

PLAN, y Perspectiva de un edificio perteneciente a D.<sup>o</sup> Pablo Aguero con 17<sup>1/2</sup> varas de frente y 60 de fondo segun se demuestra en d<sup>ha</sup> Planta

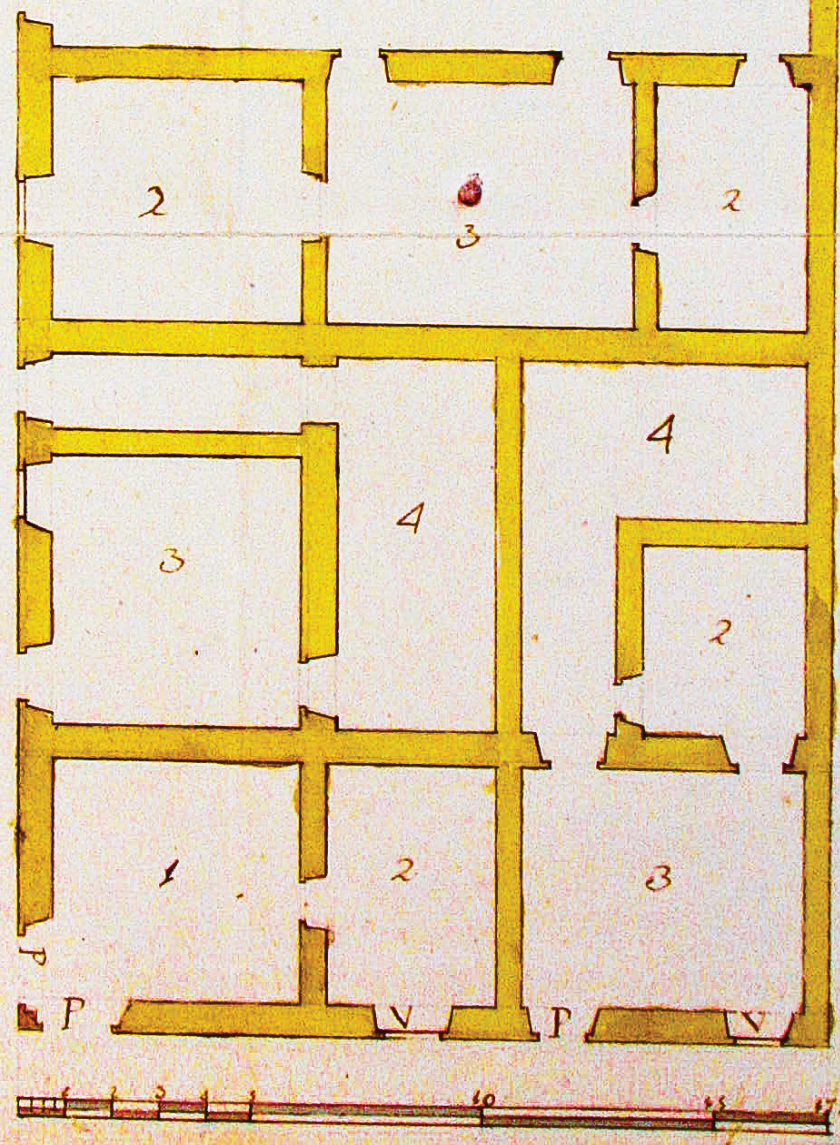
*Descripcion de las Divisiones*

- 1. Oficina
- 2. Dormitorio
- 3. Sala
- 4. Paro
- 5. Corredores
- P Puertas
- V Ventanas



# ESPACIOS PRIVADOS, LUGARES PÚBLICOS

Historia de la vivienda bonaerense entre el Virreinato y los albores de la Independencia tecnología, uso y función



**ESPACIOS PRIVADOS,  
LUGARES PÚBLICO**  
**Historia de la vivienda bonaerense  
entre el Virreinato y los albores de la Independencia,  
tecnología, uso y función**

ESPACIOS PRIVADOS, LUGARES PÚBLICO. Historia de la vivienda bonaerense entre el Virreinato y los albores de la Independencia tecnología, uso y función por Osvaldo Otero 1a ed. - La Plata: Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica - LEMIT, 2014.  
110 p.; 32x22 cm.

ISBN 978-987-26159-9-4

1. Historia Argentina. 2. Historia de la Construcción. I. Título

CDD 720.982

***Título:***

**ESPACIOS PRIVADOS, LUGARES PÚBLICO. Historia de la vivienda bonaerense entre el Virreinato y los albores de la Independencia tecnología, uso y función**

***Editor:***

Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica

***Diseño y diagramación:***

Sebastian Marquez

***Cantidad de ejemplares:*** 50

Esta publicación es patrocinada por la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires a través de un Subsidio para Publicaciones Científicas y Tecnológicas (PCT09).



Todos los derechos reservados.

Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida por algún método gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo los sistemas de fotocopias, registro magnetofónico o de alimentación de datos, sin expreso consentimiento del editor.

All rights reserved.

No part of this publication may be reproduced by any method graphic, electronic or mechanical, including photocopying systems, magnetic recording or record data feed, without written permission from the publisher.

*A mi pasado José, Manuel, Pedro, Mercedes.  
A mi presente Nilda  
A mi futuro Javier, Fernando, Germán y Paula  
A todos y cada uno de ellos,  
por el infinito mundo de ideas y vivencias que me permitieron  
ser y crecer.*

*OSVALDO OTERO*



## INDICE

<b>PRÓLOGO</b>	7
<b>REFLEXIONES TEMÁTICAS</b>	9
<b>MARCO GEOAMBIENTAL</b>	15
El hábitat pampeano	16
<hr/>	
<b>MARCO HUMANO</b>	19
Dimensión de la población	19
El hombre, el hábitat urbano y los espacios domésticos	21
<hr/>	
<b>MARCO POLÍTICO-ECONÓMICO</b>	27
El contexto en la metrópoli	27
El mercado Atlántico	29
El contexto en Buenos Aires	31
Las transformaciones macroeconómicas	32
<hr/>	
<b>MARCO JURÍDICO</b>	33
El régimen urbanístico: Normativa edilicia y sanitaria	33
Aspectos de las relaciones contractuales y los pliegos de condiciones	34
El financiamiento de la obra arquitectónica	37
La fiscalización de obra	37
La responsabilidad profesional	38
Los conflictos urbanos	38
El régimen de tenencia de la propiedad inmueble	38
<hr/>	
<b>EL ESPACIO URBANO</b>	41
El proyecto de ciudad de pueblos originales en América Meridional	41
La planificación de la ciudad europea en tiempos de la conquista	41
La organización del espacio en Sudamérica -siglo XVI	43
El espacio de influencia de Buenos Aires	43
El origen de la ciudad	45
El proceso de urbanización	46
Densificación del suelo urbano	47

<b>LA OBRA ARQUITECTÓNICA</b>	57
La vivienda colonial temprana	58
El programa y el partido arquitectónico	58
La estética arquitectónica	65
El diseño de los espacios privados, los lugares de vida íntima	69
<hr/>	
<b>MATERIALES Y TECNOLOGÍA EN LAS CONSTRUCCIONES CIVILES</b>	75
Los materiales y las fuentes de provisión	76
Ladrillo	76
Tejas	77
Aglomerantes	77
Pétreos	78
Vidrio	79
Hierro	79
Quincallería	80
Hidrófugos	81
Pinturas	81
Fibras y Maderas	82
Carpintería	82
Solados y Revestimientos	83
Iluminación	84
Calefacción	84
Conductos	85
El conocimiento, la tecnología y la mano de obra	85
Los profesionales	85
Paramentos	86
Estructura de cubierta	87
La bóveda	88
El saber	88
El número de oro	89
La calidad de la mano de obra	89
Los aspectos económicos de los materiales y la obra	90
La variación de los precios de los insumos	90
<hr/>	
<b>LOS BIENES INMUEBLES</b>	93
La locación de viviendas	94
El comercio de bienes inmuebles	96
<hr/>	
<b>CONCLUSIONES</b>	107
<hr/>	
<b>CORPUS DOCUMENTAL</b>	113
Bibliografía	113
Glosario	121

# PRÓLOGO

Silvia C. Mallo  
UNLP. CONICET

Félix Álvarez habitaba “estrechamente reducido” cuatro piezas altas situadas en la plaza Nueva de San Nicolás con su esposa, nueve hijos y cuatro esclavos sin más desahogo que las rejas que miran al oeste y con peligro para la salud. En una sola de estas piezas a la que el sol hacía insufrible en verano, convivían siete mujeres desde veintidós años hasta cinco. Su propietario y cabeza de familia buscaba, para lograr mayor desahogo, desalojar al soldado Juan Vicente Lavilla, retirado de la Compañía Provincial de Milicias de Buenos Aires generándose un conflicto judicial ante su negativa.<sup>1</sup>

Ana Velázquez, viuda y pobre, fue finalmente desalojada de una casita “durante las invasiones de los ingleses – bajo la lluvia, la llevaron a casa de una hija y la depositaron allí”.<sup>2</sup> Por su parte la mujer de Andrés Sotomayor “...alzaba las manos al cielo pues se consideraba segura de los sobresaltos con que vivía en aquel desierto...” cuando su marido edificó un rancho en terreno ajeno en Retiro.<sup>3</sup>

He aquí algunos ejemplos desde los conflictos planteados ante la Justicia de cómo accedían los habitantes de Buenos Aires al cobijo de la vivienda y a la calidad de sus vidas. Uno era un propietario que para obtener el lucro de los alquileres restringía el espacio habitado por su familia hasta el hacinamiento y lo insalubre. Otros accediendo sólo a alquileres o a viviendas precarias que aún así obtenían la protección de los centros urbanos. Nos preguntamos aquí – y el autor responde a nuestras dudas - como elegía vivir esta sociedad porteña, como procuraba su vivienda y que uso le daba. ¿Por qué la gente hace lo que hace? ¿Por qué actúa de manera diferente en diferentes momentos y lugares? Buscar la motivación, explicar el comportamiento mediante la tradición y observar las diferencias de conducta según las diferencias de oportunidades son los caminos por los que comienza a transitar el historiador para dilucidar las problemáticas que se plantea. ¿Qué importancia tienen las diferencias de motivación comparadas con las diferentes tradiciones y oportunidades? Los límites se imponen básicamente a lo que un agente económico puede hacer a través de las condiciones estructurales que ponen límites físicos, técnicos, económicos y legales ya que “no puede flotar sobre la tierra”. Los límites se imponen asimismo a través de la elección del accionar por parte de los agentes para lograr su supervivencia a través tanto de la tradición como de la razón.<sup>4</sup> La experiencia personal y social, agregamos, es indudablemente parte esencial de la motivación del accionar que aquí se plantea.

La fuerte impronta de los estudios geográficos<sup>5</sup> y de la sociología en los años sesenta revoluciona los estudios sobre los espacios urbanos. Henri Lefebvre ya planteaba que la ciudad proyecta sobre el terreno a la sociedad como totalidad, comprendiendo su cultura, sus instituciones, su ética y sus valores. Concluye que su base económica y las relaciones sociales constituyen su estructura propiamente dicha. Subraya asimismo que el entorno es un medio que el grupo humano moldea, deforma y transforma en consonancia con su concepción de la vida y del hombre generando una relación compleja y conflictiva entre el grupo humano y su marco necesariamente flexible y elástico. La función simbólica representada por los edificios públicos y religiosos y la función lúdica de las ciudades, se destacan como parte de la dinámica y del diálogo urbano con el grupo humano que la habita y la vive.<sup>6</sup> Por su parte Fernand Braudel no sólo se preocupó por el espacio sino que también dio pasos decisivos sobre la historia de la cultura material y en ella sobre la vivienda urbana y rural destacando las diversas condiciones de vida de los diferentes sectores sociales hacia afuera y al interior de las viviendas.<sup>7</sup>

Los estudios que presenta aquí Osvaldo Otero evidencian un giro interesante en la historia de la vivienda. Ha sido considerada usualmente como necesidad básica del hombre, como demostración de los avances tecnológicos aplicados a la construcción o como testigo ostentoso del nivel alcanzado por los grupos de poder en cada tiempo y lugar. En este caso su estudio adquiere otra dimensión.

Indudablemente enrolado en los nuevos paradigmas de la historia rescata a la vivienda no sólo como un recurso indispensable para el abrigo del hombre. Es también objeto central para el análisis de la cultura material planteándola como un “lugar de vida”. El espacio doméstico es aquel donde los individuos y los grupos sociales desarrollan relaciones

---

<sup>1</sup> Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires (AHPBA): 1802: 5-4-60-12 y 5-4-61-9

<sup>2</sup> AHPBA: 1805 5-4-58-7

<sup>3</sup> AHPBA: 1788 5-3-41-11

<sup>4</sup> Jon Elster. “La motivación de los agentes económicos en el pasado” en Jerzy Topolski, Carlo M. Cipolla, Paul Bairoch, E. J. Hobsbawm, C. P. Kindleberger *Historia económica. Nuevos enfoques y nuevos problemas*. Barcelona, Editorial Crítica/Grijalbo, 1981, pp 49-70

<sup>5</sup> Max Derruau, *Tratado de Geografía Humana*, Barcelona. Ed. Vicens Vives sexta edición, 1964

<sup>6</sup> Henri Lefebvre, *De lo rural a lo urbano*, Barcelona, Ed. Península 1973pp.139-145

<sup>7</sup> Fernand Braudel. *Civilización material y materialismo*, Barcelona, Editorial Labor, 1974

interpersonales de todo tipo: sociabilidad básica, actividades económicas y sensibilidades múltiples. No olvida tampoco que cada vivienda es parte del conjunto urbano que evidencia formas de vivir de sus habitantes en aquel tiempo y espacio distinguiéndose también en relación a ella los diferentes niveles sociales contribuyendo a la caracterización de los diferentes sectores componentes de la sociedad.

Estudiada la casa edificada desde sus antiguos planos, testamentos de sus moradores, circulación en la compra, venta y alquiler queda encuadrada con precisión en las políticas urbanas de los diferentes gobiernos. La sensibilidad que despierta su imagen queda además plasmada en las impresiones de los viajeros y en el análisis de las características ornamentales de las que quedan en pie. Sobre esa base este estudio conduce sin duda a diferentes perspectivas del objeto en estudio: las formas, el saber, el uso y la función. Todo ello se desarrolla señalando enfáticamente que los hechos históricos no ocurren descontextualizados del espacio material y este a su vez no prescinde de las formas de sociabilidad y de la sensibilidad de sus ocupantes.

Lo interesante aquí es que esencialmente el autor es arquitecto y como tal aporta al análisis histórico de la vivienda y del desarrollo del espacio urbano el saber de su profesión y la sensibilidad propia de la misma. Conocimientos estos que le permiten visualizar las características de los diferentes tipos de vivienda en el Buenos Aires de fines del siglo XVIII, los avatares que atraviesan sus constructores y las condiciones en las que trabajan.

En la lectura identificó de acuerdo a estas múltiples perspectivas una articulación dinámica en la estructura de la obra en tres conjuntos homogéneos e interrelacionados inevitablemente con los restantes. Deja al margen la confirmación rigurosa de cada caso propia de la tesis de doctorado para presentar en forma amena la lectura a un público amplio sin desdeñar el aparato crítico que necesita el estudioso para la elaboración del complejo proceso histórico que analiza.

La articulación inicial y de introducción a la obra muestra ya la dualidad de intereses del historiador de la arquitectura que conducen finalmente a un mismo objetivo. Así el marco geoambiental centrado en el soporte físico y el clima, está inmediatamente acompañado por el encuadre que denomina marco humano abordando no sólo la dimensión de la población sino las condiciones del habitat y las formas de sociabilidad.

En un primer abordaje del tema se profundiza en el marco político y económico en el que se inserta Buenos Aires como centro urbano y puerto colonial. A continuación y articulándolo con una temática más específica y demostrativa de las políticas de gobierno que es de particular interés, surge el marco jurídico en el que se desarrolla la urbanización en la época. Se analiza en profundidad el régimen urbanístico y el de tenencia de la tierra recopilando la normativa que lo rige y subrayando especialmente las prácticas referidas a las relaciones contractuales, los pliegos de condiciones, el financiamiento y la fiscalización de la obra. Nos introduce asimismo en el estudio pormenorizado de la responsabilidad requerida al profesional así como los conflictos que surgen en el contexto de dicho régimen y de las prácticas de la ejecución de la construcción de viviendas.

En lo que considero la segunda parte de la obra el centro y eje de interés es el espacio urbano. Enmarcando el tema en el análisis comparativo de otros espacios de influencias europeas y americanas sobre el arte de la construcción en la época, profundiza en el origen de la ciudad y su proceso de urbanización y densificación del suelo en un análisis exhaustivo del tejido urbano. En este punto comienzan a observarse con precisión a los habitantes de la Buenos Aires de entonces viviendo la ciudad. A continuación nos conduce a la obra arquitectónica como programa arquitectónico del diseño urbano tanto desde su perspectiva estética como desde el diseño de los espacios privados y de la vida íntima. La secuencia de planos que se ofrecen al lector le permite visualizar las motivaciones de cada uno de los personajes propietarios de las casas porteñas tanto en su exterior como en su interior.

El tema de la obra arquitectónica en éste libro es el producto de una búsqueda minuciosa y fructífera y un aporte indiscutible de la obra. En él analiza primeramente los materiales necesarios para la construcción que se suceden en una prolija secuencia explicativa y lo que es más interesante, las fuentes locales de aprovisionamiento: ladrillos, tejas, vidrios, pétreos, hierro, quincallería, pinturas, fibras, maderas y aglomerantes. No aparecen sólo en un enunciado sino que nos informa su localización. Acompaña en segundo término las tecnologías de la construcción, las prácticas para el trabajo entre otros, de carpintería, los revestimientos, y la calefacción. Por último se añaden en este capítulo dos temas que se obligó el autor a reducir pero que son de suma importancia acerca del estado del saber de los profesionales de entonces sobre la construcción aplicado a las viviendas de Buenos Aires y fundamentalmente otra interesante perspectiva referida a la necesidad y calidad de la mano de obra con la que contaron para llevar a cabo la obra.

En el tercer y último apartado un nuevo cambio de perspectiva en el enfoque, nos muestra, al informarnos acerca del uso de la vivienda, la extensión de su locación y el comercio de bienes inmuebles en los cuarenta años en los que extiende su estudio. La rentabilidad y el precio de la vivienda son parte de este abordaje así como los vaivenes del mercado inmobiliario y los volúmenes de transacciones de compra-venta analizados desde los registros notariales.

Mucho molesté e insistí para la concreción de esta publicación y hoy me congratulo que este interesantísimo material sea accesible al público y a los estudiosos de la Historia.

# REFLEXIONES TEMÁTICAS

*La historia exclusivista escrita solo para el grupo no puede ser una buena historia incluso cuando es algo más que una visión parcial políticamente de una subsección ideológica del grupo de identidad más amplio. Ningún grupo de identidad, por numeroso que sea, se encuentra solo en el mundo; el mundo no puede transformarse únicamente para adecuarse a él, ni tampoco el pasado.<sup>1</sup>*

*Eric Hobsbawm*

El historiador sabe lo que ocurrió, conoce el pasado terminado, pero busca los indicios, las rupturas en las continuidades: para comprender el curso de las tensiones donde los objetos de la cultura material, los lugares de vida inciden en el espacio social, en las vivencias diarias de los hombres<sup>2</sup>.

Con el devenir del siglo XX, se instalaron como eje central de la discusión historiográfica nuevos paradigmas, sacando los estudios históricos de aquellos míticos análisis que miraban el pasado a través de un sujeto destacado o una organización social, evolucionando las investigaciones hacia la comprensión del sentido de las conductas de los hombres y sensibilidades de las acciones, indagando al individuo o al grupo social, tendiendo de esta forma a comprender el porqué de las vivencias cotidianas y el funcionamiento de la sociedad.

¿Es necesario metodológicamente limitar y ubicar temporalmente el objeto estudiado? El problema de la periodificación tiene visiones encontradas y en el campo de la historia de la arquitectura fijar un espacio temporal es sumamente complejo, no solo por la visión de lo parcial o lo total, sino porque la vivienda se presenta en muchos casos como un objeto físico no concluido y en constante proceso de transformación. Los lugares de vida, mientras existen, son dinámicos no permitiendo anclar la arquitectura a un pasado inevitablemente terminado.

Al estudiar los espacios privados, podemos considerar que el estudio de la casa<sup>3</sup> exige el uso de múltiples métodos que aborden la investigación, entre ellos, podemos señalar el ámbito geográfico, el diseño, las funciones de

los espacios, el sistema signifiante de ornamentación, etc., sabiendo previamente que ninguna de las categorías de análisis tiene la limpieza teórica de la definición académica.<sup>4</sup>

¿Qué definimos por valor? Lo pensamos como todo aquello que en cualquier campo enriquece sus componentes en comparación a otro y le agrega categoría económica o social.<sup>5</sup>

¿Podemos determinar como interpretamos el concepto de colonial tardío? Lo interpretamos no solo como la valoración cronológica signada por la terminación de la dominación colonial, sino fundamentalmente por el afianzamiento de un modelo que más allá de las aspiraciones de la Corona, trasladó el poder a la elite de mercaderes y consolidó formas de acumulación económica coincidentes con el dominio del capital mercantil.<sup>6</sup>

El estudio de los espacios domésticos, la casa, los lugares de vida, son la base material sobre la que los hombres elaboran relaciones interpersonales y con la sociedad, siendo el eje de esta investigación explicar la evolución espacial, tecnológica, el plan de necesidades, la función, el uso y el valor simbólico de la arquitectura doméstica bonaerense en tiempos de la transición del siglo XVIII al XIX, tendiendo a construir una historia, que epistemológicamente es compleja, y se levanta sobre la objetividad y la subjetividad.<sup>7</sup> Entonces relacionar y conocer la matriz ideológica de aquella arquitectura, con qué y cómo fue realizada, como eran los espacios del hombre, nos permite conocer la forma en que un elemento de la cultura material fue signifiante e interactuó

---

Nota: "Se ha decidido seguir en las citas a lo largo de todo el libro la terminología y forma de escritura de la época, escritura que caracteriza las prioridades y formas de expresión utilizadas por la sociedad.

<sup>1</sup> Hobsbawm, Eric J., *Años Interesantes*, Buenos Aires, Planeta, 2003, p. 378.

<sup>2</sup> Farge, Arlette, *Le cours ordinaire des choses Dans la cité du XVIIIe*, Paris, Seuil, 1994, p. 9.

<sup>3</sup> Debo dejar en claro que el concepto casa es el de lugar de vida, no vinculándose al concepto familia.

<sup>4</sup> Lefèbvre, Henri, *El derecho a la ciudad*. Barcelona, Península, 1973, p. 77. Además comparto el criterio de Thompson, Edward P., "Folklore, Antropología e Historia Social", en *Historia Social*, UNED N°3, Valencia, 1976, pp. 81-82.

<sup>5</sup> Heller, Agnes, *Historia y Vida Cotidiana*, Barcelona, Grijalbo, 1972, p. 23.

<sup>6</sup> Amaral, Samuel, "El descubrimiento de la financiación inflacionaria Buenos Aires 1790-1830" en *Investigaciones y Ensayos*, Academia Nacional de la Historia N° 31, Buenos Aires, 1988, pp. 379-418.

<sup>7</sup> Langue, Frédérique, "Bolívar, Mantuano y Héroe, Representaciones y sensibilidades ante el mito republicano", *Nuevo Mundo Mundos Nuevos* [En línea], Coloquios 2008, Puesto en línea el 02 janvier 2008, URL: <http://nuevomundo.revues.org/index14632.html>.

socialmente no solo como un objeto de uso y valor de mercancía, sino también como ícono simbólico.<sup>8</sup> Estas ideas y el basamento teórico de la observación científica, llevó a indagar la vivienda, colocándola como foco de la investigación, para penetrar a través de un objeto de la cultura material, en el pensamiento de lo social y la respuesta social que trasuntó el objeto.<sup>9</sup>

Las relaciones de producción y los hombres, la interacción recíproca entre el contenido simbólico, el plan de necesidades, la forma espacial, el volumen edificado, etc. permiten construir interesantes hipótesis de investigación que ayudan a la comprensión de la sociedad urbana, un campo metodológico delimitado por el objeto de la cultura material, la casa, inserta en un espacio común, la ciudad, interceptado por las relaciones ideológico-económicas que se establecen entre los objetos y el hombre.

Las transformaciones políticas, económicas y sociales en el Río de la Plata hacia finales del siglo XVIII y principios del XIX se plasmaron en la construcción, que evolucionó e incorporó una nueva estética, nuevas tecnologías, nuevos materiales, nuevas funciones y otros usos a los lugares de vida. Ello puso en evidencia la estratificación social del habitante y del propietario como también, la heterogeneidad del paisaje urbano donde la sociedad indiana mostró toda la complejidad de las categorías socio-étnicas y un entramado de redes de afinidad, parentesco y padrazgo característicos del *Ancien Régime*.

Las ideas y presupuestos básicos de ésta investigación inducen otras preguntas que abarcan dos niveles conceptuales: la visión de lo macro y la percepción del microcosmos, conduciendo ambas a reconocer problemas no planteados por la historiografía tradicional. El análisis de otros paradigmas nos lleva a indagar no solo las imágenes, la estética de la arquitectura, los materiales, sino también las relaciones sociales, los procesos económicos, los sentimientos, todo un conjunto de fuentes, que aunque de exigua magnitud facilitan la comprensión del objeto histórico, decostruyendo el imaginario colectivo erigido como historia oficial.

¿Cuál fue entonces el significado de la vivienda? El concepto de casa, lugar de vida, espacio privado estudiado, se refiere a la casa como contenedor de las acciones de los hombres donde estos desarrollan de modo consciente y ordenado sus actividades, interactuando con su núcleo primario de pertenencia, sus relaciones amistosas, de trabajo o mercantiles. La fachada de la vivienda es la interface entre el individuo propietario y la sociedad, es el

punto de contacto del objeto privado con el espacio público, lugar éste de vínculo abierto y masivo, punto referencial en el contexto urbano-social. Los espacios intermedios de la casa, el número de habitaciones, la función y destino de las mismas son elementos iconográficos que trascienden el mero volumen edificado para exteriorizar pautas culturales y niveles sociales.<sup>10</sup> El juego ordenado de los volúmenes, de los llenos y los vacíos<sup>11</sup> son los elementos característicos de lo que llamamos arquitectura, pero lo formal se halla interceptado por conceptos tales como acumulación de capital, inversión y rentabilidad.<sup>12</sup>

Los edificios son un objeto de la cultura material cuyo estudio histórico implica ser abordado con el significado y el significante de la obra y también en términos de producción y consumo.<sup>13</sup> Como mercancía, la vivienda tiende a separar los lazos entre el objeto y la persona, pero no debemos olvidar que hay factores extrínsecos que restringen y asignan valores subjetivos que dominan el intercambio económico, siendo las leyes suntuarias las que controlan el consumo y consagran la ostentación del status.<sup>14</sup>

Pensar la cuestión sociabilidad urbana, considerando al núcleo poblacional solo por sus dimensiones o su lugar geográfico, estructura etaria o de género, es una visión lateral del problema como también lo es segregar las relaciones sociales y el sistema político-económico aislado de los objetos de la cultura material, los edificios y la ciudad, un conjunto de variables que configuran un todo simbiótico. Además el biotopo donde se implanta un agrupamiento humano, interactúa con los espacios del hombre definiendo el hábitat. La casa pues, no es ni fue, solo la expresión de la necesidad de protección.

La comprensión de la arquitectura es básicamente contextual, pero Buenos Aires carece del patrimonio tangible que aún hoy podemos vivir en Potosí o Cartagena de Indias. La arquitectura dieciochesca de la ciudad, tanto la pública como la doméstica y los espacios urbanos coloniales, se han perdido al fragor de los conceptos modernistas. La vivienda y el urbanismo del siglo XVIII son hoy, exiguas perlas, dado el reducido número de unidades que aún subsisten, viviendas que han sufrido fuertes intervenciones en los largos dos siglos. Aún así, las construcciones particulares no tuvieron el valor de la arquitectura religiosa, ni la majestuosidad de las viviendas limeñas, pero no por ello dejan de tener interés, ya que constituyen un documento de la vida y de la sociedad en el tiempo.<sup>15</sup>

<sup>8</sup> Debemos señalar que la cuestión del valor merece ser aclarada, siendo entendida en este trabajo como una apreciación práctica no susceptible de demostración lógica y que los valores como objeto, no se relacionan con un juicio de valor científico (Weber), y la crítica de las formas, la ideología, los sentimientos y pasiones tienen por objeto interpretar la arquitectura y la sociedad. De igual forma el concepto símbolo puede tener múltiples acepciones desde matemáticas a filosóficas. Por ello el concepto de valor simbólico utilizado transmite la idea inmanente en la sociedad que trasunta el ícono casa a través de sus formas. De igual forma al introducir el estudio en el espacio temporal colonial es solo un pacto para conceptualizar el virreinato, pero que por sí solo, no nos habla de los cambios ni las permanencias a lo largo del mismo, y, en ningún momento tiende a periodificar y donde "lo colonial" significa en toda la amplitud del término, la sumisión político, económica y cultural.

<sup>9</sup> Elías, Norbert, *La sociedad cortesana*, México, FCE, 1996, pp. 17-18.

<sup>10</sup> Entiendo por cultura, la herencia no biológica, sino la herencia aprendida socialmente, determinada por las pautas de comportamiento cultural que forman parte de la superestructura ideológica, y justamente es el aspecto más ideológico. El hombre como un ser social que produce sus propias condiciones de vida, pero estas condiciones son las que determinan una segunda naturaleza que, en este sentido, no es natural, sino social.

<sup>11</sup> Se entiende por llenos y vacíos las relaciones entre la masa construida (muro) y los vanos (ventanas, puertas, etc.)

<sup>12</sup> Kula, Witold, *Problemas y Métodos de la Historia Económica*, Barcelona, Península, 1977, p. 66 y p. 77.

<sup>13</sup> *Ibidem* 9, p. 66.

<sup>14</sup> Appadurai, Arjun, "Las Mercancías y la política del valor" en Apodourai, Arjun (comp.), *La vida social de las cosas*, México, Grijalbo, 1991.

<sup>15</sup> Buschiazzo, Mario, "Presentación" en Nadal Mora, Vicente, *Estética de la Arquitectura Colonial y Postcolonial Argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1946, pp. XI.

Para comprender las obras de la arquitectura doméstica podemos recurrir a estudiar los planos de las viviendas dibujados hace más de 200 años que son un modelo de la realidad, pero no la realidad misma,<sup>16</sup> sabiendo también que seguramente los planos, el pensamiento de la obra, no reflejan totalmente la realidad que se construyó. Pero la representación dibujada de las casas, permite al historiador leer las ideas centrales del proyectista y los deseos del futuro propietario, permitiéndonos así analizar los criterios de funcionalidad, importancia de los distintos lugares y exteriorización simbólica de la fachada, un corpus importante que ayuda a reconstruir la vivienda y la sociabilidad.

La documentación judicial referida a los inventarios post-mortem que hallamos en las sucesiones y los testamentos, constituyen una imagen estática, una fotografía de la situación en un momento a partir del cual proponemos penetrar los espacios privados donde se movieron los artesanos, los esclavos, las elites mercantiles, los burócratas, los ocupantes agregados, etc. y en la que todos de una u otra forma se interrelacionaron.<sup>17</sup>

Inquilinos y propietarios son categorías de análisis que ayudan a realizar la reconstrucción socioeconómica del bien inmueble, no solo como bien de uso, sino también como acumulación y como mercancía que ayuda a reflexionar sobre las relaciones entre el usuario propietario o inquilino y la sociedad, para comprender lo que transmite la casa, como significante social y como valor mercantil.

La casa en la cultura europea, observa Maravall, “*hace a la existencia del hombre*”<sup>18</sup> y tiene significativa importancia en su desarrollo, siendo socialmente el palacio o las rudimentarias viviendas, el espacio físico donde se dio el descanso, la reflexión y el cobijo. En su estudio sobre España, hace también referencia a la vivienda, sosteniendo que desde el siglo XV fue un deseo común de la sociedad “*tener una casa propia, lo mas alahada posible[...]*”<sup>19</sup> un criterio que acompañó las transformaciones sociales y se extendió en el tiempo. El mismo autor observa que la compra y alquiler de viviendas, constituía una inversión rentable más allá de la calidad de las edificaciones, existiendo en las sociedades medioevales, modernas y contemporáneas una aspiración manifiesta de posesión, utilizando como ejemplo Ciudad Real, donde el desarrollo urbano implicó necesidades de edificaciones y con ello la generación de un nuevo oficio, el alarife para hacer casas. En otra ciudad como Albaladejo, la expansión introdujo otra forma de evolución económico-urbana, donde dominó el alquiler de las pocas viviendas existentes ya que en el lugar se carecía de materiales para realizarlas

y ello demandaba una muy fuerte inversión de la cual se carecía. La fuente documental utilizada fueron los protocolos notariales que constituyen un corpus sólido en el cual no solo indagó la compraventa de inmuebles, sino también los alquileres y el origen de la propiedad.

En nuestro territorio, la importancia de la inversión en casas y terrenos fue significativa y las transacciones al igual que en España se hallan registradas en las escrituras públicas, un registro que, por la interacción del mercado constituye un documento dinámico sobre el que se puede reflexionar acerca de los bienes inmuebles. La estructura lingüística de los protocolos se mantuvo invariable en el tiempo estudiado, siendo una fuente propicia para abordar el tema, no solo para cualificarlo, sino también para cuantificarlo, pudiendo la investigación penetrar el mercado inmobiliario y analizar los estamentos altos de la población, concentradores del poder económico que realizaron múltiples operaciones de compra teniendo así una mayor apropiación de lotes y viviendas en el espacio urbano, una manifiesta exteriorización en el imaginario social que conocía a los propietarios, de la acumulación de riqueza registrada por aquella elite. Lo expresado no significa la inexistencia de transacciones de compra realizada por otros sectores sociales que poseían una clara conciencia acerca de la posesión intrínseca de la vivienda y reproducían las conductas de los sectores superiores de la sociedad.<sup>20</sup>

Los escritos de la burocracia estatal también constituyen una fuente documental y su estudio está orientado a marcar las reglas del sistema, utilizado tanto los Bandos del Virrey, como los Papeles y Actas de Sesiones del Cabildo que muestran hasta las más nimias preocupaciones del poder sobre la problemática urbana y las construcciones. Otras fuentes documentales consultadas fueron las Judiciales que nos permiten analizar la sociedad a partir de los conflictos por delimitación de terrenos, problemas de la obra, locación de los bienes, una infinita gama de disputas que señala la lucha de intereses y relaciones sociales, un corpus que no cubre todo el espectro social, aunque sí, el amplio gradiente que transita desde una capa algo superior de los estamentos bajos, hasta los sectores más altos de la población.<sup>21</sup>

En la Europa del siglo XVIII la aristocracia aliada a la Monarquía, difundió su mundo ilustrado marcando su orientación ideológica y señalando como un concepto inmanente, el origen natural del orden social.<sup>22</sup> Aquella cultura de la elite europea se reflejó en forma similar en el mundo de la América Hispana y la reprodujeron los sectores altos y el poder Ibérico Católico.

<sup>16</sup> Modelo, es utilizado en el concepto arquitectónico de construcción de ideas, ya que los planos y los documentos permiten al investigador conceptualizar los espacios, internalizar la idea de los volúmenes, los llenos y los vacíos.

<sup>17</sup> El estudio de los inventarios se realizó a partir de las sucesiones y han sido tratados en “*términos del período*”. Hacemos notar que el número total de sucesiones consultadas fue de 1784. Los años extremos analizados 1727 y 1863. Los años fuera del período estudiado fueron consultados con el objeto de tener parámetros de estado para describir el basamento urbano, como por Archivo General de la Nación en adelante AGN, Sucesión 3857 don Gaspar Acedo; AGN, Sucesión 3857, año 1727; Doña María Arias de Saavedra, 1787. En el caso de las posteriores corresponde a la sucesión de Doña María Eugenia Escalada Demaría, AGN, Sucesiones 5590, 1863, para observar, una mejor descripción de la misma unidad que había sido heredada en 1823, y correspondiente a la sucesión de su padre don Antonio José de Escalada siendo estudiada la unidad sita frente a la Plaza Mayor, conocida como los “*Altos de Escalada*”.

<sup>18</sup> Maravall, José Antonio, *Estados modernos y mentalidad social*, Madrid, Alianza, 1986, pp. 320-325.

<sup>19</sup> Alahada = Alhaja.

<sup>20</sup> Rosal, Miguel, “*Afroporteños propietarios de terrenos y casas (1750-1810)*”, en IV Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Municipalidad de la ciudad, pp. 363-380. Ver también Arendt, Hannah, 2003, *La Condición Humana*, Buenos Aires, Paidós, p. 42.

<sup>21</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 31.

<sup>22</sup> *Ibidem*. 21, p. 21.

El análisis de los escritos realizados por los viajeros, ha sido una fuente documental en la que se apoyaron muchas hipótesis sobre la urbanidad bonaerense en tiempos coloniales. La lectura de la ciudad, de las vivencias escritas por aquellos trotamundos fue realizada con su visión y su imaginación, pintando en sus narraciones las características formales de la ciudad y el hábitat. Sin embargo y sin querer deslegitimar los relatos y descripciones de los cronistas, merece señalarse que existe un amplio espectro de opiniones disímiles entre los expedicionarios europeos que se acercaron a tierras americanas y el análisis de sus escritos evidencia imágenes contrapuestas que nos lleva a tener reparos como fuente documental.<sup>23</sup>

Cada una de las variables del amplio conjunto de fuentes investigadas constituyen un cúmulo de datos con los que podemos reconstruir el modelo proyectual de aquellas viviendas, elementos todos que ayudan a la comprensión y la interpretación de las ideas centrales de funcionalidad, forma, significado y significativo de la casa, objeto de la cultura material y de las ideas dominantes en la sociedad bonaerense a fines del período colonial.

De las escasas construcciones de la época existentes hoy en el área, no hay ninguna que haya permanecido invariable en la larga cronología que va desde el virreinato hasta nuestros días. La vivienda a lo largo del tiempo es un organismo vivo y como tal, las obras que hoy podemos estudiar han tenido transformaciones y adaptaciones tecnológicas a lo largo de más de doscientos años, por ello, si bien son un documento, solo deben ser interpretadas globalmente constituyéndose los espacios y los detalles arquitectónicos decorativos en manifestaciones singulares. Los materiales hallados en las excavaciones arqueológicas o en los cateos realizados en los edificios todavía existentes, constituyen otra fuente que nos introduce en el análisis de las estructuras, de los muros, de los aparejos, de los vanos, de las columnas, de las pilastras, las impostas, las vigas, los pináculos, los gabletes, el jaharro, los dinteles, el coronamiento, la tipología de las cubiertas, etc. que caracterizaron las viviendas, permitiéndonos investigar y comprender aquella arquitectura.

El análisis de la variación métrica de los ladrillos y su morfología, los tipos de aglomerantes, la madera en uso, los herrajes, los materiales disponibles en plaza, la mano de obra, etc. permiten complementar la investigación y ayudan a pensar que la respuesta tipológica de los espacios del hombre, no solo respondieron a tradiciones, sino también a otros elementos que condicionaron la expresión plástica funcional. En toda sociedad las condiciones de los insumos de construcción y su tecnología de uso son un factor importante en la dirección del colectivo social.<sup>24</sup>

Repensar la historia es el análisis y la capacidad crítica

que tenemos para estudiar las fuentes documentales tradicionales, apoyándonos también en los nuevos aportes que otras ciencias nos brindan a la luz de los avances científico-tecnológicos, un método evaluativo que no sustituye el documento escrito pero si ayuda dar certidumbre.<sup>25</sup>

Las relaciones entre la vivienda y el poder, en éste estudio, están orientadas hacia un período y un tema, donde las políticas, que sistemáticamente impuso la potencia imperial en sus espacios coloniales, se expresó en términos de desequilibrios económicos, tecnológicos y contradicciones sociales que dejaron sus huellas en el imaginario social y en el espacio físico de la ciudad.

El trabajo pues, cobra sentido al plantear una visión y temas que rescatan formas de funcionamiento de la sociedad virreinal a través de un objeto significativo de la cultura material, “la casa” y es conceptualmente la historia social de dicho elemento en el período tardocolonial y los albores de la independencia, donde se entrecruza lo tecnológico, lo económico, las tradiciones, lo estético, etc.<sup>26</sup>

En esta investigación, se entiende a la “casa” como el objeto físico de la cultura material que sirve de cobijo al hombre con todos los valores immanentes que de ella trascienden. El conocimiento de la forma o el saber tecnológico de los materiales y de la construcción de la vivienda, es muy distinto del conocimiento de uso que se le atribuye al objeto,<sup>27</sup> no siendo convergentes los ritmos de alteración de la arquitectura y las estructuras sociales en el período de fines del siglo XVIII o los comienzos del XIX, período que engloba lo temporal cronológico con el ocaso del sistema político de dominación impuesto por el poder ibérico en tierras americanas y los albores de la independencia.

Las relaciones simbólicas, las categorías sociológicas y en general todas las categorías, fueron interpretadas en el trabajo, no como un concepto reificado,<sup>28</sup> como una parte estática del sistema, sino comprendido como un instrumento abierto, orientado a deducir la historia con una visión dinámica, en términos sistémicos, saliendo de la senda trillada que construyó la matriz historiográfica tradicional elaborada a partir de la descripción de un sistema cronológico de hechos políticos.

Se considera en esta investigación “valor simbólico” a todo aquello que en la conciencia social contribuye a acrecentar el patrimonio real o imaginario del objeto, y como el objeto trasunta valores a la sociedad.<sup>29</sup>

La recuperación de la memoria identitaria por parte de la nueva historia, llevó a investigar y formular otras

<sup>23</sup> Concolocorvo (Carrio de la Vandra Alonso) (1773), *El Lazarillo de Ciegos Caminantes*, Buenos Aires, Emece, 1997. P. 37. Otro trabajo es la compilación realizada por Fondebriber, Jorge, La Buenos Aires ajena, Buenos Aires, EMECE, 2001 en el que figuran los siguientes textos, Louis Antoine de Bougainville (1772) p. 43; Constance, Davie John, (1796) p. 57; Blackenridge, Henri Marie (1817), p. 79.

<sup>24</sup> *Ibidem*.21, p. 29.

<sup>25</sup> Schnapp, Alain, “La arqueología” en Le Goff, Jaques, Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 2º, Barcelona, Laia, 1974, p. 29.

<sup>26</sup> *Ibidem*.14, p. 17.

<sup>27</sup> Objeto colocado en la visión de Baudrillard transcrito por Appadurai, Arjun, *Ibid*. 14.

<sup>28</sup> El concepto de reificado en la idea de Theodor Adorno, sostienen que la sociedad y la conciencia han sido casi completamente cosificadas. Ver además el análisis de categorías sociales en Fontana, Joseph, *La historia después del fin de la historia*, Barcelona, Crítica, 1992, p. 85.

<sup>29</sup> *Ibidem*. 5, p. 24.

tesis, ubicándose en la perspectiva de la historia de las sensibilidades<sup>30</sup> rompiendo la tradición y la amnesia colectiva sobre los sujetos y objetos comunes. La renovación histórica colocó como eje de las investigaciones al ser humano y la sociedad; los nuevos abordajes que emergieron en las últimas décadas, enfocaron su mirada hacia la vida cotidiana, los elementos de la cultura material, el hábitat y el clima, la tecnología, un conjunto de nuevos aportes tendientes a comprender cómo y porqué se articularon movimientos transformadores del colectivo social, más allá de los hechos político-militares que finalmente son también parte y consecuencia de la sociedad, gestado por abajo en el entramado social. Este enfoque permite estudiar como interactuaba y funcionaba la sociedad colonial porteña en un proceso de transformación, donde cada estamento jugó sus roles, articuló redes, utilizó íconos y marcó sus espacios en una lucha que tendió a ocupar lugares y procuró adquirir status.

La movilidad social referida a los sectores sumergidos planteada a partir de los edificios que realizaron y construyeron,<sup>31</sup> en ningún modo tiene la idea de enmascarar las penosas condiciones de vida de los grupos bajos de la población, sino que se muestran las distintas capas que configuraron la sociedad para desentrañar la interacción y las conductas humanas, con el fin de tener una mejor comprensión del comportamiento de los hombres que integran el pueblo. Esta es una lectura que acerca teóricamente la Historia, la Etnografía y la Antropología. En el marco de una experiencia colectiva, el ejercicio historiográfico transita una visión estructuralista de los sujetos colectivos abordando un tema relegado en los estudios históricos previamente realizados.

El hábitat del hombre necesariamente respondió no solo a tradiciones sino también a otros elementos sociales, formales, funcionales y tecnológicos que condicionaron la función del objeto vivienda, en un espacio común, la ciudad.

La historia de las sensibilidades constituyó la base teórica utilizada como cimiento en una línea de investigación, donde el objeto de estudio, dialécticamente, opone el pensamiento individual a la mentalidad colectiva que regula las construcciones del sujeto en la sociedad.<sup>32</sup> Las nuevas corrientes historiográficas reconocieron la obligación de profundizar el análisis sobre el espacio físico urbano y los espacios privados como punto de interacción de los hombres y la articulación del poder. Este basamento teórico permite construir nuevas hipótesis no tratadas previamente por la historia oficial en el espacio del Río de la Plata.

Una constante en los estudios histórico-arquitectónicos, que recorrieron cronológicamente desde los asirios hasta nuestros días, es que se apoyaron en el análisis de la estética de la masa construida. Las investigaciones sobre las edificaciones del pasado o el presente, hablan de las

construcciones majestuosas y de una arquitectura cada vez más alejada de las obras del pueblo, olvidando que hay seres humanos y una sociedad que rodea a los objetos de la cultura material. Estos dialogan entre sí, dominando en los hombres los hábitos tecnológicos, culturales, sociales y las relaciones colectivas que no son contemplados en los análisis de las obras. El eje distintivo de los estudios desarrollados por las distintas vertientes del pensamiento arquitectónico, abrevaron mayoritariamente su ideología en lo formal de los edificios, siendo ésta, una expresión característica de una capa dirigente tecnocrática, imbuida de formalismos y de técnicas consustanciada con la ideología de las clases dominantes. Es decir, solo se objetiva la morfología de la obra y no permite comprenderla como una construcción humana, olvidando también la sociabilización de la misma y la función que innegablemente cumple.

Pensemos solo un momento tratando de traer a nuestro consciente el hábitat del pueblo en las ciudades hititas, egipcias o fenicias, ¿cómo vivían los campesinos en el medioevo o en el renacimiento o en el barroco en París, Londres o Roma? Seguramente, solo recordamos los grandes templos, los arcos ojivales de las catedrales góticas, la simetría, la búsqueda de las fuentes griegas y romanas, las formas puras del renacimiento, los espacios envolventes del barroco y en contraposición poco sabemos de la arquitectura de la masa, la arquitectura sin arquitectos, las viviendas de los labradores, de los artesanos, de la gente común.

La naturaleza del problema investigado tiene desde la ciencia histórica, el alcance metodológico dado por el marco del modelo teórico y el campo experimental. El problema analítico es por lo tanto, el carácter socio-histórico de los procesos y las transformaciones en el devenir tempororo-espacial y de las relaciones interculturales. El conocimiento de los desarrollos productivos, de la materia y de las tipologías espaciales constituyen formas propias y son parte de los procesos económicos que integran el objeto con los factores sociales de producción, consumo y valor de ícono.<sup>33</sup> Es decir, la casa es un artefacto de la cultura material que trasciende el mero objeto de función, para constituirse en objeto de acumulación económica y exteriorización simbólica. La naturaleza de la vivienda tiene además connotaciones que transforman lo funcional o económico en una cosa susceptible de ser deseada.

Buenos Aires en el período colonial no tuvo la majestuosidad de México, Lima o Potosí, pero es cierto que al influjo del comercio Atlántico nació una población significativa en el extremo sur del continente, un polo de desarrollo sobre el que se apoyó el naciente sistema capitalista anglo-sajón para penetrar y madurar una política colonial-mercantil. La ciudad-puerto fue una ciudad de mercaderes que estaba influenciada por corrientes ideológicas francesas e inglesas. Este espacio urbano fue el escenario donde los hombres desarrollaron la génesis de las transformaciones

<sup>30</sup> Langue, Frédérique, 2008, "Bolívar, Mantuano y Héroe, Representaciones y sensibilidades ante el mito republicano", Nuevo Mundo Mundos Nuevos [En línea], Coloquios 2008, Puesto en línea el 02 janvier 2008, URL: <http://nuevomundo.revues.org/index14632.html> p.3

<sup>31</sup> Plebe, subalterno, sectores bajos, bajo pueblo son palabras usadas alternativamente no como una categoría sociológica en el concepto puro, Al igual que el uso de elite o sectores altos no responde a categorías definidas, sino que son términos que caracterizan, para la ciudad de Buenos Aires, distintas capas sociales. Tanto la elite de la sociedad indiana como los sectores subalternos articularon en un paisaje de *Ancien Régime* vínculos de parentesco y solidaridad.

<sup>32</sup> Chartier Roger, *El mundo como representación. Historia cultural: entre práctica y representación*, Barcelona, Gedisa, R 2002, pp. I-II.

<sup>33</sup> Ibidem. 12, pp. 64-65.

políticas, económicas y sociales. Por ello, estudiar el período virreinal nos permite entender los orígenes del proceso revolucionario que llevó a la Independencia.<sup>34</sup> En la ciudad bonaerense las redes que tejieron, tanto las elites como los sectores subalternos, desde la perspectiva de acumulación, género, etc., se mostraron en los objetos simbólicos ideológicos de la cultura material.

El tiempo histórico no puede ser revertido y el contenido simbólico de los objetos, su valor ideológico, de transmisión de ideas, de significado y el uso que le asignan los individuos, se halla marcado por la historia de los hombres con sus anteriores vivencias y su ideología. Este análisis previo lleva a hacer una observación: se podría pensar este libro como un sistema teórico cerrado y concluido, pero las ideas por las que transita el desarrollo del mismo están orientadas a la producción de conocimiento y la creación de un sistema ideológico abierto, que nos lleve a descubrir e interpretar un mundo donde los hechos históricos no ocurrieron descontextualizados del espacio material.<sup>35</sup>

En dicho contexto, no es posible hablar de una mentalidad, una sensibilidad o una emoción, ni conducta homogénea, la historia de los hombres y de los objetos de la cultura material no son diferentes, son partes del todo que relacionados ayudan a construir la historia. Sin ser consumidor de un modelo explicativo formal, ni funcionalista, ni fragmentario, considero que ni el fundamento, ni la idea conceptual se basa en hacer una nueva descripción de la forma arquitectónica con un nuevo vocabulario, sino que la esencia del proyecto tiende a pensar y explicar la vivienda, lo concreto y lo formal, interactuando con el hombre en la sociedad.

En síntesis, considero a la casa como un objeto de uso y valor simbólico, inserta en un espacio urbano pleno de sociabilidad, donde las vivencias extrínsecas e intrínsecas, lo tecnológico, las relaciones jurídicas, el biotopo y las apetencias de los hombres fueron plasmadas y representadas por el objeto físico. El camino expresado en esta investigación, pensó la historia en términos de encrucijada.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Pérez Herrero, Pedro, "Región e historia en México (1700-1850)" en Pérez Herrero, Pedro, (comp.), *Métodos de análisis regional*. México, Instituto Mora, Universidad Nacional Autónoma de México, 1991. Véase también Halperin Donghi, Tulio, *Revolución y Guerra*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002 e *Ibidem*. 11 entre otros autores.

