneas se relaciona con una disminución de esa forma de edificación o con la desaparición del requisito de permiso, o por construcción clandestina.

La crisis del 90 y el ajuste de cuentas posterior a la misma interrumpieron este proceso de expansión urbana, con la consecuente caída del número de transacciones y de los precios de la tierra. En algunos casos especiales, como el del Abrojal que concentraba a una población como se decía, en la época, de "gente menesterosa", no se registró hacia 1890 ninguna operación; en Nueva Córdoba o sea la mentada "Ciudad Nueva" ideada por las élites ochentistas, tampoco se realizaron transacciones. El auge había tocado su fin.

APENDICE

CUADRO 1

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR AÑO Y POR MES

	C A N T I D A D E S											
MESES	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	TOTALES
ENERO	8	7	12	22	24	31	38	161	66	150	47	566
FEBRERO	4	17	10	15	17	25	47	138	38	128	32	471
MARZO	7	8	32	16	29	34	47	159	54	120	42	548
ABRIL	12	16	13	23	27	74	48	103	89	131	80	616
MAYO	13	13	27	26	27	41	54	192	136	144	38	711
JUNIO	7	11	23	31	16	37	68	230	187	242	67	919
JULIO	4	12	30	28	33	34	91	142	142	357	49	922
AGOSTO	6	9	16	33	41	38	101	186	125	281	94	930
SETIEMBRE	12	13	17	31	21	35	74	123	167	203	57	753
OCTUBRE	13	23	27	13	48	52	116	100	265	145	56	858
NOVIEMBRE	10	26	31	46	23	47	97	115	218	94	50	757
DICIEMBRE	25	17	43	36	32	137	82	117	127	98	40	754
TOTALES:	121	172	281	320	338	585	863	1766	1.614	2.093	652	8.805

Del total de 8.805 transacciones registradas se excluyó un 16% de las mismas por carecer de los datos de superficie y/o precio.

CUADRO 2

EVOLUCION ANUAL DE LAS TRANSACCIONES POR ZONAS*

Barrios	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	Totales
Centro	59	62	113	104	138	166	201	386	296	251	64	1.840
Altos al Sud	-	3	7	2	7	8	16	34	10	8	-	95
Bajo del Río	1	4	6	7	9	13	18	28	37	18	15	156
Abrojal	1	2	-	-	1	3	5	3	2	5	-	22
Pueblo Nuevo	2	4	14	10	9	6	18	37	52	34	17	203
Quintas	6	10	27	37	18	32	99	167	122	212	27	757
La Toma	-	-	-	-	2	2	117	277	193	395	78	1.064
Sub. Oeste	-	4	-	1	2	3	-	5	-	6	1	22
Alta Córdoba	-	-	-	-	-	-	-	-	91	96	28	215
Rodríguez del Busto	-	-	-	-	-	-	-	-	2	46	2	50
San Martín	-	-	-	-	-	-	-	-	9	45	6	60
Sub. Norte	3	1	3	6	4	2	6	26	16	12	30	109
Sub. Este	5	4	13	5	8	5	5	17	10	45	13	130
General Paz	6	14	6	14	15	43	13	64	89	131	23	418
San Vicente	10	20	15	28	52	96	135	291	217	183	47	1.094
Nueva Córdoba	-	-	-	-	-	-	-	47	250	24	-	321
Villa Sarmiento	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4	-	7
Villa Revol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	25	37
San Carlos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93	68	161
Sub. Sud	7	10	9	8	3	12	21	45	11	31	9	166
Villa Ferreyra	-	-	-	-	-	-	-	-	5	55	9	69
Boulevares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	67	229
Sub. Nor-Oeste	-	-	-	-	-	-	1	5	5	15	10	36
Sub. Sud-Este	-	-	-	2	-	3	6	15	7	15	4	52
Sub. Nor-Este	-	-	-	-	-	1	-	3	9	5	4	22
Villa Cabrera	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	12	14
Sub. Sud-Oeste	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1	3	6
S/E	-	1	2	3	2	6	1	5	4	8	5	37
Totales	100	139	215	228	270	401	662	1.455	1.442	1.913	567	7.392

* Este cuadro se confeccionó en base al total de las transacciones procesadas, las que suman: 7.392.