<sup>35</sup> Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, FCE, 1992. Ver también Moutoukias, Zacarías "Negocios y redes sociales: modelo interpretativo a partir de un caso rioplatense (siglo XVIII)", en Caravelle 67, 1997. Otro trabajo que enriquece la visión del tema es Devoto Fernando / Madero Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999.

<sup>36</sup> *Ibidem*. 28, Fontana. p. 84.

## MARCO GEOAMBIENTAL

*Eva la primera mujer, había sido hallada; la madre de todos nosotros viene de África. El asunto que queda por saber es si ella encontró a Adán [...]*<sup>1</sup>

Pierre Darlu

Es lícito pensar que el clima y la topografía fueron elementos condicionantes pero no determinantes de la respuesta arquitectónica. Sin caer en un falso positivismo determinista, podemos preguntarnos ¿el biotopo del espacio bonaerense en tiempos coloniales incidió en la respuesta arquitectónica y el hábitat del hinterland?<sup>2</sup>

La escala temporal de la vida humana tiende a hacer perder de vista los cambios climatológicos y geomorfológicos internalizándolos como immanentes e interpretando el clima y sobre todo el soporte geográfico, como elementos estables a lo largo del tiempo. Sin embargo existen variaciones tanto naturales como antrópicas que impactan en el espacio físico y pautan los hábitos y conductas del hombre.

La variabilidad climatológica problematizó la vida de los habitantes bonaerenses en tiempos coloniales tardíos, llevando a escribir don Lucas Alemán en el Telégrafo Mercantil:

*“[...] ¡Santa Bárbara bendita!  
¡Qué tempestad! ¡Qué borrasca!  
¿Se traerá piedra la nube?  
No señor: es viento y agua [...]”*<sup>3</sup>

Hoy ya existe consenso y nadie discute que al investigar un momento histórico es necesario también contextualizarlo geoambientalmente. Tal concepto obliga necesariamente a introducir el análisis de la geografía y el clima, cuyas consecuencias fueron parte del desarrollo de los objetos de la cultura material, los espacios habitables, la estructura urbana y las formas culturales de vivir, de trabajar y de relacionarse.

Las características geomorfológicas y la biota del espacio del norte bonaerense articulaban un ecosistema que no había sufrido alteraciones antrópicas significativas en la etapa previa al contacto hispano-indígena.

Los factores bióticos y abióticos no son inmutables, y no

solo el hombre es capaz de modificar el ecosistema. Es necesario por lo tanto, comprender y pensar la evolución de las características del mismo no debiendo concebir los ecosistemas como entidades perennes.

La geoforma costera regional que se extiende desde el actual Parque Lezama hasta Belgrano<sup>4</sup> de la actual ciudad de Buenos Aires, tenía hace cinco siglos una diferencia de nivel entre la parte superior de la meseta y la planicie de inundación del Río de la Plata, de aproximadamente diez metros que corresponde al antiguo acantilado labrado por las penetraciones marinas ocurridas en el cuaternario, correspondientes al pleistoceno y el holoceno medio.<sup>5</sup> El suelo próximo en la interface con el río, eran unos toscales que se observan en los dibujos de Essex Vidal o terrenos aluvionales provenientes de la sedimentación del Río Paraná que se depositaron en el estuario y la margen occidental del Plata.<sup>6</sup> El delta del Paraná se hallaba por aquellos años consolidado varios kilómetros más al norte de la actual configuración.<sup>7</sup>

El suelo es un producto de meteorización física y química que afecta las capas superficiales de la corteza terrestre, es el fruto de los agentes modificadores atmosféricos que actúan fundamentalmente a través de las precipitaciones y la disponibilidad de agua, medio que transporta los materiales dentro del perfil configurado por las pendientes naturales, los espacios erosionados y la sedimentación que articuló una geografía más o menos fértil. La formación Buenos Aires contiene tres horizontes de meteorización, siendo el más superficial el actual, que normalmente se eliminó para realizar las fundaciones de las viviendas. Todas estas características ambientales del ecosistema Pampeano hallan su correlato en los suelos loésicos que determinan un sustrato y un ambiente de condición árida y fría.<sup>8</sup>

El sedimento pampeano está constituido en su capa superficial por un depósito con abundante limo, arena finas y arcillas, un sustrato con buena capacidad portante

<sup>1</sup> Darlu, Pierre “Diversidad genética y origen del hombre moderno” en Hublin, Jean-Jacques / Tiller, Anne-Marie, *Homo sapiens, en busca de sus orígenes*, México, FCE, 1999, p. 317.

<sup>2</sup> Braudel, Fernand, *Las Civilizaciones actuales*, Madrid, Tecnos, 1998, p. 23.

<sup>3</sup> Telégrafo Mercantil en adelante T.M., 6 de mayo de 1801, escrito de don Lucas Aleman a don Etcétera Gavilán.

<sup>4</sup> Nabel, Paulina E. / Pereyra Fernando X., *El paisaje natural, bajo las calles de Buenos Aires*, Buenos Aires, Museo Argentino de Ciencias Naturales, CONICET, 2002, p. 77.

<sup>5</sup> Rusconi Carlos, “Datos acerca del Antiguo Fuerte de Buenos Aires”, en Revista del Museo de Historia Natural de Mendoza, Vol. IX, p. 51. Véase también *Ibidem*. 4, p. 62.

<sup>6</sup> Essex Vidal, Emeric, *Las Ilustraciones pintorescas de Buenos Aires y Montevideo*, Buenos Aires, EMECE (1817) 1999.

<sup>7</sup> Groeber, Pablo, “Contribución al Conocimiento Geológico del delta del Paraná y Alrededores”, en *Anales II*, 1961 C.I.C., La Plata, pp. 9-54.

<sup>8</sup> *Ibidem*. 4, p. 57.

admisible (más de  $\sigma_1$  3 Kg./cm<sup>2</sup>) que facilita la fundación de las construcciones.<sup>9</sup> La dificultad mayor que se encuentra para la cimentación y los muros de elevación de los edificios fue la presencia en el suelo de arcillas expansivas que por la alta higroscopicidad del sustrato hace variar el volumen del suelo y el comportamiento dimensional influye en la estabilidad de los paramentos, traduciéndose formalmente en la generación de grietas y surgimiento de humedad ascendente en las paredes.

Dos niveles podríamos caracterizar para ubicar el espacio donde fue implantada la ciudad de Buenos Aires, uno la cota del Río de la Plata y el otro, unos 10 metros por encima, significativamente marcado por un corte abrupto en la línea costera. La ciudad fue fundada en el borde y en el punto más alto de la meseta pampeana, básicamente entre dos arroyos, el llamado de Matorras al norte y el sistema del Tercero del Sur.

El sustrato sobre el que se apoyó la ciudad ha sufrido múltiples intervenciones antrópicas y hoy es imposible reconocer los niveles originales de la meseta ondulada. Solo podemos plantearnos señalar los puntos extremos del viejo asentamiento. La mayor altura, significativamente se hallaba ubicada en el punto donde se emplazó la Catedral y los puntos más bajos, en la periferia donde estaban los arroyos, pero el área tenía interiormente depresiones en las que se formaban lagunas.

Los aspectos gravitacionales hacen al funcionamiento y a la evacuación de aguas, pero alteraciones motivadas por pozos de origen natural o antrópico, dificultaban la circulación en tiempos de lluvia<sup>10</sup> y generaban múltiples problemas en la vida de los habitantes, una constante en el Buenos Aires colonial que fue recién comenzado a solucionar en 1784 al influjo del pensamiento ilustrado.<sup>11</sup> Los trabajos de nivelación fueron encarados por don Francisco de Paula Sanz quien el 29 de diciembre de 1784 dictó el Bando que determinaba la orientación de las pendientes de las aguas siendo el punto de mayor altura la Plaza Mayor y desde allí se encauzaban hacia las dos zanjas que enmarcaban por el norte y el sur la ciudad.<sup>12</sup>

La ordenanza de cambio de niveles en las vías de circulación corrigió aspectos referidos a la evacuación de aguas de lluvia, tarea luego completada con el pavimento de piedra, pero la transformación de la planimetría impactó en los espacios privados y obligó a los habitantes frentistas a rediseñar accesos a sus viviendas, modificar sus fachadas y adecuar los niveles internos de la casa con la nueva cota de la vereda.

El desarrollo urbano alteró las tipologías de las ventanas y las puertas construidas, pues en muchos casos quedaron por debajo de la rasante de la calle perdiendo el alféizar muchas de las ventanas existentes que permitían visuales más directas del peatón al interior de la casa y también

colocar escalones para salvar las distintas alturas. Tal fue el caso de don Pascual Martínez que solicitó en 1785 un permiso de construcción para modificar su casa por dichos problemas.<sup>13</sup>

Los arroyos que enmarcaban a Buenos Aires eran entendidos por la población y por los gobernantes como límites, como fronteras.<sup>14</sup> El régimen de lluvias y la absorción del suelo, hacían que la importancia de aquellos arroyos no fuera significativa. Sin embargo en el imaginario de la sociedad colonial constituían un borde que limitaba el desarrollo urbano.

Las necesidades planteadas por el crecimiento de la ciudad, nacidas en los crecientes flujos humanos, llevó a Vértiz en 1772 a promulgar el bando que ordenaba tapar los cursos de agua tirando la basura y animales muertos en las zanjas, política repetida en 1791 por el virrey Arredondo, quien dictó otro bando determinando específicamente cerrar las zanjas de Viera y de Matorras.<sup>15</sup> A nivel individual en 1787 el Cabildo autorizó a don Andrés de Caxaraville a encauzar las aguas de Tercero del Sur que cruzaban su terreno en el barrio de San Pedro Telmo, permitiéndole y agradeciéndole que construyera un ducto para conducir las aguas.<sup>16</sup>

El hombre ha tratado de sobreponerse a la geografía natural llevando a insistir en la expansión urbana no respetando aspectos topográficos. La carencia de vías y medios de transporte adecuados al desarrollo de la ciudad signaron el crecimiento de la aglomeración, un agrupamiento humano cuya sociedad privilegiaba la cercanía, no solo por una necesidad física sino también como status, produciendo un conjunto de medidas antrópicas que cambiaron el soporte físico reconfigurando la estructura planimétrica de la ciudad de Buenos Aires.<sup>17</sup>

### El hábitat pampeano

En el devenir de los últimos quinientos años, muchas alteraciones naturales y antrópicas han impactado en el universo del espacio geográfico del norte bonaerense que modificaron sus ecosistemas.<sup>18</sup> El estudio de las mismas permite comenzar a comprender los cómo y el porqué del funcionamiento espacial de la aglomeración porteña, las interrelaciones del espacio físico y la sociabilidad. El biotopo y la biota de la meseta occidental del Río de la Plata, poseía características que permitían la rápida inserción y adaptación del hombre en el espacio geográfico.

Essex Vidal a comienzos del siglo XIX pintó la acuarela “Carro Aguatero” donde observamos tunas y áloes en el límite del terreno de una casona ubicada en el área del Retiro. Aquellas plantas graficadas por Essex Vidal corresponden a una cactácea perteneciente al área fitogeográfica del Espinal que se desarrolla bajo condiciones semiáridas a áridas, un espacio donde también existen espinillos.<sup>19</sup> La

<sup>9</sup> *Ibidem.* 4, p. 40.

<sup>10</sup> Archivo General de la Nación Argentina en adelante AGN IX 19 2 3 f. 9, Bando 21 de Mayo de 1772.

<sup>11</sup> Actas del Extinguido Cabildo en adelante AEC Acta 22 de Julio de 1614.

<sup>12</sup> AGN, Bandos IX 10 1 5 f. 36.

<sup>13</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 8 f. 73, 3 de Septiembre de 1785.

<sup>14</sup> AGN, Hermandad de la Santa Caridad IX 6 7 8.

<sup>15</sup> AGN, Papeles del Cabildo IX 19 2 3 F 89. Véase también AGN, XII 4 2 17, Bando del 11 de enero de 1791.

<sup>16</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 ff. 194-195, 2 de abril de 1787.

<sup>17</sup> Ver “el soporte físico” del presente capítulo y el Bando de modificación de niveles de las calles ya citado AGN, Bandos IX 10 1 5 f. 36.

<sup>18</sup> Tonni, Eduardo / Fidalgo Francisco, “Consideraciones sobre los cambios climáticos durante el pleistoceno tardío-reciente en la provincia de Buenos Aires. Aspectos ecológicos y zoogeográficos relacionados” en *Ameghiniana* XV (1-2) Buenos Aires, pp. 235-254.

vegetación climática del área donde se fundó Buenos Aires corresponde entonces al bosque xerófilo y en él, la arborización dominante era el tala (*Celtis tala*). Este árbol, por sus características morfológicas, limita su utilización económica solo como fuente energética, pero eran escasos los bosquecillos en las postrimerías del período colonial, induciendo su carencia, a cortar plantaciones frutales para el uso como combustible por parte de los habitantes ciudadanos.<sup>20</sup>

Con el arribo de ganado vacuno de Europa también llegó la hierba de alimentación, el cardo (*Cynara cardunculus*) y una gramínea, el pasto puma del género *Stypa*, que se adaptó a la tierra virgen e inició un cambio en el ecosistema y las características del alimento del ganado. La biodiversidad de la pampa se vio incrementada por el aporte de ganado foráneo y animales domésticos pequeños que coadyuvaban a la consolidación y al hábitat humano de acuerdo a las formas europeas de alimentación.

El carbón vegetal o la leña tuvieron un papel fundamental en la economía que se reflejó en el espacio doméstico en la cocción y la calefacción, siendo la energía un insumo determinante de la calidad de vida. La escasez de carbón vegetal o simplemente leña obligó a su importación desde otras regiones trayendo ello fuertes conflictos por el precio, ya que incidía en el costo de vida en especial de la plebe.<sup>21</sup> También hubo sectores de la población que emplearon como fuente energética alternativa los huesos provenientes de los mataderos que poseía un menor poder calórico y era maloliente. En el área del trabajo la energía fue escasamente usada como fuerza generadora de potencia para movimiento de máquinas. Los herreros hacia fines del período colonial emplearon el carbón mineral.<sup>22</sup>

El clima y especialmente los fenómenos atípicos se ven reflejados en las series económicas con problemas de alimentación, epidemias, plagas, etc. todo un conjunto de variables que aunque no son suficientes para determinar la interrelación causal entre lo físico y lo social, sí han condicionado la economía y el hábitat del hombre.

Los climatólogos coinciden en definir el espacio temporal que corre entre los años 1450 y 1850 como un interregno en el que se produjo un evento significativo de carácter mundial que determinó el ambiente de la tierra, período

conocido como la Pequeña Edad de Hielo.<sup>23</sup> En aquella época y paralelamente con el avance de los glaciales en el sur patagónico se produjo en la pampa bonaerense un cambio climático significativo marcado por un aumento de la aridez.

Al recorrer los documentos de las Comandancias de Frontera, las Actas de los Cabildo de Buenos Aires y de Lujan encontramos repetidas menciones referidas a situaciones climáticas similares a las citas que realizaron los viajeros-cronistas en las descripciones y donde los términos más usados fueron sequía y peste.<sup>24</sup> El régimen pluviométrico en la pampa bonaerense y especialmente en torno a la ciudad de Buenos Aires desde mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX se hallaba en torno a los 800 mm anuales<sup>25</sup> con una marcada estación seca.

No hay duda que existe una relatividad geohistórica en la extensión y los límites de las regiones naturales en la visión de una economía agrícola de siglo XVII<sup>26</sup> y los períodos climáticos de lluvias y sequías dejaron su huella en la pampa bonaerense que impactaron directamente en la planta urbana por las tormentas de tierra que oscurecían el horizonte similar a las que se desarrollan en el oeste norteamericano, los *dust bowls*.<sup>27</sup> La reconstrucción semi-cuantitativa del período preinstrumental, caracterizó el clima como semi-árido con circunstancias y aislados eventos de fuertes lluvias.<sup>28</sup>

La temperatura y el viento constituyen uno de los aspectos histórico-ambientales más difíciles de evaluar y ambas son variables condicionantes de la estructura física y funcional de la vivienda que poseen un fuerte componente psicológico. Para Buenos Aires en el período llamado preinstrumental se carecen de series numéricas sustantivas mas allá de los esporádicos registros como los realizados por Cerviño y publicados en el Semanario de Agricultura, Industria y Comercio o ya avanzado el siglo XIX los datos consignados en la campaña de Rosas o las series que en la segunda década del siglo XIX fueron elaboradas por el Registro Estadístico de la provincia de Buenos Aires. No podemos sin embargo, dejar de realizar algunas consideraciones a partir de valores cualitativos que son indicadores indirectos con los cuales interpretamos el macroambiente colonial.

<sup>19</sup> *Ibidem*. 6, p.166. El tema también fue tratado ampliamente por Cabrera, A.L., "Fitogeografía de la República Argentina". en Sociedad Argentina de Botánica 14 (1-2), 1971, pp. 1-42.

<sup>20</sup> AEC, Acta del 29 de diciembre de 1786. Otra fuente interesante que realizó una recopilación descriptiva del paisaje pampeano en el siglo XVIII y XIX fue Garavaglia, Juan Carlos "Pastores y labradores de Buenos Aires. Una historia agraria de la campaña bonaerense, 1700-1830, Buenos Aires, de la Flor, 1999 pp. 21-24.

<sup>21</sup> AGN, Sucesiones Leg 6367, año 1782. Desde el punto de vista económico se observa el paralelismo entre el máximo índice de costo de vida establecido por L. Johnson y las quejas por el valor del combustible AGN, Cabildo de Buenos Aires IX 19 5 2 f. 59, 6 de mayo de 1803.

<sup>22</sup> Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires en adelante AHPBA, Fondo de Contaduría de la Provincia, Leg 1017, 20 de octubre de 1812. Torres, Luis María, Cuestiones de administración edilicia de la ciudad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Documentos para la Historia Argentina, Buenos Aires, 1918, T IX., p. CXXXV. También se ha verificado el uso del hueso en estudios realizados por Traversa, Luis P. / Otero, Osvaldo / Pittori, Carlos A., Presencia de P en ladrillos cerámico provenientes de la ciudad de Buenos Aires fabricados en tiempos coloniales", La Plata, LEMIT-CIC, 2003.

<sup>23</sup> Wallace Broecker, "Climatic Change: Are We on the Brink of a Pronounced Global Warming?" en Science, vol. 189 (8 de agosto de 1975), 460-463.

<sup>24</sup> Entre otros documentos podemos citar: AGN, IX 1 5 1 f. 541, año 1766; AGN, IX 1 4 2 f. 20, año 1772; AGN, Cabildo IX 19 2 3, f. 185, año 1773; AGN, Bando del Cabildo IX 8 10 4 f 122, año 1779; AGN, IX 1 4 3 f. 103, año 1780; AGN, IX 1 5 1 f. 687, año 1787.

<sup>25</sup> Deschamps, Jorge et al., Cambio Climático en la Pampa Bonaerense, Las precipitaciones de los siglos XVIII AL XX, Buenos Aires, Editor UB, 2003, p. 18.

<sup>26</sup> Cunil Grau, Pedro, "La Geohistoria" en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., *Para una historia de las América*, T 1, México, FCE, pp.144-145. El tema es también tratado por Prieto, María del Rosario / Herrera Roberto G, "De sequías, hambrunas, plagas y "otras varias continuas calamidades acaecidas en la jurisdicción de Córdoba" durante el siglo XVIII" en Cuadernos de Historia, CIFFyH, UNR N° 4 año 2001, como así también *Ibidem*. 25.

<sup>27</sup> *dust bowls* = Nube de polvo. Semanario, British Packett and Argentine News, Buenos Aires 18 de febrero de 1832.

<sup>28</sup> Politis, Gustavo, 1984, "Climation variations during historical times in Eastern Buenos Aires Pampas, Argentina", en Quaternary of South America and Antarctic Peninsula, N° 3, Rotterdam, 1984, A.A.Balkena p. 134.

¿Era Buenos Aires un espacio ventoso? Pocos son los datos cuantitativos que nos hablen de ésta característica y solo podemos remitirnos a vagas notas como la carta enviada por el Comandante de Frontera de Chascomús al Virrey, el 19 de enero de 1781<sup>29</sup> o en la sucesión de doña María Josefa Aldao donde aparece una reparación de la vivienda por un temporal de viento en el año 1781.<sup>30</sup>

La brisa del río fue el viento predominante tal como lo consignó El Telégrafo Mercantil, que además informó sobre las características climatológicas en distintos meses de 1801 anotando algunos valores barométricos y de temperatura siendo aquellos datos cuantitativos una de las primeras citas instrumentales.

Don Santiago de Liniers, en una carta a un amigo escrita en Candelaria el 13 de marzo de 1804 profundizaba el tema del cambio climático global, un tema importante para el hombre colonial, donde equiparaba las características de modificación atmosférica a los hechos políticos.<sup>31</sup>

El Cabildo de Buenos Aires registró en el acta del 11 de Junio de 1805 una de las tormentas más significativas que sufrió el área, originadas por una fuerte sudestada que impactó en la Ciudad de Buenos Aires y el cercano Puerto de Las Conchas.<sup>32</sup> La sudestada impactaba sobre la costa con fuertes ráfagas que originaban, como aún hoy sucede, inundaciones en las zonas bajas de la ciudad.

Otro fuerte vendaval padeció la ciudad en 1809 cuando un viento pampero dañó el espacio bonaerense y el Río de la Plata, hecho que fue anotado en el libro de bitácora de la Lancha Santa Bárbara.<sup>33</sup> A comienzo del invierno aumentaba la frecuencia de las corrientes de aire procedentes del oeste y sud-oeste, el viento pampero una corriente de aire seca que solía producir bajantes del Río de la Plata y generar situaciones que perjudicaban la vida por la falta de provisión de agua dulce, como también al comercio por los problemas de navegación que obligaba a los barcos a quedar muy lejos de la costa o varados sobre el lecho del río.

La brisa del estuario del Plata poseía también vientos húmedos del este, sobre todo en verano, una constante descrita que perturbó y condicionó el ambiente, la vida, sobre todo a fines del siglo XVIII y comienzos del XIX, donde la aglomeración se desarrollaba paralela a la costa con escasa profundidad de penetración en el territorio continental. La temperatura ambiente es un parámetro sumamente variable, que cualitativamente tiene una fuerte carga psicológica. La inexactitud de los aparatos de medición de la época, darían de cualquier forma una imagen más certera que la evaluación cualitativa. Las muy exiguas series numéricas anuales de temperatura en Buenos Aires, solo permite configurar una idea de las

características térmicas de la ciudad.

Si bien no podemos afirmar que los inviernos fueran sumamente rigurosos, solo podemos imaginar inviernos fríos, donde incluso hubiera alguna nevisca, ya que don Francisco Álvarez Campana solicitó al Cabildo de Buenos Aires, el cual la trató y registró en el Acta del 20 de enero de 1757, un permiso de exclusividad para construir pozos destinados a guardar nieve del invierno y venderla en verano.<sup>34</sup> Si bien esta época coincide con la pequeña Edad de Hielo, dudamos de la caída de nieve significativa en Buenos Aires más allá de algún evento singular, ya que se carece de otros indicadores indirectos que necesariamente debían existir.<sup>35</sup>

Don Pedro Cerviño de 1805 anotó algunos datos con mayor rigurosidad científica sobre la temperatura a la sombra en el espacio porteño, pero las series comprenden un escaso período.<sup>36</sup> Una descripción realizada por “Un Ingles” en el periódico “The British Packet”, publicada en la segunda década del siglo decimonoveno nos ayuda a construir una imagen del clima, con la limitación de haber sido realizada por un cronista y tener una gran carga de subjetividad.<sup>37</sup>

La geohistoria del territorio que ocupa el norte de la actual pampa bonaerense, permite reflexionar sobre la evolución operada en el ecosistema desde la fundación hasta la independencia, un limitado tiempo climatológico de doscientos cincuenta años. El escenario geohistórico no es un espacio estático,<sup>38</sup> en él jugaron diversos factores, como los aspectos naturales y la acción antrópica cultural.<sup>39</sup>

El territorio que ocupa la ciudad de Buenos Aires, al igual que el territorio Americano, no era un espacio geohistórico consolidado y en aquella geografía, la naturaleza y el hombre convivieron en un inestable sistema.<sup>40</sup> El núcleo urbano nació de una elección geopolítica y no surgió de una necesidad natural de agrupamiento de los hombres en un espacio geográfico. La Corona Ibérica lo implantó como fruto de la necesidad de dominio y control.

Las variables geoambientales tienen distinto rango de importancia en el diseño urbano, en el plan de necesidades de la vivienda y en el diseño de la casa. Consecuentemente las respuestas técnicas constituyeron un marcador de las prioridades que asignó el proyectista y el usuario a las características del diseño de los lugares habitables, construyendo así, los elementos materiales y formales que hicieron al hábitat en una sociedad. Todas las variables ambientales y geomorfológicas no fueron determinantes para la evolución y desarrollo de la ciudad, pero sí fueron factores que interactuaron con las pautas culturales y orientaron las acciones de los hombres.

<sup>29</sup> AGN, Comandancia de fronteras IX 1 4 3 f.170.

<sup>30</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 7 4 f. 7.

<sup>31</sup> AGN, Fondo Los López VII 2410, ff. 73-88, 16 de marzo de 1804.

<sup>32</sup> AEC, Acta 11 de junio de 1805.

<sup>33</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones, 7 4 8 5 , 19 de abril de 1809, pp. 28-34.

<sup>34</sup> AEC, Acta del 20 de enero de 1757.

<sup>35</sup> *Ibidem.* 25, p. 7.

<sup>36</sup> Semanario de Agricultura Industria y Comercio, 16 de enero de 1806.

<sup>37</sup> The British Packet citado por Molinari, Ricardo Luís, Buenos Aires 4 siglos, Buenos Aires, TEA, 1980, p. 288.

<sup>38</sup> *Ibidem.* 26, pp. 144-145.

<sup>39</sup> Watts, David, *Las Indias Occidentales: modalidades de desarrollo, cultura y cambio medioambiental desde 1492*. Madrid, Alianza, 1992.

<sup>40</sup> *Ibidem.* 26, p. 150.

# MARCO HUMANO

*Todavía no entiende que existe “mi camino” y “tu camino” pero que no existe un camino único, esto es que no existe “el camino”<sup>1</sup>*

*Notas de Friedrich Nietzsche*

El azar no determina la implantación del hombre en un espacio geográfico, y los motivos de localización son muchos y muy variados. En el siglo XVIII Buenos Aires no tenía excedentes humanos por natalidad y sin crecimiento un agrupamiento humano muere. La ciudad es un foco centrípeto y como tal, un polo de atracción de las masas campesinas.<sup>2</sup>

En Buenos Aires desde mediados del siglo decimotercero, las migraciones produjeron el aumento poblacional y consecuentemente proliferó la construcción de múltiples espacios para albergar a los hombres que hacia ella confluían, generando una aglomeración con una mayor complejidad en la estructura funcional y en la social. Por ello es necesario, al investigar los espacios urbanos y los espacios domésticos, encuadrar el campo teórico de los aspectos humanos que interactúan e impactan, formal y funcionalmente, pues la vivienda es un objeto de la cultura material, dependiente de las conductas sociales y las necesidades funcionales del hombre, lo que implica hacer tres delimitaciones: la demográfica, el hábitat urbano/lugares de vida y la sociabilidad.

☼ La demográfica: se entiende la instancia por la cual existe un crecimiento o decrecimiento, vegetativo y/o migratorio de la población.

☼ El hábitat: urbano/lugares de vida, significa las causas sociales y ambientales por los cuales una sociedad hace significativa las contradicciones estructurales.

☼ La sociabilidad: señala el sistema de vínculos, redes y alianzas, por relaciones de poder e imposición de vínculos jerárquicos estamentales en el marco de una sociedad del *Ancien Régime*.

En tiempos coloniales, las migraciones externas e internas dejaron su huella en la trama urbana, generando la densificación de la ciudad y una expansión hacia el ejido. La forma de ocupación del suelo urbano en una trama no

físicamente segregante hizo más complejas las relaciones sociales entre los distintos estamentos de la sociedad a nivel ciudad. La urbanización genera una nueva personalidad móvil y el poblador captó permanentemente las nuevas vivencias, teniendo también una gran capacidad de internalización de las ideas dominantes.<sup>3</sup>

## Dimensión de la población

Algunos historiadores sostienen que la población americana en 1750 era de 12,4 millones de personas y que cincuenta años después, se duplicó el número de habitantes.<sup>4</sup> Otros estudios más conservadores afirman que la población de América Latina en 1800 era de 18,9 millones de habitantes, viviendo un 10% de los seres humanos en centros de más de 5000 habitantes.<sup>5</sup> Otros textos ven un mundo más urbano, estimando la población de América en el año 1700 en 12 millones de habitantes con un 12,5% de almas radicadas en centros de más de 20000 habitantes y en el 1800 un total de 20 millones de personas con un 14,5% de tasa de urbanización. Si se agrupaban los centros de más de 5000 habitantes, la urbanidad se proyectaba a valores entre el 20 y el 23%, aunque se estima que ésta evaluación da cifras altas.<sup>6</sup> Una hipótesis sobre la Argentina a fines del siglo XIX (1895) aproxima la tasa de urbanización al 27,1% y la de México (1900) al 27%.<sup>7</sup>

Múltiples variables influyen en los aspectos demográficos, entre ellas los procesos económicos, las pautas culturales, el hambre, el clima, las epidemias, las guerras o las tecnologías que pautan las condiciones materiales y biológicas de vida, siendo resultante de ello la estructura física de la ciudad y la construcción de la sociabilidad urbana.<sup>8</sup>

Infinitas evidencias a través de la historia indican que los movimientos humanos tienen su fundamento en problemas

<sup>1</sup> Yalom, Irvin D, *El día en Nietzsche lloró*, Buenos Aires, Emece, p. 230.

<sup>2</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 388.

<sup>3</sup> Burke, Peter, *La cultura popular en la Europa moderna*, Madrid, Alianza, 1990.

<sup>4</sup> Kuczynski citado por Ibidem. 2, p. 29.

<sup>5</sup> Saunders, Carr citado por Hardoy, Jorge Enrique, “Las formas urbanas europeas durante los siglos XV al XVII y su utilización en América Latina. Nota sobre el trasplante de la teoría y práctica urbanística de españoles, portugueses, holandeses, ingleses y franceses” en VV.AA., *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, p. 157.

<sup>6</sup> Socolow, Susan, “Introducción” en Hoberman, Louisa/Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, FCE, 1992. p 7.

<sup>7</sup> Romano, Rugiero / Carmagnani, Marcelo, “Componentes Económicos”, en Carmagnani M. / Hernández Chávez A. / Romano R. *Para una historia de las América T 1*, México, FCE, p. 185., tomando como fuente a P. Bairoch (1985). La estimación de Bairoch concuerdan con la realizada por Carr Saunders M., *Población mundial*, México, 1939, que estimo en 18.900.000 los habitantes de América en el año 1800.

<sup>8</sup> Ibidem. 6, p 19.

biológicos y de actividad económica, tanto en los lugares expulsivos como en las áreas receptoras. Por supuesto que no existe una linealidad en la problemática migratoria y es mucho más complejo el análisis, siendo muy difícil medir las intenciones de los migrantes. Sin embargo podemos afirmar que hubo migraciones forzadas de África o voluntarias e involuntarias de los pueblos originarios.<sup>9</sup>

Poco sabemos sobre la motivación que llevó a Pedro Astorga, indio natural de la ciudad de Puno a afincarse en Buenos Aires, tener casa propia, haberse casado con una negra libre y poseer tres esclavas, o de Josef Antonio Salas, indio pobre de solemnidad que solicitó en 1801 la devolución de su rancho por haber sido detenido sin causa.<sup>10</sup> Tampoco conocemos que motivos los llevó a integrarse en las fuerzas armadas y llegar a tierras americanas a los miles de hombres que acompañaron a don Pedro de Cevallos en las huestes militares que reconquistaron la Banda Oriental. Sin embargo y más allá de situaciones individuales, puede proyectarse una linealidad entre la oferta de empleo y la demanda de población, en tanto la situación inversa pierde validez, por las migraciones forzadas.

Las corrientes migratorias hacia el espacio bonaerense en parte fueron inducidas por la abundancia de tierras en los lugares periurbanos de la ciudad constituyéndose ello un foco de atracción, una pauta no carente de significado ante las crisis de las economías Alto-peruanas, la inestabilidad en los polos mercantiles del interior de la América meridional y la activación del comercio en el puerto de Buenos Aires.<sup>11</sup>

Las cifras brindadas a partir de los censos-padrón sugieren un significativo cambio en la tendencia demográfica que dominó en la ciudad de Buenos Aires durante el siglo decimoctavo acentuándose a partir del primer tercio del mismo progresiva y significativamente la cantidad de migrantes que se afincaban en la ciudad.<sup>12</sup> La densificación de Buenos Aires más allá de los valores nominales, sugiere un proceso signado por un crecimiento poblacional registrado en los censos después del año 1726, potencializado a partir de 1744 y persistiendo la tendencia cualquiera sea la estimación de habitantes que tomemos después del año 1778.<sup>13</sup>

¿Cuál fue la razón del fenómeno que incentivó las migraciones y consecuentemente el crecimiento urbano? El aumento vegetativo no lo justifica por sí solo y el análisis de los datos demográficos de la aglomeración lleva a concluir que, en el caso menos optimista, se duplicó la cantidad de habitantes en treinta y cuatro

años. Toda población en el largo tiempo siempre tendió a estabilizarse en el marco de las sociedades de *Ancien Régime* apoyándose en la relación que se establece a partir de los coeficientes de nacimientos y muerte en un período extenso.<sup>14</sup>

Buenos Aires en el ocaso de la dominación ibérica fue impactada por flujos migratorios cuyo origen lo hallamos en el viaje a estas tierras americanas de un importante número de burócratas rentados trasladados a América por la Corona Ibérica, y también en un significativo aporte de hombres hispanos y de otras latitudes de Europa, integrado por mercaderes y hombres del bajo pueblo.<sup>15</sup> Se sumaron a aquellos migrantes en el último tercio del siglo decimoctavo, un importante número de hombres integrantes del ejército formado por don Pedro de Cevallos para el ataque y la reconquista de la Banda Oriental,<sup>16</sup> a los que debemos sumar en aquel cosmos, el creciente volumen de migrantes del interior del espacio sur de América, unido a la llegada de un notable número de esclavos.

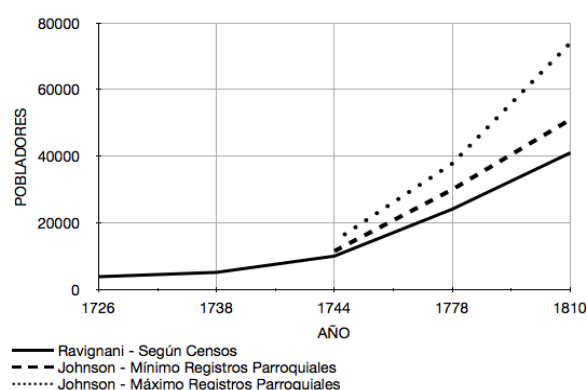


Figura 1: Pobladores de la ciudad de Buenos Aires<sup>17</sup>

Recogiendo los datos brindados por muchos historiadores no es posible aún extraer conclusiones significativas referidas a los lugares de nacimiento y procedencia de aquellos hombres que ocuparon el suelo porteño.<sup>18</sup> Es manifiesta entonces la incertidumbre que genera el análisis de los padrones censales dado el sub-registro y que estadísticamente un 79,5% de personas fueron consignados como de origen indeterminado en el año 1744, cifra que aún cuando se reduce a un 56,6% en 1810, sigue siendo muy importante y por sí sola dificulta la obtención de conclusiones válidas. Los indicadores indirectos y la historiografía lleva a pensar que en América hubo importantes núcleos urbanos conformados por inmigrantes cuyo origen se hallaba en el interior de su hinterland.<sup>19</sup> En base a los censos de 1778 y 1810,

<sup>9</sup> Moreno, José L., *Historia de la Familia en el Río de la Plata*, Buenos Aires, Sudamericana, 2004, p. 26.

<sup>10</sup> AGN, Escribanías Registro 2º don Juan Jose de Rocha 1789, f.81. Véase también AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 3 10 297.

<sup>11</sup> Garavaglia, Juan C. / Moreno, José L., *Población, sociedad, familia y migraciones en el espacio rioplatense*, Buenos Aires, Cántaro, 1993.

<sup>12</sup> Ravignani, Emilio, "Crecimiento de la población de Buenos Aires y su campaña 1726-1810" en Ravignani Emilio, *Documentos para la Historia Argentina*, Tomo X, Peuser, 1955, p. IX.

<sup>13</sup> AGN, Censos y Padrones sala VII. Véase también *Ibidem*. 12; Johnson, Lyman, "Estimaciones de la población de Buenos Aires en 1744, 1778 y 1810", en *Desarrollo Económico*. Vol. 19. N° 73, 1979; Johnson, Lyman / Socolow, Susan, "Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII" en *Desarrollo Económico*, volumen 20 n° 79, octubre-diciembre 1980; *Ibidem*. 6, p 10, En este trabajo la autora se basa en distintas fuentes entre ellas Jorge Hardoy y Carmen Aranovich, Jorge Hardoy y Richard Schaedel, estimando la población para Buenos Aires similar a Lima.

<sup>14</sup> *Ibidem*. 2, p. 57.

<sup>15</sup> Telégrafo Mercantil en adelante T.M. 2 de Octubre de 1802.

<sup>16</sup> Barba, Enrique, *Don Pedro de Cevallos*, Buenos Aires, Rioplatense, 1978.

<sup>17</sup> Hacemos notar que han realizado trabajos sobre el tema J. L. Moreno, Marta Golberg, entre otros historiadores que analizan los censos y profundizan la visión sobre categorías que surgen del documento. Por ello se colocó solo 2 estimaciones con carácter orientativo que marcan el hecho fundamental dado por el crecimiento poblacional.

<sup>18</sup> Díaz, Marisa, *Migrantes en Buenos Aires: Familia y cambio Social, 1744-1810*, Tesis Doctoral, UBA, no edita, 2003.

<sup>19</sup> *Ibidem*. 6.

podemos afirmar que las categorías étnicas fueron muy susceptibles de la interpretación del censista.<sup>20</sup>

En las postrimerías del siglo XVIII fue muy trascendente la cantidad de inmigrantes llegados al hinterland de Buenos Aires, estimándose que un 57% de la población era blanca, formada por españoles, americanos o de otras naciones europeas, un 32% se hallaba conformado por africanos, afroamericanos, afroporteños y mulatos, completando el universo poblacional un 11% de mestizos y gentes de los pueblos originales.

Tomando las cifras totales de población negra se observa que a partir de 1778, hubo una creciente incidencia porcentual de población de origen afro relacionándola con los grupos españoles y también una progresiva disminución porcentual de los pueblos originales, aunque continúa siendo significativo en valores absoluto el predominio del grupo blanco.<sup>21</sup>

Arribaron entonces a estas tierras un conjunto de hombres y mujeres de distintas geografías y disímiles culturas, que impactaron formal y funcionalmente en el agrupamiento urbano,<sup>22</sup> un importante número de seres humanos generadores de vínculos, afectos y necesidades mutuas.

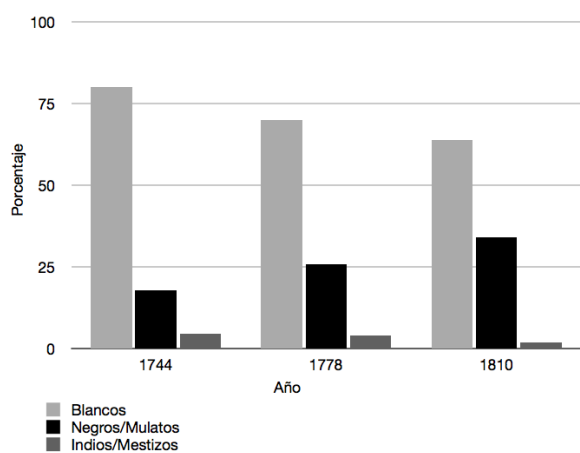


Figura 2: Composición étnica de la población según L. Johnson en porcentaje

En Buenos Aires los afroporteños y los sectores subalternos se concentraron en el trabajo artesanal, doméstico y servicios urbanos, modo de producción que colisionó con la estructura social y el desarrollo espacial de la aglomeración. Hubo así, un conjunto de hombres y mujeres que pasó a integrar el grupo de artesanos y el sector servicios en el espacio porteño,<sup>23</sup> y algunos de ellos fueron los que integraron el universo de hombres, los esclavos ganadores, así llamados por los hispanos, un conjunto de personas que trabajaban en forma libre, pero

le rendían una cantidad diaria a su amo.<sup>24</sup>

Más allá de las relaciones numéricas, que cada grupo étnico y cada sector social tuviera en la estructura de la población urbana de Buenos Aires, importa comprender que el espacio público y el espacio privado construyeron un cosmos donde transcurrieron sus días y articularon las necesidades y vivencias intrínsecas los hombres y las mujeres de aquella sociedad. En aquellos espacios se cobijaron, trabajaron, amaron y alimentaron, todas actividades que conformaron un conjunto de vínculos donde se legitimaron socialmente, desarrollaron su proceso identitario y exteriorizaron su nivel social.<sup>25</sup>

### El hombre, el hábitat urbano y los espacios domésticos

Se han ocupado de la familia, etnohistoriadores, antropólogos, sociólogos, etc., derivando su interés por la significación de la institución como eje articulador del mundo social. Esto es más acentuado en las sociedades del *Ancien Régime* donde lo público y lo privado no se ubicaban en esferas distintas y las relaciones de parentesco al interior del espacio doméstico eran, al parecer, la forma de relación social marcada como modelo por la Iglesia y el Estado. Entonces, el análisis de la vivienda lleva implícito tomar en cuenta las relaciones, las redes de la estructura familiar y parentesco que incidieron en el volumen edificado, la funcionalidad y las relaciones de uso de los espacios.

La idea de familia en la Inglaterra del siglo XVIII emanaba de las relaciones de coresidencia y autoridad, donde la familia ampliada, fundada en la alianza, la solidaridad, la vida en común, los lazos parentales conjugaban un lenguaje frecuente de relaciones artificiales que construían un mundo unitario con formas propias surgidas de la vida integrada.<sup>26</sup> Ésta estructura elástica, fue apoyada por la Iglesia que, nacida de relaciones espirituales y surgida de una forma de vida monástica, creaba una institución familiar pura, libre del pecado original, construyendo un mundo de dependencia personal y un orden jerárquico dominante.

Varios son los conceptos que giran alrededor del grupo humano que ocupaba un espacio físico, la vivienda, el lugar de vida, y ello hace a la funcionalidad y sociabilidad del objeto material, pudiendo entonces pensar que los habitantes tuvieron distintas formas de relación familiar: por consanguinidad, unidad doméstica, agregados, parientes, etc. relaciones que pueden ser legales o culturales. Las características del grupo condicionaba las unidades habitacionales, sobre todo, la de los sectores pobres, dada la escasa superficie construida que podía disfrutar cada habitante.

<sup>20</sup> Goldberg, Marta, "La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840", en *Desarrollo Económico*, n° 61, Vol. 16, Buenos Aires, IDES, abril-junio de 1976, pp. 75-99. Véase también Johnson, Lyman, *Estimaciones de la población de Buenos Aires en 1744, 1778 y 1810*, en *Desarrollo Económico*. Vol. 19. N° 73, 1979.

<sup>21</sup> *Ibidem*. 21, cita 2.

<sup>22</sup> El aumento de población de hombres de muy distintos horizontes, impactó no solo en la densificación del suelo, sino que paralelamente, ocupan lugares, generan flujos circulatorios humanos, hábitos de trabajo, intercambio lingüístico, de cuerpos, etc. que lleva necesariamente a la adopción y resignificación de los objetos de la cultura material. Véase también *Ibidem* 6, p. 19.

<sup>23</sup> AGN, Real Aduana IX 10 4 7, 13 de Agosto de 1803, Carta de José Proyet.

<sup>24</sup> Lavigna, Javier, "Sin Sujeción a Justicia: Iglesia, Cofradías, e Identidad Afroamericana" en Lavigna, Javier, *Estrategias de Poder en América Latina*, Barcelona, Universidad de Barcelona, 2000, p. 155.

<sup>25</sup> Gayol, Sandra / Kessler, Gabriel, *Violencias, delitos y justicias en la Argentina*, Buenos Aires, Manantial, 2002.

<sup>26</sup> Thadmar, Naomi, "The concept of the household-family in eighteenth-century England" en *Past and Present* n° 151, 1996, p. 113.

La familia en el siglo XVIII tenía dos ideas básicas: la coresidencia y el parentesco,<sup>27</sup> conceptualizándose “familia” como una estructura burguesa, mientras que “casa”, era de un nivel social superior. Por ello es importante subrayar que la idea de familia superaba los límites del padre-madre-hijo y añadía a ella las relaciones de linaje y parentesco. Hace doscientos años, la noción de familia integraba no solo la descendencia y la consanguinidad, sino también el parentesco, que en los diccionarios de la época eran considerados como sinónimos.<sup>28</sup> El parentesco constituye un mecanismo de organización, en el que la familia es uno de los integrantes y se estructuraba alrededor de los principios de pertenencia, diferencia y asimetría.<sup>29</sup>

Al hablar de “casa” desde el punto de vista de la familia, reconocemos un universo imaginario, distinto al tratado en este libro. La idea de casa se encontraba muy extendida en el campesinado europeo, siendo la forma de identificación de sus miembros y una ritualidad de vida común enraizada en la ideología del Estado.<sup>30</sup> La estructura ideológica que articula el término desde comienzos del siglo XVIII implica una formación social que nos remite a las elites y donde no importaba la coresidencia, ni la consanguinidad<sup>31</sup> era un patronímico que trascendía a las personas.

Pintar la unidad familiar de la elite porteña, permite señalar que un importante número de ellas, a las que podemos caracterizar como familia extensa dominaba el paisaje urbano. Esta era una familia que tenía su origen en la edad avanzada de los padres y la integraban los hijos, los esclavos, los criados y ciertos agregados (hombres ligados por parentesco o pertenencia espacial). En los sectores pobres podemos encontrar familias extensas entre ellas los descendientes varones, en muchos casos casados y con hijos, que solían trabajar dentro de la esfera paterna, habitando juntos con algún pariente viudo/a, huérfanos recogidos por caridad cristiana y esclavos, un núcleo que conformaba un modelo de familia extensa colonial porteña.<sup>32</sup> Las pocas familias pertenecientes a los estamentos más altos es donde encontramos grupos con características distintas y donde la permanencia en la misma vivienda de los hijos, no dependió tanto de la fortuna como sí, del mantenimiento del linaje.<sup>33</sup>

El sistema legal privilegiaba la institución de la familia como el instrumento de dominación y control en la América Hispana. La Iglesia y el Estado sostenían una sociedad típicamente arcaica y de estructura patriarcal, con la figura del pater dueño legal de la casa y sus miembros, él era la cabeza y la máxima autoridad con la Patria Potestad de todos sus miembros.

Sobre el esquema del matrimonio religioso como institución vinculante y la vivienda como espacio físico de asentamiento, se conformó el esquema de control y se constituyeron ambos parámetros en pilares fundamentales

del sistema imperial ibérico-católico. El orden estamental marcó, no solo los lugares ideales en la conciencia colectiva, sino también los lugares físicos. Ello lo podemos leer en la estructura funcional de la vivienda a través de la categorización de los lugares como aquellos que eran de uso restringido.

El grupo de la elite no era el único que habitaba en la planta urbana, los estamentos bajos también ocuparon la ciudad con construcciones consolidadas y convivieron en el espacio urbano. Hubo entonces un amplio mosaico de construcciones, donde se mezclaron las viviendas individuales de los grupos superiores, con las viviendas de los sectores bajos, las casas y cuartos alquilados, habitados por familias, familias extensas, hombres y mujeres solteros que coresidieron, etc.

¿Cómo caracterizamos entonces la familia y a través de ella las formas de uso de la casa a fines del siglo XVIII y comienzos del XIX en el Plata? No conocemos los procesos de funcionamiento familiar o del núcleo primario parental, las interrelaciones con las redes internas que establecieron sus miembros ni sabemos quien usaba cada habitación, pero si podremos caracterizar la zonificación de los espacios, los lugares de los sectores poderosos, el de los agregados y el de los sectores subalternos, como también la importancia que le daba a cada área la sociedad colonial, es decir ello nos posibilita hablar de la sociabilización de la casa.

¿Cuáles eran los condicionantes de la sociabilidad en la ciudad a fines del siglo XVIII y comienzos del XIX? Las pautas culturales orientan y generan las formas de los espacios urbanos y los espacios domésticos, pero estos espacios limitaron los hábitos y conductas sociales.

¿Como percibía aquella sociedad el proceso de producción de ideología impregnado por las conductas de los antiguos habitantes, los vecinos, los migrantes, tanto del interior como de Europa o África y los vecinados, todo un conjunto de hombres y mujeres que habitaron una ciudad de borde del imperio Español?

La sociedad es una unidad pactada de personas, con un objetivo en común, con ideas de temporalidad, espacio, relativa estabilidad, redes de comunicación y organización de la producción.<sup>34</sup> ¿Cuál era entonces el nivel de socialización en la ciudad de Buenos Aires en el período colonial y los tempranos tiempos de la independencia? La monarquía española orientó sus políticas de colonización sobre la base de un proceso de ocupación sistemática del mundo del otro, definido como un fenómeno netamente urbano y donde la interacción es mestizaje, siendo éste el hilo que tejió la red social agujereada, llamada occidentalización.<sup>35</sup>

<sup>27</sup> Flandrin, Juan Louis, *Orígenes de la Familia Moderna*, Barcelona, Crítica, 1979, p. 11.

<sup>28</sup> *Ibidem*. 28, p. 29.

<sup>29</sup> *Ibidem*. 28, p. 33. Ver también Bestard Capms, Joan, *Parentesco y modernidad*, Barcelona, Editor Paidós, 1999, p. 35.

<sup>30</sup> *Ibidem*. 30, cita 2. P. 181.

<sup>31</sup> *Ibidem*. 28, pp. 13-14 y 19-22.

<sup>32</sup> *Ibidem*. 9, p. 64.

<sup>33</sup> *Ibidem*. 9, p. 50.

<sup>34</sup> Busino Giovanni transcripción por Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., *Para una historia de las América T 1*, México, Editor FCE, 1999, p. 288.

<sup>35</sup> Gruzinski, Serge, *El Pensamiento Mestizo*, Barcelona, Paidós, 1999, p. 93.

Con este sustento teórico, se interpreta el mestizaje, no como la mezcla de una cultura con otra, ya que las culturas no se mezclan, sino se interpreta como la interacción de elementos en un proceso dinámico. No podemos pensar en términos dualistas negro/español, indio/negro o indio/español, porque no existe la cultura pura, debemos entonces pensar el mestizaje como un proceso dialéctico. El mestizaje en América fue la resignificación que realizaron los actores sociales de los objetos ideales o de la cultura material, insertada en el mundo colonial español.