CUADRO 3

Evolución de las Transacciones por Zonas

Zonas	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	Totales
Centro	59	62	113	104	138	166	201	386	296	251	64	1.840
Barrios Tradicionales	26	57	75	98	111	201	304	624	529	591	129	2.745
Barrios Nuevos	-	-	-	-	2	2	117	324	554	933	295	2.227
Suburbios	15	19	25	23	17	26	39	116	59	130	74	543
Totales	100	138	213	225	268	395	661	1.450	1.438	1.905	562	7.355

CUADRO 4

PARTICIPACION PORCENTUAL DE LAS TRANSACCIONES EN LOS NUEVOS BARRIOS

Barrios	1886	1887	1888	1889	1890
La Toma	17,70	19,19	13,42	20,73	13,87
Nueva Córdoba		3,24	17,38	1,26	
Alta Córdoba			6,33	5,04	4,98
San Martín			0,62	2,36	1,06
Rodríguez del Busto			0,14	2,41	0,35
Boulevares				8,50	11,92
San Carlos				4,88	12,09
Villa Ferreyra			0,35	2,89	1,60
Villa Cabrera			0,07	0,05	2,13
Villa Revol				0,63	4,44
Villa Sarmiento			0,20	0,20	
Totales:	17,70	22,34	38,51	48,95	52,45

CUADRO 5

EVOLUCION ANUAL DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS POR ZONAS

Años	Centro		Otros Barrios		Totales	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1880	29	96,7	1	3,30	30	100
1881	31	88,57	4	11,43	35	100
1882	52	86,67	8	13,33	60	100
1883	50	86,21	8	13,79	58	100
1884	60	90,91	6	9,09	66	100
1885	71	85,54	12	14,46	83	100
1886	92	80	23	20	115	100
1887	171	85,5	29	14,5	200	100
1888	129	55,15	69	34,85	198	100
1889	105	60,34	69	39,65	174	100
1890	22	40	33	60	55	100
Totales:	812	75,60	262	24,39	1.074	100

CUADRO Nº 6

EVOLUCION ANUAL DE LAS SUPERFICIES VENDIDAS Y DE LA SUPERFICIE MEDIA

	TERRENOS EDIFICADOS Y BALDIOS				TERRENOS EDIFICADOS			
Años	Transacciones	Superficie Vendida m^2	%	Superficie Media Vendida m^2	Transacciones de Terrenos Edificados	Superficie Vendida de Terrenos Edificados (*) m^2	%	Superficie Media Vendida de Terrenos Edificados m^2
1880	100	9.544,636	2,21	95.446,36	30	15.989,35	2,40	532,96
1881	139	16.527,170	3,83	118.900,5	35	25.604,92	3,85	731,54
1882	215	10.400.535	2,41	48.374,58	60	38.065,98	5,72	634,41
1883	228	24.397.054	5,66	107.004,62	58	39.597,05	5,95	682,70
1884	270	17.116,711	3,97	63.391,52	66	39.961,44	6,00	605,46
1885	401	22.694.315	5,28	56.594,30	83	52.707,36	7,92	635,02
1886	662	95.139.981	22,09	143.715,98	115	61.172,68	9,20	531,93
1887	1455	97.556.087	22,65	67.048,85	200	123.214,77	18,52	616,07
1888	1442	43.789.459	10,17	30.368,90	198	145.779,54	21,92	736,25
1889	1913	83.553.045	19,40	43.675,14	174	93.868,36	14,12	539,47
1890	567	9.989.995	2,33	17.619,03	55	29.227,14	4,39	531,40
TOTALES	7392	430.707.988	100		1.074	665.188,59	100	

(*) Incluye únicamente la venta de casas. Las escrituras no especifican los metros cubiertos.