La polifacética gama de burócratas, mercaderes, militares, religiosos, artesanos, marineros, sirvientes, marginales, prostitutas, hombres y mujeres de tres continentes, con distintas raíces y apetencias culturales configuraron un universo que interactuó, articuló sus relaciones interpersonales y las redes de protección, tuvieron vida íntima bajo el mismo techo y en algunos casos, desarrollaron sus trabajos en el ámbito del propio espacio doméstico.

En el universo de los sectores bajos podemos visualizar distintas categorías analíticas. En la base de la pirámide social hallamos los esclavos, en un nivel más elevado los vendedores ambulantes y los sirvientes domésticos no esclavos, los trabajadores no calificados y algo más arriba los pequeños comerciantes, los maestros artesanos, etc. sin olvidar que las diferencias étnicas originadas en el orden legal colonial creaban capas dentro de la capa.<sup>36</sup> Un sector que podemos caracterizar como la población con las necesidades más ínfimas insatisfechas, estaba integrado por los mendigos, los ciegos, los pordioseros, las prostitutas, los menesterosos, los desocupados y todos constituían el segmento marginal que era un problema importante para el gobierno y la elite. Los grupos marginales en general, se asentaron en la periferia lejana y en los bajos del río.<sup>37</sup> La elite, el sector más pequeño de la sociedad, pero el de mayor poder, estaba conformado mayoritariamente por los grandes comerciantes, un grupo heterogéneo, en el que algunos estaban ligados a la metrópoli y otros relacionados al comercio luso-brasilero o potencias europeas que se movieron en los bordes de la legalidad hispana. A este universo se agregaban las altas dignidades eclesiásticas, algunos pocos hacendados y los altos burócratas de la Corona. Este sector pautó la sociedad colonial porteña y las restantes porciones del colectivo social adoptaron, resignificaron y recrearon sus pautas culturales.

Si afirmamos que toda la plebe no pertenecía unívocamente a un grupo étnico, también debemos internalizar, que si bien existió movilidad social, difícilmente encontremos en los estamentos altos hombres a los que se reconocía como negros, pardos o indios. Generalmente a los extractos

superiores solo ascendían aquellos de la categoría español o blanco, existiendo distintas capas dentro de los estamentos y así los españoles pobres, la gente decente, se diferenciaban de otros sectores subalternos como negros, mulatos e indios, también marcados por la pobreza, pero todos en un nivel algo superior a los esclavos.

El tejido urbano facilitó indudablemente el mestizaje ya fuera viviendo en casas propias o de alquiler donde los sectores del bajo pueblo quedaron insertos en el anillo urbano central por la expansión y crecimiento de la ciudad. De hecho, los incluyó y generó un conjunto humano de hombres poderosos y subalternos que se interrelacionaron y construyeron una sociedad de múltiples capas que coexistían e interactuaban en el espacio urbano. En dichos lugares todos tendieron a ocupar las áreas próximas al poder económico, estatal y eclesiástico.<sup>38</sup>

La intersección entre lo antropológico y lo histórico permitió avanzar en la interpretación del mundo de finales del siglo XVIII y comienzos del XIX a través de la historia relacional. La humanidad deja las huellas y con las herramientas teóricas de la antropología, el microanálisis y la inclusión del suceso, aunque sea una mínima expresión, se estudiaron las relaciones sociales, los sentimientos y las pasiones que de ellos derivan como producto de las conductas de los hombres como seres sociales<sup>39</sup> haciendo una historia de la sensibilidad. A partir de los actores inmersos en la sociedad podemos reconocer sus actitudes, evaluar las estrategias y los matices de comportamientos en un campo, como es la vivienda, muy sensible al hombre y sus necesidades materiales.

Un conjunto de historiadores que propusieron métodos de análisis de las fuentes criminales, plantearon la importancia de los documentos judiciales para saber algo más y poder leer las formas culturales de la sociedad, “saber” sobre el otro, sobre sus costumbres, sobre sus hábitos. El registro documental lleva a conocer la cultura de un amplio espectro de hombres que incluye no solo los implicados, sino también a los vecinos, los vecinados y frecuentar las formas de vida a través de las declaraciones de los testigos.<sup>40</sup> Un ejemplo de ello fue don Rafael Martínez que describió en su declaración distintos aspectos de la vida del esclavo Juan Manuel<sup>41</sup> habiendo conocido los más nimios detalles de las experiencias de los vecinos y de los vecinados. Es interesante en este punto visualizar los hábitos, las formas culturales y con ellos establecer el correlato entre la estructura formal espacial de la casa, la configuración de los lugares y el uso dado a cada lugar como lo fue por ejemplo la ventana conversante.

¿Como funcionaban los espacios privados? La organización social impacta y se refleja en el espacio

<sup>36</sup> Moreno, José L, “La estructura social y demográfica de la ciudad de Buenos Aires en 1778” en Sánchez Albornoz, Nicolás, *América Colonial, Población y Economía*, Anuario de Investigaciones Históricas, N° 8, UNL, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias del Hombre, Rosario, Gráfico 4 p. 163. Véase también *Ibidem*. 6.

<sup>37</sup> Infausto Pastor, en T.M., 1 de Julio 1801.

<sup>38</sup> Ver en este libro “El espacio urbano”, donde se analiza el crecimiento de la ciudad.

<sup>39</sup> González y González, Luis en Moutoukias, Zacarías, “Las formas complejas de la acción política: Justicia Corporativa, Faccionalismo y Redes Sociales (Buenos Aires 1750-1760)” en *Jahrbuch für Geschichte Von Staat, Wirtschaft und Gessllschaft Lateinamerilas*, Cologne-Weimar-Vienne , 2002, p. 1.

<sup>40</sup> Garavaglia, Juan C, “Ámbitos, vínculos y cuerpos. La campaña bonaerense de vieja colonización” en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999 A, p. 61. Ver también Barreneche, Osvaldo, “A solo quitarte la vida vengo. Homicidio y Administración de Justicia en Buenos Aires. 1784-1810”, en Carlos A. Mayo, coordinador, *Estudios de Historia Colonial Rioplatense*, La Plata, UNLP, 1995.

<sup>41</sup> AGN, Tribunales IX 37 6 2, Sarlo Juan Manuel sobre libertad.

físico, siendo la vivienda el lugar reservado de acceso limitado, cuyo funcionamiento y las relaciones interpersonales se compatibilizaban con el status. En las viviendas de la elite, temporal y físicamente compartían espacios hombres de distinta extracción social, aunque no tuvieran la misma categoría de uso y solamente fueran los sectores subalternos para limpiar o para servir. Así el amo y el sirviente tuvieron un cierto grado de relacionamiento, generando entre los distintos estamentos<sup>42</sup> redes de favores recíprocos. En un gradiente con variados matices en sus lugares de vida, los sectores pobres recrearon las conductas de los sectores más poderosos. La carencia de grandes superficies en las casas de los hombres pobres, hizo que en sus espacios hubiera una polifuncionalidad de las habitaciones que acentuaron aún más las relaciones de las distintas capas, generando redes de reciprocidad. El hacinamiento señala un punto de inflexión que se entrelaza claramente con el status. En la Europa de la época tanto en los palacios como en las casuchas, la promiscuidad fue notable en tiempos del *Ancien Régime*.<sup>43</sup> En el siglo XVIII a partir de las incipientes ideas higienistas, la sociedad evolucionó y buscó nuevos parámetros de comodidad, intimidad y confort que lógicamente primero impactó en las elites y sus lugares.

La organización de la vivienda tiene su base ideal en el “plan de necesidades” y cada grupo habitante es único. Sus apetencias espaciales y formales están signadas por las posibilidades económicas y la expresión concreta del conjunto de variables se refleja en el espacio físico.

Los conceptos que dominaron la cultura colonial fueron sustancialmente distintos a las que hoy orientan los hábitos contemporáneos. ¿Cómo podríamos pensar hoy, un vínculo directo entre un baño y una cocina, un partido arquitectónico habitual en muchas de las viviendas realizadas en el Buenos Aires virreinal y el primer período independiente? Los cambios organizacionales de la vivienda en la Europa de fines del siglo XVIII podemos verlo también en la perspectiva de las moradas de las elites de Buenos Aires. En las casas de los estamentos altos, el partido arquitectónico se hallaba estructurado con un criterio jerárquico de los lugares habitables, mientras que en los proyectos de edificios de los sectores bajos es una constante el conjunto de espacios abigarrados donde las habitaciones eran multifuncionales es decir, en ellas se dormía, se comía, se permanecía, se trabajaba y hasta cumplían las necesidades más íntimas.<sup>44</sup> Esta polifuncionalidad de las áreas sumado a una ventilación deficiente, escasez de agua para la limpieza, tanto para la higiene personal como para la limpieza de los lugares, nos lleva a pensar en los múltiples de olores que en ellas convivían. Seguramente aquel fue otro de los motivos por lo que aquella gente vivía en el ámbito público.<sup>45</sup> Estos hábitos que encontramos en los sectores subalternos, fue intensamente señalado en los relatos de viajeros, descripciones que no hallamos en los escritos de los expedicionarios cuando hablaron de las viviendas de la

elite, casas que contaban con sitios mucho más generosos.

Otro detalle significativo es la vivencia de los lugares, mientras en algunas unidades que habitaban los estamentos altos, tenían una cierta comodidad dimensional e intimidad, la de los sectores subalternos eran conjuntos abigarrados. El plano en planta correspondiente a la vivienda de Juan José Castro (Figura 3; Figura 4) muestra en la unidad de la izquierda, un proyecto que integró sus espacios privados y se desarrolló a partir de un zaguán de entrada, al cual se vinculaba el escritorio, luego estaba el primer patio relacionado con el dormitorio, el comedor y la sala. En el fondo, un segundo espacio abierto a partir del cual se llegaba al cuarto de pasajeros, las habitaciones del servicio doméstico, la despensa, la cocina y el común, es decir existían una sucesión jerárquica de los lugares.<sup>46</sup> Si analizamos en el mismo proyecto, el conjunto ubicado a la derecha del plano, cualquiera de las viviendas que realizó como unidades destinadas a ser alquiladas, nos encontramos que solo tenían una sala de entrada con acceso a *fauces*, un dormitorio, la cocina, el común y el “corral” en una escasa superficie de aproximadamente sesenta varas cuadradas<sup>47</sup> al que se le debía agregar en algunos casos entepiso de aproximadamente treinta y tres varas cuadradas.<sup>48</sup>

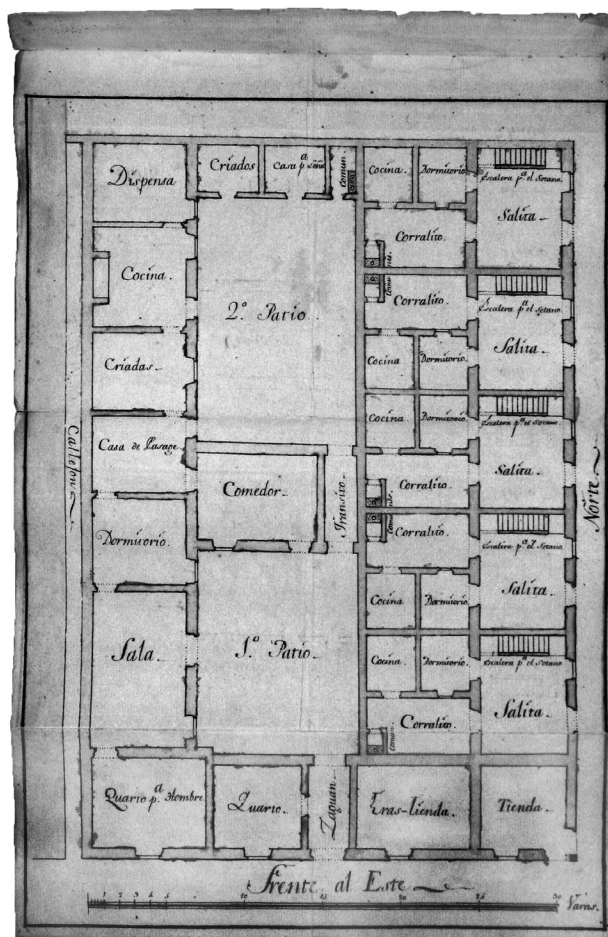


Figura 3: Plano de la planta de la casa de don Juan José Castro, barrio de la Merced.<sup>49</sup>

<sup>42</sup> *Ibidem*. 28, p. 143.

<sup>43</sup> *Ibidem*. 28, p. 119.

<sup>44</sup> La idea de partido arquitectónico encierra el concepto de estructura organizacional de la planta de la obra.

<sup>45</sup> Se denomina en arquitectura espacio o lugares húmedos a la cocina y el baño.

<sup>46</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 8, f. 255,18 de Octubre de 1785.

<sup>47</sup> Es interesante señalar que en el proyecto se nomina como corral el lugar abierto multiuso, tal como lo define la Real Academia en el diccionario de 1780, mientras que la casa principal posee patios, un lugar de mayor categoría con un solado.

<sup>48</sup> Sesenta varas cuadradas equivalen a cuarenta y cinco metros cuadrados y treinta y tres varas cuadradas equivalen a veinticinco metros cuadrados.

<sup>49</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 8 f. 254, don Juan Jose Castro barrio de la Merced, 13 de abril de 1785.

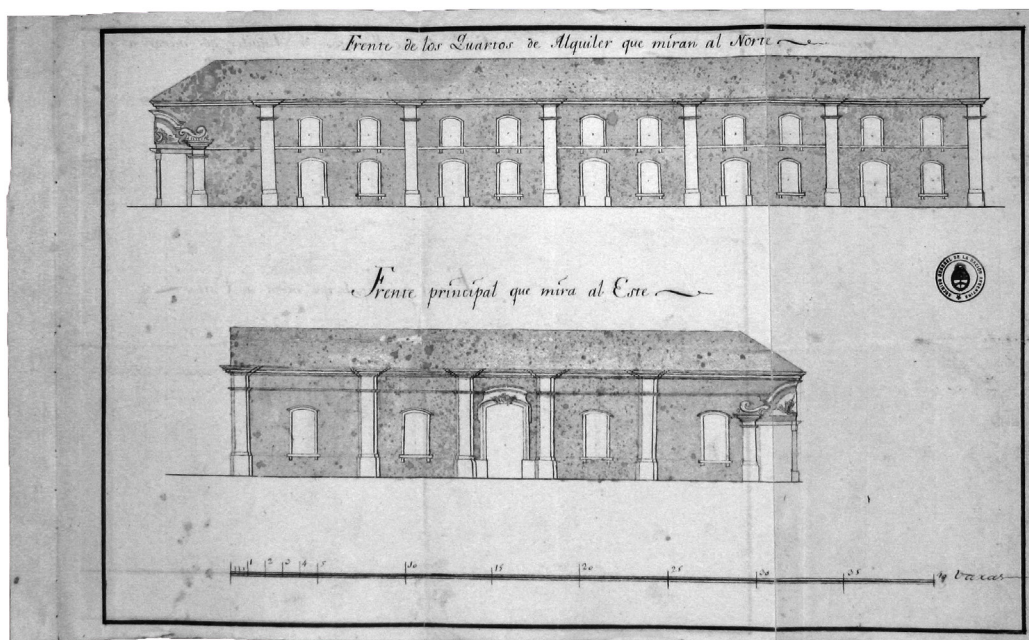


Figura 4: Plano de las fachadas de la casa de don Juan José Castro, barrio de la Merced.<sup>50</sup>

En este punto es necesario retomar el tema de la promiscuidad y el hacinamiento que hacen no solo a la vida, sino que trasuntan status. Es cierto que el número de personas que encontramos en la casa de don Facundo de Prieto y Pulido (Figura 28), unidad significativamente importante cohabitaban la familia consanguínea, los agregados, los esclavos y los domésticos un total de 17 personas usando una vivienda con más de 18 cuartos algunos de ellos de importantes dimensiones aunque no todos los habitantes utilizaban los espacios de igual forma. Seguramente los esclavos no tendrían la comodidad del amo. Así podemos decir que la sala principal medía 13 varas de largo por  $5\frac{1}{2}$  de ancho, un área de 71,5 varas cuadradas, que comparada con la superficie de la vivienda familiar de Pascual Acosta (Figura 23) con un área total construida de 76,5 varas cuadradas es fácil comprender que los espacios propios de los sectores subalternos fueron sumamente exiguos y es lógico entonces imaginar que las disputas domésticas, los conflictos y la violencia fueran común entre los sectores pobres.

Desde el punto de vista numérico los sectores de la elite, eran un grupo minoritario en el universo urbano de Buenos Aires y de la misma forma, su núcleo habitacional espacialmente era pequeño, pero como detentores del poder económico poseían un gran número de viviendas que arrendaban.<sup>51</sup> Los mercaderes lusitanos y lusobrasileños transformaban los excedentes económicos en tierra, esclavos y casas propias o para alquilar, una idea que en el universo carioca era el ideal aristocrático, una sociedad fuertemente jerárquica.<sup>52</sup>

Las redes sociales estructuradas en el período colonial fueron eficaces y articularon a través de los mecanismos de consenso y control la sociedad colonial porteña. Los

grupos subalternos que aspiraban a fundirse con las capas superiores observaron con lupa cada una de las conductas de la elite, y aquella mirada tenía que ver con todo, desde la casa a la posesión de esclavos o las formas de comportamiento social, mirando los más nimios detalles como la forma de tomar la cuchara, como cruzaban la pierna o como se vestían. Hubo también actitudes que ejercieron algunos miembros de los sectores marginales, tratando de mostrarse con actos y conductas parecidas a los sectores de mayor poder adquisitivo con el objeto de perecer y pertenecer.

Los actores juegan la elección afectiva en el interior de su campo de relaciones. El matrimonio establece por sus características intrínsecas la estabilidad geográfica que, en aquellos casos se plasmó por la tendencia a perpetuar el grupo parental y la pertenencia de la vivienda. La plebe en forma similar a los estamentos altos,<sup>51</sup> tendría una cierta linealidad en el comportamiento de los cónyuges, cumpliendo toda una sólida y hermética conducta pautada por la estructura relacional que la sociedad y la fuerte mística religiosa impusieron en los distintos estratos, reprimiendo en general la misma sociedad el amor romántico. Las relaciones intersexuales estaban convenientemente pautadas, debiendo el hombre tener el consentimiento del padre de la mujer para poder acercarse a ella. La elite y aún la gente decente, controlaban los movimientos y no eran aceptadas las amistades entre sexos opuestos. La perpetuación en el dominio de la casa se observa en las sucesiones, los testamentos o incluso en los permisos de construcción.<sup>54</sup> En el siglo XVIII la elite moduló estrategias matrimoniales donde los hijos de los comerciantes y los altos burócratas contrajeron matrimonio entre sí con el fin de tejer un entramado familiar que asegurara el poder y la riqueza.<sup>55</sup>

<sup>50</sup> *Ibidem.* 49, f. 255.

<sup>51</sup> Como ejemplo las casas de don Antonio José Escalada AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 f. 34, Escribanías Registro 3º, 1799, f. 30; don Francisco Pereda, AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 236; don Antonio Sánchez Escribanías Registro 3º, 1799, f. 58 y 448vta; Escribanías Registro 3º, 1809, f.3, solo como ejemplo de hombres de la elite con múltiples propiedades.

<sup>52</sup> Fragojo João / Florentino Manolo, *O arcaísmo como projeto*, Río de Janeiro, Civilização Brasileira, 2001, p. 21.

<sup>53</sup> Bott Elizabeth, *Familia y Red Social*, Madrid, Taurus, 1990.

<sup>54</sup> AGN, Escribanías Registro 2º 17 de febrero de 1789. Véase también AGN, Casas y Tierras Varios IX 11 6 1, 27 de Febrero de 1796.

<sup>55</sup> Las categorías sociales fueron analizadas por *Ibidem.* 37, pp. 151-170. Véase también *Ibidem.* 9, pp. 49-65.

Los estamentos sociales no son propiedad de los individuos, son construcciones ideológicas que ellos mismos y el colectivo de grupos humanos validan. La sociedad porteña hacia fines del siglo XVIII y comienzos del XIX se debatió dentro de estructuras sociales con espacios homogéneos y heterogéneos donde se plasmó el mestizaje y la movilidad social, habiendo sectores de la plebe que perforaron los límites impuestos por la sociedad.

Las interrelaciones y el desarrollo urbano, no pueden quedar circunscritas a las categorías sociales étnicas, ya que éstas por sí solas no constituían un determinante de la capa social, aunque si debemos aceptar que la exclusión y la distancia que impusieron los estamentos altos fue también marcada con íconos en el espacio urbano y en la vivienda de los sectores de la elite.<sup>56</sup> Entre las imágenes formales externas, podemos señalar el volumen edificado, la estética de la fachada, los elementos decorativos de la misma e incluso escudos esculpidos como el que existía en la casa de la Virreina Vieja que correspondía a la familia Medrano.<sup>57</sup>

La definición del campo de análisis de lo urbano y lo privado, tiene una unidad conductora propia, el hombre. La autoridad Ibérico-católica ejerció la coacción en un marco caótico de consolidación de la conquista y dominación territorial, transmitiendo una imagen ficticia de dominio total sobre la sociedad. Esto significa que el poder efectivo existió, pero también debemos reconocer que hubo versátiles conductas que necesariamente implicaron actos fuera de la regulación del sistema en distintas esferas, como el contrabando en el espacio económico o en el campo social “las descarriadas” del género femenino.<sup>58</sup> La lógica económica y biológica superó las ideas de los miembros de la Iglesia y los representantes de la monarquía Ibérica.

Las migraciones voluntarias o forzosas, representaron en la época colonial un atributo estructural de la sociedad y un elemento constructor que dejó huellas en la forma de

relacionarse y en cada espacio físico de los habitantes.<sup>59</sup>

Buenos Aires fue una sociedad con esclavos no una sociedad esclavista. Sin perder de vista que fue una relación de dominantes y dominados, de vencedores y vencidos, de marginantes y marginados, todos aquellos fueron seres segmentados, que integrados en la sociedad del *Ancien Régime* en el borde del imperio Español, fueron portadores de algo, pero no del todo y en aquel mundo debieron sobrevivir los españoles, los americanos y los africanos, jugando su vida en un laberinto donde la solución de la problemática de la sociedad se resolvió con el aporte de cada una de las partes interactuando en el conjunto, con una marcada dinámica social, cuyo resultado fue mucho más que la suma de las partes.

El trasvasamiento cultural y la voluntad de los conquistadores los llevó a reproducir en América las instituciones, tendiendo además a recrear el hábitat de sus orígenes españoles, incluso hasta copiar la toponimia. Este bagaje ideológico llevó a los hombres ibéricos a plantear la construcción en hispanoamérica de una sociedad eminentemente urbana, con estructura económica agrícola.<sup>58</sup>

La sociedad del *Ancien Régime* aparece pues, como un fenómeno contradictorio y complementario, donde el proceso mercantilista de la economía, la evangelización y la biología rompieron los aislamientos del modelo impuesto por la metrópoli.

Aquella realidad de la ciudad de Buenos Aires tuvo estructuras articuladas en base a múltiples vínculos, donde subyacía el modo de vida y la lógica económica-cultural generada por el sistema de dominación e imposición de la Corona Ibérica, cubriendo todos los campos desde lo económico a lo social, pautas que fueron transgredidas y recreadas por el hombre en el marco de la sociedad virreinal.

<sup>56</sup> Hoberman, Louisa, “Conclusión” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 369.

<sup>57</sup> En “La obra arquitectónica” de éste libro se hallan desarrollados la explicación de Calzadilla respecto del escudo, como también otros detalles, que presentaban las viviendas de Buenos Aires virreinal.

<sup>58</sup> *Ibidem*. 9, p. 30. Véase también AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones, 5 2 17 1, Año 1808.

<sup>59</sup> Sánchez Albornoz, Nicolás, *Población y mano de obra en América Latina*, España, Alianza, 1985.

<sup>60</sup> *Ibidem*. 6, p. 7.

## MARCO POLÍTICO-ECONÓMICO

“[...] los fenómenos que determinan los acontecimientos y los cambios en la vida política tienen en su inmensa mayoría un carácter extra político en el estricto sentido de la palabra [...]”<sup>1</sup>

Witold Kula

El espacio Atlántico fue el soporte donde se desarrollaron, en la segunda mitad del siglo XVIII, un sin número de procesos político-económicos que impactaron en Buenos Aires. Ellos fueron la génesis de los múltiples cambios sucedidos en la que era, hasta aquel momento, una ciudad relegada y de borde del esquema geopolítico pensado por Corona Española en el nuevo mundo.<sup>2</sup>

En la dilatada superficie americana, Buenos Aires ocupaba hacia fines del siglo XVI, un espacio distante, la orilla sur del Imperio Hispano.<sup>3</sup> La vastedad y variedad del suelo continental sudamericano, las características morfológicas del territorio y las barreras geográficas naturales, condicionaron las relaciones económicas e histórico-político.<sup>4</sup>

La conquista territorial del poder Ibérico en América, se construyó sobre bases económicas minero-agrícolas y una implantación eminentemente urbana.<sup>5</sup> La Corona Española fundó ciudades que integraban un imperio, pero funcional y espacialmente eran ínsulas perdidas en la inmensa geografía, donde el factor distancia, las barreras geográficas naturales y el vacío demográfico, dificultaban los movimientos de expansión, consolidación y control.

Las Reformas Borbónicas fueron impuestas al influjo del pensamiento Ilustrado, generador de un nuevo proyecto político en la Corona Española. Ello surgió de una necesidad de mayor apropiación de recursos y en función de ello reorganizaron los territorios conquistados.<sup>6</sup>

Los ritmos económicos exigidos por los mercaderes porteños, en muchos casos aliados a la burocracia estatal, actuó más allá de la legislación hispana llevándolos a desarrollar un intenso comercio legal e ilegal, acentuado a partir de mediados del siglo XVIII. Paralelamente al ingreso de mercaderías, entraron nuevas ideas y culturas motivadoras de una evolución del pensamiento que se reflejó en la sociedad, en el desarrollo urbano y en la arquitectura.

Las transformaciones de la estructura económico-social de la ciudad porteña, en tiempos del ocaso colonial, obliga necesariamente a realizar una referencia a los contextos y cambios ocurridos en la metrópoli al calor de las políticas Monárquicas Hispánicas del siglo XVIII y en el ámbito del mercado Atlántico.<sup>7</sup>

### El contexto en la metrópoli

Si analizamos el mundo peninsular hispano a comienzos del siglo decimotercero, observamos un universo de estructuras agrarias tradicionales, que dominaban el sistema económico y configuraron un paisaje de *Ancien Régime*. La ciudad Ibérica se desenvolvía apoyada en el sector burocrático y de servicios; las tierras productivas eran controladas por el clero y la aristocracia que por aquellos años eran propietarios de una importante porción del suelo peninsular y disputaban mayores espacios tendiendo a controlar la totalidad las tierras. El sector secundario de la economía era sinónimo de elaboración artesanal y fueron escasas las industrias que avanzaron en la organización productiva a escala masiva. Aquel sistema económico tenía una estructura arcaica con patrones clásicos de una economía primitiva.

Muchos años y esfuerzo económico insumió a la Corona Española reconquistar la península de la ocupación mora y en aquella lucha, los rasgos del feudalismo ibérico no tuvieron las mismas características del proceso feudal desarrollado en Francia o Inglaterra.<sup>8</sup> Los Austrias estructuraron sobre la fuerza de las armas y la ocupación del suelo una monarquía absolutista en lo político y feudal en lo económico. Luego de la Guerra de Sucesión llegaron al poder los Borbones, representados por Felipe V en el 1700, rey que ejerció la autoridad monárquica durante casi medio siglo, sucediéndolo luego, Fernando VI, Carlos III, el famoso representante del despotismo ilustrado, Carlos IV y Fernando VII. La ideología dominante centró su esfuerzo en la recuperación y control administrativo del reino, siendo aquel el eje central de los problemas del

<sup>1</sup> Kula, Witold, *Problemas y Métodos de la Historia Económica*, Barcelona, Península, 1977, pp. 55-56.

<sup>2</sup> Wrigley, E.A., *Gentes, Ciudades y Riqueza*, Barcelona, Crítica, 1992, p. 221.

<sup>3</sup> Braudel, Fernand, *Las Civilizaciones actuales*, Madrid, Tecnos, 1998, p. 372.

<sup>4</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 46.

<sup>5</sup> Socolow, Susan, “Introducción” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, p. 7.

<sup>6</sup> Fradera, Joseph, “¿Por qué no se promulgaron las “Leyes especiales” de ultramar?”, en Fradera, Joseph, *Gobernar Colonias*, Barcelona, Península, 1999 pp. 71-9. Véase también Fradera, Joseph, *Filipinas la Colonia más peculiar*, Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1999.

<sup>7</sup> Adoptamos el concepto de ciudad en el pensamiento de Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1974, p. 16.

<sup>8</sup> Fontana, Joseph *La historia después del fin de la historia*, Barcelona, Crítica, 1979.

poder durante el siglo XVIII.

Todo el mundo colonial ibérico fue tocado por los hechos acaecidos en el viejo continente, como la derrota que sufrió España en la guerra de los Siete Años, la rebelión en los Países Bajos, las guerras europeas del siglo XVIII, un contexto de luchas en el continente europeo que se resolvieron en las colonias, siendo un ejemplo de ello la entrada de los Ingleses en Bengala, la toma de La Habana o la ocupación de Manila.<sup>9</sup>

La decadencia político-económica del sistema arcaico imperante en España se expresó localmente en las Cámaras Municipales y fue ocultado por la ilusión de una economía apoyada en pilares de barro, sustentada por el oro y la plata extraída de América.

Los grupos dirigentes, una elite ilustrada consustanciada con las ideas de los fisiócratas franceses influyeron sobre la sociedad y orientaron las políticas de la Corona, tendiendo a cambiar la dirección del desarrollo económico, el régimen de tenencia de la tierra, de la evolución agrícola y el papel del Estado.

Los intelectuales vinculados a la realeza como Jovellanos, Aranda, Floridablanca, el conde de Campomanes, Gálvez y otros, pensaron una España distinta, proyectándola como una gran potencia. Para ello era imprescindible y así lo concibieron, más allá de los logros obtenidos, producir un saneamiento de las finanzas del Estado fuertemente endeudado, haciendo que sus Provincias Ultramarinas lograran su autofinanciación, mantuvieran al ejército y la burocracia imperial, tendiendo a obtener la mayor cantidad de excedentes económicos para la Corona. Aquí se muestra el cambio ideológico que hubo en España, orientado por la intelectualidad y asumido por la Corona. El poder Español y las elites liberales gaditanas percibieron la importancia que tenían las colonias y estructuraron políticas no solo para retenerlas físicamente sino también económicamente ante el fuerte avance del capitalismo colonial Británico.

Pedro Rodríguez, Conde de Campomanes en 1762 escribió sus "Reflexiones sobre el Comercio Español a Indias", un documento de fuerte crítica al monopolio comercial gaditano con América, al sistema de flotas y galeones y a la España que luego del tratado de Utrech (1713) otorgó derecho de comercio ultramarino a las potencias marítimas europeas mediante los navíos de registro y el tráfico negrero, un conjunto de medidas que agravaron la histórica impericia hispana para abastecer el mundo dominado. Campomanes se interrogaba ¿cómo Francia, con territorios de ultramar, tan pequeños, extraía tantos excedentes? Y reflexionando sobre las políticas galas, propuso medidas económicas orientadas al fortalecimiento del poder monárquico nacional a través de una férrea burocracia rentada que, cuando se implementó, no fue ni

tan rígida ni tan efectiva.

La legislación impuso un programa de ocupación del suelo rural, parcelando los latifundios y las propiedades de la iglesia, un conjunto de políticas para impulsar la industrialización y generar una fuerte expansión comercial allende los mares.

Aquella línea de pensamiento proyectó medidas diferentes a ambos lados del Atlántico.<sup>10</sup> En España, la organización administrativa fue centralizada, se planificó un mayor rendimiento agrícola e industrial promoviéndose y protegiendo el comercio con las colonias ultramarinas.<sup>11</sup>

Por los puertos del Finisterre enviaron a Buenos Aires mayoritariamente hierro en barras del Señorío de Vizcaya, madera de pino de España, Portugal y Holanda, vidrios, herramientas, pinturas e instrumental de Inglaterra, Alemania o Francia.<sup>12</sup> Desde Barcelona una moderna industria textil que se había desarrollado en Cataluña exportaba a América sus productos, vía los puertos de Málaga y fundamentalmente Cádiz, de donde también se remitían mayoritariamente insumos primarios y/o mercaderías encadenadas con la producción agropecuaria.

En España dominaba la idea del nacionalismo económico, pero en la realidad las políticas que se implementaban eran la antítesis de aquel pensamiento. La superestructura en el mundo económico Ibérico se hallaba en manos del capital extranjero mayoritariamente francés, y en menor medida italiano e inglés que habían construido redes familiares o de favores recíprocos en ambos extremos de la cadena de comercialización.<sup>13</sup>

Las medidas que impactaron en las colonias ultramarinas fueron las políticas desarrolladas por Carlos III que centralizó en El Pardo todo el poder creando un ministerio con funciones administrativas sobre las colonias y transformando al Consejo de Indias en un mero órgano consultivo. La influencia de la inteligencia ibérica de la época generó una creciente secularización superando los límites conocidos y progresivamente la Iglesia vio reducidos sus privilegios eclesiásticos.<sup>14</sup> Hacia finales del siglo XVIII la monarquía avanzó aun más sobre el poder católico decretando la venta forzosa de las propiedades eclesiásticas y dictó en 1804 la ley de Consolidación, por la que el Estado se apropiaba y controlaba administrativamente las obras pías, no solo en España continental sino también en los territorios ultramarinos.<sup>15</sup>

Las Reformas Borbónicas dejaron sus huellas en la economía y en el campo de la transmisión del conocimiento, de la vida, de la cultura material y de las artes. Felipe IV imaginó la Real Academia de Nobles Artes de San Fernando y su sucesor Felipe V la fundó en 1752, formando esta institución artistas y arquitectos, siendo

<sup>9</sup> *Ibidem.* 6, cita 2. P. 71.

<sup>10</sup> *Ibidem.* 6, cita 1 p. 71.

<sup>11</sup> Halperín Donghi Tulio, *Reforma y disolución de los imperios ibéricos, 1750-1850*, Madrid, Alianza, 1985, p. 56.

<sup>12</sup> Los datos han sido obtenidos en el AGN, Registro de Navíos, sala IX.

<sup>13</sup> García-Baquero, Antonio, *Cádiz y el Atlántico 1717-1778*, T I y II, 1º Cádiz, Diputación Provincial de Cádiz, 1988. Véase también Gelman, Jorge Daniel, *De Mercachifle a Gran Comerciante. Los Caminos de ascenso en el Río de la Plata Colonial*, Buenos Aires, UBA, 1996 y Moutoukias, Zacarías, "Familia Patriarcal o redes sociales: Balance de una imagen de la estratificación social", en Anuario IEHS 15 - 2000 Universidad Nacional del Centro, Tandil, pp. 133-151.

<sup>14</sup> Lockhart, James / Schwartz, Stuart B., *América Latina en la Edad Moderna*, Madrid, Akal, 1992, pp. 322-323.

<sup>15</sup> Repositorio del Convento de Santo Domingo en Buenos Aires N° 275, Folio 104vta., Libro de Elecciones, Juntas y Constituciones de Cofradía del Rosario, Acta del 18 de Julio de 1805, Apropiación de los fondos.

ella gestora de ideología.<sup>16</sup> Las obras arquitectónicas surgidas de aquel movimiento debían llevar el sello de la modernidad y la negación del barroco hispano, imagen del Concilio de Trento. Finas líneas rectas, techumbres planas que marcaran el volumen y el entablamento sin friso, fueron la plástica con que se proyectaron obras majestuosas, tanto en la península, con el majestuoso Museo del Prado, diseñado por Juan de Villanueva,<sup>17</sup> como también en la América meridional con el Cabildo de Montevideo, proyectado por Tomás Toribio, arquitecto formado en la Academia.

### El mercado Atlántico

El poder marítimo Español en el siglo XVI facilitó la estructuración del imperio, la comunicación interoceánica era la fuente vital de la geopolítica imperial y el Mar Caribe era un mar español. Progresivamente el poder hispano fue perdiendo influencia en el área y en el siglo decimoséptimo dejaron de ser aguas hispanas convirtiéndose en un mar abierto donde se sucedieron múltiples litigios.<sup>18</sup> Allí también entre otras razones, podemos encontrar el fundamento del establecimiento de Buenos Aires en el sur del continente, punto de apoyo al cruce marítimo transoceánico y vía alternativa en la ruta a Filipinas.

Contemporáneamente a la fundación de Buenos Aires se afincaron el extremo del continente los Fuertes Nuevo y Rey don Felipe que, por las características ambientales de la estepa patagónica produjo la muerte por hambruna de escasos habitantes.<sup>19</sup> El camino hallado por Magallanes era un importante logro marítimo, ubicado en una geografía con un clima inhóspito, fuertes vientos, mares agitados y un camino a Filipinas extremadamente largo que lo transformaba en un recorrido económicamente no rentable. La vía utilizada por el Poder Ibérico para el transporte de las mercaderías de Oriente, sedas, especies y porcelanas utilizaba la ruta transmexicana y como puertos intermedios Acapulco y Veracruz, ruta por la cual también la Monarquía española consolidaba el control político-territorial de Filipinas.<sup>20</sup>

Las economías europeas del siglo XVI y hasta comienzos del XVIII fueron economías integradas al mundo del Mar Mediterráneo,<sup>21</sup> un mundo que sufrió en el siglo XVII una crisis comercial cuya dinámica permitió el fuerte desarrollo de dos nuevos estados: Holanda e Inglaterra, estados que, progresivamente aumentaron y cooptaron el comercio Atlántico desarrollando un creciente tráfico mercantil en un espacio que por aquellos años la Corona Ibérica consideraba de su propia esfera.<sup>22</sup> Las rutas

dominantes del mundo español vinculaban los puertos de la península Ibérica con Veracruz, Cartagena de Indias, La Habana y Porto Bello comerciando directamente en forma excepcional con otros puertos de sus espacios ultramarinos. Buenos Aires era uno de aquellos espacios olvidados en el borde del imperio. España monopolizó durante dos siglos el comercio con América mediante el sistema de las flotas y galeones, un esquema que unía sus espacios geopolíticos con su capacidad tecnológica y su idea de control del universo.

A pesar de la pérdida hegemónica en el dominio de las aguas del Océano Atlántico, la España imperial prosiguió largos años con una concepción arcaica del comercio con América, tendiendo a mantener un sistema formalmente perimido. Porto Bello fue el nodo concentrador del comercio con el Sur del Continente, teniendo siempre las limitaciones propias del ataque y los robos de los bucaneros. Sin embargo Buenos Aires funcionaba más allá de los designios legales que imponía la Corona. El comercio desde Potosí al sur, estuvo integrado al circuito Atlántico, realizándose un importante intercambio clandestino, operado por mercaderes consentidos o aliados a los burócratas funcionarios de la Corona.<sup>23</sup>

Desde el norte del continente sudamericano vía Lima y por tierra en sus espacios controlados, se proveía oficialmente de mercaderías al Río de la Plata, ubicado en el borde sur del mundo ibérico, pasando previamente por Potosí, Cochabamba, Jujuy, Salta, Santiago del Estero y Córdoba. Es lógico entender que si la ciudad tenía un acceso marítimo franco y una apetencia de insumos, otros mercaderes y otras naciones desearían colocar sus excedentes, comerciando con y desde Buenos Aires, polo a partir del cual se interactuaba con el espacio mediterráneo de Sudamérica. El sistema mercantil que funcionó en el Río de la Plata entre 1648-1702 fue dominado por el comercio ilegal.<sup>24</sup> Bajo la normativa real entraron en el puerto de Buenos Aires, 34 barcos, cifra ampliamente superada por las arribadas forzosas que cuadruplicaron el número, siendo los navíos que tomaron puerto 124 naos que portaban las banderas de Holanda, Portugal, Inglaterra, España y Francia.

De acuerdo a los registros de arribos legales hispanos, amarraron en la rada bonaerense como media, unas 100 toneladas anuales, es decir un promedio de medio barco por año, volumen que no podrían abastecer a aquel conglomerado.<sup>25</sup> Pero Buenos Aires funcionó desestructurado con el esquema colonizador hispano y sirvió de núcleo concentrador y distribuidor del abastecimiento en el espacio sur del continente Americano.

<sup>16</sup> Diccionario Histórico de los más Ilustres Profesores de las Bellas Artes en España, Madrid, Real Academia de Nobles Artes de San Fernando (1800), 1965, pp. 251.

<sup>17</sup> Fue director a partir de 1792 de la Real Academia de Nobles Artes de San Fernando según Pevsner, Nikolaus, *Esquema de la Arquitectura Europea*, Buenos Aires, Infinito, 1957, pp. 286-292.

<sup>18</sup> Cunil Grau, Pedro, "La Geohistoria" en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., *Para una historia de las América T 1*, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, p. 30.

<sup>19</sup> *Ibidem*. 18, p. 30.

<sup>20</sup> *Ibidem*. 8, cita 2.

<sup>21</sup> Chaunu, Pierre, *Expansión europea*, 2 Tomos. Labor, Barcelona, 1972. Véase también Parry, John H., *Europa y la expansión del Mundo (1415-1715)*, México, Fondo de Cultura Económica, 1975.

<sup>22</sup> Romano, Rugiero, *Coyunturas opuestas*, México, Fondo de Cultura Económica, 1993, p. 130.

<sup>23</sup> En el estudio sobre Domingo Belgrano Peri Jorge D. Gelman analizó el cambio del eje mercantil propuesto por la Corona ibérica a una realidad impuesta por el comercio en *Ibidem*. 13, cita 2 p. 18. El tema fue también tratado por Moutoukias, Zacarías, "Réseaux Personnels et autorité coloniales: les négociants de Buenos Aires au XVIIIe siècle", in *Annales Esc*, Paris, juillet -octubre 1992 N 4-5, pp. 892-893.

<sup>24</sup> Moutoukias, Zacarías, *Contrabando y control colonial en el siglo XVII, Buenos Aires*, CEAL, 1988, pp. 81-82.

<sup>25</sup> *Ibidem*. 22, p. 132.

Fue clara la integración económica del espacio colonial en el siglo XVIII, circulando en aquel cosmos un importante flujo de plata potosina, originando la producción minera un amplio comercio interior.<sup>26</sup> En el espacio sur del continente americano más allá del pensamiento hispano hubo una economía colonial que se apoyaba en el mercado interno, consumiendo muchos más productos de su hinterland que del exterior. La sobreexplotación de la mano de obra minera derivada de la alteración del sistema de tareas, mudó la organización original del trabajo (una semana de faena forzada y dos de faena libre) a una estructura productiva por jornada laboral que permitió a la elite potosina obtener mayores excedentes canalizados en el circuito económico del hinterland de Buenos Aires.<sup>27</sup>

Una región productora es un centro integrador de un espacio económico heterogéneo compuesto por distintas actividades productivas distribuidas en el espacio geográfico de consumo y en su interior, áreas homogéneas que se integran sectorialmente. Una región minera requiere una inversión considerable como construir socavones e instalar molinos y más allá de la sobreexplotación de los obreros mineros, existe una creación de fuentes de trabajo y de una infraestructura que dinamiza la región por la demanda de insumos locales multiplicando los espacios de influencia.

Si la Corona Ibérica no controlaba el comercio con Hispano-América, no era por la escasa demanda de productos en el nuevo continente, sino por la propia incapacidad de la península de abastecerla, cuyo primer hito era su propia crisis. En aquel contexto hubo una fuerte penetración mercantil holandesa e inglesa basada en el dominio del mar y del sistema financiero en el siglo XVIII. Francia, potenciada por las alianzas con los Borbones surgidas de la Guerra de Sucesión también tendió a cooptar el comercio con América, y en aquel mundo mercantil, las potencias con un incipiente desarrollo capitalista e industrial se introdujeron en el comercio legal español y tuvieron también un creciente comercio ilícito.<sup>28</sup>

No podemos dejar de señalar que lo comercial interactúa con lo espacial urbano y en mayor medida cuando la población es además puerto de ultramar donde la ciudad concentraba el poder político, eclesiástico y los grupos mayoritariamente económicos orientaron la opinión en función de sus apetencias.

A comienzos del siglo XVIII al fluir al mundo del oro producido en Brasil<sup>29</sup> se tornó el mismo en el medio preferido de circulación monetaria, una circunstancia concurrente con el disloque de la economía mundial por el surgimiento de nuevos polos económico-financieros en la Europa calvinista y fundamentalmente por el nuevo mapa económico fruto de la desestructuración

de los viejos regímenes y los nuevos equilibrios económicos internacionales.<sup>30</sup> Las poblaciones del interior sudamericano, relativamente aisladas entre sí, islas en el medio de inmensos territorios, con hinterland propios y espacios urbanos focalizados en su centro, habían construido un modelo de ocupación territorial y una producción básica diversificada, pero tecnológicamente atrasada, dependientes de la colocación de sus excedentes en la economía Potosina. Los estamentos altos de aquella población Alto Peruana era consumidora de productos europeos y los sectores bajos lógicamente de los insumos locales que fueron los más afectados por la depresión.

Por lo menos desde la mitad del siglo decimoctavo, los productores agropecuarios neutralizaron las viejas asimetrías con la producción agropecuaria mediterránea, llegando la Corona Española a subsidiar la producción agrícola como medida de fomento, penetración y consolidación en el territorio.

Buenos Aires se veía potenciada como una región en desarrollo, foco del mercado Atlántico en el sur del continente y su espacio de influencia se extendía hasta más allá de Potosí al norte, el camino a Santiago de Chile por tierra al oeste y eventualmente por mar a través del Cabo de Hornos.<sup>31</sup>

A fines del siglo XVIII el Tratado de Libre Comercio dictado en un contexto mundial favorable a la amplitud del comercio y la trata de esclavos africanos, impactó en el espacio del Plata y potencializó su dinámico crecimiento, tráfico incrementado por el comercio ilegal facilitado por el establecimiento de mercaderes europeos en la Isla de San Gabriel, situada en la Banda Oriental del Río de la Plata, embarcadero clandestino ligado a la ocupación Luso-brasilera de Colonia del Sacramento.

Los hechos fácticos obligaron al poder Ibérico a repensar una nueva matriz político-económica para la América, consolidando y transparentando los procesos de comercio interregional con el fin no solo de marcar el control, sino también de obtener recursos para la Corona. Los cambios administrativos tuvieron un largo proceso que comenzó con la instalación del Correo Marítimo, la fundación en el último tercio del siglo del Virreinato y el tratado de libre comercio, un conjunto de políticas que favorecieron los intereses porteños.

Fruto de la coyuntura, el área sur del continente, un espacio donde la presencia hispana hundía sus raíces en una necesidad geopolítica de consolidación del territorio y signo de la presencia ibérica en el área, asumió el carácter legal que la realidad le asignaba, haciendo de Buenos Aires a fines del siglo XVIII una de las ciudades más pujantes de América.<sup>32</sup>

<sup>26</sup> Assadourian, Carlos Sempat, *El Sistema de La economía Colonial. El Mercado Interior, Regiones y Espacio Económico*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, 1982, p. 318.

<sup>27</sup> El sistema de la mita ya estaba en decadencia a mediados del siglo XVIII y con el objeto de optimizar la rentabilidad de las minas argentíferas se impuso más allá de la legislación, una organización más dura que imponía tareas en lugar de la organización por tiempo - la división original entre una semana de trabajo forzado y dos de trabajo libre. El tema fue tratado en Tandeter, Enrique, *Coacción y Mercado*, Madrid, Siglo XXI, 1992.

<sup>28</sup> *Ibidem*, 22, pp 136 -143 véase también del mismo autor Romano, Rugiero / Carmagnani, Marcelo, "Componentes Económicos", en Carmagnani M. / Hernández Chavez A. / Romano R., *Para una historia de las América* T 1, México, Fondo de Cultura Económica, p. 217.

<sup>29</sup> Pereira Brandão, Renato, *O Projeto Geopolítico para o Império do Brasil: do Atlântico Sul ao Mar da China*. en ISBN -978-85-88669-29-1, Encontro CASO 2008. CD-ROM- Belo Horizonte, MG, 2008.

<sup>30</sup> Cipolla, Carlo, *Historia económica de Europa*, Vol. 2 a 6, Barcelona, Ariel, 1980. Véase también Halperín Donghi, Tulio, *Revolución y Guerra*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002, p. 16.

<sup>31</sup> *Ibidem*, 5, p. 19. Véase también *Ibidem*, 18, p. 185.

<sup>32</sup> *Ibidem*, 14, p. 314.

## El contexto en Buenos Aires

La monarquía Ibérica implantó mecanismos para recuperar la dirección política, reforzar la coerción, reestructurar la carga impositiva, con el fin de lograr la autofinanciación, consolidar la defensa del territorio<sup>33</sup> y permitir al poder Borbónico una mejor apropiación de recursos.<sup>34</sup> Las políticas reformistas en América Hispana, se orientaron hacia el cambio de las instituciones administrativas y el régimen fiscal, articulando variadas estrategias que se adecuaron a los diversos espacios geopolíticos, no siendo idénticas las medidas en la inmensa geografía americana, un proceso que fue implementado asimétricamente. Las Reformas Borbónicas fueron ante todo burocráticas llevando implícito la creación de nuevas instituciones con carácter militar y fiscalista.<sup>35</sup>

El progreso de las provincias ultramarinas en el sur del continente Americano ya tenían una dinámica dada por el comercio legal e ilegal, muy bien comprendido por don Pedro de Cevallos que indujo y luchó por cambiar los antiguos esquemas coloniales.

Carlos III fundó el Virreinato del Río de la Plata en torno al año 1776, declarando a Buenos Aires su capital, concentrando en ella el poder y trasladando el núcleo administrativo de acuerdo a las formas organizativas y los principios de la ilustración. El amplio territorio del Virreinato fue administrativamente dividido en 1782 en ocho Intendencias a cuya cabeza colocó un burócrata con funciones meticulosamente regladas.<sup>36</sup> Aquellos actos rompieron la tradición organizativa de la representación y el ejercicio del poder, mutando del puesto adquirido al nombramiento de funcionarios rentados de alto nivel que controlaban la administración, la justicia, la hacienda y la guerra.<sup>37</sup> Hasta la fundación del Virreinato, el Cabildo de Buenos Aires solo dirimía conflictos menores y dependía de la Audiencia de Charcas, la expansión comercial a espaldas del sistema hispano que se acentuó desde mediados del siglo XVIII, unido primero al comercio legal permitido por la apertura de los puertos del Plata, Chile y Perú a comienzos de 1778, y luego el decreto real llamado Reglamento de Libre Comercio, promulgado a fines del mismo año,<sup>38</sup> como también el crecimiento demográfico del espacio Rioplatense motivó la necesidad y así lo entendió la Corona, de dotarla de una Real Audiencia Pretorial, la segunda, pues un siglo antes ya había funcionado por un acotado período un tribunal similar.

La coerción militar y la creación de una nueva organización

llevaron a tener una fuerza armada, estructurada con los sectores de la elite y estamentos bajos con el fin de ejercer el poder de policía y control social.<sup>39</sup> Las nuevas instituciones, fueron íconos que materializaban simbólicamente el status, uniendo poder y prestigio<sup>40</sup> que se acentuaron en el ocaso del siglo diez y ocho con la fundación del Consulado, una institución nacida por la presión y organización de la elite mercantil en cuyo ámbito se entablaron las alianzas entre el poder y los grandes mercaderes.<sup>41</sup>

La caracterización de Buenos Aires como una economía mercantil del *Ancien Régime*, significa también aquí el predominio de regímenes compulsivos de labores que equivale a una frágil división del trabajo, una débil circulación monetaria y escasas fuentes de inversión, en una economía precapitalista dominada por los estamentos altos, en aquel caso los comerciantes que solo permitía a los sectores más bajos orientar sus ahorros en las actividades menos lucrativas.