CUADRO 7

MONTO ANUAL DE LA SUPERFICIE VENDIDA EN m^2 POR ZONAS

Barrios	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	Totales
Casco Céntrico	36.497	38.314	67.669	60.852	75.896	105.746	118.645	268.319	198.449	153.252	35.100	1.158.939
Altos al Sud	-	796	2.927	1.240	110.489	168.826	7.714	374.414	985.661	70.718	-	1.722.785
Bajo del Río	391	1.353	6.891	5.127	11.149	9.162	21.376	40.988	29.234	15.773	18.765	160.210
Abrojal	376	388	-	-	352	1.759	1.326	1.476	1.036	2.681	-	9.394
Pueblo Nuevo	1.092	9.903	9.386	12.924	15.758	3.461	9.504	62.206	48.907	30.722	13.034	216.898
Quinta	23.639	15.577	54.422	92.717	60.572	70.326	190.933	415.942	279.785	337.898	28.913	1.570.724
La Toma	-	-	-	-	2.500	1.027	81.837.936	10.943.152	8.677.321	18.889.838	1.582.054	121.933.829
Sub. Oeste	-	1.566.921	-	338.000	1.736.475	5.721.052	-	311.491	-	1.763.455	50.000	11.487.394
Alta Córdoba	-	-	-	-	-	-	-	-	177.235	252.427	30.160	459.822
Rodríguez del Busto	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	361.632	18.100	389.732
San Martín	-	-	-	-	-	-	-	-	44.367	254.208	3.349	301.924
Sub. Norte	34.266	9.467.640	271.744	2.261.016	10.083.536	21.128	1.039.392	34.288.943	1.030.962	23.773.274	574.100	82.846.001
Sub. Este	4.708.760	2.247.928	6.718.374	3.810.622	3.222.700	1.839.021	1.308.252	6.031.647	2.557.861	9.719.792	163.031	42.327.988
General Paz	3.128	12.319	4.158	10.509	11.093	23.996	7.803	52.915	172.780	99.656	8.644	407.001
San Vicente	73.793	111.849	101.148	114.977	260.945	445.186	1.205.336	4.814.328	614.872	1.150.514	49.843	8.942.791
Nueva Córdoba	-	-	-	-	-	-	-	61.560	3.809.716	23.807	-	3.895.083
Villa Sarmiento	-	-	-	-	-	-	-	-	4.500	4.275	-	8.775
Villa Revol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.431	14.188	79.619
San Carlos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.085.240	29.205	1.114.445
Sub. Sud	4.662.694	3.053.356	3.163.128	13.231.186	1.242.394	11.266.611	4.309.435	22.199.259	3.828.276	8.706.316	1.643.892	77.306.547
Villa Ferreyra	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000	185.754	17.353	228.107
Boulevares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387.378	189.432	576.810
Sub. Nor-Oeste	-	-	-	-	-	-	3.380.000	9.022.289	1.573.771	1.572.854	1.388.455	16.937.369
Sub. Sud-Este	-	-	-	2.594.150	-	2.130.765	1.499.529	6.388.275	10.735.875	9.804.393	1.364.993	34.917.980
Sub. Nor-Este	-	-	-	-	-	1.579	-	2.064.601	1.696.027	2.703.079	1.191.478	7.656.764
Villa Cabrera	-	-	-	-	-	-	-	-	203	13.924	21.998	36.125
Sub. Sud-Oeste	-	-	-	73.288	-	-	-	-	105.175	2.000.000	62.474	2.240.937
S/E	-	626	688	1.790.446	281.852	884.669	202.800	14.281	7.182.446	124.753	1.291.434	11.773.995
Totales	9.544.636	16.327.170	10.400.535	24.397.054	17.116.711	22.694.315	95.139.981	97.556.087	43.789.459	83.553.045	9.989.995	630.707.988

CUADRO 7

MONTO ANUAL DE LA SUPERFICIE VENDIDA EN m^2 POR ZONAS

CUADRO 8

DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LAS VENTAS POR INTERVALOS DE SUPERFICIE Y POR PERIODOS

Intervalos	1880-1885		1886-1890	
	Totales de Transacciones	%	Totales de Transacciones	%
0-1.000	894	66,02	3.200	52,99
1.000-20.000	324	23,92	2.269	37,57
20.000-100.000	37	2,73	170	2,81
100.000-300.000	34	2,51	187	3,09
+ de 300.000	65	4,80	212	3,51
	1.354	100 %	6.038	100 %

CUADRO 9

EVOLUCION ANUAL DEL PRECIO DEL M^2 EDIFICADO Y BALDIO ($ oro)

	1880	1881	1882	1883	1884	1885
Terrenos edificados	0,023	0,034	0,080	0,020	0,027	0,109
Terrenos baldíos	0,004	0,003	0,006	0,006	0,012	0,008

	1886	1887	1888	1889	1890
Terrenos edificados	0,069	0,232	0,891	0,273	0,169
Terrenos baldíos	0,006	0,047	0,095	0,074	0,060