El Estado que los Borbones impusieron en América fue un Estado donde la dominación simbólica fue el centro de ejercicio del poder estructurado sobre la base de la iglesia, la justicia y las finanzas. La religión comprendía todo: la moral, la salud, la educación, las relaciones, en fin la vida, más allá de la pregonada secularización que tendieron a imponer los ilustrados. El poder católico trascendió y jugó un importante rol en el sistema colonial que se entrecruzó con el poder burocrático llegando el Obispo a remplazar al Virrey. Esto no quiere decir que hubiese un planteamiento jurídico, donde algunos campos de litigio escaparon a la justicia eclesiástica, aunque la representación simbólica y el imaginario social fueron marcados por la directriz religiosa.<sup>42</sup>

La universalización del comercio trajo consigo ideas de cambios políticos y económicos. Los flujos del conocimiento y el discurso de las nuevas corrientes del pensamiento europeo, plantearon una resignificación de lo económico, lo institucional y lo social, en un espacio geográfico periférico donde el pensamiento, los hábitos y las costumbres no cursaron caminos paralelos.<sup>43</sup>

Una red vincular familiar o de favores recíprocos, existía entre algunos grupos de comerciantes que se hallaban frecuentemente relacionados con comerciantes hispanos, muchas veces unidos a ellos por lazos de familia. Estos mismos mercaderes ocuparon altos puestos en la burocracia oficial, hecho que les permitió vehicular no

<sup>33</sup> Lugar, Catherine, "Comerciante" en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 67-104. Véase también *Ibidem*, 6, cita 1. pp. 71-93.

<sup>34</sup> Entendemos lo político como *Ibidem* 7, p. 309. Sobre el tema véase también Fontana, Joseph, "La crisis colonial en la crisis del Antiguo Régime español", en Bonilla, Heraclio, (comp) *El sistema colonial en la América española*, Barcelona, 1991, Crítica, pp. 305-320.

<sup>35</sup> Barba, Enrique, *Don Pedro de Cevallos*, Buenos Aires, Editor Rioplatense, 1978.

<sup>36</sup> AHPBA, Fondo de Contaduría 14 1 11 f. 1- 14 de febrero de 1781.

<sup>37</sup> Lynch, John, "La Capital Colonial", en Romero, José. L. / Luis. A., (comp.), Buenos Aires, *Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, p. 51.

<sup>38</sup> Silva, Hernán Asdrúbal, *El Comercio entre España y Hispanoamérica 1778-1810*, Madrid, Servicio de Estudios Económicos N° 27, Banco de España, 1993, p. 12.

<sup>39</sup> AGN IX 12 9 4 f. 34 , 9 de Nove de 1788.

<sup>40</sup> *Ibidem*, 37, p. 52.

<sup>41</sup> Vecinos como Belgrano Manuel, Bosch, y Alvareda Gerardo, Carreras Juan Manuel de las, Ecurra Juan Ignacio de, Ugarte Francisco Ignacio de, etc., todos pertenecientes al estamento más alto de la sociedad porteña, eran miembros del Real Consulado y se hallan citados en Antecedentes de Política Económica Río de la Plata Facultad de Filosofía y Letras Buenos Aires, 1915, T 1 y 2.. Véanse también los escritos de *Ibidem*.14, p. 337.

<sup>42</sup> Sánchez de Mendeville, Mariquita, *Recuerdos del Buenos Aires Virreynal*, Buenos Aires, Erre, 1953, p. 41.

<sup>43</sup> Weinberg, Gregorio, "Tradicionalismo y renovación" en Romero, José. L. / Luis. A., (comp.), Buenos Aires, *Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, T. 1, Altamira, 2000, pp. 91-106.

solo el comercio legal sino que ellos mismos, toleraron o participaron, en los negocios de contrabando.<sup>44</sup>

Las relaciones del poder, representadas por los funcionarios de la Corona y la elite de mercaderes, uno de los sectores superiores de la población porteña, interactuaron entre sí y con los sectores subalternos, marcando las distancias sociales, forjando toda una aglomeración que se proyectaría pautando las relaciones de dependencia recíproca poder - mercaderes - bajo pueblo estableciéndose así una vinculación de aliados eventuales.

Buenos Aires en sus comienzos se desarrolló en anillos sucesivos como una cebolla. Los sectores subalternos que se hallaban más alejados de la Plaza Mayor a principios del XVIII, debido al crecimiento urbano se encontraron, a fines del siglo, dentro del locus que demandaba la elite. Podemos así hallar múltiples ejemplos donde convivían en la misma parroquia y como vecinos en espacios próximo o lindantes, distintos estamentos que se aprovisionaban en los mismos comercios y compartían el mismo equipamiento diario y los mismos espacios.<sup>45</sup>

En esencia, las actividades humanas se articulan sobre la malla circulatoria y edilicia que brindó la ciudad. En el espacio urbano colonial, físicamente las viviendas, los talleres artesanales, los comercios, se encontraban interrelacionados, las funciones y los edificios convivían en una misma calle y hasta en un mismo sitio.<sup>46</sup> Este análisis podemos leerlo en el proceso de transformación de la ciudad, con una organización social estructurada por los servicios y todo conformaba el sistema de redes sociales y físicas, donde el proceso de crecimiento y ocupación del espacio, es teóricamente una modernización.<sup>47</sup>

## Las transformaciones macroeconómicas

Buenos Aires, nació como una ciudad en el borde del Imperio Español, aldea perdida en la geografía del mundo ibérico y puerto clandestino de la plata Potosina, un punto distante en el amplio territorio de Sudamérica, y donde el poder real era fragmentado en el dominio de la extensa geografía.<sup>47</sup>

El concepto de mercado utilizado a lo largo de este trabajo, tiene el sentido de espacio comercial, legal o ilegal, pues etimológicamente un mercado es un lugar donde circulan la casi totalidad de los bienes transables con la existencia de una circulación monetaria y sumamente limitada, sujeta casi siempre a distorsiones extraeconómicas.

Un origen militar y de dependencia del poder limeño fue la génesis legal impuesta por la corona, pero no el real funcionamiento y las relaciones socio-económicas. El comercio ilegal permitió a los negociantes construir una red de intercambio con foco en la ciudad y ramificaciones en Santiago de Chile, Asunción, Córdoba, Salta y Potosí. Más allá del sistema formal la macroeconomía del hinterland Buenos Aires extendía sus tentáculos al interior del espacio sur del continente llevando las mercancías y también la ideología.<sup>49</sup>

Tal vez allí encontramos la génesis de una contradicción litoral - interior del territorio, que creció en un proceso irreversible y desestructuró el cuerpo de la nación.<sup>50</sup> Por ello al estudiar el período tardo virreinal, también nos ayuda a entender los orígenes del proceso revolucionario que llevó a la Independencia, la consolidación del estado argentino y la estructuración física del territorio.<sup>51</sup>

<sup>44</sup> Como ejemplo tomamos la correspondencia de Marcelino Callejas en la década de 1780, aparece en aquellos años como "Mercader soltero (mozo) En la esquina de la Plaza calle de las Torres cera que mira al Norte". *Documentos para la Historia Argentina Administración Edilicia de la Ciudad de Buenos Aires*, p. 18. Marcelino contrajo casamiento con la hija de don Facundo de Prieto y Pulido. A comienzos del siglo XIX fue secretario de la Real Audiencia. Las cartas que intercambió con sus hermanos en La Coruña, Galicia, se hallan en el AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 3 3 8.

<sup>45</sup> Como ejemplo: AGN, Escribanías Registro 3º, año 1799, Vendedor: don Antonio Sanchez; Comprador: Juan Sarlo (negro ex esclavo); AGN, Escribanías Registro 3º, año 1804, Vendedor: Doña Gregoria Gutierrez viuda de don Francisco Sains; Comprador: don Juan Bautista Ravelo; AGN, Escribanías Registro 3º, año 1804, Vendedor: don Bentura Ramon Merino y su hermana Doña Juana Merino; Comprador :Don Josef Antonio Villanueva y don Juan Ponce".

<sup>46</sup> Tómese en cuenta que hombres de la elite dividieron sus lotes y construyeron al frente casas de alquiler.

<sup>47</sup> *Ibidem*. 7, p. 21. Véase también Lefebvre, Henri, *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Península, 1973, pp. 19-20.

<sup>48</sup> *Ibidem*. 11, p. 15.

<sup>49</sup> Moutoukias, Zacarías "Réseaux Personnels et autorité coloniales: les négociants de Buenos Aires au XVIIIe siècle" in *Annales Esc*, Paris, juillet -octubre 1992 N 4-5, pp. 892-893.

<sup>50</sup> Moutoukias, Zacarías, "Las formas complejas de la acción política: Justicia Corporativa, Faccionalismo y Redes Sociales (Buenos Aires 1750-1760)" en *Jahrbuch für Geschichte Von Staat, Wirtschaft und Gessllschaft Lateinamerilas*, Cologne-Weimar-Vienne, 2000 Ver también *Ibidem* 40.

<sup>51</sup> *Ibidem* 30 cita 2.

# MARCO JURÍDICO

*Para desesperación de los historiadores, los hombres no tienen el hábito de cambiar vocabulario cada vez que cambian sus costumbres.<sup>1</sup>*

*Marc Bloch*

Hegel fundamentó el concepto de derecho en la idea de propiedad y sobre ese juicio el filósofo construyó la idea de contrato.<sup>2</sup> En la América Hispana colonial la regulación jurídica de las relaciones contractuales se rigieron por el Derecho Indiano, nutrido en el Derecho Castellano, que había abrevado sus ideas de la Legislación medieval de Alfonso X, “El Sabio”.

En el Buenos Aires de la época no hubo un único criterio jurídico para la celebración de los acuerdos que reglaban las relaciones comerciales. Correlativamente tampoco hubo una única forma para vincularse jurídicamente y cancelar los valores pactados por los trabajos, provisión de materiales o alquileres, siendo múltiples formas de realizar los pactos y también infinitos los litigios por las obras edilicias.

Otro ámbito del espacio jurídico lo constituyó la reglamentación que rigió las construcciones y la problemática urbana siendo el Cabildo la institución que tendió a organizar el sistema, aunque no siempre se cumplieron en su totalidad las disposiciones por él dictadas, legislación que abarcó el área del trabajo, de los materiales, del urbanismo y de las relaciones de vecindad. Los alcaldes de policía verificaban las medianeras y las líneas de frente como también la estabilidad de las construcciones obligando a la presentación de planos, todo un conjunto normativo que tendió al ordenamiento de las obras y del territorio.<sup>3</sup>

## **El régimen urbanístico: Normativa edilicia y sanitaria**

Desde los lejanos tiempos de la fundación de la ciudad de Buenos Aires los problemas de sociabilidad y funcionamiento del sistema fueron contemplados por el Ayuntamiento. En 1589 el Cabildo ordenó demoler la tapia que el padre fraile Francisco Romano había construido sobre la calle.<sup>4</sup> El interés de los habitantes por los aspectos

urbanos se ve reflejado en solicitudes de intervención del Cabildo<sup>5</sup> o el interés del Ayuntamiento que ordenaba cercar los terrenos baldíos.<sup>6</sup>

La densificación del suelo dada por el crecimiento de la población y el influjo de las ideas Borbónicas de control, trajo consigo la necesidad de individualizar las viviendas, verificar la salubridad y tender a embellecer la ciudad. Buenos Aires en el período virreinal no podía continuar identificando sus casas, ni las calles por el nombre de los vecinos, adoptando por ello el sistema de la tablilla de madera que resultó muy oneroso para el vecindario. El Cabildo por la presión del pueblo intervino solicitando al Virrey que suspendiera la colocación del identificador y licitara nuevamente o cambiara el sistema de beldosa por otro más económico.

El gobierno comenzó a ejercer el poder de policía aplicando las normas legales instituidas por los Bandos como el dictado por don Juan José de Vértiz y Salcedo el 22 de mayo de 1772,<sup>7</sup> norma que se constituyó en una legislación hito que reglamentó las formas de edificación y limitó los derechos de propiedad, un avance del estado en función del bien común.<sup>8</sup> La normativa se completó con la orden dictada por el mismo Vértiz el 1 de diciembre de 1774, que prohibió la construcción de viviendas precarias en el espacio urbano por los riesgos que entrañaba los continuos incendios.<sup>9</sup> Además en dicha normativa se prohibió a los carpinteros depositar madera en la calle, a la población en general dejar atados caballos en las vías circulatorias, fijando además un criterio que sellaría una característica urbana de la ciudad de Buenos Aires al mandar tapar los arroyos, diseñando de esta forma una aglomeración carente de vías colectores de las aguas pluviales a cielo abierto por haber sido cegadas las zanjias, permitiendo también que se pudiera construir en la planicie de inundación. Tan amplia fue la temática abarcada que incluyó en la legislación sobre los temas urbanos prohibir bañarse en el río frente a

<sup>1</sup> Bloch, Marc, *Introducción a la Historia*, Buenos Aires, FCE, 1965, p. 132.

<sup>2</sup> Hegel W F, *Filosofía del derecho*, México, UNAM, 1985, p. 91-92.

<sup>3</sup> La idea de limitación al derecho de propiedad, pasa por entender que progresivamente la normativa edilicia una incipiente planeamiento, pautó las formas, dimensiones, materiales, límites de altura, etc. en función del bien de la sociedad. Brian Mc Loughlin, J., *Planeamiento Urbano y Control*, Madrid, Instituto de Estudios de la Administración Local, pp. 74-75. Don Antonio Alba debió solicitar un permiso para realizar obras. Archivo General de la Nación Argentina, AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 6 f. 69, 13 de diciembre de 1784.

<sup>4</sup> Acuerdos del Extinguido Cabildo, en adelante AEC 27 de mayo de 1589.

<sup>5</sup> Archivo General de la Nación Argentina en adelante AGN, IX 23 8 6 Leg. 1096, 15 de septiembre de 1717.

<sup>6</sup> AGN, Bandos Papeles y Archivos del Cabildo Libro 2 f. 104, Bando del 9 de noviembre de 1754.

<sup>7</sup> Véase Nota 3 de este capítulo respecto de la limitación al derecho de propiedad.

<sup>8</sup> AGN, Bandos Papeles y Archivos del Cabildo, IX 10 1 3, 21 de mayo de 1772.

<sup>9</sup> AGN, Bandos Papeles y Archivos del Cabildo IX 19 2 9 f. 325, 1 de diciembre de 1774.

la ciudad dado el nivel de recato de una sociedad inmersa en una cultura pacata.<sup>10</sup>

Años después, ya constituido el virreinato, don Francisco de Paula Sanz el 29 de diciembre de 1784, promulgó un Bando que fue el pilar de la organización y el control edilicio de la ciudad, una de las medidas más trascendentes con rastros que aún hoy lo encontramos en la legislación vigente. El Virrey estableció como eje medular para la concreción de las obras arquitectónicas, tanto en la ciudad como en el ejido, que los vecinos y los vecinados que desearan construir debían solicitar licencia al Ayuntamiento y además el Alcalde de Barrio controlaría las líneas de frente y medianera.<sup>11</sup>

El ordenamiento legal de los espacios circulatorios, fue completado con otros reglamentos como el promulgado por el Marqués de Avilés el 16 de septiembre de 1799 referido a cuestiones de salubridad con temas tan amplios como los inherentes a los desagües pluviales, la limpieza de las veredas, el depósito de animales muertos y la imposición de una tasa por transitar las calles a todos los carruajes, etc.<sup>12</sup>

Los conflictos generados en la circulación peatonal dado el mal estado de las aceras, movieron al Virrey Sobremonte en mayo de 1804 solicitar al Cabildo un proyecto que solucionara la adversidad y ordenara arreglarlas “*muy vistosas*”.<sup>13</sup>

Buenos Aires en muchos aspectos sanitarios no era distinta de otras ciudades de Europa en el siglo XVIII. Las casas con retrete eran aquellas que tenían un lujo rarísimo y las pulgas, piojos y chinches pululaban por París y Londres, tanto en las viviendas de los sectores de la elite como en las casas de los pobres.<sup>14</sup> La ciudad porteña no escapaba a aquella realidad y los roedores cohabitaban la ciudad, pero también es cierto que hubo intentos de control de las distintas plagas importando por ejemplo ratoneras inglesas.<sup>15</sup>

Otro de los problemas urbanos que hace al funcionamiento de las viviendas y la salud pública es el retiro de residuos. En las unidades domésticas que poseían un amplio terreno, los pobladores habilitaban un muladar en los fondos de la vivienda, pero las construcciones pequeñas que ocupaban sectores subalternos, muchas de ellas alquiladas, carecían de un lugar donde arrojar los restos de comida. Dado el problema el Cabildo dictó una norma muy completa indicando incluso el modo en que debían entregarse los cajones con los residuos y la organización en que funcionarían los distintos circuitos, nombrando director del mismo a don Antonio de las Cagigas.<sup>16</sup>

Las enfermedades infecciosas dejaron su huella en los espacios domésticos, y el Cabildo ejerció sobre los mismos el poder de policía referido a la salud pública. Ante la muerte de alguna persona por calentura tísica (tuberculosis) o lepra, se aplicó por orden del gobierno una serie de trabajos que llevaban a intervenir el edificio. El protomedicato indicaba y ejercía el control oficial de las obras incluyendo ellas el picado del revoque de las paredes, nuevo enjalbegado, blanqueado de los muros con cal, cepillado de los pisos si fueran de madera, debiendo además realizar una hoguera y colocar en la misma todos los muebles y ropas que hubiera en la vivienda.<sup>17</sup>

La ciudad ya había sufrido a lo largo de tres siglos varias pestes y por ello se prohibió el enterramiento en la proximidad de las Iglesias, una ordenanza muy resistida y transgredida por la población.<sup>18</sup> Recién y luego de otra epidemia en 1813<sup>19</sup> que causó un sin número de muertos, aprobaron los nuevos gobernantes la creación de los Cementerios fuera de la ciudad.

### **Aspectos de las relaciones contractuales y los pliegos de condiciones**

Polemizar sobre las interacciones en las relaciones contractuales para la ejecución de la construcción de una obra arquitectónica en el interior de la sociedad colonial, permite hacer una mirada sobre las formas de relación y pago, marco conceptual en el que la historiografía tradicional tendió a generalizar un criterio homogéneo marcado por el uso de un modelo de vínculos comerciales donde los contratos se perfeccionaban sólo con la fuerza de la palabra. Si bien aproximadamente el 80% de la población era analfabeta o solo sabía firmar, y era muy extendido el pacto oral en las transacciones mercantiles, hacia fines del período colonial se vislumbran contratos escritos, como la relación entablada por don Pedro Medrano y don Pedro Preciado para la realización de una casa.

La modificación, ampliación o nueva edificación de una vivienda por las características y procesos de realización, hace necesaria la participación de distintos gremios como albañiles, carpinteros, herreros, zingueros y además, distintas fuentes proveedoras de materiales, llevando ello implícito diferentes tipos de vinculación para la concreción de la obra. Las partes se relacionaron en forma oral o escrita, con contratos efectuados según muy diversos modelos, como el tipo de ajuste alzado, de unidad de medida, coste y costas o cualquier otra forma de pacto.<sup>20</sup> La base y estructura de los convenios no fue establecido en forma unívoca y tuvo múltiples matices. Don Pedro Medrano, un hombre de los estamentos altos ligado al

<sup>10</sup> *Ibidem.* 9.

<sup>11</sup> AGN, Bandos Papeles y Archivos del Cabildo IX 10 1 5 f. 36, 29 de diciembre de 1784.

<sup>12</sup> AGN, Bandos Papeles y Archivos del Cabildo IX 10 1 8 f. 4.

<sup>13</sup> AGN, Papeles y Archivos del Cabildo IX 19 5 3 f. 120, 7 de mayo de 1804.; AGN, Papeles y Archivos del Cabildo IX 19 5 3 f. 120, 1804.

<sup>14</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 243.

<sup>15</sup> AGN, IX 42 1 8, Facundo de Prieto y Pulido.

<sup>16</sup> AGN, Papeles y Archivos del Cabildo IX 19 5 3 f. 431, 30 de septiembre de 1804.

<sup>17</sup> AGN, Sucesiones Leg. 3867 f. 27, año 1799, Pascual Aparicio.; AGN, Sucesiones Leg 3867 f. 1 y sig., año 1797, Luís Guardiazabal, 14 de junio de 1797.

<sup>18</sup> Como ejemplo, y en un período de una epidemia, el Cabildo expuso al Virrey que no se necesitaba sacar los cementerios de las iglesias como en Cuba, porque no había en esta ciudad, al lado del un gran río, posibilidad que quedaran los efluvios. Actas del Extinguido Cabildo en adelante AEC, Acta del 06 de septiembre 1794.

<sup>19</sup> AGN, Papeles del Cabildo de Buenos Aires IXw5 2, 26 de enero de 1803.

<sup>20</sup> Tomamos las definiciones del “Manual de Ejercicio Profesional” Consejo Profesional de Arquitectura. Documento C-08.

sistema judicial, perfeccionó el contrato de albañilería, por el sistema de ajuste alzado y lo concretó con un documento escrito, mientras que Juana Ruiz Almanza, parda libre y María Josefa Betolasa, negra, realizaron sus respectivas obras por administración y acuerdos orales separados por gremio o provisión de insumos.<sup>21</sup> Manuel Gutiérrez, negro Congo, construyó su vivienda en base a un pacto de confianza con el albañil y financista don Francisco Lezcano que levantó el edificio sin realizar presupuesto ni contrato.<sup>22</sup>

Se podría pensar estos ejemplos como casos singulares o pertenecientes a un sector social bajo y en forma lineal, afirmar que el Estado y los estamentos altos planificaban, presupuestaban y contrataban con documentos escritos la realización de las obras de arquitectura, quizás por la magnitud y la envergadura de las mismas o la ilustración del comitente. Sin embargo un edificio de importancia y jerarquía, como la casa de don Francisco de Prieto y Pulido muestra la polifacética forma que tuvieron las relaciones contractuales para la concreción de su construcción, ya que el Escribano de la Real Audiencia, don Facundo, condujo la obra por subcontratos de ajuste alzado, presupuestos o compra directa de materiales y acordó el valor de la mano de obra según el avance o etapa de la misma construcción.<sup>23</sup>

El sistema oficial corría por caminos paralelos al sistema privado con presupuestos por gremio o pagos por obras realizadas y pactadas verbalmente. Un ejemplo de la primera forma de contratación fueron las tareas encargadas por el ayuntamiento para la refacción de la Cárcel y las casas Capitulares, pero también hubo otras construcciones como la construcción del Tajamar de la zanja de Matorras en las que se acordó en pública subasta con un presupuesto oficial estimativo,<sup>24</sup> un cierto pliego de condiciones y un contrato de ajuste alzado.<sup>25</sup> A pesar de ser más complejas las tareas de ampliación de las casas de Rentas de Tabaco efectuadas en el año 1781, una finca alquilada por el Estado a don Isidro Lorea, las modificaciones fueron realizadas con cargo a la Corona y administradas por el propietario del inmueble, acordándose los valores de las mismas en forma verbal.<sup>26</sup>

Otro conjunto de tareas realizadas en 1785 en el mismo edificio con cargo al Ayuntamiento, las condiciones de construcción fueron acordadas bajo normas de cómputo y presupuesto, describiéndose en ellas el consumo de materiales y los jornales de los obreros.<sup>27</sup> Los valores asignados en el cómputo fueron realizados por unidad de medida del rubro y llama la atención que siendo la forma de acuerdo similar a la contratación por coste y costas,

no existió en la estimación un incremento porcentual por las tareas de administración de la obra. Tomando como testigo los precios unitarios de la cal o el ladrillo para pared, insumos que por sus características pueden ser comparados con otras tasaciones, se observa que los valores unitarios no se hallan aumentados siendo similares a los precios encontramos en las valuaciones de otras construcciones en la misma época. Ello sugiere que era rentable para el propietario y valorizaban la propiedad las mejoras que se realizaban en su casa.

Es interesante destacar que en los pactos de obra se incluía la alimentación del personal, insumo a cargo del propietario como también la provisión de algunas herramientas y andamios, un costo adicional de la construcción que debió ser incorporado al costo total de los trabajos. En el convenio celebrado entre don Pedro Preciado y don Pedro Medrano se estipuló claramente que el dueño debía proveer todas aquellas herramientas que no fueran de mano en el ramo de arquitectura.<sup>28</sup>

La calidad de los alimentos fue otra forma encubierta de retribución a los obreros ya que observando el libro de gastos en el juicio por malversación de fondos realizado a Lorenzo Cavenago, supervisor del proyecto constructivo del Colegio Jesuita (1805-1806)<sup>29</sup> evidencia que entre las transgresiones no había cumplido la dieta alimenticia. La mejor o menor calidad de la misma, era un elemento sustantivo en el pago del sueldo y un factor regulador del jornal, utilizada además como elemento significante en la captación de trabajadores.<sup>30</sup>

El presupuesto y contrato que celebraron el cinco de diciembre de mil setecientos setenta y siete, don Pedro Medrano, comitente, con don Pedro Preciado, Maestro albañil, desde la primera cláusula se marcó las distancias sociales ente el alarife y el propietario. El mismo fue realizado para la construcción de la fachada de la casa y las habitaciones del frente sobre la base de un proyecto de distribución en planta de los locales cuyo plano se hallaba adjuntado al contrato.<sup>31</sup> La obra ubicada dos cuadras al oeste del Convento de Santo Domingo, fue conocida años después como la casa de la Virreina Vieja.<sup>32</sup> A lo largo de quince artículos y dos notas, aquellos hombres articularon sus responsabilidades las características del trabajo y la forma de realización.<sup>33</sup>

Recorramos la contrata: lo primero que debemos señalar en este documento es que no solo se acordó el precio y el tiempo de construcción, sino también el mismo contiene cláusulas diseñadas como pliego de condiciones de obra. Otro elemento significativo fue la incorporación de un

<sup>21</sup> AGN Escribanos Registro 2º, Juan Joseph Rocha, f. 318, 27 de julio de 1803.

<sup>22</sup> AGN Escribanos Registro 2º, Juan Joseph Rocha, f. 120, 9 de abril de 1800, Manuel Gutiérrez negro libre Congo de naturaleza.

<sup>23</sup> Ambas cartas se hallan en el Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires en adelante AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 14 33, Facundo de Prieto y Pulido, 27 de junio de 1794.

<sup>24</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones, 7 2 110 10, 3 de febrero de 1797.

<sup>25</sup> AEC, Acta del 24 de Diciembre de 1808.

<sup>26</sup> Peña, Enrique, *Documentos y Planos relativos al período Colonial de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1910, pp. 113-114.

<sup>27</sup> *Ibidem.* 26, pp. 121-137.

<sup>28</sup> AHPBA Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 3 3 8.

<sup>29</sup> Johnson, Lyman, "La Historia de Precios de Buenos Aires durante el período Virreinal" en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, (comp.), *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 179.

<sup>30</sup> *Ibidem.* 29, pp. 178-179.

<sup>31</sup> AGN Tribunales 9 41 7 3 Pedro Medrano contra Pedro Preciado, diciembre de 1778.

<sup>32</sup> Las características de diseño se encuentran en el capítulo referido a la Estética Arquitectónica de este libro

<sup>33</sup> *Ibidem.* 31.

plano en la planta de los trabajos a efectuar, indicando en el texto que había una casa anterior la que en parte sería necesario demoler, describiendo además algunos de los materiales de obra incluidos en el precio.<sup>34</sup>

La interface entre el espacio público y el privado correspondiente a la fachada que fue realizada, a pedido del propietario, con un jaharro exterior aplanado y molduras en las que se empleó revoque a la cal, mortero que permitía una mejor terminación y cantos vivos.

La descripción de la construcción permite rescatar la tipología de la misma realizada con cubierta plana y detalles de ornato en el frente, donde el estamento del propietario fue mostrado como un elemento significativo de expresión simbólica, exteriorización del status y opulencia del propietario. Como sabemos por el dibujo de M. F. Rönnow aquella casa tuvo sobre la puerta de entrada el escudo de la familia, un símbolo heráldico que ya desde el medioevo fue el léxico de transmisión del nivel social del propietario.<sup>35</sup>

La forma pactada en la que se debían realizar los pagos, incluía taxativamente que el mismo debería ser en dinero metálico y en fecha,<sup>36</sup> observándose que ya redactado el pacto, se rediscutió la cláusula referida a la forma de pago, seguramente por presión del comitente.<sup>37</sup>

Los litigios por la calidad, mayores costos originados por la variación de materiales y los tiempos de obra, es una temática recurrente en el gremio de la construcción hasta nuestros días y no podía escapar a las comunes circunstancias que vivieron los porteños, comitentes y empresarios o artesanos en la época.

En Buenos Aires las disputas fueron atendidas por los Alcaldes Ordinarios que eran competentes para entender en primera instancia llegando algunos pleitos a la Real Audiencia, un tribunal de segunda instancia. Un año después de celebrada la contrata y comenzada la construcción, don Pedro Medrano propietario de la obra, se presentó a la justicia, de la que él formaba parte con el cargo de Oficial Real, a litigar contra don Pedro Preciado, Maestro Albañil que realizaba tareas en su propiedad. Las causas aducidas fueron señaladas por el comitente como “[...] abandono de obra y querer cobrar más dinero que el estipulado [...]”, solicitando también el propietario la intervención de la Justicia. A tal efecto se designaron dos peritos alarifes para tasar lo hecho y otro albañil para concluir la construcción. Preciado cuestionó el reclamo y afirmó, que él se hallaba en condiciones de terminarla “[...] siempre y cuando [...]”, se cumpliera con lo establecido en el pacto abonando el comitente los mayores costos derivados del cambio de materiales ya que, habiendo sido acordado levantar las paredes en barro, fueron las mismas construidas con cal a instancias del dueño y el uso de aquel material implicaba una tecnología

que reconoce más prolijidad y consecuentemente mayores costos. Por ello le solicitaba un suplemento de doscientos pesos, debiéndose abonar al finalizar la obra el valor total de los adicionales.<sup>38</sup>

El fallo dictado por el Alcalde Ramos Mexia basó su argumentación en la imperiosa necesidad del comitente de concluir la construcción debiendo por ello el contratista cumplir los plazos y luego arreglar el precio. Dada la sentencia se intimó al alarife bajo pena de embargo a la reanudación de las obras en dos días, sin ningún adelanto de dinero e induciendo un posible acuerdo por mayores costos, solo y luego de terminar los trabajos. No debemos nuevamente dejar de señalar que el litigante Medrano, era un miembro importante del sistema judicial con el cargo de Oficial Real y ello coadyuvó a un fallo cargado de parcialidad, defensa corporativa y sostenimiento del linaje.<sup>39</sup>

Uno de los efectos jurídicos de la relación contractual, es el surgimiento de deberes y derechos para ambas partes, pero en el Buenos Aires virreinal, algunas partes pesaban más que otras. La sentencia estuvo marcada por el espíritu de cuerpo y nivel social del comitente, persiguiendo las resoluciones judiciales el cumplimiento del deber, habiendo siendo inflexibles en la defensa de un orden estamental.<sup>40</sup> La elite porteña representada por don Pedro Medrano siguió marcando distancias y usufructuando sus ventajas estamentales con la anuencia de los jueces y la Audiencia. Carlos V tendiendo a solucionar los problemas de dinero entre las distintas capas sociales dictó la Real Cédula de 1784 para derogar cualquier prerrogativa o fuero en los conflictos por deudas. Sin embargo y como otras muchas ordenanzas reales no se cumplieron y quedaron en el papel.

Tomando la obra de don Facundo de Prieto y Pulido encontramos abonándole a un proveedor contratista en varios pagos de muy distinta forma. Uno fue en pesos corrientes de a ocho reales,<sup>41</sup> mientras que en otras cancelaciones fueron muy laxos los tiempos, pagando los créditos por insumos de obra, un año después de haber sido entregado los mismos.<sup>42</sup>

Frente a los derechos del artesano y de los proveedores de materiales, al recorrer los documentos se visualiza el carácter dominante de los sectores altos de la sociedad que marcaron sus tiempos para cancelar las deudas, estando los grupos del trabajo y los pequeños proveedores de insumos sometidos a los designios de los poderosos.<sup>43</sup>

Otra fórmula de acuerdos referidos al mantenimiento de la casa, un hecho común en las locaciones de las viviendas de la época, fue la realización de reparaciones efectuadas durante el tiempo del alquiler con cargo al propietario, y éste, restaba del total de la locación el valor de los trabajos como pagos realizados por alquileres.<sup>44</sup>

<sup>34</sup> Ibidem. 31.

<sup>35</sup> Ibidem. 31.

<sup>36</sup> Ibidem. 31.

<sup>37</sup> Ibidem. 31.

<sup>38</sup> Ibidem. 31.

<sup>39</sup> El registro lo hallamos encabezando el libro de sueldos con el cargo de Oficial Real, AHPBA, Fondo de Contaduría, libro 2353, f. 1, 1785.

<sup>40</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 2 f 249 y sig., 22 de marzo de 1792.

<sup>41</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 2 1 257, Facundo de Prieto y Pulido, 8 de agosto de 1794.

<sup>42</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 2 1 257, Facundo de Prieto y Pulido, sin fecha.

<sup>43</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 7 4 3 73, Real Cédula dictada en Madrid el 16 de septiembre de 1784.

Los acuerdos laborales y de servicios fueron pactados de variadas formas como la encomienda que realizó don Juan Bautista Elorriaga al herrero José Antonio Espínola en la primera década del siglo XIX. La lectura de la factura (Figura 5) permite considerar la provisión de material, el hierro, hecha por el comitente, que aparece en la liquidación posterior donde se incluyó además el peso del insumo provisto, el desperdicio y la mano de obra del artesano. Este caso habla de la trascendencia del pacto oral pues la liquidación surge por el fallecimiento del herrero en el patrimonio de los sucesores incluyendo la deuda por los trabajos realizados junto a la factura de los mismos.<sup>45</sup>

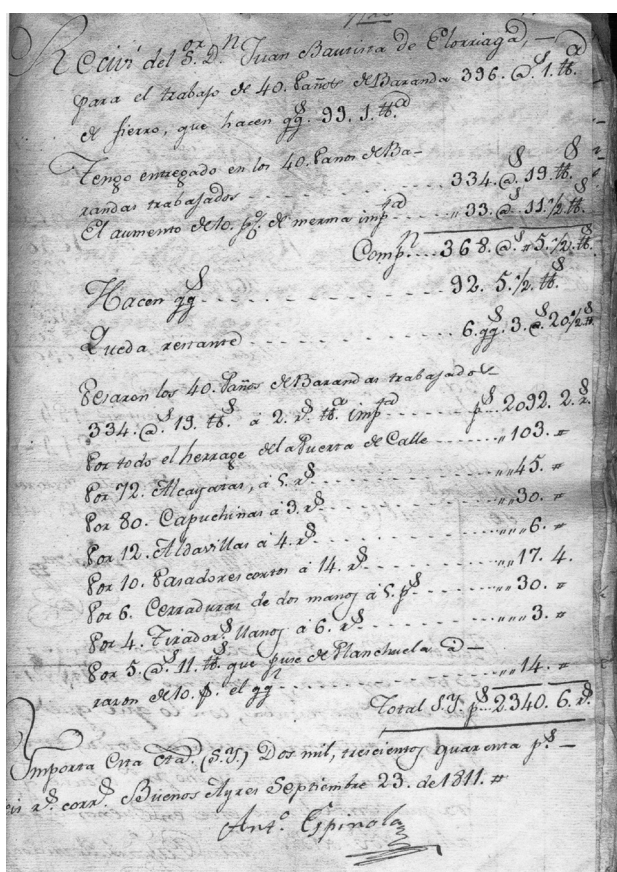


Figura 5: Sucesiones Leg. 5590 , año 1811, José Antonio Espínola, 23 de septiembre de 1811.

### El financiamiento de la obra arquitectónica

Un edificio es un capital fijo de baja rentabilidad pero de alta seguridad, siendo necesario para su materialización un aporte de dinero u otro bien transable para la concreción de la obra. Tal vez uno de los edificios más nombrados de Buenos Aires en aquella época, fue la casa conocida como Los Altos de Escalada, (Figura 26) un conjunto de múltiples locales y viviendas cuyo propietario fue don Antonio José de Escalada, Canciller de la Real Audiencia, quien encaró la obra arquitectónica con gran empuje. Para

financiarla tomó una hipoteca sobre sus bienes al interés del 5%, amortizando anualmente 300 pesos al censatario en carácter de renta sin abonar capital.<sup>46</sup> Fue el mercader don Manuel Rodríguez de la Vega quien facilitó la suma de seis mil pesos fuertes, cancelándose dicha hipoteca en el año 1798, doce años después de haber sido tomada, pagando a lo largo del tiempo la suma de 9600 pesos fuertes. Rodríguez de la Vega teniendo dinero prestado a Escalada, debió tomar a su vez en 1796 al censatario don Martín José Altolaquirre, Ministro Jubilado de la Real Hacienda un préstamo de 2000 pesos a una tasa del 5% anual, tasa similar a la pactada en el dinero por él prestado a Escalada<sup>47</sup> para la modificación de su vivienda. La elite solía financiar la construcción de sus viviendas mediante hipotecas, tratando de no inmovilizar su capital de giro.

### La fiscalización de obra

El ayuntamiento, a través de los Alcaldes de Policía, controló la implantación en el terreno de la obra y la relación de las nuevas construcciones con los sitios linderos y la línea de fachada.

El trámite para edificar comenzaba con la licencia que solicitaba el propietario al Cabildo, y que, una vez aprobada por la institución determinaba la visita a obra de los inspectores oficiales sin cuyo asentimiento no se podían realizar los trabajos.<sup>48</sup> Uno de los tantos ejemplos que se pueden encontrar en los Registros de Construcción del AGN, fue realizado por doña Ana María Avendaño<sup>49</sup> pidiendo la licencia para edificar en los Altos de San Pedro calle de San José. Un caso similar, donde el Ayuntamiento ejerció un fuerte control fue el trámite por construcción que inició el Sargento Mayor don Miguel Fermín Riglos que, sin licencia, comenzó a levantar paredes en 1794, habiendo por ello el Jefe de Policía paralizado la obra. La rápida intervención de la burocracia oficial, permitió subsanar el problema y don Miguel continuó la construcción.<sup>50</sup> Los aspectos de seguridad también fueron contemplados por los alarifes responsables. Don Antonio Norberto proyectó en 1785 la ampliación de su casa con una construcción en altura y los inspectores verificaron los cimientos y determinaron que no se adecuaban a tan grande construcción, indicando que debían ser modificados los mismos.<sup>51</sup>

El permiso de obra y verificación del lote impuesto a los habitantes para edificar en sus propio terreno, tuvo una importante trascendencia normativa que debemos leerlo a través de la historia de la ciudad. Aquel régimen referido al uso del suelo, diseño de las unidades, estética, tecnologías, normas de uso de los materiales, pautas de seguridad, complementada con la observación que realizaron los verificadores fue una disposición donde podemos señalar el control del Estado sobre espacios privados.<sup>52</sup>

<sup>44</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones: Ejemplo Expedientes 3 3 6 130; 3 3 6 70 bis; 3 3 6 317; 3 3 6 186; 3 3 6 318; 3 3 6 336; AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones, 3 3 6 318, Andrés de la Fuente, 15 de abril de 1773.

<sup>45</sup> AGN, Sucesiones Leg. 5590 , año 1811, José Antonio Espínola, 23 de septiembre de 1811.

<sup>46</sup> AGN, Escribanías Registro 6°, don Mariano García de Echaburu, año 1786, f. 102vta.

<sup>47</sup> AGN, Casas y Tierras Documentos Varios IX 11 6 1, 27 de febrero de 1796.

<sup>48</sup> Es interesante destacar que este permiso que instituía el Cabildo en Buenos Aires, ya existía en Europa desde tiempos feudales Ibídem. 14. Otro ejemplo fue el tramite de don Miguel Sánchez, AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 7 f. 87.

<sup>49</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 56, 1 de diciembre de 1784.

<sup>50</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 15 191 f. 2, 24 de abril de 1794.

<sup>51</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 7 f. 257 y sig., 29 de enero de 1785.

<sup>52</sup> Se considera que existe un "vicio oculto" el que existiendo al momento de haberse realizado la obra no puede ser percibido por el comitente.

## La responsabilidad profesional

El acta del Cabildo del 3 de Octubre de 1788 explica la significación que había adquirido la construcción de edificios en la ciudad y también la importancia de cumplir un conjunto de normas edilicias, determinando también a la necesaria presencia de un profesional responsable técnico de la obra. En varios planos aparece la firma del maestro albañil, pero son más significativos los casos en que se lo hace responsable junto al propietario al momento de la verificación. Es cierto que hubo situaciones extremas donde el propietario resistió la intervención o que el alarife se negó a la realizar la obra sin la licencia del Cabildo ante el temor a las multas que aplicaba el gobierno al artesano.<sup>53</sup>

Las licencias de construcción permitían a las autoridades saber quien y donde edificaba, cual era la morada del propietario y si tenía cuartos de alquiler. De esta forma verificaba no solo el poder económico, la capacidad de inversión del propietario, la ubicación de los vecinos nobles y los diferentes grupos étnicos, sino también indirectamente regular el desarrollo urbano.

## Los conflictos urbanos

Don Facundo Prieto y Pulido, natural de Briviesca en el Arzobispado de Burgos, nacido en 1737, llegó a estas tierras del sur del continente al comienzo de la segunda mitad del siglo XVIII, integrando la burocracia Estatal con el cargo de Secretario de la Real Audiencia. Su profesión y sus intereses económicos junto al empleo estatal, le permitieron articular una red de protección social y poder.

El funcionario en el año 1792 solicitó licencia para construir una vivienda a una cuadra y media de la Real Fortaleza para el norte sobre en la calle del Santo Christo, con fondo a la Alameda.<sup>54</sup> La delimitación del terreno fue verificada por el alarife de control que, habiendo tirado los cordeles y estaqueado el terreno permitió los trabajos de edificación, haciendo responsable al propietario y al albañil de cualquier anomalía respecto de los límites del suelo.<sup>55</sup> Un año más tarde durante la ejecución del frente Este, surgió un litigio por la invasión del suelo público denunciada por algunos vecinos que afirmaban que don Facundo había sobrepasado la línea del Camino del Bajo unas cinco varas.<sup>56</sup> El pleito entablado por problemas de la obra de su casa, demuestra en cada uno de los documentos el poder real que él ejercía más allá de las opiniones de las autoridades.<sup>57</sup> El Cabildo clausuró la obra<sup>58</sup> y el propietario contestó la demanda siendo su abogado patrocinante don Antonio Francisco Mutis, otro hombre de la elite porteña vinculado al virrey.<sup>59</sup> Del análisis del expediente se puede

colegir la existencia de un fuerte antagonismo entre el escribano de la Real Audiencia don Facundo de Prieto y los miembros del Cabildo unidos a otros vecinos notables como don Jaime Alsina o don Miguel de Azcuénaga. Estos utilizaron la ocupación del suelo público, para marcar los límites del poder y enfrentar políticamente a Prieto y Pulido que había construido desde su cargo en la Real Audiencia una red de poder, permitiendo pensar que don Facundo si bien podría haber avanzado en el espacio urbano, el litigio superaba ese tema para penetrar en una lucha política que mostrara quien era superior y quien detentaba la fuerza.

Finalmente fueron vanos los intentos del Poder Intitucional para revertir la apropiación del espacio urbano, y el poder real le permitió al burócrata continuar la obra, ya que si bien recusaron al Regente y el Cabildo la clausuró, el propietario prosiguió la construcción. Ilustran estos documentos los límites que tenía el Poder en el control del espacio público. La ascendencia de don Facundo de Prieto y Pulido, un hombre de la elite, fue usada en toda su amplitud cuando quisieron colocarle un límite. Su cargo en la Justicia, sus redes sociales y su nivel económico le permitieron imponer el poder real y él lo ejerció.

## El régimen de tenencia de la propiedad inmueble

El sistema de posesión y transmisión de bienes, el régimen capellánico con el derecho de primogenitura, la línea sucesoria, el sistema hereditario de la casa, no afectaba a la vivienda como entidad física en tiempos coloniales tardíos y los albores de la independencia.

La iglesia y las cofradías fueron poseedoras de muchas unidades de vivienda en el espacio urbano tendiendo la institución eclesiástica a la concentración de la propiedad inmueble, por las múltiples captación de donaciones. Tanto los sectores de la elite como los pobres fueron cooptados por la idea de salvación eterna mediante las misas y ellas se lograban donando bienes a la iglesia, entre ellos el más característico fue la vivienda. La Cofradía de Naturales del Santísimo Rosario recibió y administró unidades habitacionales e incluso construyó nuevas para alquilar. Entre los que les donaron casas encontramos a María Rita Duran, negra angoleña y María Mansilla Gaete, parda porteña,<sup>60</sup> habiendo otros muchos casos en que los inmuebles ofrecidos fueron recibidos por la cofradía con hipotecas a su favor.<sup>61</sup>

El análisis de los problemas sucesorios, las distintas valorizaciones por género o primogenitura o el derecho hereditario no se refleja en la estructura física o la función

<sup>53</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 2 f 179 y sig., 27 de noviembre de 1787.

<sup>54</sup> AGN, Permisos de Construcción 9 11 1 2 f. 249 y sig., 22 de marzo de 1792. Véase también para comprender la importancia de la construcción que lo llevó a tomar crédito hipotecario para la terminación AGN, Casas y Tierras Documentos Varios IX 11 6 1.

<sup>55</sup> *Ibidem* 54.

<sup>56</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 13 167, año 1786 Acuerdan la formación del camino.

<sup>57</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 14 79, 17 de enero de 1791, Correspondencia entre Facundo Prieto y Pulido y Marcelino Callejas.

<sup>58</sup> Luego de haberla clausurado don Facundo de Prieto y Pulido continuó la obra y continua el expediente AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 13 142, 23 de marzo 1793.

<sup>59</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones, 7 2 110 7, 23 de marzo 1793.

<sup>60</sup> AGN, Escribanías Registro N° 4, Gregorio Ramón de Merlo, f. 315, año 1794 y registrado en el Libro de los Cofrades de Naturales Cofradía del Santísimo Rosario, Repositorio del Convento de Santo Domingo en Buenos Aires, pp. 3 y 3vta. Véase también AGN, Escribanías Registro N° 3, f. 24, año 1798.

<sup>61</sup> Cofradía de Naturales del Santísimo Rosario de Libro de los Cofrades de Naturales, Repositorio del Convento de Santo Domingo en Buenos Aires, 5, p. 1, año 1795.

de los espacios arquitectónicos que conservaron la unidad formal de la vivienda.

En la totalidad de las sucesiones u operaciones inmobiliarias consultadas, sólo he hallado un caso donde se realizó la partición de la vivienda habiéndose producido por un litigio en la sucesión de don Santiago Gonzáles de Castilla.<sup>62</sup> Sin embargo hacemos notar que en 1791 se asentaba el sitio como un lote vacío y dado el escaso tiempo transcurrido, hace suponer que la construcción existente era precaria y lo que más interesaba en la litis, era el terreno.<sup>63</sup>

En el caso de solares, si podemos hablar de múltiples ejemplos donde fue dividido el lote original y fraccionada la tierra, cuyos propietarios habían tomaron dominio de la misma por derecho hereditario.<sup>64</sup>

El arrendamiento de unidades destinadas para ser alquiladas, plantea la necesidad de delimitar el campo del análisis con que se encaró la locación de viviendas. Existe registro de aquellas locaciones que dejaron algún documento ya sea recibos, contratos notariales o pleitos ante la justicia, pero concentraremos la mirada en algunos casos con el objeto de introducirnos y observar una sociedad compleja.

Doña Micaela Linares en septiembre de 1809 acordó con don Juan Pedro Ribas el alquiler en catorce pesos mensuales de un espacio libre de mejoras para que don Juan construyera una pulpería y casa de habitación. El sitio se ubicaba a unas diez cuadras al oeste del Cabildo, debiendo llevar el inquilino la contabilidad de la inversión a efecto de que, si se vendiera el bien, la propietaria debía darle derecho de tanteo y además tomarle a cuenta los alquileres abonados.<sup>65</sup> Don Tiburcio Flores arrendó un inmueble junto de su casa a don Andrés Díaz en el barrio de La Piedad, siendo el precio de cuatro pesos mensuales por el término de cuatro años con la condición de levantar una pared medianera a cargo del inquilino, es decir el propietario incorporaba al valor de la locación el costo de la construcción de la medianera. Don José Pastor de Lezica arrendó una vivienda por el término de dos años a don Antonio Ortiz en treinta y cinco pesos fuertes mensuales y si se quería renovar el contrato se debería pactar nuevamente el alquiler.<sup>66</sup> Doña Agustina Echeverría y Astorga restringió el uso del terreno en la casa que alquiló, manteniendo la propietaria el usufructo de los árboles frutales que en el mismo se hallaban.<sup>67</sup>

También podríamos consignar, variadas formas de pago de la locación. La cancelación de un alquiler de una vivienda en el año 1773 se realizó por trueque en los que se incluyó

una esclava negra, tal como reza en la nota dirigida a don Andrés de la Fuente.<sup>68</sup> Hubo también otros ejemplos donde se acordó la locación bajo condiciones expresas y es significativa la responsabilidad que asumía el locador de los costos de mantenimiento de la propiedad.<sup>69</sup>

Solía el arrendamiento ser abonado vencido y en muchos casos transcurrido un largo período desde el comienzo de la ocupación del inmueble. Es interesante verificar que en los recibos se asentaban los gastos de mantenimiento, con el detalle de los importes de materiales y mano de obra efectuados por inquilino. Tales son los ejemplos de Fuentes año 1780, María año 1773, don Facundo de Prieto y Pulido año 1779 o la nota dirigida también a éste último por don Andrés de la Fuente correspondiente al año 1772.<sup>70</sup>

Los litigios por el desalojo incluyeron distintos motivos siendo el más común lógicamente los originados por el no pago por parte del inquilino de la mensualidad. Una constante aducida en su defensa por los deudores era el nivel de indigencia en que se hallaban, pero también existen otras motivaciones como rivalidad de intereses de tipo familiar. El juicio de desalojo que entabló el Lic. José Antonio Villanueva contra doña Ana Velásquez. La raíz del enfrentamiento aparece con el lanzamiento de la ocupante que habitaba una casa cedida en comodato por el propietario. Existió en la esencia de la disputa un trasfondo más complejo, ya que la inquilina le había prestado dinero que nunca fue resarcido por Villanueva.<sup>71</sup> Solo cabe agregar que un primo de Velásquez le "*arrojo los trastes que se hallan en el corral a la calle*" y a pesar de haberla restituido el Alguacil en el uso de la vivienda a doña Ana esta fue nuevamente desalojada.<sup>72</sup>

El maestro don José Balvastro entablo una demanda contra el albañil Jorge Plaza por el desalojo de una casa. El planteo de don José, se basó en el carácter del derecho absoluto y la potestad que tenía sobre la propiedad por habérsela adquirido a Plaza. La vivienda se la había comprado Balvastro a Jorge Plaza, según los dichos del comprador a instancia y solicitud del albañil que abrumado por las deudas necesitaba enajenarla para evitar ir a prisión. Sin embargo el documento entregado por Plaza y firmado por Balvastro, reconocía la venta y también la condición de usufructo del bien, debiendo respetar el propietario la condición de ocupante sin cargo mientras viviera Plaza y su esposa.<sup>73</sup> Los lamentos son una constante en muchos de los litigios y éste no escapó a las generales de la ley. El largo pleito que incluyó la muerte de Jorge Plaza, terminó cuando Balvastro aceptó el usufructo de la vivienda por parte de la mujer sin abonar ningún importe y permitiendo "*habitarla hasta el final de sus días*".<sup>74</sup>

<sup>62</sup> Se han analizado a lo largo de la investigación 2134 sucesiones que cubren el período 1765 a 1820; 869 ventas de casas y terrenos tal como se explica en el capítulo sobre el comercio de bienes inmuebles.