CUADRO 10

PRECIO DEL M2 EDIFICADO Y BALDIO POR BARRIOS (EN PESOS ORO)

Años	BARRIOS											
	CENTRO		GENERAL PAZ		SAN VICENTE		QUINTAS		PUEBLO NUEVO		BAJO DEL RIO	
	Edificada	Baldía	Edificada	Baldía	Edificada	Baldía	Edificada	Baldía	Edificada	Baldía	Edificada	Baldía
1880	3,374	0,968	1,836	0,519	0,017	0,025	0,066	0,106	-	0,152	-	0,921
1881	3,095	1,196	1,816	0,519	0,072	0,120	0,488	0,581	0,665	0,280	0,940	0,462
1882	3,534	0,902	3,702	1,427	0,113	0,051	0,588	0,270	-	0,124	0,896	0,196
1883	3,904	1,822	0,398	0,963	0,428	0,063	0,488	0,279	0,297	0,133	1,621	0,596
1884	3,986	1,722	2,092	0,827	0,089	0,089	0,289	0,501	0,369	0,109	0,641	1,428
1885	3,600	1,411	1,746	0,772	0,063	0,083	0,408	0,826	0,664	-	0,845	0,845
1886	4,787	1,657	2,538	1,905	0,047	0,183	0,836	1,083	1,264	0,399	1,797	0,823
1887	10,692	3,956	3,960	1,827	0,299	0,108	2,456	3,086	2,523	1,080	10,787	2,393
1888	15,014	7,660	5,679	1,512	1,072	0,726	2,563	1,647	4,683	0,657	9,772	3,779
1889	17,214	11,258	10,155	3,498	2,177	0,424	5,811	4,543	4,182	1,013	11,714	6,490
1890	9,515	7,308	9,816	5,868	1,196	0,811	4,870	2,960	2,979	0,559	2,757	3,237

CUADRO Nº 11

Años	TRANSACCIONES	SUPERFICIE VENDIDA	MONTO DE LAS VENTAS	PRECIO DEL M^2 EDIFICADO	PRECIO DEL M^2 BALDIO	
1880	100	9.544.636	92.905	0,023	0,004	
1881	139	16.527.170	136.811	0,034	0,003	
1882	215	10.400.535	193.900	0,080	0,006	
1883	228	24.397.054	262.711	0,020	0,006	
1884	270	17.116.711	313.382	0,027	0,012	
1885	401	22.694.315	391.000	0,109	0,008	
1886	662	95.139.981	960.599	0,069	0,006	
1887	1.455	97.556.087	5.029.522	0,232	0,047	
1888	1.442	43.789.459	6.726.015	0,891	0,095	
1889	1.913	83.553.045	8.155.892	0,273	0,074	
1890	567	9.989.995	922.073	0,169	0,060	
TOTALES	7.392	430.707.988	23.184,810			

FUENTES Y BIBLIOGRAFIA

FUENTES:

- ARCHIVO HISTORICO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (A.H.P.C.): Sección Gobierno y Protocolos Notariales.
- ARCHIVO HISTORICO DE LA MUNICIPALIDAD DE CORDOBA (A.H.M.C.): Actas, Ordenanzas y Documentos Municipales.
- CENSOS NACIONALES, PROVINCIALES Y MUNICIPAL.
- COMPILACION DE LEYES Y DECRETOS Y DEMAS DISPOSICIONES DE CARACTER PUBLICO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA
- DIGESTO DE ORDENANZAS Y ACUERDOS VIGENTES DE LA MUNICIPALIDAD DE CORDOBA 1856/1884.
- GUIAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES: 1885,1901.
- MEMORIAS DE INTENDENTES (M. de Int.): 1878,1882,1884, 1887,1889,1890.
- MEMORIAS DE LA OFICINA DE ESTADISTICA: 1880, 1884, 1886.

BIBLIOGRAFIA:

ALBARRACIN, S.: *Bosquejo histórico, político y económico de la Provincia de Córdoba,* Buenos Aires, 1889.

ALVAREZ, J.M.: *La lucha por la salud. Su estado actual en la Ciudad de Córdoba,* Buenos Aires, 1896.

ALVAREZ, J.: *Temas de historia económica,* Publicación de la Junta de Historia y Numismática, Buenos Aires, 1929.

ARCONDO, A.B.: *Tierra y política de tierras en Córdoba,* en Revista de Economía y Estadística, Nueva Serie, III y IV trimestre, Nros. 3 y 4, F.C.E., U.N.C., 1969.

ARCONDO,A.B.: *Población y mano de obra agrícola, Córdoba*

1880 - 1914, en Revista de Economía y Estadística, Año XIV, Nros. 1,2,3 y 4, 1970.

ARCONDO, A.B.: *Cien años de agricultura y ganadería en Córdoba -1873 - 1973-, Revista de Economía N° 24 Banco de la Provincia de Córdoba, Córdoba 1973 - 1974.*

BISCHOFF, E.U.: *Historia de Córdoba, Cuatro Siglos,* Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1979.

CALDELARI, M.M.; GONZALEZ, M.; ROCA, D.: *Inversiones extranjeras en Córdoba; 1870 - 1900,* Seminario de Investigación, Facultad de Filosofía y Humanidades, U.N.C.

CORTES CONDE, R.:"Tendencias en el crecimiento de la población urbana en Argentina,"*en Homenaje al Dr. Ceferino Garzón Maceda, I.E.A., U.N.C., Córdoba, 1973.*

FERNS, H.S.: *Gran Bretaña y Argentina en el Siglo XIX,* Edit. Solar Hachette, Buenos Aires, 1968.

FORD, A.G.: *Argentina y la crisis de Baring de 1890,* Dirección General de Publicaciones, U.N.C., Córdoba, 1971.

GARZON, F.T.: *Historia del Banco Provincial y Banco de Córdoba,* Edit. Imprenta Mercatali, Buenos Aires, 1923.

GERMANI, G.; DI TELLA, T.: y OTROS COLABORADORES: *Argentina, sociedad de masas,* Eudeba, Buenos Aires, 1965.

HANSEN, E.: *La moneda Argentina, estudio histórico,* Editorial Sopena, Barcelona, 1916.

IPARRAGUIRRE, H.: "Notas para el estudio de la demografía de la Ciudad de Córdoba en el período 1869 - 1914", *en Homenaje al Dr. Ceferino Garzón Maceda, I.E.A., U.N.C., Córdoba, 1973.*

LATZINA, F.: *Diccionario geográfico Argentino,* Ramón Espasa y Cía., Editores, Buenos Aires, 1891.

LATZINA, F.: *Geografía de la República Argentina,* Félix Lajouane Editor, Buenos Aires, 1888.

LUQUE COLOMBRES, C.: *Para la historia de Córdoba, monografías,*

artículos y otros escritos, Biffignandi Ediciones, Córdoba, 1971.

RIO, M.E.: *Córdoba 1810 - 1910,* La Nación, 1910.

RIO, M.E.: *Las finanzas de Córdoba en los últimos 20 años,* Publicaciones de la Dirección General de Estadística de la Provincia de Córdoba, Año II, Córdoba, 1900.

RIO, M.E.: *Bancos oficiales de Córdoba en el Siglo XIX,* Publicación del Banco de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 1972.

RIO, M.E. y ACHAVAL, L.: *Geografía de la Provincia de Córdoba,* Edición oficial, Buenos Aires, 1905.

SAENZ, N.: *Acerca del negocio inmobiliario,* Seminario de Investigación, Facultad de Filosofía y Humanidades, U.N.C., Córdoba, 1976.

SZCHUMAN' M.D.: "The limits of the melting pot in urban Argentina: marriage and integración in Córdoba, 1869 - 1909", *Hispanic American Review, Volume 57, N° 1, by Duke University Press, 1977.*

TERZAGA, A.: *Geografía de Córdoba, reseña física y Humana,* Editorial Assandri, Córdoba, 1963.

THIRIOT, L.F.: *Situación financiera y económica de la Provincia de Córdoba al 17 de mayo de 1892,* Córdoba, 1892.

WAISMAN, M': *El edificio del Banco Provincial en Revista de Economía, N° 24, Banco de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 1973 - 1974.*

WILLIANS, J.H.: *El comercio internacional Argentino en un régimen de papel moneda inconvertible, 1880 - 1900,* Traducción y síntesis por el Seminario de Economía y Finanzas, Imprenta Mercatalli, Buenos Aires, 1927.

YUJNOVSKY, O.: *La estructura interna de la ciudad. El caso Latinoamericano,* Ediciones de Sociedad Interamericana de Planificación, Buenos Aires, 1971.