<sup>63</sup> AGN, Tribunales IX 37 6 2, 18 de enero de 1791.

<sup>64</sup> AGN, Escribanías Registro 3º, don Mariano García de Echaburu, año 1809, f. 136; 185vta; 355vta.

<sup>65</sup> AGN, Escribanías Registro 6º, Inocencio Antonio Agrelo, 16 de septiembre de 1809, f. 250vta.

<sup>66</sup> AGN, Escribanías Registro 3º, Mariano García de Echaburu, 1809, f. 436vta.

<sup>67</sup> AGN, Casas y terrenos Documentos varios, IX 11 6 1, 20 de octubre 1808.

<sup>68</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 3 6 333 f. 4.

<sup>69</sup> Ver aspectos de las relaciones contractuales y los pliegos de condiciones.

<sup>70</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 3 6 87; 3 3 6 127, 3 3 6 318 f. 1 y 2.

<sup>71</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 4 58 7, año 1805.

<sup>72</sup> *Ibidem.* 71.

<sup>73</sup> *Ibidem.* 71.

<sup>74</sup> *Ibidem.* 71.

Entre las diversas formas de acumulación y renta, encontramos dos modos de ser de las élites, los que Wilfredo Pareto definió como los “especuladores” (o empresarios), hombres cuya renta varía de acuerdo a su esfuerzo y los “rentistas” hombres conservadores que valoraban una renta constante fija y deseaban asegurar a su familia la manutención y herencia.<sup>75</sup> A este grupo se agrega los que no preferían seguir una carrera mercantil, como los clérigos o los profesionales, no olvidando sectores bajos que en menor medida también tendieron a consolidar su renta mediante casas de alquiler, un conjunto de seres que invirtió en viviendas y terrenos urbanos como forma de acumulación similar a las conductas de los comerciantes que, en una economía cíclica y arcaica aseguraban la renta adquiriendo inmuebles urbanos, o colocaban sus ahorros en predios rurales agrícolas o ganaderos.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Citado por Burke, Peter, *Venecia y Ámsterdam. Estudio sobre las élites del siglo XVII*, Barcelona, Gedisa, 1996. P. 88.

<sup>76</sup> Halperin Donghi, Tulio, *Revolución y Guerra, Buenos Aires, Siglo XXI*, 2002 pp. 60-61. Véase también Saguier, Eduardo R, *Mercado inmobiliario y estructura social*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993.

# EL ESPACIO URBANO

[...] la historia es la disciplina del contexto y del proceso: todo significado es significado en contexto, y cuando las estructuras cambian las formas antiguas pueden expresar funciones nuevas y las funciones antiguas pueden encontrar su expresión en formas nuevas.<sup>1</sup>

E.P.Thompson

La ciudad “es la más bella obra de arte de la historia de la humanidad” según Hegel y conceptualmente es la materialización de la sociedad en el espacio<sup>2</sup> y los agrupamientos humanos son una concentración inhabitual de hombres y casas próximas, pegadas o yuxtapuestas.<sup>3</sup>

El Buenos Aires de fines del siglo XVIII y principios del XIX presentaba una imagen urbana dominada por la diversidad y una fuerte dinámica de crecimiento.<sup>4</sup> La contradicción entre campo y ciudad, marca las diferencias que los economistas sintetizan en la especialización sectorial. El campo concentra el núcleo generador de productos primarios y en la ciudad se asienta físicamente el poder político, el poder simbólico cultural, el centro de la religiosidad y la producción de los sectores secundario y terciario, donde las múltiples funciones caracterizan la complejidad de una aglomeración configurando una simbiosis la ciudad y el campo.

Sin caer en un planteo organicista podemos decir que los lugares urbanos se ven impactados a lo largo del tiempo por procesos metabólicos que, al igual que los seres vivos, sufren transformaciones evolutivas, mutaciones, cambios funcionales y simbólicos que reconfiguran permanentemente su estructura física, siendo ésta dependiente del emplazamiento de las áreas de trabajo, del equipamiento, de las viviendas, de los servicios, de los lugares de culto.

Según la hipótesis de Max Weber una ciudad es tal, en tanto es mercado, a lo que podemos agregar como característica inherente a su existencia, la división del trabajo. Por ello las sociedades urbanas no podemos caracterizarlas solo por la unidimensionalidad de las unidades productivas ya que la estructura del sistema de ciudad es plurifuncional. Observando los antiguos agrupamientos humanos los arquitectos racionalistas fundadores del urbanismo contemporáneo pensaron los nuevos conceptos que fueron escritos en la Carta de Atenas.<sup>5</sup> En aquel documento esquematizaron las cuatro necesidades básicas que siempre hallamos en la ciudad, trabajar, circular, cultivar el cuerpo y el espíritu.<sup>6</sup>

Este análisis es estructuralmente funcionalista. Luego a una lectura tradicional de los agrupamientos humanos, debemos ampliarlo para comprender que la ciudad es un sistema de múltiples capas, deduciendo de ello que un agrupamiento humano no puede ser solo caracterizado por las actividades que en él se realizan.

A fines del siglo XVIII y comienzos del XIX Buenos Aires era un puerto, pero también era un polo de intercambio cultural, un núcleo mercantil, de servicios y un centro de poder, la ciudad fue más que una función.

## El proyecto de ciudad de pueblos originales en América Meridional

Las ciudades americanas previas a la conquista Hispana, demuestran que en el Imperio Inca existían dos tipologías de agrupamiento humano jerarquizados por la cantidad de habitantes y las funciones que en ellos se desarrollaban. Muchas de las poblaciones incas se ubicaron sobre asentamientos preexistentes como las capitales regionales Cajamarca, Pachacamac, Chan Chan, Tolombon, Tilcara, etc. y nuevas agrupamientos como Chilecito, Huánuco y otras muchas en el centro oeste de la mitad de América del Sur. Las ciudades cumplían no solo la función de intercambio, sino que en ellas se desarrollaron tareas administrativas, políticas y de culto. Los primitivos asentamientos carecían de un plan previo, pauta que se revirtió al final del Imperio y allí encontramos que fue utilizado el planeamiento urbano en las nuevas poblaciones.<sup>7</sup> Ollantaytambo es un ejemplo claro de una pequeña ciudad planificada ubicada a ambos lados del Río Urubamba situada como centro de defensa y la residencia y posiblemente abastecimiento. Las calles se interceptaban en forma casi de ángulo recto, modificación fue realizada para adaptarse a las curvas de nivel.

## La planificación de la ciudad europea en tiempos de la conquista

El origen de la organización territorial que planificaron los estrategas de la Roma Imperial para las colonias militares

<sup>1</sup> Thompson E.P. “Folklore, Antropología e Historia Social”, en Historia Social, UNED N° 3, Valencia, 1976, p. 91.

<sup>2</sup> Hegel, Georg transcripto Gaviria, Mario, “Prólogo” en Lefebvre, Henri, *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Península, 1973, p. 12.

<sup>3</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 382.

<sup>4</sup> Adopto el concepto de ciudad en la perspectiva de Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1974 p. 16.

<sup>5</sup> CIAM, Congreso Internacional de la Arquitectura Moderna, Atenas, 1933.

<sup>6</sup> Lefebvre, Henri, *El derecho a la ciudad*. Barcelona, Península, 1973, p. 126.

<sup>7</sup> Hardoy, Jorge Enrique, *Ciudades Precolombinas*, Buenos Aires, Infinito, 1999, p. 402.

fueron nodos sobre los que estructuraron los territorios conquistados, núcleos basados en dos ejes ortogonales, el cardo y decumano.<sup>8</sup> Aún hoy perduran ciudades originadas en núcleos romanos como Calleva Atrebatun (Silchester ciudad de Boon), Augusta Raurica (Augst cerca de Basilea), o Ticinum (Pavía) todas construidas en un terreno libre sin un asentamiento previo, en mesetas donde la estructura de las calles determinó el desarrollo e incluso la expansión a los espacios periurbanos. Los planificadores romanos integraron alrededor de un foro los lugares característicos y simbólicos del poder imperial.<sup>9</sup>

El proyecto de ciudad en tiempos del renacimiento centró su basamento ideológico en la concepción de una ciudad perfecta. Durante el siglo XV los arquitectos e ingenieros militares italianos, entre los que podemos encontrar a Alberti, plantearon como ciudad ideal la de diseño polar centralizada que giraba alrededor de una plaza central de la que salían radialmente las calles hacia el perímetro del agrupamiento humano, expandiéndose con un criterio de anillos concéntricos. En la imagen de los urbanistas italianos del renacimiento la plaza era el núcleo central y a partir de ella se articulaban los ejes sobre el que se apoyaba el desarrollo de la población y donde las visuales se hallaban controladas, similar a la plaza de la Annunziata de Florencia. Hacia los siglos XVI y XVII basados en estructuras defensivas, se planificó en Italia, como en otras muchas otras ciudades europeas, núcleos urbanos cuyo perímetro era en forma poligonal de estrella de cinco hasta dieciséis lados.

La red circulatoria urbana que ordena aún hoy la península Ibérica, fue planeada por los romanos que se apoyaron sobre la organización territorial de los celtas y los iberos. En las localidades que se hallaban al sur de la península bajo la influencia musulmana, una estructura ideológica basada en el Islam al no tener forma política, ni administrativa municipal los asentamientos se organizaron sobre una red de calles tortuosas. Los bloques que contenían las distintas viviendas poseían múltiples medidas y se carecían de plazas, como la ciudad de Toledo, capital durante la época visigoda, luego tomada por los árabes en el año 712 y reconquistada por los cristianos en el 1085.<sup>10</sup> Los cambios que experimentaron los pueblos de Andalucía que mayor tiempo estuvieron bajo la influencia islámica fueron las que sufrieron el mayor número de transformaciones.<sup>11</sup>

En el siglo XI ya existía en la Inglaterra una organización regular del territorio antes que en el norte de la península Ibérica.<sup>12</sup> Las bastides de la Gascuña en la ruta Compostelana, constituyeron un ejemplo de ciudad cartesiana como Pamplona, nacida en siglo XII, población donde la preexistencia en la forma de retícula ortogonal era la organización del núcleo urbano y un diseño frecuente a ambos lados de los Pirineos. No debemos olvidar que todos aquellos lugares fueron parte de las provincias

Occidentales del Imperio Romano y en ellas dominó la organización el damero ortogonal, forma que trascendió y llegó hasta nuestros días. El uso de la estructura en bloques regulares, era una forma conocida y generalizada en el espacio norte de España, Inglaterra y en el sur de Europa del siglo XVI que conocieron los hombres que ocuparon el espacio americano.

Ya desde el siglo XIV hubo pequeñas ampliaciones de ciudades desarrolladas con un criterio aditivo y calles entrecruzadas ortogonalmente que fue aplicado en los asentamientos que crecieron luego de la reconquista cristiana, ya que se tendió a imponer un trazado regular que respondía a los conceptos de belleza y control imperantes en la época.

En el siglo XV se hizo consciente en Europa el urbanismo del renacimiento cuyas bases ideológicas las hallamos en los clásicos grecolatinos, un modelo de organización territorial presente en la esencia de muchas de las ciudades coloniales hispanoamericanas fundadas por los españoles, un ordenamiento del territorio urbano apoyado en un conjunto de bloques, donde las vías de comunicación se entrecruzaban en ángulo recto y cuya matriz si bien no era desconocida en América prehispánica no encontramos generalizado su uso.<sup>13</sup>

En la segunda mitad del siglo XVI en Europa existió un marcado interés por el espacio urbano siendo dominantes en el diseño las perspectiva y fugas de las visuales hacia puntos significantes en los núcleos urbanos. Nápoles en el sur de Italia fue reordenada abriendo la ciudad al mar, ampliándose el antiguo eje y proyectándola hacia el puerto con el objeto de crear una fuga visual de más de 6 Km. Las ordenaciones simétricas y ortogonales prevalecieron como diseño en las ciudades del viejo continente durante el siglo XVI y principios del XVII.

Los regímenes absolutistas necesitaban reflejar en la estructura física de la ciudad la perfección, lo no discutible, y ello lo trasuntaron en el planteo a través de las formas puras conformadas por bloques sucesivos interceptados en ángulo recto. Muy distinto fue el desarrollo de las ciudades calvinistas holandesas de la misma época donde la evolución de los agrupamientos humanos no se apoyaba en el pensamiento renacentista.

En España durante el reinado de Carlos V se dictaron algunas normas de diseño de ciudad que incluyeron a los nuevos asentamientos en América. Pero fue durante el reinado de Fernando II cuando la normativa urbana cobró auge y, seguramente Antonelli el famoso ingeniero militar italiano, incidió en el pensamiento del monarca y de aquellas líneas ideológicas surgió una nueva estructura de las poblaciones.

<sup>8</sup> El trazado típico de una de una ciudad romana, arranca del campamento militar con dos arterias principales que se cruzan perpendicularmente, cardo y decumano, el primero es la calle norte-sur y el segundo este-oeste.

<sup>9</sup> Frente a la tradición historiográfica que presenta a la ciudad americana con forma de damero americano podemos avanzar más en el análisis y recordar ciudades de China, Corea, Japón, Grecia que tenía un similar trazado y tal como sostiene Ibídem. 3, p. 292.

<sup>10</sup> Ricard, Robert, "La plaza Mayor en España y América Española", en Estudios Geográficos Vol XI, Madrid, 1950, pp. 321-327.

<sup>11</sup> Benévolo, Leonardo, *La Ciudad Europea*, Barcelona, Crítica, 1993, p. 61.

<sup>12</sup> Hardoy, Jorge Enrique, "Las formas urbanas europeas durante los siglos XV al XVII y su utilización en América Latina. en VV.AA. *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, p. 168 ver nota sobre el trasplante de la teoría y práctica urbanística de españoles, portugueses, holandeses, ingleses y franceses".

<sup>13</sup> Ibídem. 12, p. 165.

La urbanística de las primeras ciudades Hispánicas fundadas en México y Perú tuvieron un fuerte componente ideológico eurocéntrico, cuya teoría y legalidad trascendieron en el tiempo. Pocos años después que Colón arribara a tierras Americanas, Carlos V promulgó una Real Ordenanza<sup>14</sup> en 1523 la Ley j, “*Que las nuevas poblaciones se funden con las calidades de esta ley*” que señalaba los lineamientos planimétricos del suelo en las localidades a erigir. Luego don Felipe II en 1573 promulgó las Ordenanzas de Población que en la normativa urbanística fueron la base del capítulo sobre la materia que hallamos en las Reales Leyes de Indias, tema que abarca el Libro III, Título Siete y Ocho. Las Ordenanza de Población N° 39 y 40, dan la certidumbre de la influencia teórica de un clásico, el arquitecto y tratadista Marco Vitruvio Polión.<sup>15</sup>

Las relaciones espaciales responden a los conceptos vertidos por el famoso arquitecto del siglo I a.C., que se ordenaron reglamentariamente en la LRI Ley j. La forma de damero ortogonal, no establecido como modelo en las Leyes de India, es sin embargo fundamentado e inducido por la normativa LRI Ley viii. Es decir el esquema urbanístico de calles interceptadas ortogonalmente si bien existieron en la América prehispánica, tiene su tradición en la urbanística clásica europea, perfeccionándose y sistematizándose en la América Hispánica.

En general las ciudades que se organizaron a partir del siglo XVI en la América hispánica, se estructuraron urbanísticamente con criterios similares en todo el continente adoptándose en mayor o menor medida las ideas preconcebidas de diseño clásico, nacidas del urbanismo latino.

### La organización del espacio en Sudamérica -siglo XVI

La organización del territorio que el Imperio Ibérico impuso en Sudamérica se basaba en la idea de separación de funciones, donde por un lado se hallaba el puerto, y en un espacio más protegido la ciudad. Encontramos este criterio en Guayaquil-Quito, Lima-El Callao, Valparaíso-Santiago, México-Veracruz. Sin embargo Buenos Aires, nació como un asentamiento en el borde<sup>16</sup> del Imperio Español cumpliendo ambas funciones, es decir asumió características bifronte y ello se plasmó hasta en la toponimia: *Ciudad de la Santísima Trinidad y Puerto de Santa María de los Buenos Ayres*.

En la fase histórica de afirmación de la conquista, la Corona definió las funciones de cada comarca y el destino de la ciudad de la Santísima Trinidad en épocas de la fundación fue marcar la presencia Ibérica en el espacio sur del continente, proyectando el asentamiento como inserto en un esquema donde el destino del mundo era el Imperio y el destino de la aglomeración la consolidación

del territorio. El planeamiento imaginado mutó a un concepto urbanístico que encerraba una ideología distinta nacida de la dinámica comercial del mundo en transformación al capitalismo. Así la ciudad se proyectó al mundo y alrededor de ella se generó el nudo articulador del comercio al interior del territorio.

La problemática del control policial por la conducta de los individuos en el siglo XVIII, era percibido por la sociedad desde la óptica de la iglesia, influyendo en la concepción la vigilancia facilitada por la morfología urbana y el control del trabajo.<sup>17</sup>

La relación entre la arquitectura, el espacio urbano y el orden es necesario profundizarlos ya que se halla íntimamente ligado la teoría y la práctica urbanística que aplicaron en las ciudades españolas.

### El espacio de influencia de Buenos Aires

¿Cuál fue el motivo de fundación de la ciudad de Buenos Aires en un punto de la geografía donde el espacio era infinito, sin poblamiento previo estable, que carecía de resguardo marino y de equipamiento para la subsistencia?<sup>18</sup>

Si analizamos pormenorizadamente los “cómo” y los “dónde” debían fundarse los sitios poblados de acuerdo a la normativa de las Leyes de Indias, Buenos Aires tiene un conjunto de variables que contradijeron la estructura ideológica del urbanismo pensado por la Corona.

La fundación realizada por don Pedro de Mendoza en el año 1536 podemos caracterizarla como una factoría fortificada y en la misma escenografía espacial donde la nada era el todo, don Juan de Garay, en el año 1580, con cierta similitud al primer asentamiento estableció la nueva ciudad-puerto, cuya planta respondió a las normas y estructura urbanísticas ya experimentadas en otras ciudades fundadas en América<sup>19</sup> y donde el ordenamiento territorial fue pensado como un diálogo bipolar entre el puerto y ciudad administrativa.

El nivel tecnológico, los accidentes geográficos, las grandes distancias, los vacíos humanos en el vasto territorio americano dificultaron pero no inhibieron el sistema de transporte y comunicaciones. Así como en la península Ibérica los romanos se apoyaron en las redes urbanas de los pueblos que los precedieron, en la América meridional durante el siglo XVI, los conquistadores conocieron que desde el Tiwantinsuyo hacia el Collasuyo nacía el Capac Ñan<sup>20</sup> camino al sur, un recorrido ya realizado por el imperio Inca hacia las tierras meridionales del continente sudamericano y sobre ellos pensaron la ocupación territorial. Los conquistadores españoles imaginaron una geografía del poder para los territorios ocupados

<sup>14</sup> Real Ordenanza de Indias en adelante LRI

<sup>15</sup> Vitruvio Polión, Marco, *Los Diez Libros de Arquitectura, traducidos del Latin y comentados por don Joseph Ortiz y Sanz Presbítero de orden Superior*, Madrid Imprenta Real, Edición Traducida, 1787. Cap.IV, p. 14.

<sup>16</sup> Utilizo la palabra borde, ya que el término frontera permite pensar en límites precisos. El tema fue tratado por Oregón Iturra, Jimena, “Concepciones hispanas en torno a un territorio disputado en Chile Araucano-mapuches y españoles durante el siglo XVII” en *Cultura y representaciones sociales*, Año 2 N° 4, marzo 2008, México, pp. 72-93.

<sup>17</sup> Fraile, Pedro, *La otra ciudad del Rey; ciencia de policía y organización urbana en España*, Madrid, Celeste, p. 26.; Hiller, Bill / Hanson, Julienne, *The Social Logic of Space*, Cambridge, Cambridge University, p. 7.

<sup>18</sup> Mayo, Carlos, “Introducción” en Mayo, Carlos, *Vivir en la Frontera*, Buenos Aires, Biblos, 2000, p. 11. Tómense en cuenta que los límites en las tierras productivas, estaba dado que la pampa en el siglo XVIII era un territorio con grandes sequías.

<sup>19</sup> *Ibidem*, 12, p. 166.

<sup>20</sup> Collasuyo : Espacio sur del Imperio Incaico ; Capac Ñan : Camino del Inca.

materializada en el espacio y sustentada económicamente en la explotación de la mano de obra barata, originada por el repartimiento de indios y los recursos naturales de los ricos yacimientos argentíferos Altoperuanos cuya producción, y remisión a la península Ibérica se realizaba vía Lima-Callao-Portobello y con ello alimentaron las arcas del Reino Español.

En la América meridional la red comunicacional y de ocupación fue pensada por los iberos como un sistema cuya cabeza se hallaba en Lima y un último eslabón de la cadena la ciudad de la Santísima Trinidad y Puerto de Santa María de los Buenos Aires, cuyos funcionarios y administración militar eran mantenidos con el situado originado en las Cajas Reales de Potosí.<sup>21</sup>

El espacio peruano en el siglo decimoséptimo, era significativamente autosuficiente y solo dependía de las importaciones de algunos productos de lujo como finos textiles, porcelana, vidrios, hierro o negros esclavos dada la crisis demográfica indígena, un conjunto de “insumos” cuya importación se cubría con excedentes de plata. Las relaciones de desigual intercambio, tuvieron su expresión física, en la fortaleza de un núcleo central y una periferia subalterna, que se retroalimenta en sí misma y generaba espacios dependientes. En Buenos Aires y otras ciudades del interior y del litoral, el Poder Ibérico organizó una economía tributaria para satisfacer los requerimientos de Potosí que era por aquellos años una de las mayores ciudades del mundo.<sup>22</sup> El orden del sistema regional, sobre el cual el Imperio Español pensó el funcionamiento territorial y los procesos colaterales de apropiación de excedentes, tenía una jerarquía administrativa con funciones orientadas a controlar el hinterland, subsistemas de apoyo y proveedores del polo argentífero. El eje productivo se hallaba basado en los recursos primarios extractivos de alto valor intrínseco y grandes ventajas comparativas basado en la extracción de plata. El sistema organizacional-espacial que cubría las necesidades Altoperuanas y de la circulación en el área, aseguraba el control de los espacios.

Cuando las estrategias de la Corona entraron en contradicción con los intereses de las elites mercantiles y los burócratas, se establecieron alianzas que reconfiguraron las redes comerciales en el espacio dominado, modelaron el territorio en función de sus apetencias y requerimientos, más allá del planeamiento geopolítico de la Corona Española.<sup>23</sup> La elite mercantil se reservó para sí el sistema de comercialización, financiamiento y transporte donde, directa o indirectamente coincidía el Poder Institucional con los grandes mercaderes y en función de sus objetivos estructuraron la ocupación y desarrollo de la inmensa geografía de América.<sup>24</sup>

El comportamiento de los sectores económicos determinó una superestructura funcional, donde el comercio interzonal y la primitiva complejidad del sector externo, superaron el concepto de una Buenos Aires marginal. Ello abrió un camino para que interactuaran los mercaderes en un circuito que incorporó el centro, el noroeste y el litoral de la actual Argentina, incluyendo también la región mesopotámica. Los subespacios económicos de influencia y la estructura de apoyo regional con centros urbanos que tenían sus propio hinterland dieron nacimiento a rutas económicas de dirección inversa al propuesto por la Corona. Así desde el litoral, un conjunto de productos criollos constituido por yerba, rústicos tejidos, ganado en pie, mulas y algunas artesanías<sup>25</sup> llegaron al centro minero junto a esclavos africanos que entraron por el puerto de Buenos Aires, unido a finas mercaderías europeas como delicadas sedas, instrumental de alta tecnología o libros.<sup>26</sup>

El método científico libera al hombre del pensamiento mágico y los nuevos instrumentos de ciencia, incluyeron los saberes del universo. El conocimiento trasciende históricamente las fronteras e impactan en los procesos político-económicos. La revolución científica que se desarrolló en Europa entre los años 1690 y 1760, fue la época de la transición hacia la Revolución Industrial que produjo una ruptura en las ideas y un camino hacia la aplicación del saber.<sup>27</sup> La tecnología afecta los procesos de producción y las ventajas no siempre están determinadas ni fueron internalizadas por el conjunto de la sociedad. El desarrollo tecnológico será adoptado, en tanto los sectores del colectivo social que han alcanzado un status superior y detentan los medios de producción pudieron utilizarlas en beneficio propio.

Los estudios urbanos han planteado la influencia recíproca ente la ciudad, el conocimiento y la tecnología, factores todos que actúan sobre su estructura e impactan en el desarrollo general de la ciudad y su área de influencia.<sup>28</sup> La incorporación de nuevas actividades ligadas el mejoramiento del transporte sin duda modifican el espacio.

Las formas de dominación en el mundo americano, estuvieron signadas por la estructura jerárquica en las relaciones humanas, por las asimetrías económicas y el status que dejó su sello en la aglomeración. Distintos factores son indicadores de la subordinación y el rango en la estructura física de la ciudad que marcaron el traslado de un modelo social a un modelo espacial.

La propuesta arquitectónica se halla enraizada con los principios de la propuesta social. La vivienda como objeto de la cultura material interrelacionada con el espacio público, tiene valores significantes que se transmiten a través del volumen edificado, la fachada o el

<sup>21</sup> *Ibidem.* 3, p. 55. La Real academia española define situado RAE 1780 “Situado- El salario, sueldo, ó renta que esta señalado sobre algún efecto” p. 844:2. El tema fue tratado también por Amaral, Samuel, “El descubrimiento de la financiación inflacionaria Buenos Aires 1790-1830” en Investigaciones y Ensayos, Academia Nacional de la Historia, N° 31, Buenos Aires, 1988, p. 380.

<sup>22</sup> Halperín Donghi, Tulio, *Revolución y Guerra*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002, p. 16.

<sup>23</sup> *Ibidem.* 3, p. 388.

<sup>24</sup> Assadourian, Carlos Sempat, *El Sistema de La economía Colonial. El Mercado Interior, Regiones y Espacio Económico*, Instituto de Estudios Peruanos, Lima, 1982 p. 112 , p. 128 y p. 318.

<sup>25</sup> *Ibidem.* 24, p. 112 y p. 318. El tema fue también tratado por Gelman, Jorge Daniel, *De Mercachiflo a Gran Comerciante. Los Caminos de ascenso en el Río de la Plata Colonial*, Buenos Aires, UBA, 1996, p. 18.

<sup>26</sup> Moutoukias, Zacarias, “Contrabando y sector externo en Hispanoamérica colonial”, en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R. *Para una historia de las América*, T 1, México, Fondo de Cultura Económica, p. 179.

<sup>27</sup> Bernal, John L. *Historia Social de la Ciencia*, T 1 , Barcelona, Península, 1979.

<sup>28</sup> *Ibidem.* 4, p. 29.



Hasta entonces amparados en los usos y costumbres, comerciantes y mercaderes porteños junto a los funcionarios destinados a reprimir el contrabando construyeron un sistema paralelo de comercio ilegal, que más que una desviación de las leyes, era la esencia del régimen y la sociedad porteña, importando en forma clandestina, aguardiente, azúcar, esclavos de Brasil y también géneros europeos, que con un sistema de redes interpersonales, comercializaban en las distintas rutas mediterráneas y litorales.<sup>31</sup>

El deterioro del valor de la plata produjo un colapso económico en el área potosina en el primer tercio del siglo XVIII. La mayor apropiación del plus trabajo indígena revirtió el proceso hacia mediados del siglo decimotercero con un cierto desarrollo hasta 1790. La explotación de los demandantes de productos de la tierra, no ayudó a recomponer el micro-sistema ni los subsistemas de apoyo ubicados al sur del cerro Rico y solo los poderosos siguieron consumiendo. Entonces Buenos Aires tuvo un auge singular como polo concentrador del mercado Atlántico, proveedor de mercaderías finas europeas consumidas por los sectores altos de la población y generando a la vez, la decadencia de las economías más pobres productoras de manufacturas para los sectores sumergidos de la sociedad Alto peruana.<sup>32</sup>

### El proceso de urbanización

La ciudad como polo aglutinante de seres humanos, configura un sistema donde interactúa lo físico y lo psicológico. La división del trabajo que se halla en la esencia del grupo humano que la habitaba constituyó la superestructura que vincula los modos de producción y aleja cada vez más la ciudad del campo. ¿Cuál era la base económica de la ciudad? ¿Podemos hablar de ciudad a fines del siglo XVIII y comienzos del XIX?<sup>33</sup> La transición de la aldea enraizada con su hinterland agrícola fue la evolución de estructuras de producción primarias a otras formas económicas, cuyo sustento se basaba en el comercio y los oficios.

La ciudad colonial americana tenía una forma de poder y dominación que imbricaba la fuerza de las armas de la Corona y la superestructura de sumisión y temor dado por el sustento ideológico brindado por la Iglesia. Las características propias de la dominación y el esquema financiero de apropiación de excedentes vincularon las relaciones intra y extra aglomeración urbana.

Los procesos de agrupamiento y ocupación del suelo plantean como materia de investigación histórica, descubrir no solo el ordenamiento espacial, sino también, la metamorfosis social que lleva implícito el desarrollo urbano.<sup>34</sup> El modelo físico del asentamiento se localizó y desarrolló como resultante de las permanentes transferencias de recursos que el sistema de toma de

decisión política reserva a cada espacio y cada sociedad.<sup>35</sup>

Muchos arquitectos e historiadores con una visión eurocéntrica analizaron a Buenos Aires como una ciudad que se estructuró a fines del siglo XIX y desde esa perspectiva los trescientos años anteriores fueron una anécdota o una pintura costumbrista. La metamorfosis formal y funcional se reflejó en la sociedad y en el espacio como también puede ser caracterizada temporoformalmente buscando lo trascendente que signó el cambio, pero esta última simplificación explicativa, carece de rigor científico. Esto no nos debe llevar a pensar cada etapa como un momento estanco, sino como parte de un proceso donde hay momentos significativos que son hitos representativos, con un antes y un después.

Una primera mirada plantea el vertiginoso crecimiento de la ciudad a partir de mediados del siglo XVIII como resultado y consecuencia entre otras variables del crecimiento económico y una explosión demográfica. Un análisis detallado evidencia que la morfología de la ciudad tiene su generatriz en un sistema donde la estructura económica y el sustrato social jugaron un papel importante y donde efectivamente los agentes exógenos y endógenos modelaron el desarrollo territorial que se apoya sobre un soporte físico condicionante, pero que no fue determinante de la transformación de la ciudad.

La evolución de la malla que organizó la ciudad no fue homogénea y en el proceso de ocupación del ejido, la fase expansiva, dejó insertas en la espacialidad urbana islas de ruralidad que fueron ocupadas con posterioridad.

La tipología formal edilicia es un camino para determinar las relaciones entre la masa construida con el entorno, pero no definen un tejido edificado, que lo integra, pero que no crea una imagen urbana uniforme. La ciudad de Buenos Aires, como todo agrupamiento humano, sufrió procesos de desarrollo y mutación en la larga historia cronológica que desde su fundación llega hasta nuestros días. La ciudad porteña mantuvo rígidamente una organización ortogonal, la subdivisión de las parcelas y una alta ocupación del suelo urbano con densificación en el área próxima a la Plaza Mayor y una estructura formal significativa, a la que podemos agregar la trascendencia que tuvieron las viviendas de alquiler que seguramente luego fueron enajenadas, un conjunto heterogéneo que después creó una malla de lotes de dimensiones mínimas, fue una pauta impresa en el catastro urbano que aún hoy podemos leerlo en muchos lugares del casco histórico.<sup>36</sup>

Es decir física y simbólicamente en el espacio urbano el Estado, la Iglesia, la fuerza militar y también las elites, proyectaron la ideología que las capas subalternas recrearon y todos en su nivel exteriorizaron su status y la movilidad social en cada uno de los actos y manifestaciones físicas, desde la ropa a las fiestas, desde la casa a las procesiones,

<sup>31</sup> La marginalidad y el comercio clandestino no fueron hechos puntuales sino que trascendieron los tiempos pudiéndolo observar claramente en el artículo publicado en La Gaceta Mercantil el 11 de julio de 1810. El tema fue tratado por Moutoukias, Zacarías, *Contrabando y control colonial en el siglo XVII*, Buenos Aires, CEAL, 1988, p. 179.

<sup>32</sup> Tandeter, Enrique, *Coacción y Mercado*, Madrid, Siglo XXI, 1992, p. 13.

<sup>33</sup> Lefebvre, Henri, *El derecho a la ciudad*. Barcelona, Península, 1973, pp.17-18.

<sup>34</sup> Cardoso, Fernando H. / Faletto, Enzo, *Dependencia y desarrollo en América Latina*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002.

<sup>35</sup> *Ibidem*. 4.

<sup>36</sup> AGN, VII 22 2 12 f. 47, Plano de la Parroquia y Plaza de Montserrat, año 1782.

todo el mundo colonial estaba ordenado y enlazado con las ideas del poder ibérico-católico.<sup>37</sup>

### Densificación del suelo urbano

La base sobre el que se asienta el estudio de la densificación del suelo urbano parte de caracterizar el uso del mismo. A diferencia de las ciudades fortificadas cuyas puertas marcaron los ejes circulatorios y de desarrollo, Buenos Aires careció de una muralla y solo los arroyos señalaban la orilla urbana (Figura 21). Al igual que las ciudades griegas o romanas, la aglomeración porteña se abrió al campo, con un anillo periurbano que sirvió de transición en un continuo urbano-rural. La ciudad no tuvo tampoco un límite que sirviera tanto para la defensa exterior, como para el control de sus habitantes en su espacio interior, y su emplazamiento no obligó a sus pobladores a un crecimiento en forma vertical, como sucedió en ciudades amuralladas entre otras Londres, Carcasone o Arles.

Apoyada sobre un inmenso río en la meseta natural, Buenos Aires solo estaba definida por tres bordes borrosos, cursos ocasionales de agua que poseían un escaso caudal y en modo alguno constituyeron un límite o una frontera a la expansión urbana, sino que sólo fueron un borde.<sup>38</sup>

El estudio de las relaciones funcionales en la ciudad permite instalar la discusión sobre la apropiación de los espacios urbanos por los distintos sectores sociales. El emplazamiento del mercado, la casa, la iglesia, el Cabildo permite estudiar y fundamentar una teoría de localización, pero solo y en tanto, el análisis de lo físico sea interrelacionado con los aspectos socio-económicos. Es claro que el Ayuntamiento no colocó restricciones al dominio para establecer en la ciudad cualquier labor artesanal o comercial y por lo tanto el tejido urbano fue el fruto del desarrollo espontáneo marcado por las fuentes de aprovisionamiento diario y periódico que orientó los ejes direccionales del crecimiento. Por lo tanto los aspectos legales no agregaban valor relativo a la parcela o la vivienda.

En el Buenos Aires colonial y aún posteriormente no podemos caracterizar espacios propios y segregantes de un sector social. La idea dominante en el uso de la tierra, era la organización en forma de sector circular, cuyo centro se hallaba en la Plaza Mayor y la proximidad significaba status, de igual forma que la ocupación de un lugar próximo a los vecinos notables, a las fuentes del poder y al nudo referencial de la organización urbana señalaba una geografía del poder. Pero urbanísticamente no podemos hablar en Buenos Aires de una geografía del poder con espacios urbanos de acceso restringido, más allá que psicológicamente los estamentos bajos se imponían límites propios.

Los lugares donde se emplazaron los mercados hicieron perceptible los puntos de concentración y a partir de ellos se auto diseñaron los ejes de circulación vehicular, creando una malla dependiente, sobre la que se relacionaron los distintos espacios económicos de la ciudad.

Los miembros que representaban el sistema monárquico-católico-militar y sus aliados, los grandes mercaderes tenían en muchos casos sus viviendas próximas al Cabildo y la Catedral o las iglesias principales, aunque cerca de ellos se ordenaban los otros habitantes locatarios o propietarios, pertenecientes a sectores escalonadamente más bajos. Así hombres de los estamentos superiores de la sociedad como don Juan B. Elorriaga poseía su vivienda frente a San Francisco, muy cerca de él se hallaba la casa de doña María Josefa Galain y Sonarte, unas dos cuadras al sur habitaba don Domingo Belgrano Peris y don Pedro Medrano, tres cuadras hacia el noroeste vivió don Antonio de las Cagigas, a una cuadra de la Catedral hacia el norte don Francisco Antonio de Escalada, como también cuadra y media al norte de la Plaza Mayor, con frente al río don Facundo de Prieto y Pulido.<sup>39</sup> En torno a la Iglesia de San Juan, tres cuadras al oeste del Cabildo el Dr. don Mariano Moreno compro un lote para construir su vivienda en 1809 a don Julian Gainza y otros. Ya mucho más lejos, en los extremos opuestos de la villa podemos hallar a don Antonio Norberto tras de la Iglesia de la Concepción, don Francisco Belgrano, hijo de don Domingo Belgrano Peris, cerca del convento de las Monjas Catalinas y don Andres de Caxaraville unas ocho cuadras al sur del Cabildo después del Hospital sobre el zanjón Tercero de Sur. Estos eran todos hombres pertenecientes a los grupos económica y socialmente poderosos. Ello llevaría a pensar en la configuración de una serie de anillos concéntricos alrededor de los centros del poder, sin embargo debemos pensar que en el interior de ese prefigurado espacio, habitaban en la misma calle y a escasa distancia de la vivienda de Prieto y Pulido, Margarita Vicuña, parda de estado honesto, Bernardo Lerman vivía más cerca del núcleo central que Caxaraville y frente a la Plaza Mayor, don Francisco Antonio de Escalada construyó un complejo de unidades habitacionales y locales comerciales para alquiler, que fueron rentados a pequeños mercaderes y artesanos de la plebe.

En las casas de la elite y también de sectores económicamente más bajos se construyeron en el frente de su propia casa habitación, unidades para alquilar que lógicamente incidieron en los vínculos interpersonales.<sup>40</sup> Debemos por lo tanto remarcar que Buenos Aires a fines del siglo XVIII y comienzo de XIX, era diferente en su estructura física y distribución poblacional urbana a otras ciudades de Europa y América Colonial, ya que su diseño formal-funcional no estaba organizado en guetos ni existían barrios étnicamente definidos. En Buenos Aires,

<sup>37</sup> En el concepto de algunos sectores en Buenos Aires ya tenían plena conciencia de la movilidad social y la dinámica significativa. Semanario de Agricultura, Industria, y Comercio, 05 de diciembre de 1804. El tema fue tratado por Hoberman, Louisa, "Conclusión" en Hoberman, Louisa/Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 369; Myers, Jorge "Una revolución en las costumbres: Las nuevas formas de sociabilidad de la elite porteña, 1800-1860" en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, p. 128; Otero, Osvaldo, "La vivienda y las relaciones sociales en Buenos Aires, hacia comienzos del virreinato" en Caggiano, María Amanda, (comp.), *Milenio*, Chivilcoy, Centro de Estudios de Ciencias Sociales de Chivilcoy, p. 182; Lugar, Catherine, "Comerciante" en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 95.

<sup>38</sup> Rimoldi, Horacio Víctor, *Carta geológico Geotécnica de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Servicio Geológico Minero Argentino, 2001, p.9.

<sup>39</sup> Sobre el tema esta el artículo de Otero, Osvaldo, *Juntos y Revueltos*, en Congreso Internacional. Poblar la inmensidad: sociedades, conflictos y representaciones en los márgenes del imperio hispánico (XV-XIX), Sevilla, abril 2009.

el patrón de asentamiento marcó una mixtura social en la trama urbana y los sectores subalternos con casa propia, habitaciones o viviendas de alquiler se ubicaron en forma proximal a las élites, llegando en muchos casos a ser linderos de vecinos notables y sus espacios estar próximos con las viviendas del patriciado porteño.<sup>41</sup>

Tampoco debemos olvidar que existieron construcciones en áreas marginales de la ciudad y en aquellos núcleos estructurados en los espacios bajos próximos al río o en la periferia lejana, fueron lugares ocupados entre otros por esclavos que vivían fuera de la casa del amo, hombres libres de los sectores del bajo pueblo y marginales del sistema, todo un conjunto humano, que también construyó la ciudad e interactuó socialmente en la misma. De aquellos espacios de vida carecemos del registro documental consistente y sólo contamos con imágenes litográficas, alguna descripción de viajero o en los expedientes de la Justicia del Crimen o Civil hallándolos vinculados activamente al delito, presentados como delincuentes, testigos o como víctimas y también podemos ubicarlos en las llamadas Informaciones de Pobreza, documento en el que se describía el lugar de residencia.

Como en todas las ciudades del mundo la densidad en la ocupación del suelo, tiende a decrecer hacia los bordes estructurando de esta forma física los suburbios. Buenos

Aires no escapó a esta regla y los espacios de transición entre lo urbano y lo rural fueron ocupados por trabajadores que habitaban en las cercanías de sus fuentes laborales establecidas en el perímetro periurbano. Allí encontramos las industrias ladrillera, los mataderos y las quintas donde por las características del trabajo se asentaron los migrantes del interior y los pobres europeos, dado el conocimiento en las labores similares que tenían aquellos pobladores en sus lugares de origen.

La morfología del tejido urbano de circulación o la del tejido edificado es solo el pilar sobre el que se asientan los epifenómenos que suceden en la ciudad, un ecosistema coherente.<sup>42</sup> Los ejes del poder, las creencias y la trama económica, son capas superpuestas que marcaron las líneas directrices sobre los que se interrelacionan en otra escala y con otra malla, los múltiples fenómenos culturales. Las relaciones interpersonales y de favores recíprocos generaron espacios comunes y la distancia a los servicios del comercio diario, como el aprovisionamiento de agua, combustible o alimentos fueron condicionantes a partir de los cuales se estructuró la expansión de la ciudad.

De los planos que muestran la evolución de la aglomeración, se tomaron para la investigación tres, cuya grafía facilitaba la comprensión de la ocupación parcelaria, siendo ellos: el Plano Anónimo de 1750, el también Anónimo de 1782 y

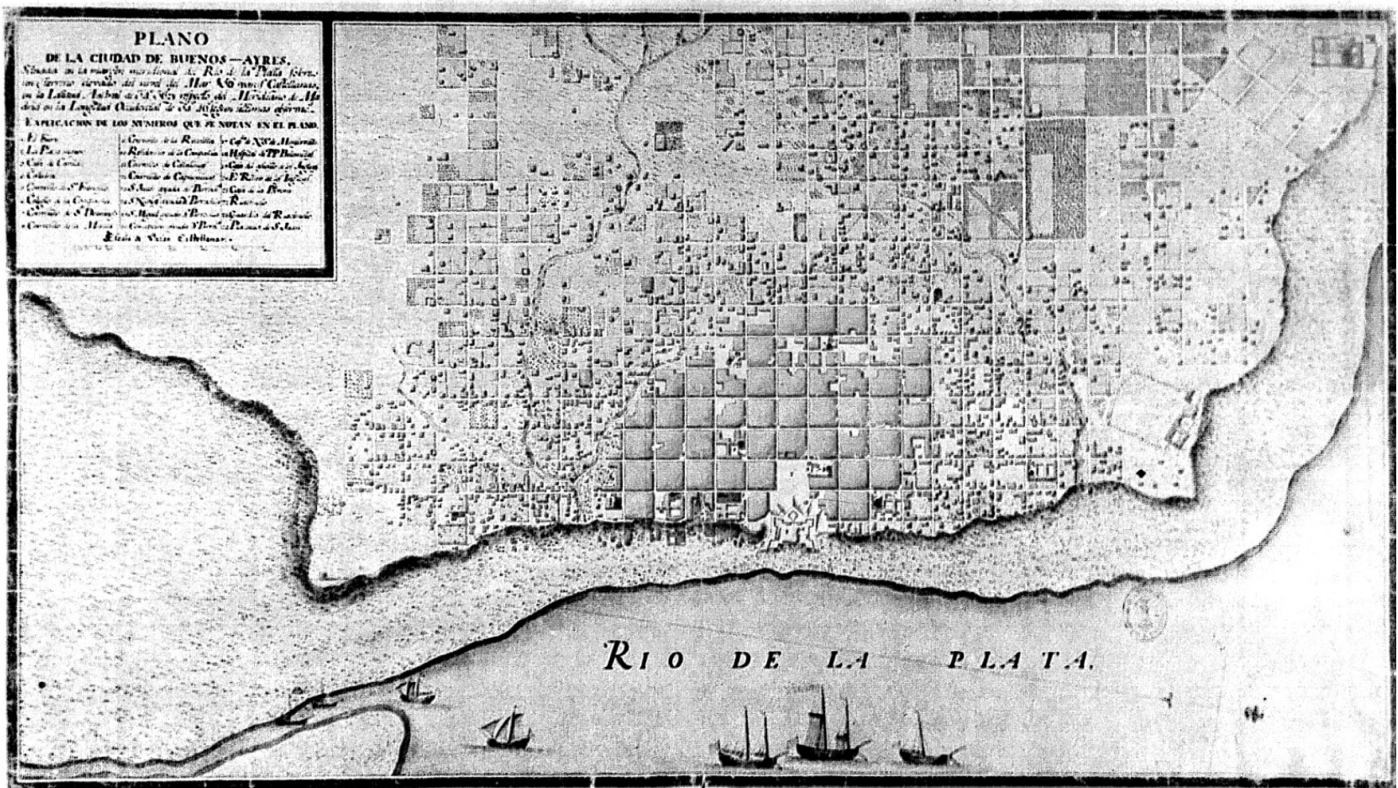


Figura 7: Plano Anónimo de la ciudad de Buenos Aires -1750.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Existen muchos más ejemplos que los aquí enumerados. Los datos provienen de los AGN, Permisos de Construcción ; AGN, Censo 1778-79; AGN. Escribanías. Véase también González Bernaldo, Pilar, “Vida privada y vínculos comunitarios: formas de sociabilidad popular en Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX” en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 147-167.

<sup>41</sup> Minchom, Martín, “Las Rebeliones del Quito Colonial: fronteras simbólicas y geografía humana”, en Caillavet et al., (comp.), *Frontera y poblamiento: Estudios de Historia y Antropología de Colombia y Ecuador*, Santa Fe de Bogotá, Inst. Francés de Estudios Andinos- Inst. Amazónico de Investigaciones Científicas-Departamento de Antropología-Universidad de Los Andes, 1996, p. 204. Véase también los documentos AGN, VII 22 2 12 f. 47 y AGN, Escribanías Registro 6°, año 1787, f. 62, Margarita Vicuña, parda libre.

<sup>42</sup> *Ibidem*, 6, p. 27.

<sup>43</sup> El plano se halla publicado en Difrieri, Horacio, *Atlas de Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1981.

el realizado por Pedro Cerviño en 1814 observándose en el dibujo de los mismos y una creciente densificación del suelo.

Se consideró como área de análisis el perímetro urbano y periurbano correspondiente al plano de división parroquial de 1769, que hoy conocemos por la reconstrucción realizada por R. Trelles, donde la superficie estudiada es de 379 manzanas.<sup>44</sup> (Figura 21) Aquel espacio formaba parte del área que, en 1810 podemos considerar como un espacio funcional y culturalmente urbano dados los usos y destinos que en él se desarrollaban.

El crecimiento migratorio (Figura 1) pautó necesidades y la evolución de la economía porteña, organizó los ejes de crecimiento y funcionamiento de la aglomeración.

En aquel contexto, Buenos Aires cobró mayor impulso como polo de intercambio mercantil y demandó mano de obra que fue cubierta por fuertes flujos humanos. Desde el interior continental llegaron criollos y de los pueblos originarios; desde el exterior arribaron hombres de Europa y también migrantes forzados, los esclavos afrobrasileros o africanos nativos<sup>46</sup>. Todo aquel conjunto humano potencializó la demanda de servicios y espacios habitables en el contexto de la ciudad, provocando en el interior del

sistema social fuertes tensiones, un uso intensivo del suelo urbano, mayor densificación del lote y una nueva estructura formal y funcional de la ciudad<sup>47</sup>.

Dada la característica de ocupación del territorio, con partidos arquitectónicos tan disímiles como el planteado en el proyecto utilizado en la casa de J. J. Castro (Figura 3; Figura 4) donde podemos analizar dos tipologías dominantes, la gran casa de doble patio, junto a las seis casas de alquiler que, ubicadas en el mismo macro-lote, con acceso independiente desde la calle cada una de ellas colocada en una pequeña fracción de suelo, formaban un conjunto que poseía un uso altamente intensivo del lote. Un caso similar al proyecto descrito anteriormente, fue la construcción que realizó don Prudencio Burgos (Figura 10; Figura 11) donde surge de la lectura del plano en planta, una importante ocupación del terreno.

La obra que realizó Manuel Rosales, (Figura 12) fue una construcción más abierta y con menor densidad, donde el tratamiento de la esquina conservó la tipología común a múltiples unidades construidas en la época y el diseño del patio estaba rodeado en su perímetro de una galería con acceso independiente teniendo en la parte posterior del lote un galpón, diseño que sugiere un uso comercial compatible con una pulpería equipada de un espacio de

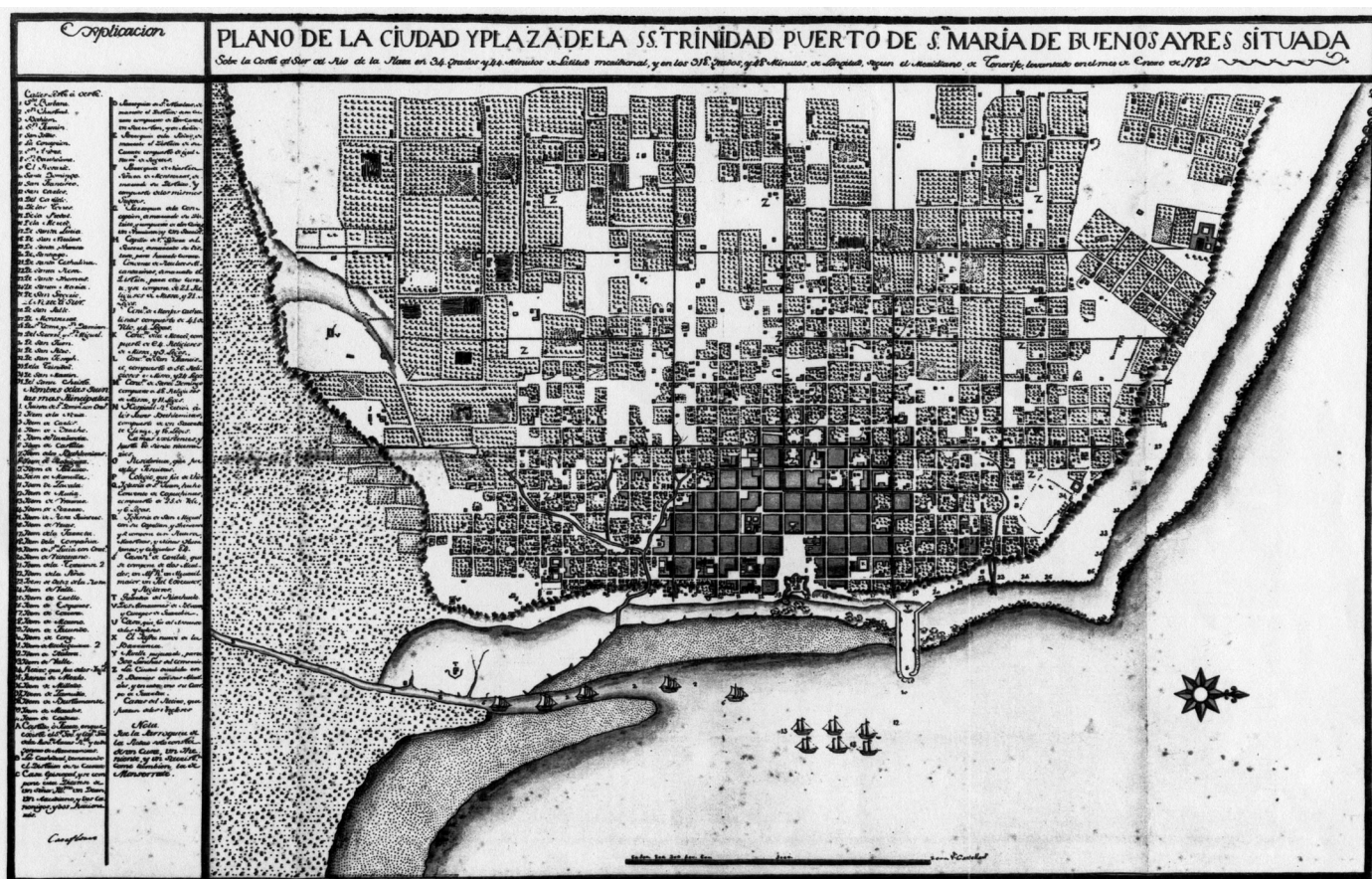


Figura 8: Plano Anónimo de la ciudad de Buenos Aires - 1782.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> A los fines analíticos de cálculo se considera la manzana de 1 Hectárea.

<sup>45</sup> Plano Anónimo de 1782 (publicado por Difrieri Horacio, *Atlas de Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1981. El mapa figura en la pag. 503 del Catalogue of manuscripts in the spanish language in the British Museum by don Pascual Gayangos, Vol. II, London, 1877, en la que se halla anotado debajo del subtítulo ADD,17667, A. F. Paper rolls, XVIII-XIX cent. con el N° 3.

<sup>46</sup> AGN, Papeles del Cabildo IX 19 5 4, 21 de enero de 1805.

<sup>47</sup> Socolow Susan "Introducción" en Hoberman Louisa / Socolow Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 19.

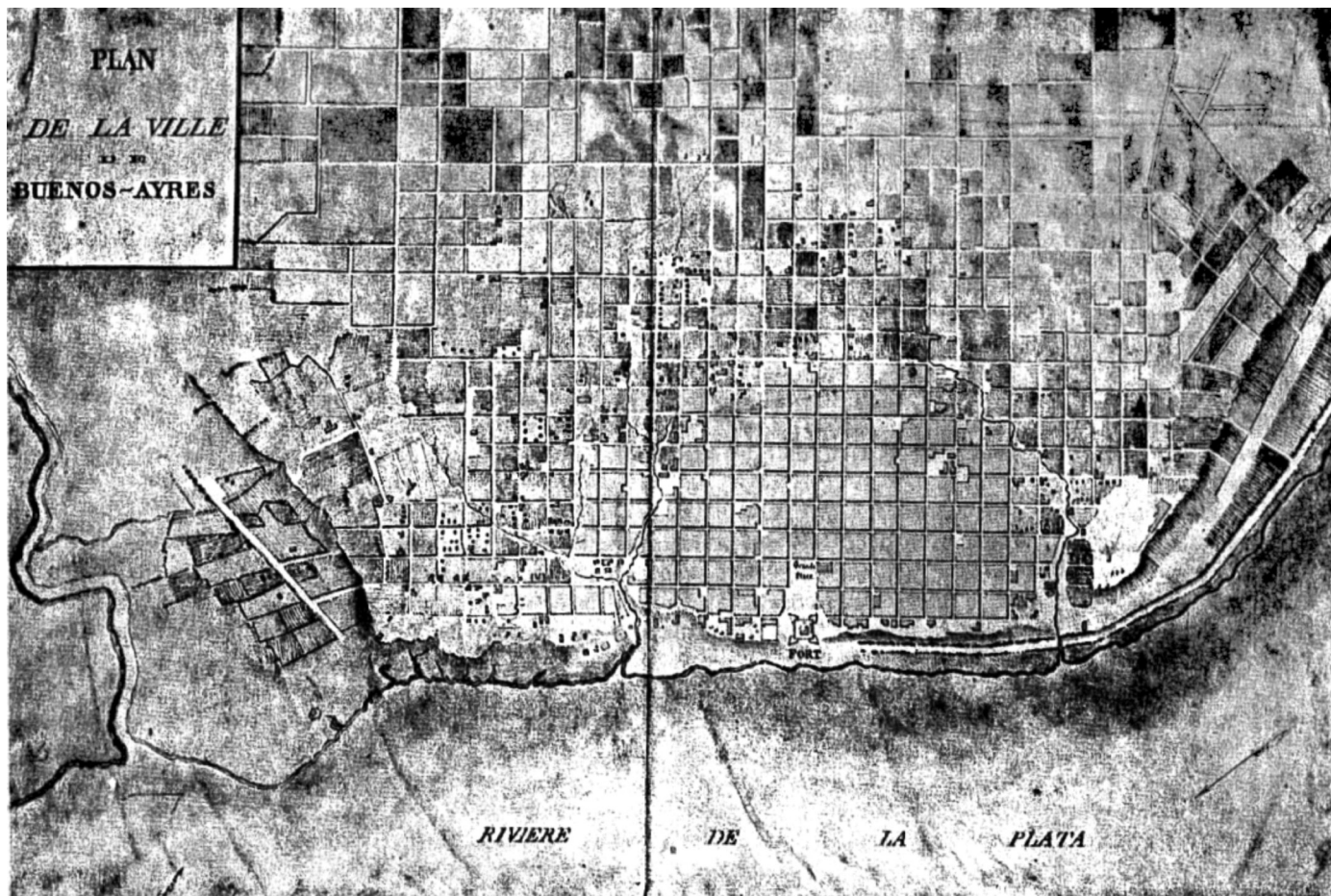


Figura 9: Plano de Félix de Azara de la ciudad de Buenos Aires 1800.<sup>48</sup>

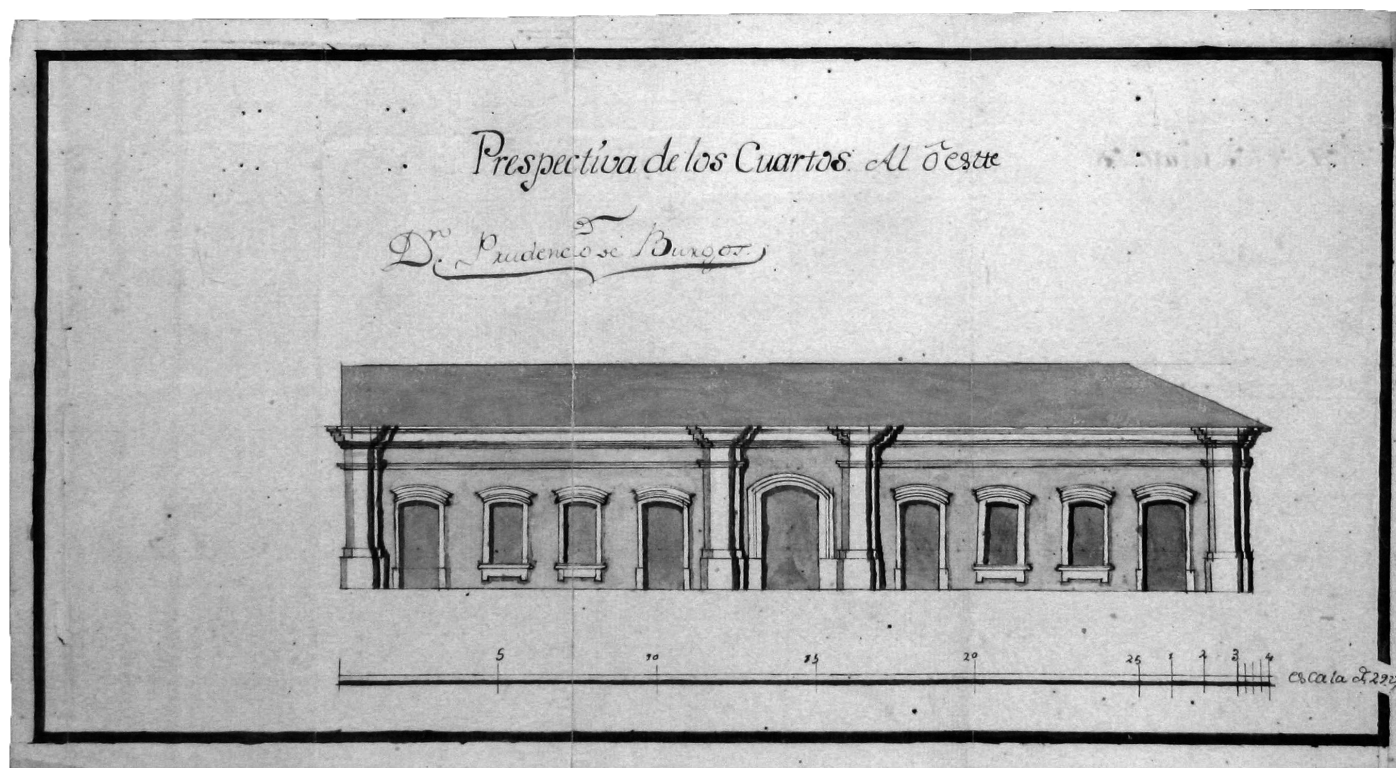


Figura 10: Plano de la casa de don Prudencio Burgos.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Ibidem. 43

<sup>49</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 f. 121, 01 de febrero de 1787.

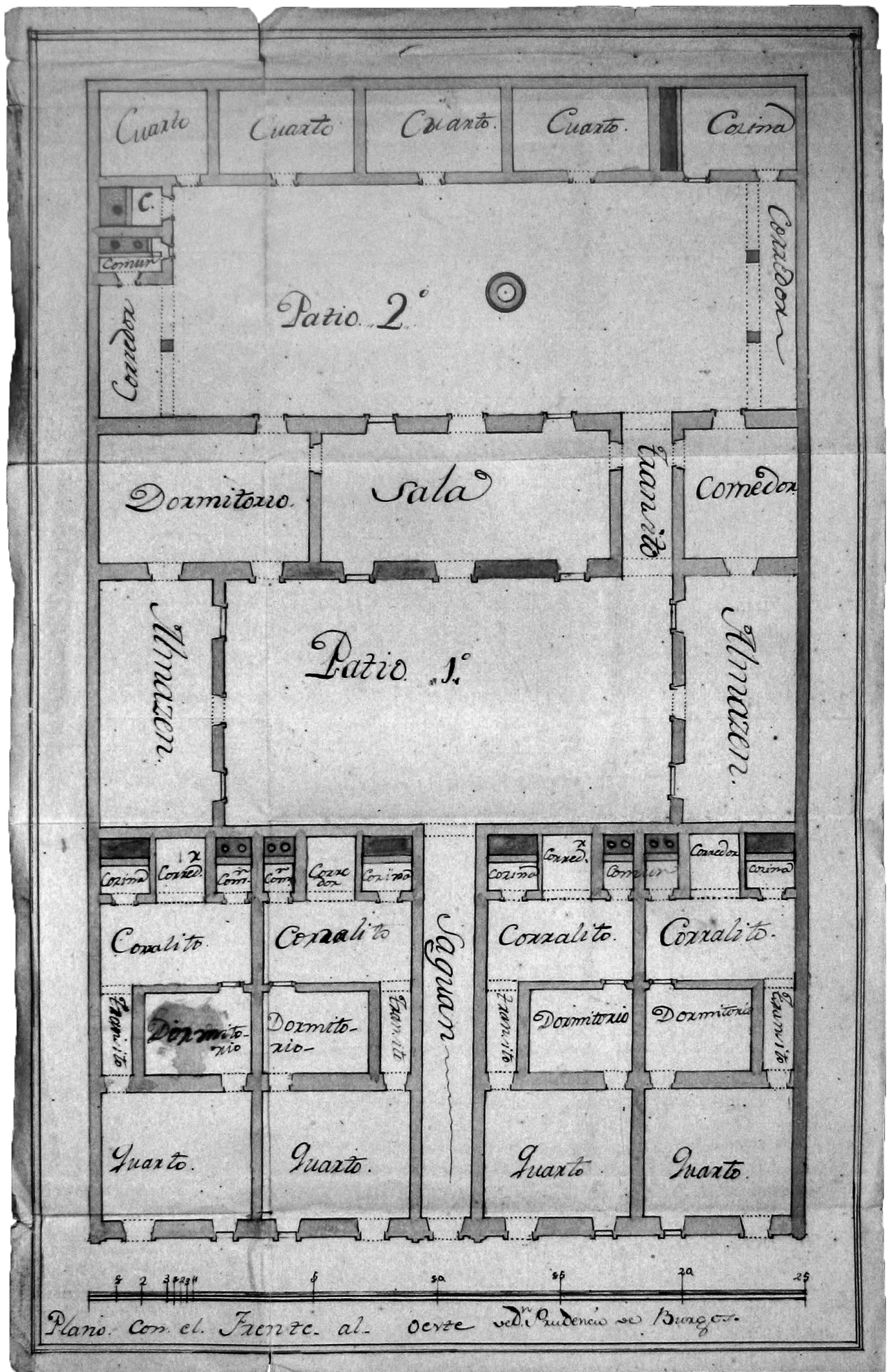


Figura 11: Plano de la casa de don Prudencio Burgos.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> AGN, Permisos de Construcción IX-11-1-f. 120, 01 de febrero de 1787.

juegos contiguo. La gama de proyectos fue amplia y como consecuencia también fueron diferentes las densidades en el uso del suelo y la forma de ocupación del mismo .

Contrastando los diseños de las viviendas y los planos de la aglomeración, se puede acordar a fin de analizar la ocupación un FOS promedio. Así en las áreas de baja ocupación podemos afirmar que el suelo fue edificado en un 5% de la superficie de la manzana, en las zonas medias fue ocupado un 15% y en los de alta densidad el área construida en el bloque fue de un 30%. Con el objeto de contrastar la verosimilitud de la hipótesis se verificó los porcentajes con Censo Complementario de 1806 en los cuarteles 3 y 13, que se encuentra discriminado por manzana, hallándose un manifiesto correlato. El radio 3 incluye las dos manzanas frente a la Plaza Mayor hacia el norte, obteniéndose en ellas un valor de 187 habitantes por manzana (Figura 14). En el radio 13 cerca del Hospital en la zona sur de la ciudad, la mediana es 236 habitantes. El cuartel 6 que contaba con 24 manzanas ubicado hacia la periferia de la ciudad y de las que solo conocemos el número de casas y de habitantes teníamos en aquel año 331 casas, 151 cuartos, 2840 personas y 415 matrimonios. Ello nos permite concluir que los porcentajes se hallaban

dentro de los parámetros asignados.

Con las hipótesis de densidad planteadas, concordantes con los valores testigos que se tienen del censo de 1806, se puede analizar a través de los distintos planos urbanos, el desarrollo de la ciudad de Buenos Aires y observar que hubo una continua expansión a partir de 1744 que se prolongó hasta más allá del proceso revolucionario de 1810, pero también es notorio un incremento sustancial en el aprovechamiento del suelo, tendiendo a compactar y densificar la ciudad en una primera etapa, una conducta socioeconómica compatible con el sistema circulatorio de redes de transporte y aprovisionamiento sumamente arcaico.

La evolución de la ciudad a lo largo del siglo XVIII se expandió en una primera etapa sobre la base de una alta densidad de habitantes por manzana y luego se observa la consolidación del núcleo primario avanzando la ocupación hacia la periferia (Figura 15).

También es interesante destacar que el Cabildo intentó regular el uso del suelo urbano mediante normas impositivas, imponiendo tasas a los terrenos del ejido para

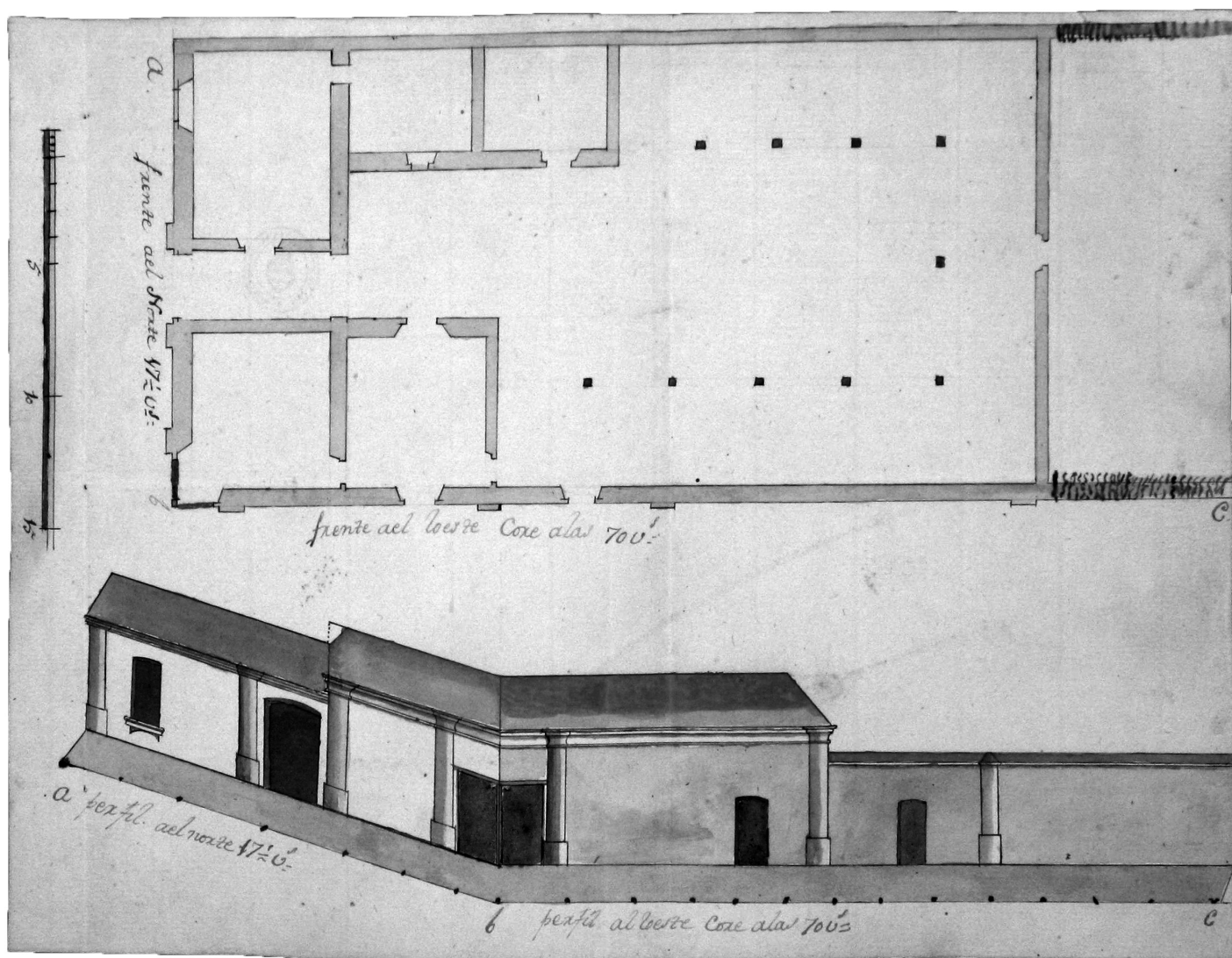


Figura 12: Plano de la casa de don Manuel Rosales.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> AGN, Permisos de Construcción IX-11-1-1, f. 156, 13 de marzo de 1787.

<sup>52</sup> AGN, IX 9 7 7, cuartel 6 censista, José Serra y Vall, 04 de diciembre de 1806.

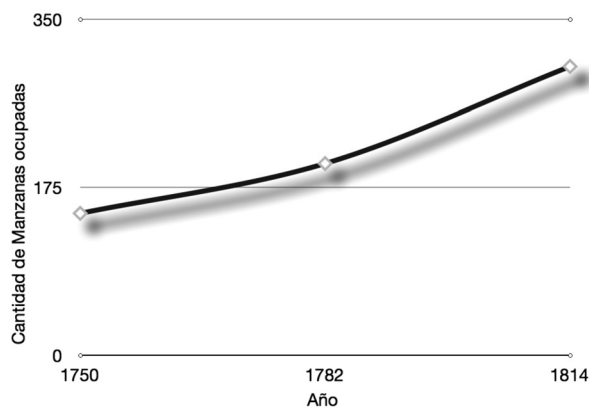


Figura 13: Manzanas ocupadas.

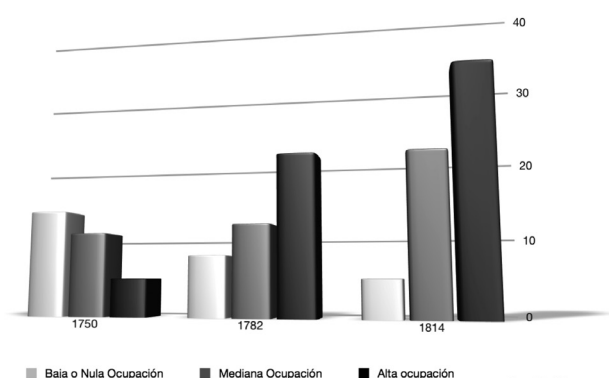


Figura 14: Superficie Construida por Manzana.

aumentar los recursos y controlar el desarrollo. Aquella imposición fiscal no fue cumplida por los vecinos y la dinámica que había tomado la ciudad superó los deseos de los burócratas obligando al Cabildo a enajenar el suelo de propios.<sup>53</sup>

Otra característica de la ciudad es la división del trabajo o especialización de las actividades en él desarrolladas. La complejidad de las relaciones, las funciones y los espacios, marcan la naturaleza del núcleo urbano. Esta tipificación puede ser de los espacios públicos, políticos, culturales o ceremoniales y también de los espacios privados.

La conectividad es una consecuencia directa de la división espacial de las funciones, por ello los caminos y los ríos son ejes que articularon las comunicaciones y se constituyeron en ejes directores que orientaron el desarrollo del territorio y de la aglomeración. Con esta matriz podemos entender la morfología de la ciudad de Buenos Aires que económicamente se plantó como el puerto del comercio Atlántico, funcionando como núcleo central de ritualidad, servicios y también como polo de las relaciones mercantiles, culturales, legales y políticas proyectándose hacia la zona del Alto Perú, el área Cuyana, la Costa Patagónica, el litoral, los espacios intermedios y los espacios luso-brasileños.

En la ciudad el área de mayor concentración de personas dedicadas al comercio en 1798 según el censo realizado por los distintos alcaldes de barrio, era el radio N° 9, situado Catedral al norte, con un total de 12 manzanas en

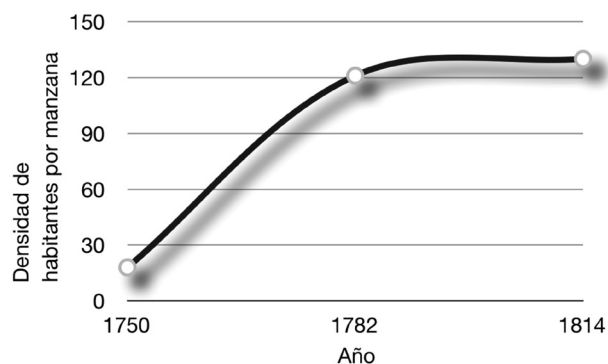


Figura 15: Densidad Habitantes por Manzana.

las que se censaron 73 Comerciantes y Comisionistas, 81 Mercaderes de Tienda y 9 Almacenes de Caldos y Frutos, siguiendo en importancia el radio N° 8, Catedral al oeste, con 44 Comerciantes, 25 Mercaderes y 8 Almaceneros. En ambas zonas se concentraba la mayor cantidad de negociantes y se ubicaban al noroeste de la Plaza Mayor, las demás áreas tenían un número significativamente menor de mercaderes, siguiendo en orden los cuarteles N° 5, 13 y 6.

Las operaciones inmobiliarias por la venta de casas asentadas en los registros de escribanos observamos que los notarios, en algunos períodos del siglo XVIII, tomaron un modelo de escritura que no designaba el barrio en que se hallaba la unidad vendida, fórmula que se revirtió en el siglo XIX.<sup>54</sup>

La carencia del dato de ubicación del sitio vendido dificulta el análisis en los primeros años virreinales, aunque no lo invalida y la tendencia que se observa en el desarrollo urbano a lo largo del período puede ser comprendida, sobre todo, a partir del siglo XIX. Si tomamos la ciudad como unidad y la dividimos a partir de un eje imaginario que naciendo en la Plaza Mayor se dirija al oeste, tenemos un espacio hacia el norte que incluye los barrios de San Nicolás, San Miguel, Catalinas, La Piedad, La Merced, Catedral al Norte, Retiro, Recoleta y hacia el sur San Francisco, San Juan, Catedral al Sur, Concepción, Montserrat, San Ignacio y Altos de San Telmo. Vemos así que las operaciones por la venta de terrenos mantiene a lo largo del ciclo un número significativo de lotes de ubicación incierta, conducta que no concuerda con la enajenación de unidades construidas, siendo ello compatible, sobre todo en el siglo XIX por las ventas realizadas en la periferia urbana. Solo antes de la instalación efectiva del virreinato y como excepción, el número de operaciones inmobiliarias de terrenos ubicados al norte, fue superior al área sur de la ciudad (Figura 17). A partir de 1780 y sobre todo en el siglo decimonoveno, casi desaparecieron las ventas de casas (Figura 18) con ubicación indeterminada, hecho no sucedido con los terrenos, y en el ocaso de poder virreinal dominó en el mercado la enajenación de bienes raíces en el espacio noroeste de la ciudad, marcando así una clara tendencia en la demanda, siendo significativa la importancia y el desarrollo que tomó el área en concordancia con los ejes circulatorios hacia el interior del Virreinato y el puerto de Las Conchas.

<sup>53</sup> AEC, Acta 28 de mayo de 1805.

<sup>54</sup> El método utilizado en el análisis se halla explicado extensamente en el comercio de Bienes inmuebles del presente libro.

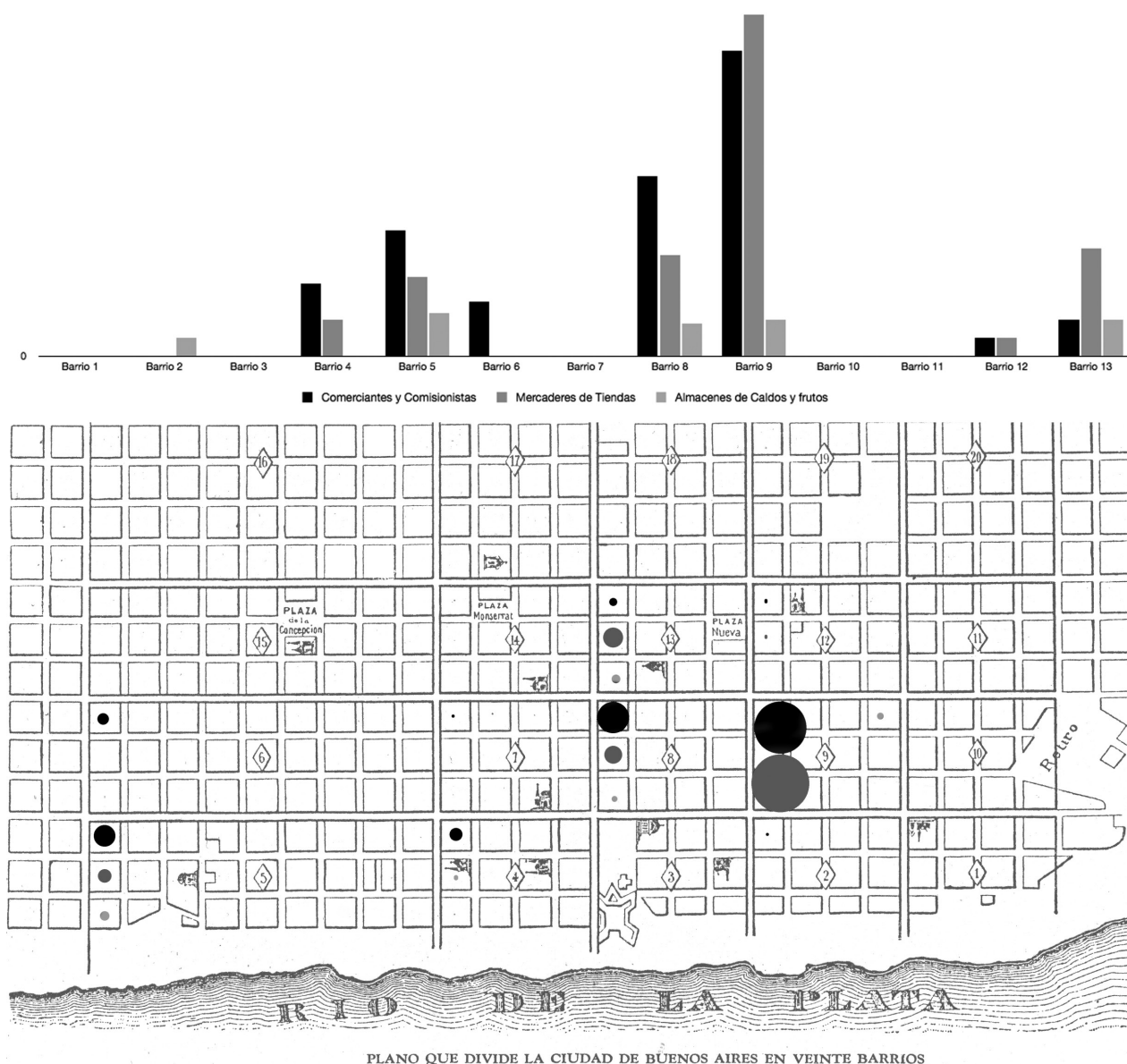


Figura 16: Densidad de comerciantes por barrio según Taullard Alfredo.<sup>55</sup>

Se podría argumentar que sólo eran operaciones de compra-venta de casas y por lo tanto no determinan una mayor densificación del territorio, pero si a esta variable la contrastamos con los planos de la ciudad y también con las zonas de mayor actividad mercantil, es clara la importancia que adquirió el espacio norte y noroeste de la ciudad de Buenos Aires a comienzos del siglo XIX.

Si bien como imagen general de desarrollo domina la forma de sector circular, el eje prioritario en la directriz del crecimiento urbano tiende a construir espacios más densos y consistentes hacia la zona noroeste y norte de la ciudad, una forma de desarrollo que se verifica en los planos antes citados a los que podemos agregar dos planos más, el de 1800 de Azara (Figura 9) y el de Cerviño de 1814. (Figura 20).

Más allá de las posibilidades tecnológicas, los polos concentradores de las actividades económicas, son núcleos de transferencia centrípetos que orientan el transporte y generan flujos de personas, configurando ambos una malla que entrecruzada da forma a una trama sobre la que se

generaron los ejes expansivos de la aglomeración.

A grandes rasgos podemos sintetizar y decir que desde la llegada de don Juan de Garay hasta el período independiente hubo dos etapas que marcaron el espacio urbano porteño. El extenso período fundacional que transcurrió hasta mediados del siglo decimooctavo, donde el trazado urbanístico previo y el parcelamiento de los lotes mantuvieron las pautas esenciales que pensó el fundador y un segundo período en el que podemos observar a través de los cambios dados la modificaron de las parcelas. Es allí donde se hizo espacialmente visible la transformación de la ciudad por la reducción de los lotes y la densificación del territorio, criterios políticamente aceptados desde unos pocos años antes de la creación del virreinato, una pauta de ocupación del suelo que continuó en el tiempo.

Los problemas de pertenencia en épocas virreinales se hallaba interceptada por la dinámica socioeconómica planteando distintas contradicciones al individuo con el entorno dentro de la población y con la aglomeración como espacio total. Conceptuar la totalidad urbana como

<sup>55</sup> Ibidem. 45, pp. 63-68.

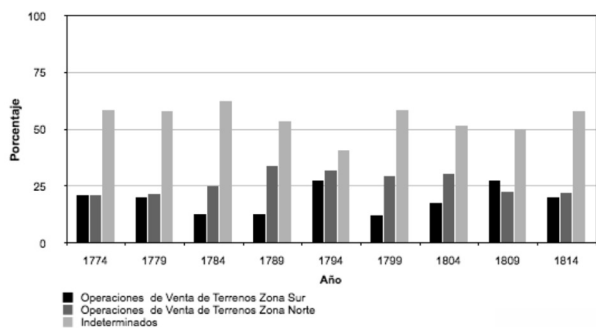


Figura 17: Incidencia de la venta de terrenos por zonas norte y sur

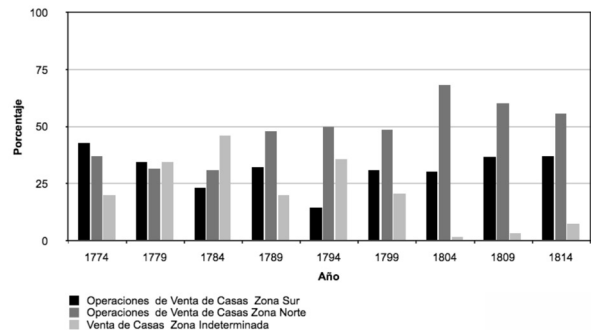
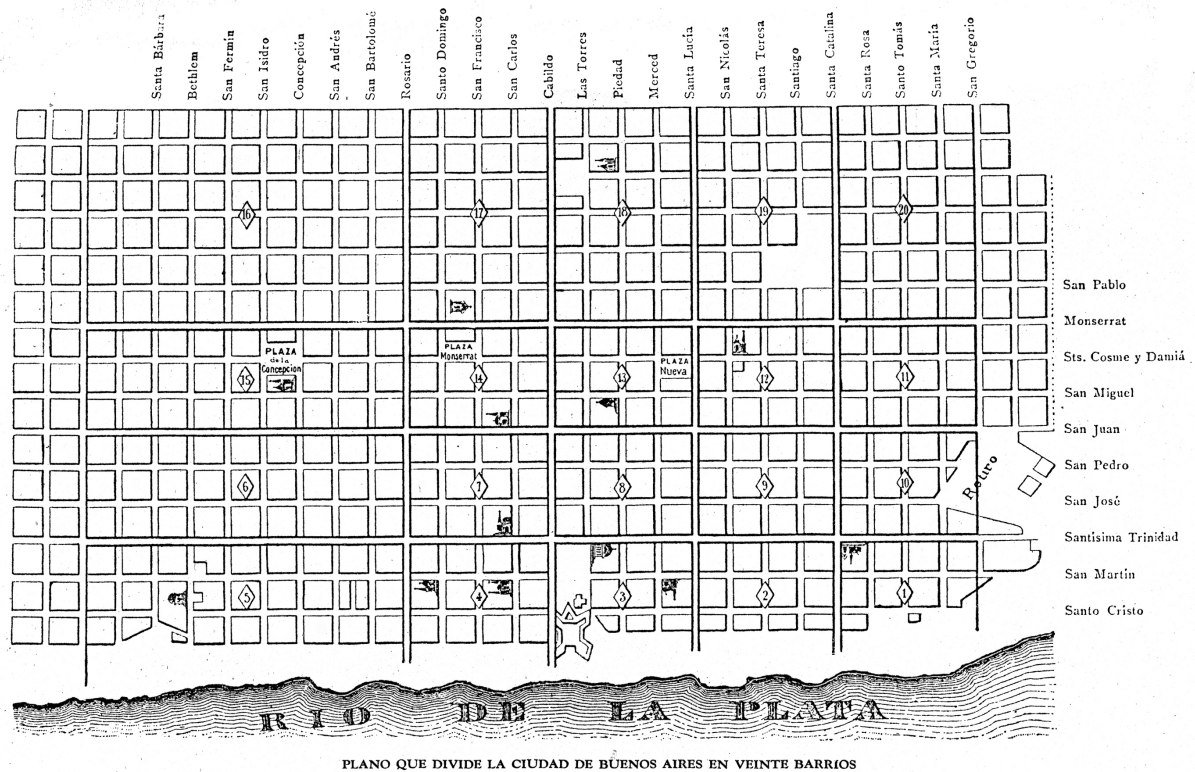


Figura 18: Incidencia de la venta de casas por zonas norte y sur

un gran espacio coherente en donde interactuaron las distintas funciones, es una visión globalizante muy distinta de entenderla desde la parroquia, donde la relación social del individuo fue marcada por la escala humana y se movió como un núcleo proximal identificándose espacialmente los vecinos y los vecinados con la iglesia más próxima. Aquel espacio ideal definía el concepto parroquia, como una unidad vecinal de muy difícil delimitación geográfica, pero que marcaba un lugar de pertenencia física y social,

donde los vínculos parentales, el saludo, la amistad, el trato mercantil, el chisme construían redes de ayuda recíproca y espacios de convivencia.

En aquel paisaje, que desde la visión estamental lo conceptuaba como el relativo desorden urbano, no era en si un tal desorden, sino que fue la exteriorización generada por las fuerzas económicas y una profunda dinámica social.



PLANO QUE DIVIDE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN VEINTE BARRIOS

Figura 19: Plano reconstruido por Trelles.<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Plano reconstruido por Manuel Trelles en 1859.

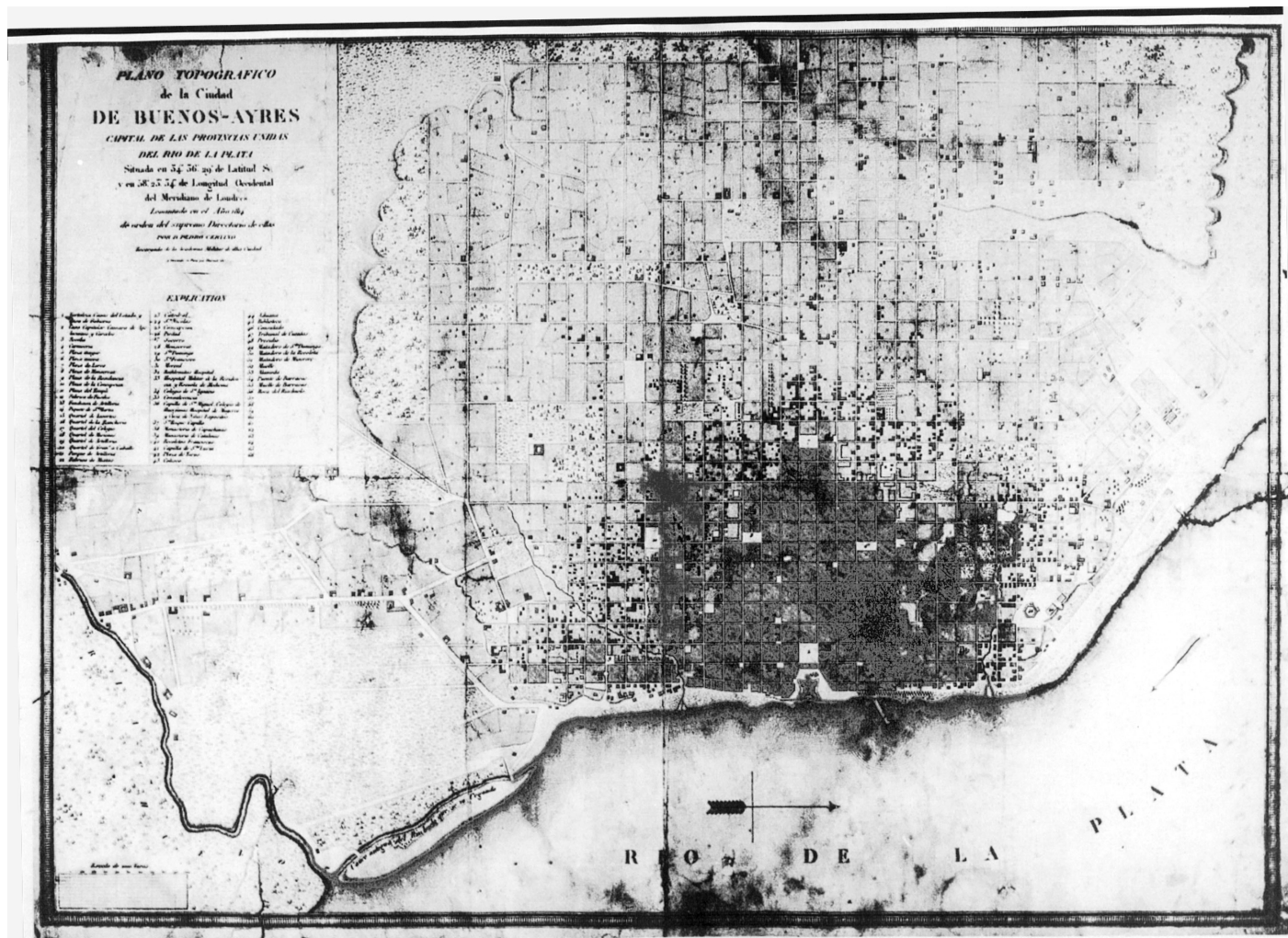


Figura 20: Plano de Cervino de la ciudad de Buenos Aires - 1814.<sup>57</sup>



Figura 21: Densidad poblacional en base al plano de 1782.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> El plano se halla publicado en Difrieri, Horacio, Atlas de Buenos Aires, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1981.

<sup>58</sup> Elaborado por Osvaldo Otero.

# LA OBRA ARQUITECTÓNICA

*El atractivo de un estilo, o de un modo de expresión, esta fuertemente ligado a las facilidades que ofrece su reproducción.<sup>1</sup>*

*Serge Gruzinski*

Los lugares que cobijan a los hombres tienen múltiples características y significados, no solo por cubrir las necesidades básicas, sino también por las posibilidades tecnológicas, económicas y los deseos suntuarios del propietario, manifestando los edificios con notoria fuerza, el saber y las tradiciones.<sup>2</sup> En las construcciones, las distintas tipologías de planta, de ornato, de volumen edificado respondieron a la necesidad de mostrar el status del habitante y enriquecieron el tejido urbano, la ciudad. En tiempos coloniales y de los albores de la independencia los materiales y la tecnología conformaron una simbiosis que se adaptó a una nueva estética y trasuntó en su lenguaje simbólico las demandas de cada nivel social. La casa reflejó las relaciones sociales entre los distintos estamentos de la sociedad.

Los planos de casas de la época virreinal que se hallan el AGN<sup>3</sup>, junto a los documentos escritos, los protocolos y los inventarios conforman un conjunto documental sólido que permite conocer los locales, la fachada, la estética y la función de las viviendas. Las nuevas ideas que llegaron con el comercio y la vinculación con el mundo llevaron a la sociedad a demandar nuevos espacios, un tratamiento volumétrico con líneas rectas, formas cúbicas, variados accesos y una decoración que incorporó en distintas escalas el ornamento clásico en el tratamiento de la fachada.

La revolución de las costumbres, donde lo público cooptó la vida privada, comenzó en las últimas etapas del ocaso colonial prolongándose en el siglo XIX, habiendo sido gestada por la elite porteña<sup>4</sup> que lo trasuntó en la vida pública y en la vida privada reflejándolo en la vivienda, y en todos los lugares de vida. Los círculos áulicos de la alta sociedad porteña, incorporaron signos de la modernidad que se exteriorizaron de múltiples formas e incluyeron el vestuario, los perfumes, el equipamiento de los espacios domésticos y a la casa, todos elementos de la cultura tangible e intangible que reformulados y resignificados en distintas escalas fue incorporada por otros estamentos sociales con el objeto no solo del disfrute, sino también como un signo de ascenso social.

Los lugares de vida son objetos de la cultura tangible que establecen sincrónicamente múltiples relaciones con el habitante y con la sociedad. Un mismo espacio y un mismo volumen construido, tienen una lectura distinta por cada uno de los hombres. En las viviendas de los estamentos superiores, el escritorio en la casa de un mercader no solía tener acceso directo al interior de la vivienda; la habitación de los hombres era un espacio privado y con acceso restringido vinculado directamente con la sala principal. Entonces ¿cómo funcionarían esos espacios? ¿qué sirvientes entrarían? ¿Serían hombres o mujeres?

La sala era el lugar propio de las relaciones humanas, el espacio de las mujeres de la elite, el lugar de las tertulias, de la sociabilidad, donde también con el equipamiento se marcó las distancias sociales.

En los lugares de vida de los sectores del bajo pueblo funcionaron en muchos casos, reproduciendo modelos sociales de coresidencia, espacios que habitaban un número significativo de personas, incluso agregados y algunas unidades fueron subalquiladas, desarrollándose además en muchas de ellas labores artesanales. Entonces ¿cómo sentían aquellos hombres la escasa superficie de espacio propio?, ¿cómo vivieron su intimidad aquellas parejas? Un número significativo de personas desarrollaban su vida en espacios comunes, cuyos lugares tuvieron distinta superficie de disfrute para cada uno de los habitantes y para cada estamento social. Seguramente entonces fue también distinto el sentimiento y la forma de usar cada lugar que tuvieron los sectores de la elite, sus sirvientes y los sectores del bajo pueblo.

Bien sabemos que desde el punto de vista funcional, una fachada plana sin ninguna ornamentación, cumple las funciones tecnológicas de cerramiento y aislamiento igual que una a la que se le agregó ornato, pero cada una de ellas transmite simbólicamente, en cada momento histórico, cosas distintas. Al tratar los paramentos con alfiz, molduras, pilastras y tímpano, cubriendo los vanos con puertas talladas y ventanas con rejas la obra trasuntaba no solo una estética de la vivienda sino también, el poder económico del propietario.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Gruzinski, Serge, *El Pensamiento Mestizo*, Barcelona, Paidós, 1999, p. 185.

<sup>2</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 211.

<sup>3</sup> AGN Archivo General de la Nación Argentina.

<sup>4</sup> Myers, Jorge, "Una revolución en las costumbres: Las nuevas formas de sociabilidad de la elite porteña, 1800-1860" en Devoto, Fernando/Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, p. 111.

<sup>5</sup> Archivo General de la Nación Argentina en adelante AGN, Acuerdos del Cabildo, Acta del 06 de diciembre de 1788.

Es cierto que en otra escala, ser propietario de una casa aunque fuera con paramentos planos era más que ser inquilino. De todos modos si se multiplicaban impresionantes construcciones a los ojos de los porteños, también existieron sectores sumergidos que vivieron en forma miserable y de los cuales carecemos del registro escrito y el arqueológico.

### La vivienda colonial temprana

Las casas en los primeros años de la colonia eran unidades bajas, macizas, con techumbre de teja o paja y pesadas cornisas, rejas voladas, puertas barrocas y una distribución interior con tres patios sucesivos, el del señor, el de servicio y el de la huerta.<sup>6</sup>

Don Francisco González Pacheco vendió en el año 1613 una “amplia” morada, que constaba de sala, aposento, tienda y trastienda con corral, diferentes puertas de acceso, ambas a la calle principal y en la que hay una mesa de trueques. Doña Inés Álvarez poseía en 1638 unas casas de vivienda compuestas por sala, dos aposentos a cada lado sumándole a la suya, una tienda con trastienda y cocinilla. Don Francisco Gaete a fines del siglo XVII, vendió su casa ubicada a media cuadra de la Plaza Mayor, la que poseía un zaguán, sala con aposento, cocina y dos habitaciones.

La existencia de viejas construcciones y sobre ellas rehechas las nuevas lo constatamos no solo en los registros arqueológicos sino también en los documentos escritos. En el juicio entablado por don Enrique de la Peña contra doña María Josefa Aldao, los peritos Pedro Preciado y Antonio Masella 1786 describieron el local y comprobaron la existencia de antiguos cimientos.<sup>7</sup> En la sucesión de don Antonio Veles realizada en el año 1796, se describieron las características de la casa para la tasación, refiriéndose a ella como una construcción preexistente.<sup>8</sup> En la sucesión de don Tomás Torres el perito describió las formas del techo y la mampostería que cerraban la casa a principios del siglo XVIII: “[...] una casa de pared Mestiza cubierta de texa.”<sup>9</sup> Ella se asemejaba en lo tecnológico a la vivienda de Antonia Santos de la Torre cuya tasación fue realizada en el año 1763, señalándose en el documento la presencia de mampostería mixta, estando la misma adornada con rosales y puntualizando que su techo fue efectuado con teja, indicándonos además que poseía un altillo con piso entablonado.

El criterio de diseño rompió con la estética que dominaba hasta esos años apareciendo en el relato la interconexión interior de los lugares de vida, criterio que comienza a parecer a mediados del siglo XVIII en unidades habitacionales, seguramente importantes, que además contaban con un piso superior. Los muros de tapia y adobes cubiertos de paja o teja continuaron predominando

en Buenos Aires hasta muchos años después de la fabricación del ladrillo en razón del costo.<sup>10</sup>

Una ciudad mísera, un “pueblecillo”, era la percepción trasuntada por el jesuita Sepp, ideas que se contradice con los conceptos vertidos por Aguirre, viajero que si bien no habla de magnificencia, sí expresó, la bondad y el espacio de las casas porteñas, puntualizando además que hay viviendas de distinta categoría, un concepto no tomado en general por la historiografía la que solo entiende existía una única tipología de edificios privados.<sup>11</sup>

Es decir después de la mitad del siglo XVIII comenzaron a ser señalados en los inventarios y cada vez en un número más significativo los documentos exteriorizaron los criterios de diseño, materiales y formas que denotan un proceso evolutivo en las viviendas porteñas.

### El programa y el partido arquitectónico<sup>12</sup>

La construcción de la heredad tecnológica fue frágil y se nutrió con el aporte de los migrantes que, desde distintos horizontes llegaron a una ciudad en franco desarrollo hacia fines del siglo XVIII. La planificación ordenada que satisface el rol de actividades y los deseos relacionales del comitente configuran el programa arquitectónico y constituyen el primer eslabón que ordena el diseño de una unidad habitacional. El hombre desea algo y ese algo es parte del proyecto plasmado en una lista de funciones donde se consignan los espacios necesarios, las relaciones funcionales, las condiciones de habitabilidad ligadas al confort, la seguridad, el sustrato donde se implantará la vivienda y por lo tanto, un programa será el condicionante del partido arquitectónico. Puede pensarse entonces a éste último como algo estático e inmutable, sin embargo el mismo se halla íntimamente ligado a las transformaciones sociales y como tal se adapta a los cambios. Dentro de un panorama urbano, no podemos hablar de un único partido arquitectónico que responda a un único programa, como tampoco podríamos hablar de un único hombre. Los distintos proyectos nos llevan a pensar que no hubo un criterio único y estamental o funcional preestablecido en la relación de los lugares que se construyeron en la ciudad de Buenos Aires en el período colonial.

Diferentes son las relaciones que articula el programa arquitectónico y se reflejan en el diseño de acuerdo a los niveles sociales, organizando los lugares privados, sectorizándolos y reflejando en ellos el carácter estamental del proyecto en base a un sistema de vínculos donde cada variable jugó un rol significativo. La geografía es un condicionante, como también lo son la economía, la heredad tecnológica y la cultura. No cabe pensar entonces en la generalización de los modelos y solo podemos explicar los rasgos significantes de algunas tipologías de viviendas que permiten leer el conjunto y penetrar en la ideología de las conductas sociales.<sup>13</sup>

<sup>6</sup> Bilbao, Manuel, *Buenos Aires, Buenos Aires*, Imprenta Juan A. Alsina, 1902, p. 24.

<sup>7</sup> Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires en adelante AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 7 4, de la Peña Isidoro Enrique c/ Aldao María Josefa sobre mensura.

<sup>8</sup> AGN, Sucesiones 8735, año 1796, Veles Antonio.

<sup>9</sup> AGN, Sucesiones 8558, año 1796, Torres Tomas.

<sup>10</sup> N del A El ladrillo comienza a elaborarse en el Horno de Texero situado en San Telmo en el año 1606.; Domínguez, Manuel A. “La casa colonia porteña”, en VV: AA. *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas*, FAU N° 1, Buenos Aires, 1948, pp. 65-85.

<sup>11</sup> Furlong, Guillermo. S.J. *Arquitectos Argentinos Durante la Dominación Hispánica*, Buenos Aires, Editor Huarpes, 1946 p. 108 / p. 101.

<sup>12</sup> Partido o partido arquitectónico = Idea base con la que se articulan los distintos sectores del proyecto arquitectónico y se visualiza en el dibujo en planta como idea madre y eje directriz que relaciona los espacios en el diseño.

<sup>13</sup> *Ibidem.* 2, p. 211.

La casa es el objeto que más obstinadamente en las distintas culturas tendió a mantenerse inmanente, siendo que fueron muy lentas las transformaciones, sobre todo, en los espacios de los sectores subalternos, pero debemos admitir también que el hombre tiene su cuota de responsabilidad y produce cambios.<sup>14</sup> Si tomamos como ejemplo Londres en el momento posterior al gran incendio de 1666, observamos que las necesidades tecnológicas objetivas generadas por la catástrofe derivaron en una transformación de la heredad constructiva arquitectónica modificando las casas de madera a casas de ladrillo, es decir, las tradiciones artesanales y el uso de materiales de obra fueron superadas por la necesidad imperiosa de cambio donde el hombre aplicó el conocimiento y las experiencias adquiridas, orientando las construcciones con otras técnicas que lo protegieran de los siniestros.

Más allá de la evolución cultural, podemos afirmar que existen funciones biológicas inmanentes en el hombre que se reflejan en el plan de necesidades. Un hombre duerme acostado y como tal necesita el espacio horizontal de 1,2 m<sup>2</sup> más allá del nivel social y de la misma forma, las necesidades biológicas son igual cumplidas por cualquier sector social. Eso sí, no son los mismos los espacios y el equipamiento de cada uno de los estamentos sociales. Si pensamos que los baños constituían en el siglo XVIII, un lujo rarísimo en Europa, podemos comprender la problemática sanitaria en el Buenos Aires colonial.<sup>15</sup> El agua mayoritariamente era provista por aguateros o con pozos de balde en el lote que tomaban agua de la napa freática, ambas soluciones eran sanitariamente deficientes. Hacia fines del siglo XVIII se comenzaron a construir los primeros aljibes en las viviendas de la elite, una solución que aunque superadora de las anteriores fuentes de provisión no deja de ser riesgosa desde el punto de vista higiénico.

La instalación sanitaria era primitiva y solo contaba con un pozo conectado directamente con la boca de acceso, sin cierre hidráulico y al que se arrojaban el contenido de la bacinilla es decir, no era un lugar de uso individual. Hay múltiples ejemplos de letrinas colocados junto a la cocina, entonces ¿cómo convivían en aquellos lugares esa infinita gama de olores? y sobre todo en los ámbitos de los sectores sumergidos de la sociedad, donde las dimensiones eran mínimas e infinitamente mayor la densificación y el hacinamiento.<sup>16</sup> Seguramente en las viviendas de los estamentos altos los aromas no invadieron los espacios de la elite y en el plan de necesidades el baño se lo marginaba a los lugares más distantes de la casa, próximos las áreas utilizadas por el personal de servicio. Tal vez éste sea uno de los indicadores más claros de la distancia social. Es entendible pues, que los espacios de la miseria son distintos de los espacios de las elites.

La casa proyectada para Pablo Agüero negro libre, que había sido esclavo de Diego Agüero, ya liberto solicitó la licencia para la construcción de un edificio en 1787 en un

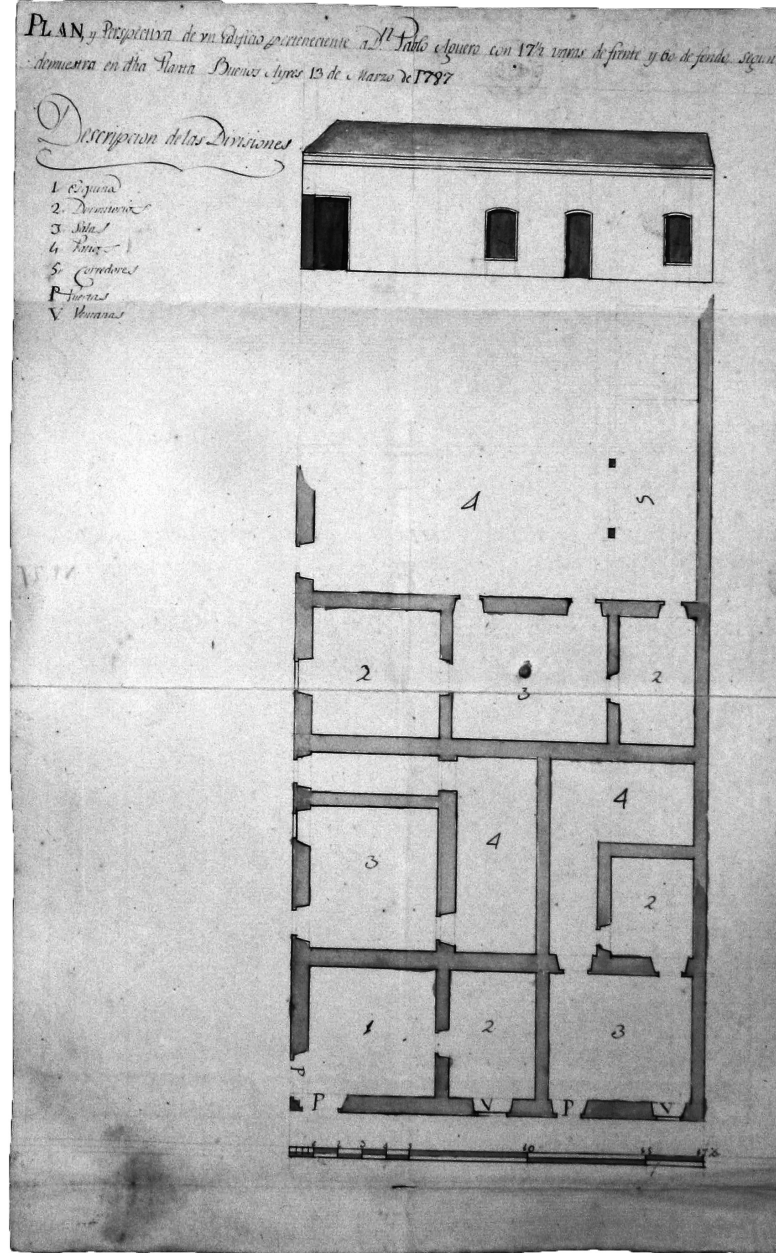


Figura 22: Plano de la casa de Pablo Agüero (el frente más pequeño Calle San José, frente mayor calle San Bartolomé, esquina este-norte).<sup>17</sup>

predio situado en la esquina de San Pedro al norte y San Bartolomé al este, las actuales calles México y Chacabuco, barrio de Montserrat a unas seis cuadras de la Plaza Mayor y tres de la casa de don Pedro Medrano y don Domingo Belgrano Periz.<sup>18</sup>

Podemos recorrer el programa arquitectónico que Pablo Agüero planteó al proyectista, (Figura 22) observando que un requerimiento primario fue el diseño de un conjunto donde existieran cuatro unidades: la casa principal, cuyo desarrollo no está graficado completo y que contaba por lo menos con dos dormitorios, sala y corredor cubierto, una segunda unidad simple integrada por una sala y patio, el comercio en la esquina y una cuarta unidad independiente que poseía una sala, aposento y patio, todo un conjunto planteado en un único nivel, con techo plano, una arquitectura de formas limpias y rectangulares.

El tratamiento del frente de la casa de Agüero era una pared

<sup>14</sup> *Ibidem.* 2, pp. 212 y 223.

<sup>15</sup> *Ibidem.* 2, p. 243.

<sup>16</sup> Mansilla, Lucio V., *Mis Memorias*, Buenos Aires, Hachette 1954.

<sup>17</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 f. 127, Pablo Agüero negro libre, 01 de febrero de 1787.

<sup>18</sup> Otero, Osvaldo, "De esclavos a mercaderes amos y otros. Contribución al estudio de las redes sociales de la plebe en el Buenos Aires Tardocolonial" en Zapico, Hilda R. (comp) *De prácticas, comportamientos y formas de representación social en Buenos Aires S XVII y XIX*, Bahía Blanca, Universidad Nacional del Sur, 2006, pp. 323 -378.

que careció de toda decoración tanto en el aventanamiento como en los accesos. La esquina fue resuelta con vigas dintel rectas apoyaba sobre un tosco tronco de madera de sección cuadrada, es decir ángulos rectos y vivos. Formalmente se puede leer la esquina como un núcleo de atracción, donde el comercio se abría hacia ambos frentes. No se halla dibujado en el plano, ni consignado, el espacio destinado a baño y se infiere que existía un único sanitario común a la totalidad de las unidades.

Situémonos en Buenos Aires virreinal y tomemos proyectos como la ampliación de la vivienda realizada por don Pascual Acosta, ubicada en la calle de San Miguel para el oeste.

La primera observación que debemos hacer se refiere a la representación gráfica que en aquella época la alzada de los proyectos se presentaban dibujados con una seudo-perspectiva. Por ello debemos interpretar la cubierta de esta vivienda como realizada con techo plano. Al recorrer el programa arquitectónico que don Pascual Acosta (Figura 23) planteó al proyectista observamos que una demanda primaria fue el diseño de un conjunto donde existieran dos casas; una la vivienda-comercio y otra la unidad independiente completa desarrolladas ambas en un solo nivel.

El terreno estaba situado en el ángulo de la manzana, cuyo frente menor se orientaba al sur y el mayor al este y el tratamiento espacial de la esquina poseía acceso por ambas calles. La unidad doméstica situada a la derecha del plano con frente al este, fue proyectada en un solo nivel con una sala a la calle, un aposento, cocina, común y patio. Como este diseño podemos encontrar múltiples ejemplos de igual tipología proyectados en la misma época. Al analizar las circulaciones de ésta vivienda, percibimos una conexión

directa entre la entrada y el patio. El diseñador agrupó las áreas húmedas en directa relación con acceso por el patio, teniendo menor tamaño el baño y jerarquizándose en dimensiones la cocina. Si bien existe una conexión interior entre la sala y el aposento, los demás ambientes de la vivienda se encontraban físicamente relacionados a través del corral (patio) y no existe un espacio de transición entre la calle y la casa, es decir fue proyectada a *fauces*.

La otra unidad ubicada a la izquierda fue concebida como una ampliación del zaguán, el cuarto existente, un comercio y una trastienda. El partido arquitectónico respondió a un plan de necesidades que asociaba el imaginario social y pautaba al ángulo de la manzana como un lugar propio del comercio, cuya planta respondió a una forma cuadrada, poseyendo lateralmente su trastienda. El cuarto echo tenía acceso de la calle y podría seguramente también funcionar como comercio integrando por su lado oeste el zaguán lateral, que daba acceso a un gran espacio libre, cercado por tunas. El dibujo presenta un fragmento de pared, seguramente portante, adosado a la trastienda, por ello y por la existencia del zaguán se intuye que Pascual Acosta pensaba una futura ampliación del edificio en el terreno libre. Este último conjunto carece de espacios de servicio, ¿Dónde cocinaría? ¿Dónde estaría el sanitario? o solamente no lo indicaban en el plano por considerárselos lugares de segunda. La plástica estética del cerco de frente con pilastras, la “pared de serca” muestra un refinamiento en el tratamiento de los muros, pero fueron muy simples los detalles sobre la puerta y no se halla significativamente enfatizado el acceso.

La vivienda diseñada para Francisco Justo Maderna, (Figura 24) se hallaba ubicada en la calle de San Juan para el sur, Barrio de la Concepción. El conjunto del cual observamos el plano también fue proyectado con dos

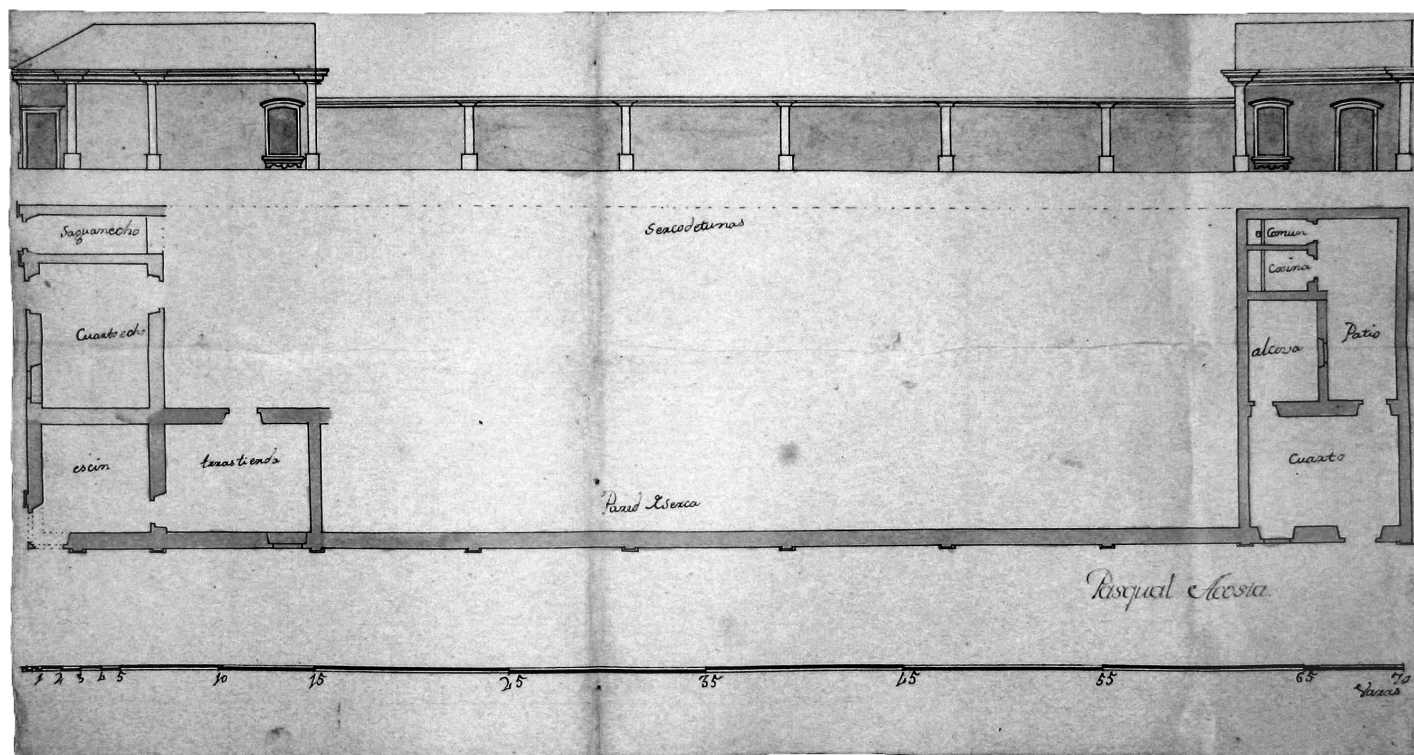


Figura 23: Plano de la casa de Pascual Acosta - calle de San Miguel.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 ff. 176-178, don Pablo Acosta, 15 de marzo de 1787.

unidades fuertemente diferenciadas, teniendo a la derecha una pequeña unidad habitacional y a la izquierda otra más importante. Una rápida mirada podría llevarnos a decir, que la primera casa posee igual partido arquitectónico a la pequeña vivienda del caso anterior. Sin embargo una fina lectura, nos hace percibir que si bien tiene similitudes, en la vivienda de Acosta el patio fue un espacio libre y de mayor tamaño que el diseñado en la vivienda pequeña de Maderna. Pero lo más llamativo para un hombre contemporáneo, es que para acceder a la letrina se debía pasar primero por la cocina. Conociendo la precariedad de provisión de agua, las características de los cerramientos y ventilación, los aromas debían fluir por todo el espacio y asquearían el olfato.

La casa principal en el plano de Maderna presenta accesos jerarquizados pudiéndose acceder a la vivienda de dos formas distintas que señalan hábitos de uso también diferentes. Una forma era través de un zaguán, una zona intermedia que permitía entrar tanto al patio como las áreas de servicio, pero también había, como en las casas pequeñas, un acceso directo al aposento desde el local (sería un ¿comercio? más allá de que figura como aposento) ubicado sobre la línea de edificación, vinculado a *fauces* con la calle. Al analizar el planteo arquitectónico de la casa mayor llama la atención la aparición de otros requerimientos como el cuarto de criadas y una despensa, como también la falta del sanitario que seguramente se hallaba implantando distante en el patio trasero.

El espacio doméstico entonces, poseía como dijimos un doble acceso, el central jerarquizado en fachada con pilastras y arquivado, magnificando por una puerta colocada en el eje de simetría del conjunto que daba acceso a un zaguán, área de transición entre lo público y lo privado, permitiendo llegar de allí al patio, eje sobre el que se articulaba la vivienda. El aposento, fue un espacio más íntimo, penetrando desde la sala, un lugar de amplias medidas que permitía reunir un importante número de contertulios. Es también significativo que aquel proyecto incorporara solo para sus espacios la ventilación cruzada, abriendo una ventana, la única de la vivienda orientada hacia el patio del fondo, un símbolo de avance conceptual del confort. A la sala de criadas se llegaba desde un pasillo que unía el patio con la parte trasera de la vivienda y ventilaban sobre el patio principal. Llama la atención que la cocina y la despensa no se encontraban directamente interconectadas y que la habitación de las criadas, como también los otros cuartos se ventilaban a través del patio central. Ello lleva a pensar que tal vez sería don Maderna un hombre muy desconfiado que controlaba con sus visuales todos lo movimientos dentro de sus lugares.

Un criterio sustancialmente distinto es el partido arquitectónico de la vivienda que realizó Vicente Vellino en un terreno ubicado en el barrio de La Merced, hacia la ribera del Río (Figura 25) área por la que solicito licencia para realizar una construcción. Aquel proyecto merece que nos detengamos por varios detalles, el propietario no tuvo en el expediente tratamiento de don, es decir pertenecía a los sectores inferiores de la sociedad, sin embargo dentro de esa capa subalterna integraba un escalón superior, ya que tenía criados.

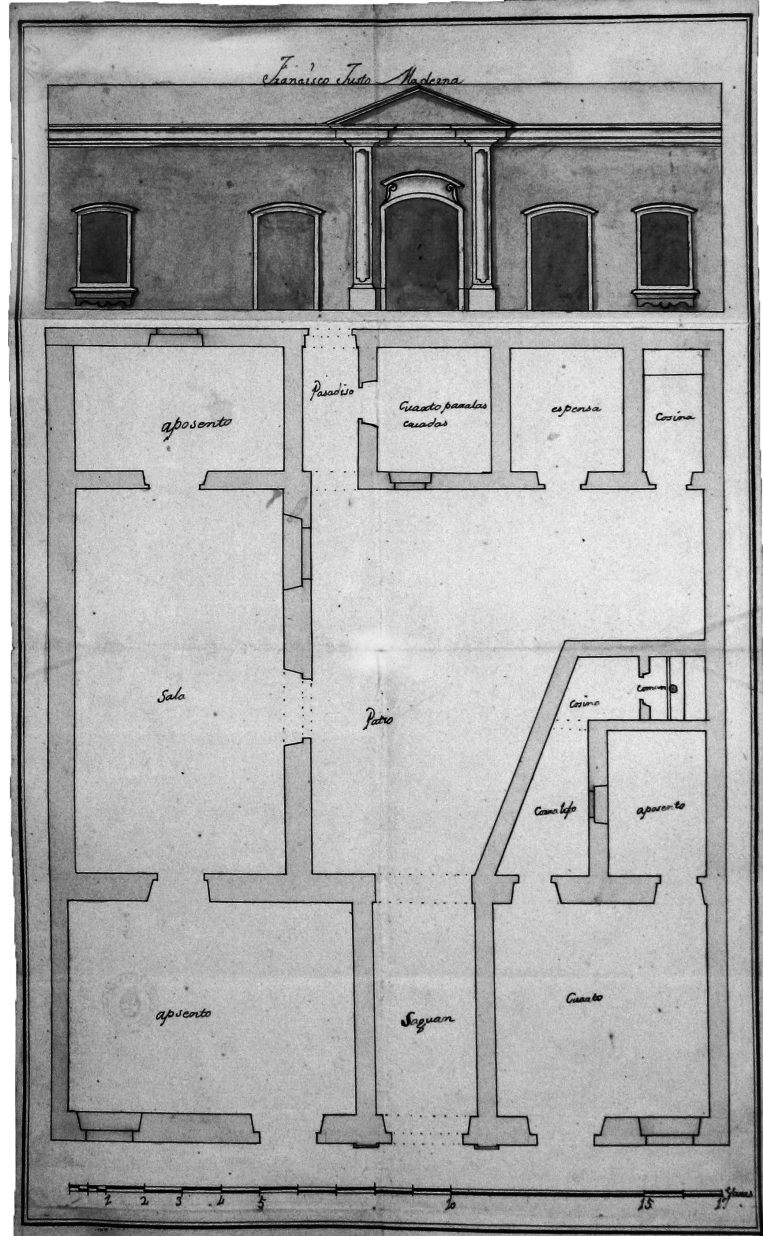


Figura 24: Plano de la casa de don Francisco Justo Maderna.<sup>20</sup>

La lógica funcional de la familia patriarcal marcó pautas de estratificación que los sectores subalternos reprodujeron y recrearon, tanto en las conductas sociales como también en las funcionales.

El patio fue el eje articulador del proyecto y la totalidad de los cuartos se encontraban vinculados entre si por ese espacio central. Se accedía a la vivienda transitando un zaguán situado fuera del eje de simetría y la ubicación del cuarto de criados, enfrente a la entrada permitió un férreo control del acceso. La sala principal, de importante tamaño, poseía una relación visual con la calle, pero su acceso no era directo sino a través del patio referido.

Seguramente el conjunto habrá tenido una galería perimetral no indicada en el plano, que protegía las puertas interiores. El espacio para preparación de los alimentos tenía grandes dimensiones y se hallaba equipado con un importante fogón con chimenea. Las dimensiones de la cocina y de la sala nos hacen pensar que aquel hombre brindaba el servicio de comidas, tal vez era aquel edificio una fonda y aquellos criados desde su cuarto, no solo podían ser personal de servicio, sino también controlar el acceso.

La cocina y el baño se hallaban cercanos y no habiendo

<sup>20</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 f. 162, don Francisco Justo Maderna, 13 de marzo de 1787.

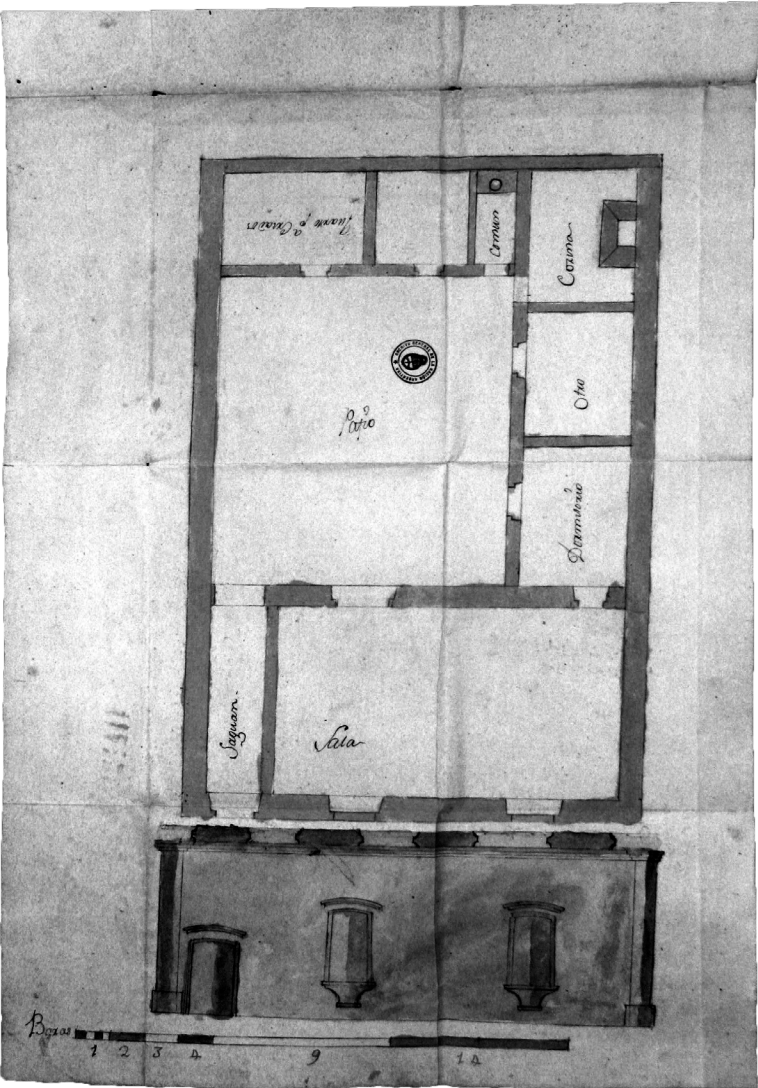


Figura 25: Plano de la casa de Vicente Vellino.<sup>21</sup>

en aquella época equipamiento común, no parece lógica la unión de las zonas húmedas, fundamentalmente por los olores, sobre todo en espacios con una ventilación deficiente. Otro detalle que debemos acotar es que en aquella sociedad se emplearon los aposentos no solo para dormir, sino que también en ellos se cumplieron las necesidades biológicas sirviéndose de la bacinilla y era también el lugar donde se efectuaban los escasos rituales de limpieza. Ello nos induce a pensar que las áreas de la vivienda no se caracterizaban jerárquicamente por la función sino por el uso y como tales eran tratados espacialmente, privilegiando las habitaciones de primera categoría y relegando las de servicio. El tratamiento del frente muestra la peculiar supremacía de los llenos sobre los vacíos, marcando en la estética la importancia del muro como elemento dominante de la composición cuyo paramento fue proyectado como una superficie plana enmarcada entre dos pilastras.

Dentro de los múltiples programas y partidos arquitectónicos que podemos hallar en los planos que se construyeron en la Ciudad de Buenos Aires en el período colonial tardío, el conjunto comercial y habitacional conocido como los Altos de Escalada plantea múltiples vías de abordaje (Figura 26). Desde el punto de vista económico, aquella casa que construyó don Antonio José de Escalada frente a la Plaza Mayor, fue antes que nada una inversión económica y un desarrollo urbano que se constituyó en una construcción referencial, emplazada frente a uno de los hitos de la ciudad, siendo la génesis del núcleo comercial que el Cabildo terminó de materializar con la construcción de la Recova en 1804.

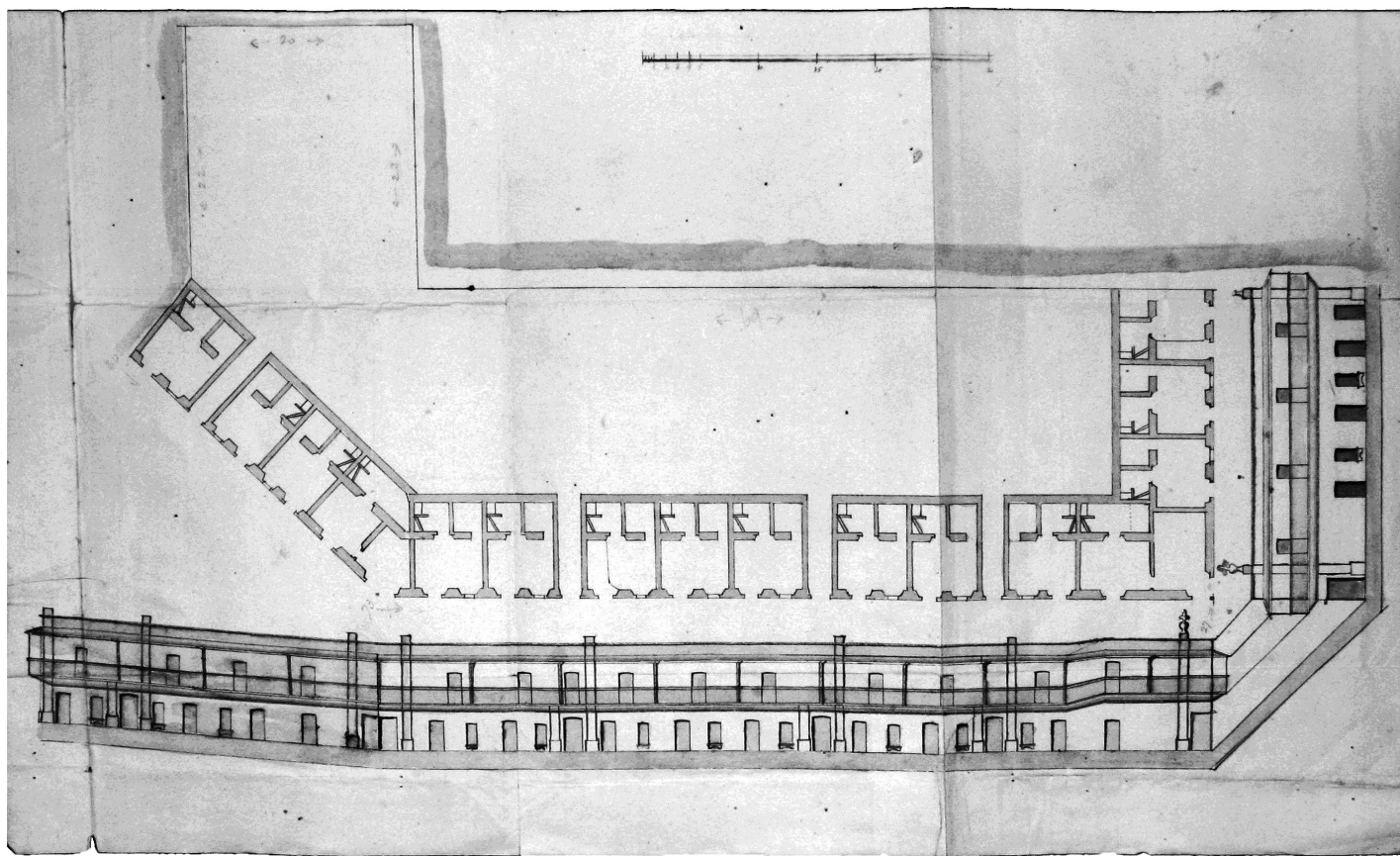


Figura 26: Plano de la casa de Altos de Escalada.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> AGN, Premisos de Construcción IX 11 1 1 F. 248, Vicente Vellido, 14 de Mayo de 1787.

<sup>22</sup> AGN, Premisos de Construcción IX 10 10 7 F. 241. Antonio José de Escalada, 07 de mayo de 1785.



Figura 27: Actual Casa de Gobierno, Depósitos de la Aduana, Antiguo Congreso y Altos de Escalada.<sup>23</sup>

Solo conocemos por el plano la fachada y la planta a nivel terreno, funcionando en aquel edificio, viviendas y locales a la calle de distintos tipos de comercio. El conjunto se diferencia sustancialmente de los anteriormente analizados, tanto en la ubicación del emplazamiento como en el volumen edificado, las características de los locales y la forma de financiamiento.<sup>24</sup>

Aquel fue un emprendimiento inmobiliario de gran magnitud, y como tal, el proyecto respondió a un planteo

netamente economicista con una altísima densidad y un característico uso especulativo del suelo plasmado en un partido arquitectónico complejo en el que cada local fue parte del todo. Los cuatro zaguanes eran el nexo entre la calle y el patio interno del predio. Allí estaban ubicadas las escaleras de madera por las que se llegaba a la galería cubierta ubicada en los altos y a partir de esta circulación se entraba a cada una de las casas-habitación, unidades en el primer piso que contaban con balcón corrido a la calle.<sup>25</sup>

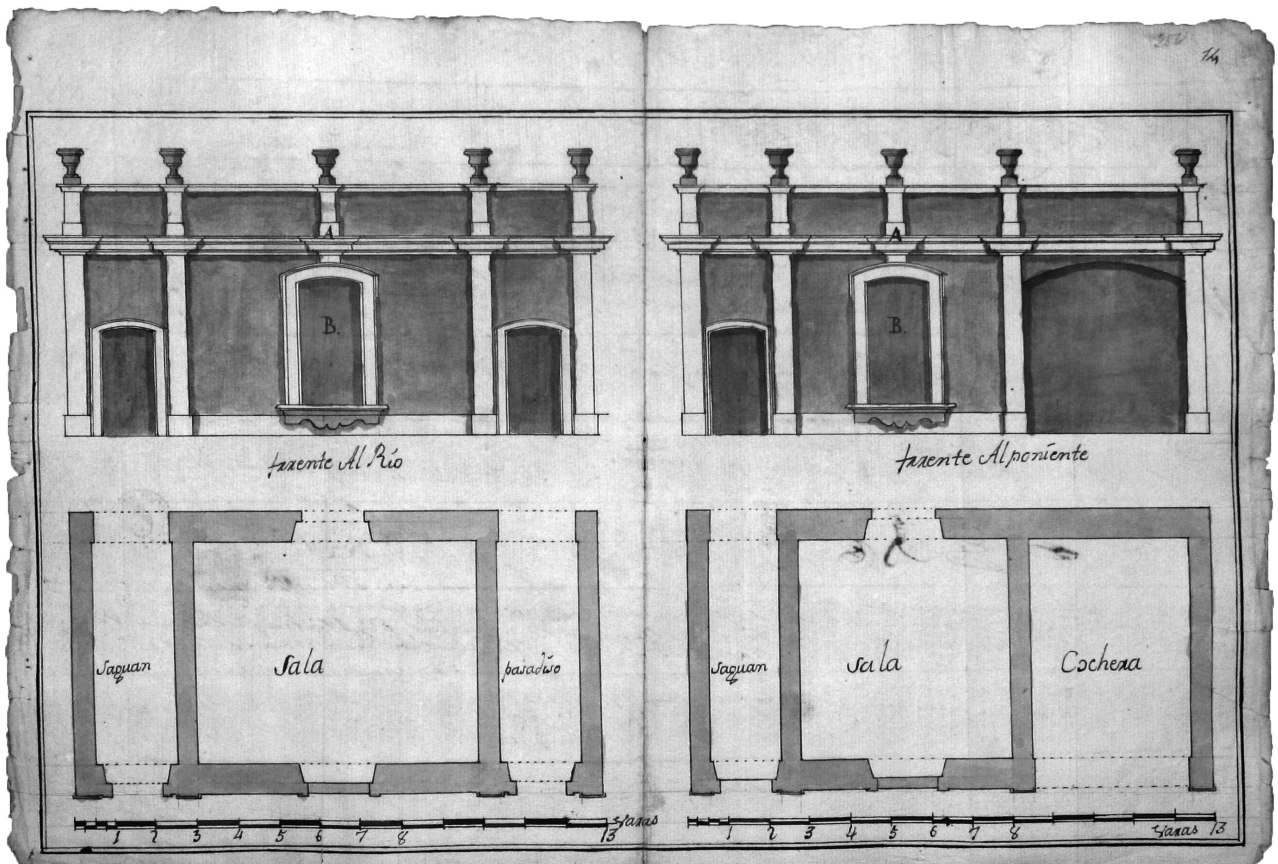


Figura 28: Plano de la casa de don Francisco de Prieto y Pulido.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Fotografía en el AGN s/f. Se puede observar en el extremo derecho de la fotografía los Altos de Escalada, a la izquierda la actual casa de gobierno todavía en construcción y en la parte superior izquierda el Río de la Plata, área que actualmente se halla construida.

<sup>24</sup> Recordemos que para la realización de esta obra don Antonio José de Escalada tomó un crédito de 6000 pesos, ver "El contexto en Buenos Aires" de este libro.

<sup>25</sup> AGN, Sucesiones 5590 ff. 91-92, Antonio Jose de Escalada, 22 de diciembre de 1821. Véase también la de su hija María Eugenia Escalada Demaría AGN, Sucesiones 5590, año 1863 arrojan mayor luz sobre la distribución interior y de la planta alta.

<sup>26</sup> AGN, Premisos de Construcción IX 11 1 F. 249, don Francisco de Prieto y Pulido, 22 de Marzo de 1792.

Todo lugar habitable cumple la función de proteger, pero las relaciones de los espacios son significantes de la organización social. Facundo de Prieto y Pulido, describió su vivienda y del escrito rescatamos los rasgos que hacen a la idiosincrasia de una elite que, por lo menos podemos caracterizar como diferente (Figura 28). La vivienda ubicada hacia el norte de la Plaza Mayor y con vista al río, tuvo características tectónicas, volumétricas, tipológicas y plásticas sumamente interesantes y diferentes que planteaban también la impronta del significado y el sistema social, el poder y la exteriorización del status del propietario y el habitante.<sup>27</sup>

El lugar de vida que proyectaron para don Facundo de Prieto y Pulido tenía un partido arquitectónico que relacionaba los distintos niveles e integraba la morfología de la casa a la barranca, teniendo un tratamiento de lo público y lo privado marcadamente estratificado. Cuando el proyectista planteó “[...] dos frentes al Poniente y al Leste frente a la calle [...]” concretó un tipo de solución arquitectónica nutrido en las ideas de los *hôtels* franceses.<sup>28</sup> La minuciosa descripción realizada por Prieto y Pulido demuestra que las relaciones que articularon entre los espacios y los núcleos circulatorios verticales facilitaron la vinculación interna. Este detalle fue puntualizado en su explicación cuando señaló: “Las piezas frente al Río se comunican con toda la casa, y por separado cada una conforme se quiera”.<sup>29</sup>

Aquel diseño, evidencia un proyecto con criterio de integración de los espacios interiores. Las perspectivas generadas por las grandes vidrieras y la azotea, permiten pensar en un fluir de las visuales y la incorporación del río al paisaje de la casa. Un balcón entre los ambientes y una pajarera, fueron elementos decorativos de fuerte influencia francesa y es también interesante destacar que tenía la vivienda los núcleos húmedos sanitarios en ambos niveles, un concepto de raíz inglesa, que señala las distintas vertientes ideológicas que incidieron en el proyecto,<sup>30</sup> como así también sobre la calle del Santo Cristo poseía una de las pocas cocheras para guardar el carruaje, un claro símbolo del nivel social.

La cocina se hallaba en un segundo patio distante de la sala. ¿Cuánto habrán caminado los doce sirvientes negros para atender a cinco personas y que temperatura tendrían los platos calientes en los inviernos porteños? La distancia ente el espacio para cocinar ubicado en el segundo patio y el comedor situado seguramente en el primer piso señala no solo funciones y lugares, sino también distancia física, funcional y social.<sup>31</sup> Aquel burócrata trató lo estético y significativo marcando sus espacios propios y los

diferenció de los usados por la servidumbre.

Al examinar el funcionamiento de los variados diseños como las casas de Acosta, Maderna o Castro hay un hecho singular, la no diferenciación del sanitario para los distintos grupos estamentales de la casa, tal vez porque utilizaban los aposentos como un espacio propio de múltiples usos y destinos. En solo un caso, la vivienda de don Facundo de Prieto y Pulido se señaló una caracterización de los lugares y puntualizó el propietario: “Lo alto y lo bajo tiene sus respectivos lugares comunes.”<sup>32</sup> Siendo lo alto un espacio propio de don Facundo, entonces parece acentuarse el nivel de confort. Este fue un caso singular en los que sanitarios se insinúan jerarquizados.

¿Por donde pasaban los parámetros de funcionamiento de una vivienda en épocas del virreinato y los albores de la independencia? La adjetivación romántica que podemos construir alrededor de los espacios, se contrapone a la objetividad del uso porque la función que tiene cada lugar se hallaba pautada por la cultura. Podemos a partir de conceptuar que en las residencias urbanas coexistieron varios partidos arquitectónicos, los mismos respondieron a los distintos requerimientos de los comitentes. En aquellos tiempos cada uno de los elementos de confort constituían un lujo y el lujo era un privilegio de una minoría social.

En el Buenos Aires de fines del siglo XVIII y comienzos del XIX los programas arquitectónicos de las viviendas de la plebe o las casas destinadas a alquiler tendían a maximizar el uso de las paredes, minimizar el tamaño y la cantidad de lugares habitables.<sup>33</sup> Todas aquellas unidades de pequeña superficie fueron construidas con un alto índice de ocupación del suelo siendo utilizadas con un marcado hacinamiento.<sup>34</sup>

El hábito de unir el trabajo y la vivienda, fue una de las características inherentes a las labores de los artesanos también en otras geografías.<sup>35</sup> El acceso a la sala, primer espacio habitable, era directo desde la calle, sin lugar de transición entre lo público y lo privado. Más allá del deseo de las personas que habitaban aquellas propiedades la superficie utilizada pautaba la necesidad de vivencia de las áreas públicas, integrando la vereda a sus propios lugares por la carencia física en su ámbito propio. Éste fue un hecho concreto significativo que pautó hábitos culturales y marcó la sociabilidad urbana del usuario. Desde la primera sala se pasaba al aposento o al corral (patio) y desde éste a los núcleos húmedos, cocina y común (letrina). Aquellas residencias fueron una tipología muy difundida en la época y fue habitada por una capa superior de los sectores subalternos que incluyó algunos indios, pardos

<sup>27</sup> Un elemento también significativo es la importación de materiales más refinados, como el reemplazo de los ladrillos por mármol en los solados. Telégrafo Mercantil 12 de agosto de 1801. Obsérvese también en la descripción y el detalle que se consigna AGN, Casas y Tierras Documentos Varios IX 11 6 1.

<sup>28</sup> Pevsner, Nikolaus, *Esquema de la Arquitectura Europea*, Buenos Aires, Infinito, 1957, p. 269. En aquel contexto debemos imaginar la influencia de las corrientes ideológicas francesas que bajo las ideas de la ilustración dominaron los espacios ibéricos.

<sup>29</sup> AGN, Casas y Tierras Documentos Varios IX 11 6 1.

<sup>30</sup> *Ibidem.* 27, pp. 269 271.

<sup>31</sup> DHA, Facultad de Filosofía y Letras, 1919, Censo y Padrón 1778-79, *Documentos para la Historia Argentina, Administración Edilicia de la Ciudad de Buenos Aires*, T XI y XII.

<sup>32</sup> AGN Casas y Tierras Documentos Varios IX 11 6 1.

<sup>33</sup> *Ibidem.* 2, p. 221.

<sup>34</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 9 ff. 126, 135-139, Don Juan Jose Castro 06 de abril de 1785. Véase también AGN, permisos de Construcción IX 11 1 1 ff. 1-4, Antonio Parodi, 12 de enero de 1787; AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5-4-60-12, año 1802, Lavilla Juan Vicente sobre que el Comandante del Real Cuerpo de Artillería, desocupe el cuarto de Don Felix Alvarez y 5-4-61-9 Lavilla Francisco Vicente opinándose a desalojar el cuarto de don Felix Alvarez.

<sup>35</sup> *Ibidem.* 2, “Hasta entonces había prevalecido un régimen de unidad: el dueño tenía en su propia casa la tienda o el taller”, p. 211.

o negros libertos y blancos pobres, señalando un partido arquitectónico distinto que el utilizado por la elite.

### La estética arquitectónica

Es necesario delimitar el campo teórico de los aspectos humanos en relación a los espacios habitados, pero lo material y lo estético simbólico es resultante de múltiples variantes socioculturales y económicas. En todas las sociedades la arquitectura es un componente físico que marca los puntos de ruptura de las mismas.

El Auto del Virrey de fecha 12 de diciembre de 1788, sintetizó el pensamiento de los sectores encumbrados de la minoría selecta con una clara visión eurocéntrica, sustentada en las ideas básicas del clasicismo estético: “[...] *qual es la buena distribución, solidez, simetría, y ornato de los edificios, y calles, y combinando por tanto formar una ordenanza, q<sup>e</sup> uniformemente gobierne en lo subcesivo este Ramo, [...]*”<sup>36</sup>

El análisis de cada uno de los términos, evidenciaba conceptos muy definidos sobre los requisitos de las unidades y también cual era la ciudad imaginada por aquella élite: “buena distribución”, marcó las nuevas ideas que sobre higiene y modernidad habían gestado los fisiócratas y sanitaristas europeos; “sólidez” fue la simbiosis de dos mensajes, uno superar la historia de transitoriedad de la aldea y afianzar el concepto de desarrollo originado en la nueva etapa política-económica y el otro, la intrínseca de la masa construida que se entroncaba con el pensamiento sobre el poder; “simetría” tenía sus raíces en la estética clásica, más ligada al renacimiento y a Palladio que al barroco y a la arquitectura mediterránea y el “ornamento” fue el elemento simbólico en los edificios, la decoración

del *frontis*, que no era un elemento funcional, era un símbolo de nivel social.

El frente de las construcciones desde una casa común hasta una obra devocional como la Iglesia Catedral marcaban las distancias sociales y la fachada se constituyó en un plano fundamental y significativo. La Iglesia estaba en un nivel superior al hombre penitente y para acceder a la misma había que transitar el camino de elevación, plasmado físicamente en la escalinata de entrada. Idealizaban así, un espacio diferenciado del nivel del vulgo situando al espacio sagrado por encima de los lugares del hombre común.<sup>37</sup>

El frente de la casa era el elemento significativo, el plano escenográfico que transmitía el contenido del espacio interior. De igual forma los *frontis* de las viviendas de las elites eran el vestido de la familia. Los lugares de transición el zaguán, tras la puerta de acceso, marcaba la distancia entre los mundos y la puerta reja en el extremo opuesto del pasillo de entrada, realizada con un distinto nivel de transparencia permitía el fluir las visuales y una lenta percepción de los lugares interiores de la casa, señalando límites y controles.<sup>38</sup>

El cambio conceptual respecto de las características de las unidades domésticas, lo podemos comenzar a observar a comienzos del siglo XIX, una época donde claramente aparecen planos de proyectos y descripciones, tanto en las tasaciones como en la escrituras con adjetivos referidos a la modernidad de las viviendas. Los dibujos de los diseños son un claro ejemplo que señala el empleo de algunos elementos que fueron determinantes en la evolución morfológica de los espacios y el mensaje de las formas arquitectónicas.

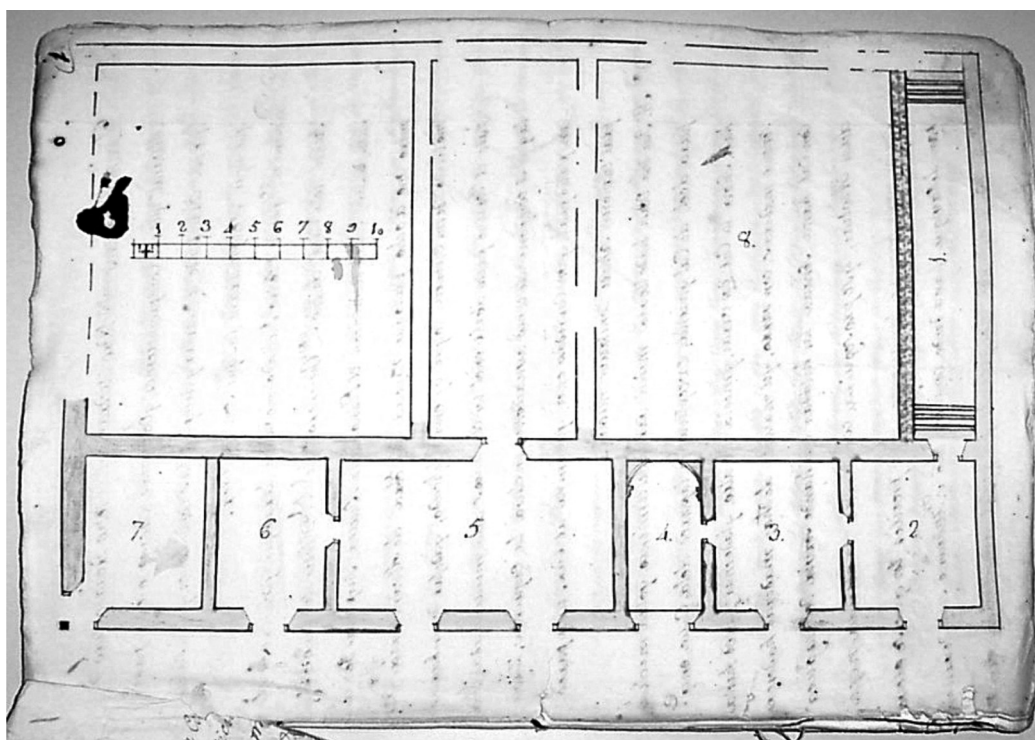


Figura 29: Plano realizado por Don Pedro Preciado.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> A.E.C., Acta del 12 de diciembre de 1788 Auto del Virrey.

<sup>37</sup> García Targa Juan, “Los conceptos teóricos que el autor aplica para México. tienen en esencia carácter universal, Diseño Arquitectónico y Urbano en comunidades mayas coloniales: Un estudio Arqueológico y Etnohistórico”, México 2002, Revista Mesoamérica N° 43 (junio 2002), p. 54

<sup>38</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 264, don Antonio Norberto calle de la Concepción, 29 de enero de 1785.

<sup>39</sup> AGN, Tribunales IX 41 7 3, año 1778 Pedro Medrano contra Pedro Preciado.

Manuel Bilbao escribió que la casa del Monte Piedad, ubicada en la esquina de las actuales calle Perú y avenida Belgrano previo al ensanche hecho en los primeros años del siglo XX como una de las únicas viviendas que existían construidas con más de cien años, estaba en buen estado de conservación y se respiraba aún en sus espacios el clima colonial por el que debió haber transitado su antigua propietaria, la Virreina Vieja, siendo visible todavía en la fachada el escudo de armas de la familia del padre del Obispo Medrano.<sup>40</sup> Un párrafo aparte merece esta vivienda por la trascendencia que tuvo a lo largo de los años. La fachada y primeros cuartos de la misma, fueron realizados por un burócrata del sistema colonial, el Ministro General Contador de las Reales Cajas don Pedro Medrano y luego habitada por el Virrey del Pino, hecho por lo cual fue conocida como la casa de la Virreina Vieja.

Los dibujos realizados por el arquitecto Rönnow antes de demolerla en el año 1912 y los documentos notariales de compra del predio, efectuada el 4 de febrero de 1762 por la familia Medrano,<sup>42</sup> concuerdan con el plano efectuado para su ampliación por Pedro Preciado.<sup>43</sup> Comparando ambos dibujos, se observan las transformaciones que sufrió la vivienda en más de 125 años. El contrato por la realización de obras de ampliación realizado en 1778 entre Medrano y Preciado se estipuló que se demolerían las habitaciones del frente para realizar una nueva construcción cuyo proyecto acompañaba el contrato y concuerda con el dibujo de Rönnow, es decir que lo que observamos como volúmenes, indicado en el dibujo de 1912, corresponde a la estructura morfológica del frente del proyecto de Preciado de 1778. Por lo tanto, podemos concluir que aquella vivienda tuvo un largo proceso evolutivo y algunas pequeñas modificaciones. Las habitaciones del frente mantiene en ambos dibujos las mismas proporciones y solo aparecen dos diferencias sustanciales, la primera corresponde al tratamiento de la

esquina que en su origen fue proyectada con la tipología de esquina comercial y luego fue cerrada e integrada a la vivienda y la segunda variante corresponde al conjunto ubicado hacia la derecha del observador, donde se entiende el complejo de modificaciones realizadas con el objeto de agrandar la vivienda principal e integrarla en una gran casa, planteándose el acceso al patio, luego de transitar el zaguán.

La lectura del plano y los cortes realizados por Rönnow, nos enriquece en el conocimiento de una vivienda cuyos primeros ladrillos fueron colocados hace más de dos siglos. Ella demuestra gráficamente lo que leemos en muchas de las sucesiones, el eclecticismo tecnológico que nos lleva a reconocer la transformación de las antiguas construcciones con techo de teja, en las modernas con techo plano y ambas soluciones técnicas conducen a conformar un único sistema funcional y formal.

Una mirada sobre el tratamiento de los vanos, nos permite percibir el uso múltiples tipos y distintos tamaños de carpintería, ello nos lleva a reflexionar sobre dos aspectos de la construcción: uno el referido a la jerarquía de los locales, donde el criterio de unidad no era dado por el elemento sino por la función, diseñando el proyectista de acuerdo al destino y privilegiando la reutilización de los materiales. Una segunda conclusión que surge al observar la planta y los cortes, es el tratamiento del terreno que realizó Preciado, conservado en la modificación posterior en la que mantuvieron los niveles naturales del suelo, abrazando la vivienda al sustrato preexistente. Los ambientes se hallan vinculados entre si, algo que ya vimos más desarrollado en el proyecto de Prieto y Pulido. La circulación a través de los patios era como en otras muchas unidades dominando el eje circulatorio quebrado, no guardando las relaciones interiores de la casa parámetros de simetría.



Figura 30: Fachada de la Casa de la Virreina Vieja, dibujada por Rönnow.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Ibidem 6, p. 29.

<sup>41</sup> Plano de la Casa de la Virreina Vieja realizado por RÖNNOW, Instituto de Arte Americano S/C

<sup>42</sup> Buschiazzo, Mario, "La Casa de la Virreina Vieja" en Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas, FAU N° 4, Bs.As.

<sup>43</sup> Ver aspecto de las relaciones contractuales del presente libro.

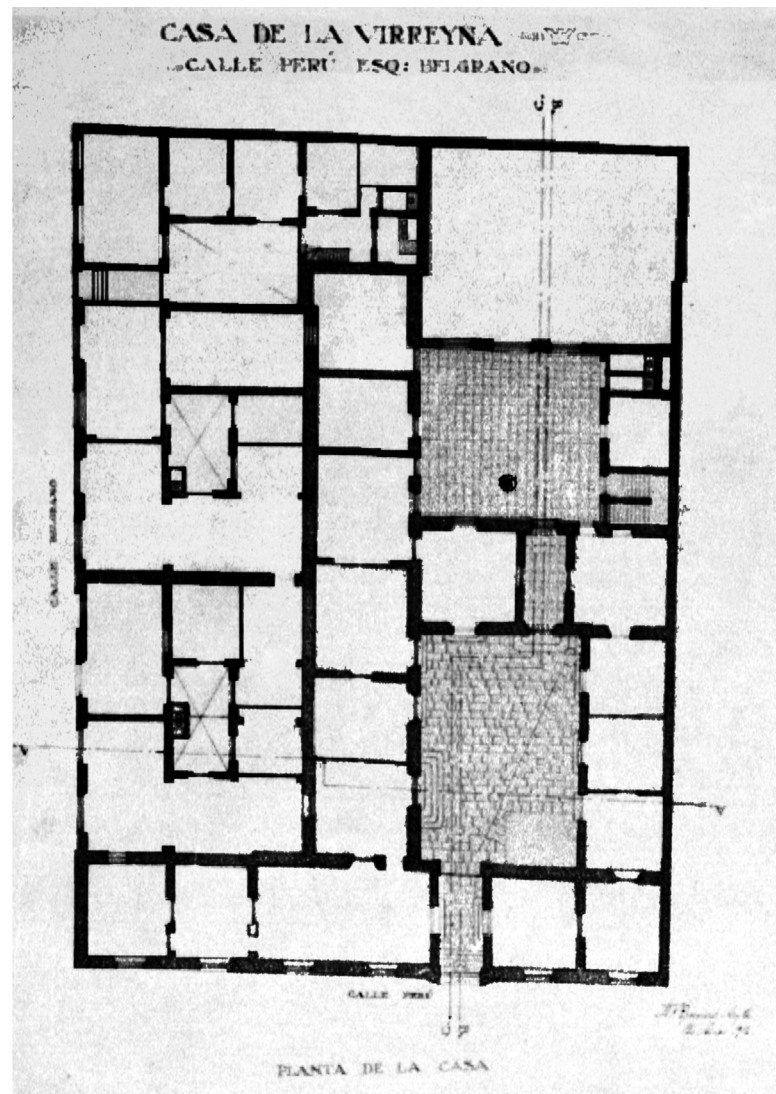


Figura 31: Plano de la casa de la Virreina Vieja, dibujado por Rönnow.<sup>44</sup>



Figura 32: Corte transversal de la Casa de la Virreina Vieja mirando hacia el norte.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Ibidem. 41.

<sup>45</sup> Ibidem. 41.

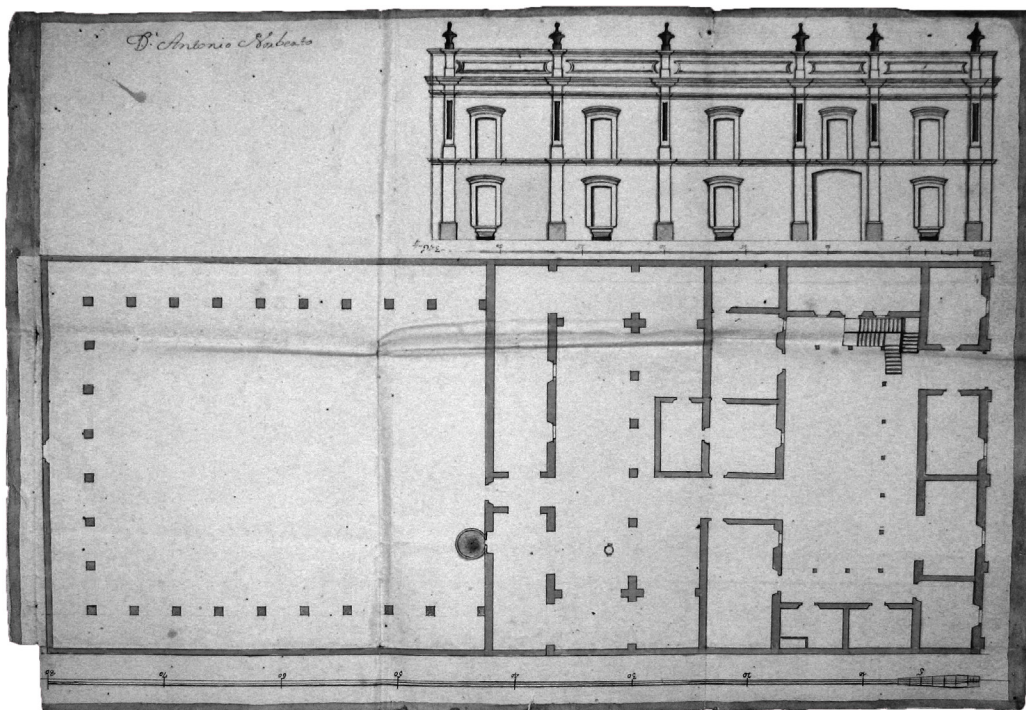


Figura 33: Plano de la ampliación de la casa de don Antonio Norberto.<sup>46</sup>

Don Pedro Medrano cambió la tecnología y los materiales cuando comenzó a realizar la fachada, elevando el nivel constructivo que había pactado en el origen y determinó que ejecutara con revoque “de cal a plano”. El tratamiento compositivo de la misma fue ordenado a partir de una puerta lateralizada, fuera del eje de simetría e incorporando el escudo de armas de la familia sobre la puerta de acceso, guardando así sobre sus muros el ícono de status más significativo que demuestra el carácter estamental de la sociedad junto al valor simbólico que trasuntó la vivienda. Don Enrique Udaondo certificó que el escudo tallado en el frente, según Santiago de Calzadilla correspondía a la familia Medrano.<sup>47</sup>

En enero de 1785 don Antonio Norberto solicitó la licencia para edificar al Cabildo de Buenos Aires.<sup>48</sup> En un espacio periférico detrás de la iglesia de la Concepción, don Antonio proyectó la ampliación de su vivienda con un diseño altamente significativo, una casa de transición estética importante por sus dimensiones y por el tratamiento jerárquico de los espacios.

Al estudiar aquella unidad habitacional, surgen interrogantes que hacen a las características de la expansión urbana, el funcionamiento de la vivienda y la estética de la obra. Si recorremos el plano de Buenos Aires, Anónimo de 1782 (Figura 8) se comprueba que el espacio tras la Iglesia de la Concepción, en el sur de la ciudad, con frente al norte, era una zona marginal de la ciudad y solo en ella había pequeñas construcciones diseminadas en un vasto terreno que no configuraban la estructura volumétrica de la manzana. En los planos posteriores como el de Cerviño

1814 (Figura 20) aparece tras la iglesia un edificio de importancia sobre la línea de edificación que responde a la forma del plano presentado por Norberto. Es decir que podemos pensar que la obra fue realizada en su totalidad. ¿Cuál fue la razón que lo llevó a construir una casa tan significativa en un espacio marginal? Dada cantidad de habitantes, no cabría pensar que fuera por arraigo afectivo y si una expectativa de importante desarrollo de la ciudad que se vislumbraba por aquellos años y aquella casa marcó una fuerte presencia en la parroquia.

La interface entre lo público y lo privado es el *frontis* del edificio y una lectura del mismo permite concluir que el proyectista no respetó el eje de simetría y las contrapilastras fueron manifiestamente enfatizadas. Este elemento decorativo tenía en la época virreinal el significado de la modernidad y la jerarquía.<sup>49</sup>

El frente se encontraba rematado por un pretil que seguía la modulación dada por las pilastras y éstas fueron coronadas en la parte superior con acroteras y un pináculo. Los vanos de la planta alta tenían un alfiz que las enmarcaba llamando la atención que no se haya dibujado la reja del balcón, por lo que se infiere que se encontraba en el plano del muro. Las ventanas del nivel bajo se apoyaban sobre un alfeizar trabajado. Esta descripción del plano frontal de la vivienda distinguía el nivel de elaboración y la magnificencia que trasuntaba la misma.

El acceso lateralizado enfatizaba un eje de circulación quebrado, un diseño con reminiscencias en la arquitectura francesa de la época. En plano muestra tres categorías

<sup>46</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 264, 29 de enero de 1785, don Antonio Norberto. “[...] la obra que pretende haser en su terreno propio don Antonio Norberto; Hallamos que este interesado tiene en el varrio de la Consepcion y calle qe corre por detrás de la Iglecia de este nombre 35 vs de suelo frente al Norte con setenta de fondo al sur contiguas à otras setenta varas qe el mismo interesado tiene hasta completar la cuadra à la parte del sur las quales forman un martillo [...]”

<sup>47</sup> Flordelísada – adornada con flores de lis. “Una cruz hueca flordelísada y rodeada por la inscripción Ave Maria gratia plena y la fecha 1782.”

<sup>48</sup> *Ibidem*. 48, f. 265.

<sup>49</sup> Diccionario de la Real Academia Española 1780, “Pilastra unida al muro, cerca de la qual, ó unida á ella suelen colocar los modernos una columna, y entonces la contrapilastra tiene la basa, capitel y demas ornatos y proporciones correspondientes al órden de arquitectura á que pertenece la columna.” p 270,3.

de lugares, el primero con dos niveles y seguramente rodeado en el plano superior, la parte privada de la casa, de una galería de circulación a la que se accedía mediante una escalera principal ubicada contigua al acceso; el segundo, una gran área donde casi no existen divisiones, que lleva a pensar que en él se desarrollaban tareas artesanales o reuniones (¿sería un bar, una pulpería?) y un tercer lugar mucho más abierto rodeado en tres lados por columnas posiblemente una galería (¿sería un lugar de juegos?), espacio que tenía acceso al otro terreno del mismo propietario. El conjunto genera una imagen donde la volumetría, unido el eje quebrado y las dobles alturas plantea una lejana reminiscencia de los *hôtels galos*. Aquella casa ¿tuvo una doble función? ¿fue una exteriorización de lujo o de mejor calidad de vida? No cabe duda que la fachada fue la manifestación formal de un poder económico que existía por detrás de ella y la calidad de ventilación de los espacios interiores supera a la otras muchas casas de la época.

El lujo que se puede manifestar en las joyas o en el vestir y también se exterioriza con el mobiliario y la vivienda. En el Buenos Aires de aquella época sus pobladores no priorizaban los niveles de confort y dominaba en su imaginario la estética de la apariencia. Al calor del conocimiento y las transformaciones sociales se comenzó a incorporar calidad de vida a fines del período colonial y se acrecentó en los años próximos a la independencia.

### **El diseño de los espacios privados, los lugares de vida íntima**

El carácter estamental de la sociedad tuvo su reflejo en las construcciones, pero aunque importante, sería una exageración pensar que los cambios en el lenguaje arquitectónico solo se circunscribieron a lo formal externo. Sin duda hay muchas razones para pensar que la nueva estética que abarcó lo funcional y el mobiliario introdujo necesidades, produjo transformaciones en los programas arquitectónicos, agregó una mayor cantidad de habitaciones, decoración y diversificación de funciones de los lugares habitables no solo se fundamentan en deseos del propietario aislado de la sociedad. La realidad social al modificar su cultura e incorporar la modernidad que transformó la estética, las formas de uso de los espacios e incorporó el confort a la vida terrenal penetró en los sectores de una minoría selecta y luego fue recreada por en cada uno de los estamentos de la sociedad porteña.

Un detalle no menor, lo hallamos en la terminología de los planos. El proyectista que asignaba el destino de los locales en los dibujos, plasmó también el carácter jerárquico de los lugares según fueran de los estamentos bajos o de la elite. El diccionario hablaba del patio como un lugar abierto rodeado de paredes, columnas o corredores con un solado o empedrado, mientras que el “corral” de similar funcionamiento lo definía solo como un lugar abierto de múltiples usos. La casa de los estamentos bajos se circunscribía a una sala a *fauces*, el aposento, la cocina, el baño y el corral. La vivienda de los estamentos altos,

contaba con el zaguán, la sala, el comedor, los dormitorios, las habitaciones de los sirvientes, la cocina, el baño y el patio a lo que podemos agregar en algunos casos el estudio, la despensa y la sala de hombres. Es evidente pues que los programas y el volumen edificado como también la terminología usada fueron absolutamente disímiles.

Las vivencias que tenían los niños de los sectores pobres, plantearon la necesidad de apropiación del espacio público por carecer de un mínimo lugar de expansión en el interior de su casa. La puerta de acceso a la vivienda era directa a la calle, abrir la puerta de entrada, era abrir la casa a la comunidad por carecer de un espacio de transición entre lo público y lo privado. El hacinamiento<sup>50</sup> y el diseño hicieron que los niños y los mayores necesariamente incorporaran la vereda a sus espacios privados.

Sin duda Juan José Castro tuvo una intensa vida social y marcó en sus lugares las diferencias de género al introducir en el plan de necesidades una sala especial para hombres (Figura 3) habitación de la esquina inferior izquierda.

Los dormitorios aportan a la discusión el problema de la pareja y del confort. Lewis Mumford afirmó alguna vez, que dadas las características de los dormitorios en aquella época, el amor era una actividad de verano y la calefacción la convirtió en una práctica de todas las estaciones. Más allá de la humorada del gran historiador, debemos pensar en la complejidad de las acciones que se desarrollaban en los aposentos, dormir, amar, funciones sanitarias e higiénicas. La necesaria privacidad del hombre y la mujer, llevaron a la creación de compartimentos visuales y es significativo que en los inventarios de las sucesiones aparezca el biombo como una constante cualquiera fuera el sector social de pertenencia.

De la misma forma podemos hablar de espacios devocionales dentro de la vivienda que no solo lo encontramos en casas de la elite, sino también, en la de los sectores subalternos como en la vivienda de Antonio Romero, pardo libre, que construyó su casa en 1787 en la calle de San Juan, Barrio de la Concepción teniendo en ella un altar.<sup>51</sup> (Figura 34)

Estamentalmente en el sector opuesto a las personas citadas, se hallaba don Manuel de Toca y es interesante comprobar el nivel de decoración que imprimió en su vivienda pintándola y decorándola con dorados a la hoja realizados por Antonio Rivera Ramos.<sup>52</sup>

En Europa solo se utilizaba el vidrio en las iglesias y cuando este se incorporó a las unidades habitacionales fue demasiado costoso. En muchas ciudades del viejo continente como Lyon, conservaron los hábitos heredados y utilizaron los obreros de la seda el papel apergaminado aceitado con trementina para cubrir los vanos y así iluminar sus cuartos.<sup>53</sup>

Las casas porteñas fueron marcadas por otros patrones, y es significativo que en las tasaciones, incluso las

<sup>50</sup> Téngase en cuenta que utilizo la palabra hacinamiento solo con el criterio de uso por múltiples habitantes, ya que el criterio que hoy tenemos de hacinamiento nada tenía que ver con los conceptos que se manejaban en la época.

<sup>51</sup> AGN, Sucesiones 7782, año 1817, Antonio Romero.

<sup>52</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 2 17 307.

<sup>53</sup> *Ibidem*. 2, p. 233.

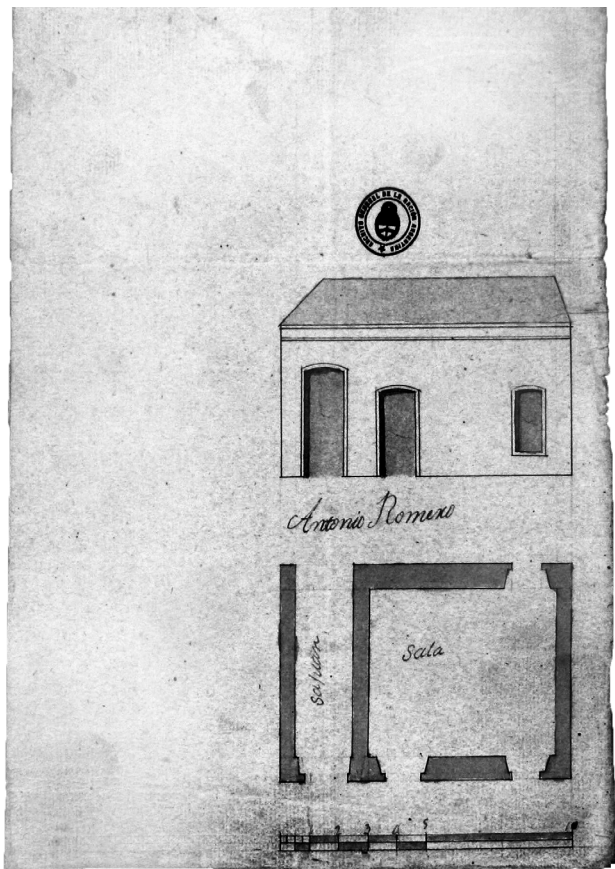


Figura 34: Plano de la casa de Antonio Romero, pardo libre.<sup>54</sup>

correspondientes a propiedades de sectores menos pudientes, las ventanas tuvieron siempre vidrio, aunque debemos consignar que en muchos casos figuran rotos o *rompidos* por lo que se estima se tardaba en reponerlos, tal vez por su precio o por la carencia del insumo en el mercado. Un ejemplo de ello es la valuación efectuada en la casa de doña María Josefa Basurco descrita en el inventario con vidrios rotos en las ventanas.<sup>55</sup>

Así como alguna vez el hombre organizó su vida alrededor del fuego, en tiempos coloniales la ventana, proyectada como elemento que proveía luz y ventilación se constituyó en un lugar significativo que les permitía a los habitantes de la casa conocer las conductas de los vecinos y los vecinados. José María Gutiérrez en su narración “Capitán de Patricios” contó los hábitos de esta ancestral costumbre porteña hablando de “*María le observaba desde la ventana de su aposento a oscuras, y llena de zozobra, de dudas y de curiosidad [...]*”<sup>56</sup> Permítasenos pensar a doña Justa Aguirre sentada junto a la ventana y mirando al vecindario<sup>57</sup> o en otra dama de la sociedad doña María Trinidad Ximeno, que poseía en la sala una ventana a la calle con tabla de asiento hallársela sentada junto a la misma en la calle Correa y Ocampo.<sup>58</sup> La tabla bajo la ventana en el interior de la propiedad se encontraba integraba al espesor del muro y cerraba estéticamente el vano.

La ventana, además de sus funciones propias se le incorporó en la época un asiento en el interior que permitía no solo trabajar con luz directa sino también la vinculación y observación recatada de los vecinos, una conducta que estuvo restringida a las viviendas de los estamentos altos, ya que no aparece descrita en los inventarios de las viviendas de hombres del bajo pueblo. Aquel diseño y uso de la abertura no fue exclusiva de los espacios hispanos y con algunas variantes también la hallamos en el área lusitana, tal como se observa en el dibujo de Thomas Ender realizado en 1817 del interior de una casa paulista.<sup>59</sup> Es también interesante puntualizar que a pesar de la existencia de terreno libre en la ciudad, se tendió generalmente al uso intensivo. Así don Andrés de Caxaraville (Figura 35) amplió su vivienda y las unidades de alquiler, construyendo un entubamiento del arroyo Tercero del Sur que se halla marcado en el plano como sanja.<sup>60</sup>

En este dibujo se observa la planta y su fachada sur perspectivada, indicando no solo la distribución de los ambientes sino también etapas constructivas. Debemos en este punto hacer la salvedad que algunas familias que se hallaban en un escalón intermedio, sacrificaron el contacto directo con la calle y aislaron su vivienda edificándola en el interior del lote buscando la maximización del lucro pues realizaron casas de medidas mínimas para locación, situadas sobre la línea de edificación.

Estas descripciones son solo íconos más o menos singulares, de otros muchos más similares que deben bastar para explicar la heterogeneidad de las características formales y funcionales de las viviendas en el Buenos Aires virreinal hasta los albores de la independencia que muestran ejemplos por los que se puede recorrer una amplia gama de lujos formales y funcionales que detentaron los sectores de la elite y se perdieron hasta desaparecer en los espacios de los sectores marginales con un único eje unificador de los volúmenes, la cubierta plana.

Si todas las casas porteñas hubiesen sido iguales, haría superfluo el análisis y todo habría permanecido inmanente y claro. Los espacios pertenecieron a los hombres y en ellos expresaron sus vivencias, sus necesidades, su mundo. Por ello, no se debe caracterizar a las casas o a la ciudad como carentes de valor solo porque el tratamiento del muro, el lujo de los materiales, una mayor o menor decoración interior en las viviendas restándole importancia en relación a las moradas de los hombres que se hallaban en los países centrales. Se ha olvidado en muchas de esas interpretaciones que también en Europa había una infinita gama de unidades domésticas, que iban desde los palacios a las casas de los sectores subalternos y aún en un escalón inferior las miserables viviendas de los pobres insertados en los núcleos urbanos que también carecían de higiene, confort y equipamiento.<sup>61</sup> Los lugares de vida en Europa del siglo XVIII y principios del XIX no fueron solo los palacios o los *hôtels*, aquellos eran solo una minúscula

<sup>54</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 f. 142, Antonio Romero, 27 de febrero de 1787

<sup>55</sup> AGN, Sucesiones 4311- f 14 y sig. 24 de octubre de 1796, Doña María Josefa Basurco.

<sup>56</sup> Gutiérrez, José María publicado en Facultad de Filosofía y Letras, Instituto de Literatura Argentina, Sección de documentos: 4° serie -Novela, tomo I N° 2-3, Buenos Aires, Imprenta de la Universidad, 1928.

<sup>57</sup> AGN, Casas y Tierras Documentos Varios 9 11 6 1, don Francisco de Prieto y Pulido.

<sup>58</sup> AGN Escribanía Registro N° 3 f. 498 y sig. 25 de Octubre de 1809, Giraldes Francisco Don, Ximeno Maria de la Trinidad Doña.

<sup>59</sup> Ender, Thomas en Lemos Carlos A. C. *Casa Paulista*, San Pablo, Universidade de São Pablo, EDUSP, 1999, p. 26.

<sup>60</sup> Conducto ubicado hacia abajo y la izquierda del dibujo.

<sup>61</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 2 17 307.

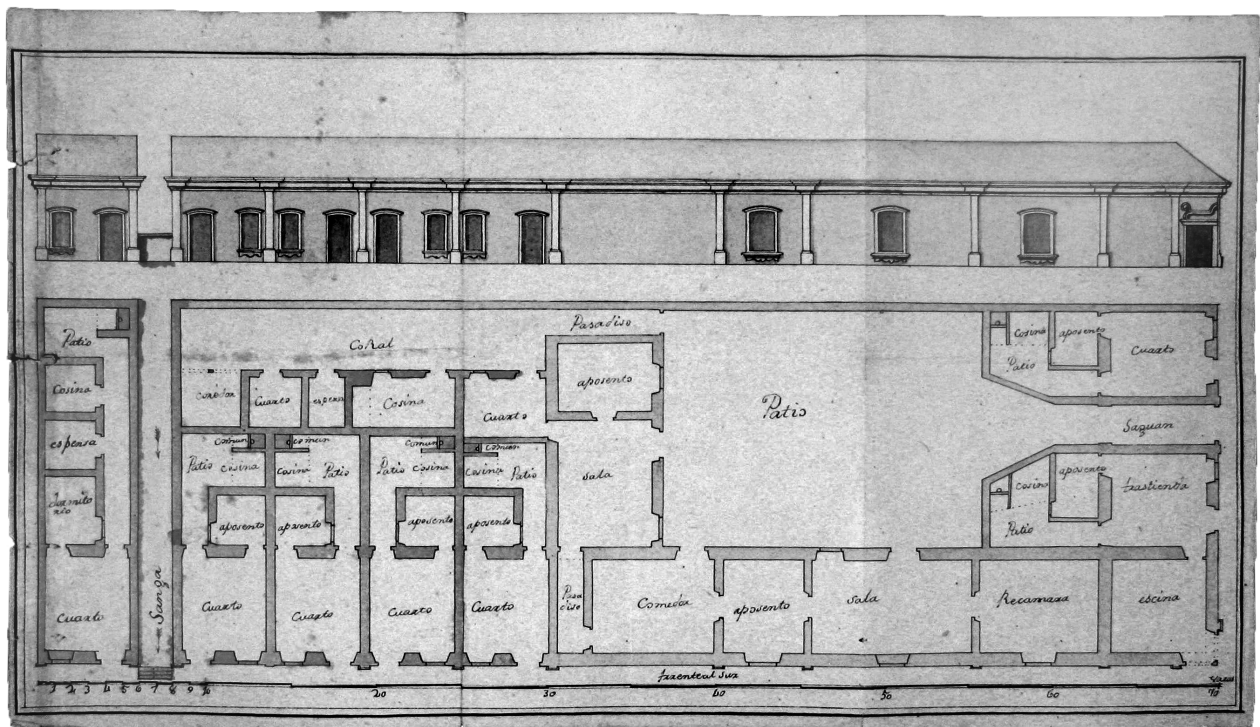


Figura 35: Plano de la casa de don Andrés de Caxarville.<sup>62</sup>

expresión de los alojamientos de la población y de ella las utilizaron un reducido número de poderosos y grandes mercaderes.

La estructura teórica que planteó la renovación histórica, ha permitido una nueva lectura de la sociedad y de los objetos de la cultura material, permitiéndonos ello desestructurar un mundo imaginario construido sobre la idea de una ciudad de Buenos Aires homogénea, de casas cubiertas de tejas y múltiples patios rodeados de habitaciones que pertenecían a la selecta minoría de mercaderes perdiendo de vista que hubo otra arquitectura, la de los sectores subalternos que también construyó la ciudad.

Todas las políticas de transformación económica necesariamente impactaron en el paisaje urbano y la evolución nacida de las reformas borbónicas se acentuaron con el transcurso del tiempo y tuvieron su correlato en el espacio ciudadano.<sup>63</sup> La mutación política, el asentamiento burocrático militar, el afianzamiento del cambio del eje mercantil, las relaciones del poder entre las elites y todos estos sectores con los grupos subalternos fue un conjunto de variables que transformó la lógica de la estructura social, la imagen urbana y la vivienda generando además nuevos ejes de desarrollo.

Hegel veía todos los períodos en un proceso dinámico pues eran la representación del espíritu en movimiento y como lo individual es parte de lo colectivo, es lógico incorporar los cambios socioeconómicos en la estructura de los objetos de la cultura material. Gombrich sostiene que las tendencias estéticas a diferencia de los períodos, son iniciados por la gente y cada movimiento tiene un núcleo de seguidores entregados que encuentran un vigoroso

sentido de identidad y una multitud de continuadores más o menos convencidos. El lenguaje “de lo clásico” plantea el problema de la estética que remite a los conceptos griegos reinterpretados en el renacimiento. Gombrich lo sintetiza cuando plantea “*es la diversidad en la unidad*” donde el diseñador responde a las interpretaciones de la sociedad.<sup>64</sup> Así para Vitruvio Polión el estilo Dórico era severo y robusto, mientras que el Corintio era el estilo virginal. Entonces el análisis de las metáforas del lenguaje y los símbolos arquitectónicos ayudan al estudio de las relaciones sociales y ningún elemento de la cultura tangible puede ser comprendido aisladamente. La lectura cuidadosa de cada una de las formas y las relaciones espaciales son un retrato de la sub-cultura en la que se movía el proyectista y el comitente y por ello, no cabe pues interpretar la casualidad como generadora de los proyectos. Hasta la más simple unidad habitacional está motivada o pauta por el clima, los deseos, las posibilidades del medio, las tecnologías y la economía. Las licencias, adaptaciones y extravagancias que los programas impusieron al proyectista fue respondido con soluciones arquitectónicas diseñadas superando la rígidas normas impuestas sobre la estructura clásica y demostraron la flexibilidad del lenguaje, como también, la ductilidad de adaptación que tuvieron los diseñadores al gusto social.

La evolución de la sociedad genera necesidades que se reflejan en los espacios domésticos de acuerdo a cada capa social. Katinsky lo señaló para Brasil y afirmó que las clases dirigentes, rurales o urbanas tomaron aspectos de las tradiciones europeas.<sup>65</sup> Silvia Mallo analizó el contexto porteño y reconoció los cambios de hábitos y necesidades espaciales que acompañaron las migraciones

<sup>62</sup> *Ibidem*. 17.

<sup>63</sup> Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1974, p. 141.

<sup>64</sup> Gombrich, Ernst Hans, *Gombrich Esencial*, Madrid, Debate, 1996, p. 389 y 232.

<sup>65</sup> Katinsky, Júlio Roberto, “Sistemas constructivos coloniais”, en Vargas, Milton, *História da tecnica e da tecnologia no Brasil*, UNESP, 1995, p. 82.

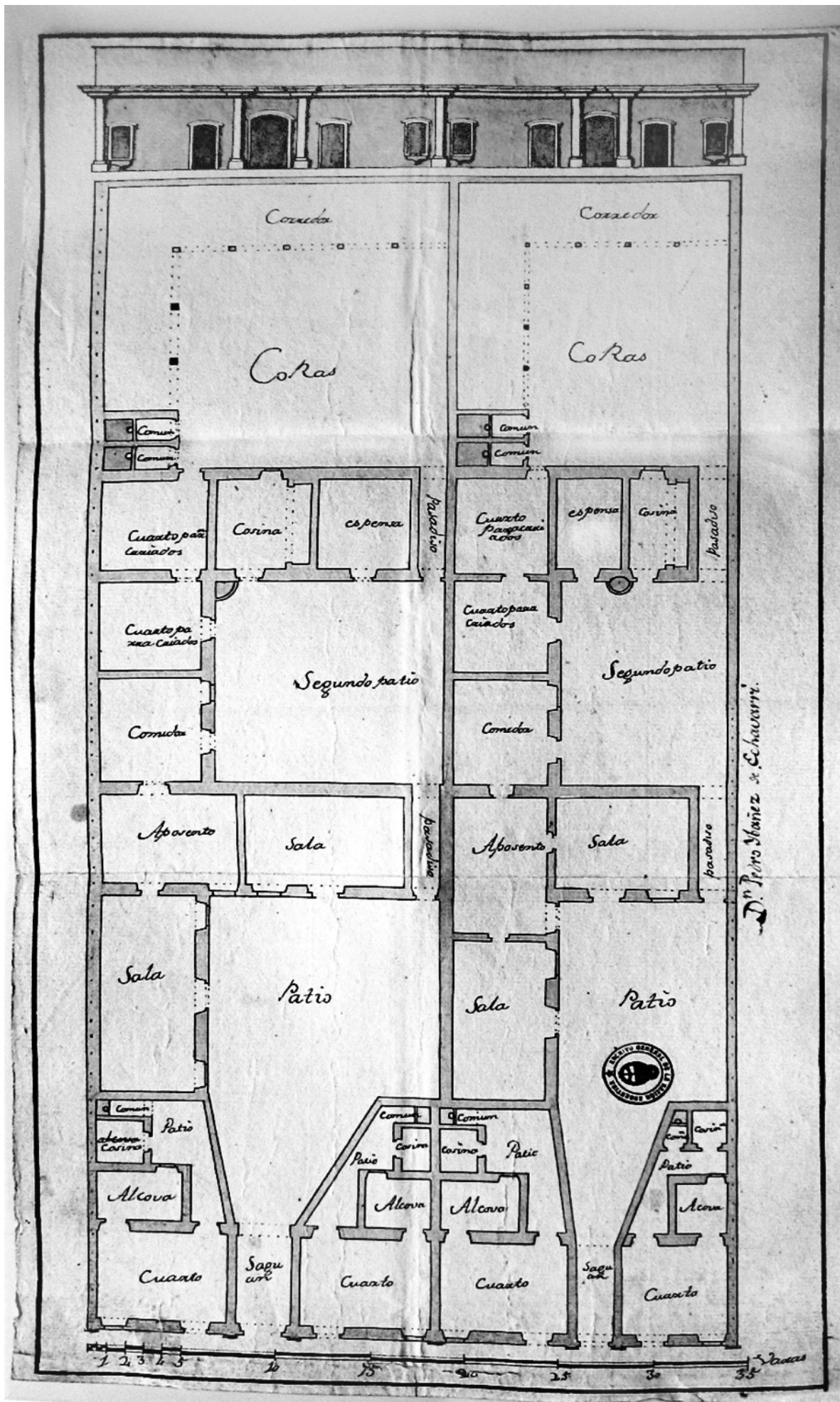


Figura 36: Plano de la casa de don Pedro Ibáñez Chavarría.<sup>66</sup>

<sup>66</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 f. 77, don Pedro Ibáñez Chavarría, 16 de agosto de 1787.

inglesas en el Río de la Plata.<sup>67</sup> En el espacio físico y social, la interrelación entre las diferentes culturas, hábitos y conductas influenciaron en el comportamiento social, la estética, la culinaria, las fiestas, su sistema de valores y estudiar los mismos ayuda a comprender las rupturas y las continuidades. El lujo se puede mostrar en el mobiliario, en las fiestas, en el vestir pero cualquiera de estas expresiones no son tan trascendentes ni permanecen inmanentes en el tiempo como la casa y aún la más simple trasmite su cuota de lujo frente a otras más sencillas de sectores aún más sumergidos.

La historiografía ha planteado como la génesis de la casa chorizo que dominó el panorama constructivo en Buenos Aires en la transición del siglo XIX al XX, mayoritariamente destinadas a los sectores medios bajos de la población, como fruto de la división de una gran casa colonial dividida al medio. Sin embargo podemos señalar la similitud y concordancia que hallamos entre la casa chorizo y las viviendas que como la de J. J. Castro (Figura 3 y Figura 4) o la don Pedro Ibáñez Chavarría (Figura 36) corresponden a una tipología de unidad doméstica construida en el período virreinal con una organización espacial similar en su distribución en planta y su diseño formal que las acerca a las denominadas casas chorizo.

Los programas de necesidades respondieron a las ideas que, sobre su vivienda o sobre las que realizaba para alquiler, propuso el propietario y cada una de las pautas funcionales e incluso los gustos personales como la sala de hombres que proyectaron para J. C. Castro o la jaula de pájaros acristalada que decoró la casa de don Facundo

de Prieto y Pulido, marcaron la adaptación de la función a un lenguaje plástico arquitectónico. La evolución de los cambios sociales llevó implícito a su vez la modificación del plan de necesidades, mutando las proporciones y número de habitaciones, como también la incorporación de espacios para el equipamiento musical o la chimenea, refinamientos que señalan el contacto con los inmigrantes europeos.

Paralelamente con las construcciones realizadas por la elite, se desarrollaron con carácter rentístico una tipología de casa masivamente edificada con escasas variaciones de partido y un uso especulativo del suelo. Fue también el modelo de vivienda adoptado por los sectores de los estamentos inferiores con una clara definición funcional. En el caso de las unidades rentísticas, la implantación de la unidad en el terreno muestra un criterio especulativo y maximización del lucro. Claro está que si el modelo formal-funcional fue utilizado por los sectores pobres no quiere decir especulación, debemos leerlo en ese caso como la apropiación de una tipología conocida, que con el mínimo presupuesto obtenía las máximas posibilidades a lo que podía aspirar. Los cambios en la morfología externa de los edificios, fue uno de los rasgos más visibles que introdujo la renovación del lenguaje arquitectónico, la imagen de las nuevas políticas, una estética que dominó el paisaje urbano con un estilo que hoy algunos historiadores denominan neoclásico, un conjunto de formas, funcionalidad y confort que con distintos matices fue utilizado por los distintos estamentos, haciendo de la casa un objeto significativo y simbolo del poder.

---

<sup>67</sup> Mallo, Silvia C., "Los ingleses vecinos de Buenos Aires, sus inversiones en propiedades urbanas (1810-1850)" en VI Congreso Internacional de Historia de América, TVI, p. 248.



# MATERIALES Y TECNOLOGÍA EN LAS CONSTRUCCIONES CIVILES

*No habitamos porque hemos “construido”, sino que construimos y hemos construido en tanto habitamos<sup>1</sup>*

*Martín Heidegger*

En el Buenos Aires de fines de los siglos XVIII y comienzos del XIX, los materiales, la tecnología y el diseño construyeron una simbiosis que se plasmó en el lenguaje estético que acompañó las demandas de cada estamento de la sociedad.

Una constante en el devenir histórico del hombre, fue la utilización para construir los lugares que le brindaban abrigo el uso de materiales del entorno próximo. “*A falta de piedra, observa un viajero, se ven obligados [en Persia] a construir murallas y casas de tierra*” escribió Braudel.<sup>2</sup> La geografía y la biota pautan los insumos y su organización espacial, pero el hombre tiene su responsabilidad y depende de su cultura la conservación y repetición en el uso de los materiales, las relaciones de los espacios y las tipologías formales.

La tecnología es la suma de las técnicas constructiva y programas sociales y a ello podemos agregar que los programas sociales son también programas formales. Katinsky sostiene que “*Una hilada de ladrillos obedece a ciertas reglas en cada momento y lugar; independientemente de la pared [...]*”<sup>3</sup> Es cierto que la tecnología es independiente del uso, pero no es menos cierto que para una determinada necesidad se diseñan con los mismos materiales, soluciones tecnológicas diversas. El tratamiento del cerramiento de un vano en una iglesia o en una simple casa, no responden a similares soluciones tecnológicas.

En la hoy llamada pampa bonaerense espacio físico donde se asentó la ciudad, no había piedra, eran escasos los árboles que formaban el ecosistema teniendo ellos el limitado uso del combustible y solo se contaba con abundancia de tierra arcillosa y juncos. Buenos Aires no se situó en un espacio con fuertes desniveles y el elemento gravitacional no incidió en la concepción del trazado de la villa, ni condicionó la respuesta arquitectónica de los espacios domésticos. La ciudad y su *hinterland* fue, y es, un área de llanura donde las soluciones arquitectónicas que plasmaron aquellos hombres respondieron primariamente a las características de los materiales y a la tecnología disponible. El desarrollo económico y las nuevas ideas implicaron la evolución de la vivienda

y en aquella transformación podemos encontrar la raíz de la incorporación de nuevas soluciones formales y tecnológicas.

Una salvedad que debe hacerse al tratar el tema de los insumos de construcción es que los materiales que fueron empleados en una obra llevan necesariamente a singularizar los más característicos. No pretendo por lo tanto mostrar todo, sino solo algunos hitos significantes que permitan reconstruir el modelo arquitectónico de las casas de fines del siglo XVIII y comienzos del XIX.

Hay que reconocer no obstante que siendo el material de construcción el mismo, tanto en una obra de los sectores de la elite como en otra de los hombres de la plebe, el resultado final arquitectónico no necesariamente es igual, aún cuando el operario que realizara el trabajo lo implementara para sí. Una segunda constatación más clara, es la calidad intrínseca de la materia prima utilizada y allí es significativo el resultado final, pues no es lo mismo terminar un revoque de fachada con un mortero de cal, que hacerlo con argamasa de barro y de igual manera no se obtiene la misma calidad de la construcción al realizar una habitación y colocarle solado de baldosa o terminarla con piso de ladrillo.

En las postrimerías del período colonial, se incorporaron productos extranjeros que terminaron por configurar una relación jerárquica entre los lugares de la casa y establecieron interacciones a nivel sociológico entre las unidades de vivienda de los estamentos altos y las de los sectores bajos de la sociedad.

Los objetos de la cultura tangible articulan una relación directa con la economía y construyen estructuras formales que tienen una conexión profunda con la vida cotidiana. La ruptura de los modelos es un hito que un segmento de la sociedad asume como elemento caracterizador de las transformaciones ideológicas y lo acompaña luego el conjunto social.

Los lugares que construye el hombre para sí tienen primariamente la función de protección de los agentes climáticos y por ello las respuestas constructivas se

<sup>1</sup> Heidegger, Martín “Construir, Habitar, Pensar”, en Choay, Françoise, *Urbanismo, utopías y realidades*, Barcelona, Lumen, p. 535.

<sup>2</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 212.

<sup>3</sup> Katinsky, Júlio Roberto “Sistemas constructivos coloniais”, en Vargas, Milton, *História da tecnica e da tecnologia no Brasil*, UNESP, p. 67. “[...] uma fiada de tijolos obedece a certas regras, em cada tempo e lugar, independientemente da pared [...]”

orientaron siempre a satisfacer esos problemas. Así, el poblador de Buenos Aires respondió arquitectónicamente con materiales y tecnologías simples que persistieron en el tiempo.

El estudio de los hábitos culturales y los procesos económicos se integra al de los materiales, las tecnologías y la mano de obra disponibles. Todas son variables que construyen un sistema interrelacionado, espacio donde el análisis del conjunto permite avanzar en la explicación del porqué de la forma, el plan de necesidades,<sup>4</sup> la función, las relaciones de los llenos y los vacíos, el origen y la sublimación del ornamento en los paramentos, las dimensiones y los vínculos entre los ámbitos que el hombre habitó y en los que expresó sus modos de vida y formas de sociabilidad. Por ello, indagar aquel pasado nos ayuda a comprender los procesos históricos, la vida real, la de todos los días, la de aquellos hombres que construyeron con su trabajo el país. Enhebrar cada uno de los eslabones de la historia formal y social de las viviendas nos permite explicar las transformaciones de la arquitectura e interpretar la sociabilidad en el Buenos Aires de fines del siglo XVIII y principios del XIX.

### Los materiales y las fuentes de provisión

Los materiales de los que se valía el hombre para construir su hábitat desde la más remota antigüedad, transitaron el largo camino que se iniciaba con las materias primas que se empleaban casi sin modificaciones y requerían escasas herramientas o insumos, trabajados con diversas tecnologías a los que se modificó su forma o estructura para generar un nuevo material.

Los espacios que albergaron a los hombres, están marcados por el signo importante del transporte, ya que hasta en la más primitiva construcciones se requirió el traslado de los elementos que configuraron el espacio. Los insumos utilizados para la obra gruesa en la construcción se caracterizan por un gran peso específico, fácil entonces es comprender la incidencia en los costos que tiene la puesta al pie de obra de los distintos productos. Por ello la capacidad de obtención de la materia prima fue el eje sobre el cual los hombres se apoyaron para dar respuesta primariamente a los espacios que pretendían para su protección.

El vademécum de los elementos de obra fue limitado y ello cercenó el vuelo creativo induciendo a soluciones técnicas en la construcción de viviendas que respondieron básicamente a las características del material, a la tecnología y a la escasa especialización de mano de obra disponible. Al recorrer la lista de componentes usados en las obras civiles del Buenos Aires colonial tardío los insumos fabricados en el espacio porteño

mayoritariamente correspondieron a la obra gruesa o la carpintería. La materia prima tecnológicamente avanzada, el hierro o la quincallería fina (llámese ella manijas doble balancín o cerradura) fueron artículos que en su mayoría fueron importados al igual que el vidrio o la pintura.

¿Cuáles eran los materiales significativamente importantes, tanto por el volumen de uso como por lo que representaban en la obra?

### Ladrillo

Existen muchos materiales y tecnologías para la realización de muros de cerramiento o paredes portantes como los adobes o las piezas cerámicas cocidas. En realidad el adobe es una etapa previa de un mismo producto final, el ladrillo cocido y bien sabemos que éste era uno de los objetos de producción local cuyo uso se masificó sobre todo a partir de la segunda mitad del siglo XVIII.

Siendo el ladrillo un elemento característico de las construcciones bonaerenses se constituyó en uno de los insumos que generó mayor número de interrogantes. El imaginario historiográfico y los antropólogos urbanos han querido a partir del tamaño de las piezas, caracterizar y ubicar temporalmente las obras en los hallazgos arqueológicos.

Interpreto que carece de validez científica la utilización del ladrillo como indicador de la periodificación de la construcción pues son varios los indicadores que invalidan la teoría del tamaño sobre las piezas cerámicas, idea asentada en que los ladrillos más grandes serían los más antiguos y cuando la pieza disminuye de tamaño corresponde a tiempos más contemporáneos, tomando dicho parámetro para definir impropiamente la antigüedad de la obra. Más allá de las contradicciones propias del análisis, el ladrillo no es la obra y debemos considerar que, hasta muy entrado el siglo XX, era muy frecuente volver a reutilizar las piezas, dado que la argamasa que unía los ladrillos y conformaba la pared era muy débil, posibilitando la reutilización del cerámico.<sup>5</sup> Aquella conducta de aprovechamiento de los materiales de demolición no fue solo de este insumo, sino que también lo podemos observar en maderas o rejas y se hallaba incorporado en los patrones de conducta social de la sociedad de la época.<sup>6</sup> Otra variable que invalida la dimensión como caracterizador temporal de la construcción, se refiere a los datos que observamos al analizar los precios del material. Allí aparecen tipificados los llamados ladrillos grandes de marca para pared y los ladrillos de techo o piso.<sup>7</sup> Estos últimos no solo estaban más cocidos, sino que el espesor era menor, pues la necesidad de disminuir el peso propio de la cubierta hacía necesario reducir el grosor de la pieza y proporcionarle una mayor resistencia a la flexión.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Plan de necesidades es el conjunto de demandas físicas (baño, cocina, dormitorio, etc.) e imaginarias (ubicación espacial) que requiere el propietario para el funcionamiento de una obra arquitectónica.

<sup>5</sup> AGN, Sucesiones 8139, año 1800, Sosa Magdalena.

<sup>6</sup> Como ejemplo consignamos parte de la demolición del Piquete. Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires en adelante AHPBA, Departamento Topográfico, 49 2 1 Exp. 1, 01 de diciembre de 1821.

<sup>7</sup> AGN, Sucesiones 8136, año 1792, Reynoso Miguel Don. Véase también AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 13-124, 06 de marzo de 1799; AGN, Iglesia de San Nicolás IX 21 4 3, año 1799; AGN, Sucesiones 7778 año 1797, Romero Diego; AGN, Sucesiones 7156, año 1796, Perez Roque; AGN, Sucesiones 5344, año 1794, Cavenago Lorenzo; AGN, Sucesiones 5344, año 1795, Cruz Rosa de.

<sup>8</sup> Traversa, Luís / Bidegain, Juan C. / Flosi, Pedro, *Caracterización de ladrillos cerámicos y mezclas de asiento empleados en los muros del sitio arqueológico próximo a la Iglesia de San Miguel Plaza Roberto Arlt*, LEMIT, La Plata, 2000. También véase Traversa, Luís P / Otero, Osvaldo / Pittori, Carlos A., "Estudios Tecnológicos de Ladrillos Cerámicos Comunes Pertenecientes al Patrimonio Construido Bonaerense", en IX Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires, Cariló, LEMIT, 2003.

Un tercer aspecto que invalida el concepto etario de la pieza lo dan los documentos del Cabildo que evidencian los niveles de conflicto suscitados a lo largo del período colonial por las dimensiones de los cerámicos. Solo nos remitiremos a las intervenciones que la sociedad tomó como propias y discutió en el ámbito oficial. En el Acta del Cabildo del 8 de agosto de 1755 el Procurador a pedido de los vecinos solicitó que se estableciera una medida única, la que fue fijada oficialmente<sup>9</sup> ordenando al mayordomo de la ciudad construir una adobera patrón, copiando la de dos de ellos y que los demás se debían ajustar a esas medidas.<sup>10</sup> La legislación entró en vigor el 1 de septiembre de 1755 y como muchas otras normas que tomaba el Cabildo, no se cumplió, reiterándose los problemas y fue nuevamente tratado el 5 de febrero de 1774 donde volvió a estar en debate el tema, surgido por el conflicto planteado por Phelipe Santiago del Pozo.<sup>11</sup> Algunos meses después don Saturnino Sarassa solicitó seguir fabricando piezas cerámicas de una medida anterior.<sup>12</sup> No acabaría en aquel año la disputa y nuevamente en 1782 se reiteró el tema con los mismos argumentos, repitiéndose nuevamente conflicto por las dimensiones de las piezas cerámicas, llevando al Cabildo a reiterar las disposiciones sobre las dimensiones de los ladrillos.<sup>13</sup> Por ello, no es correcto como paradigma de análisis, utilizar las medidas del ladrillo como caracterizador de una época o para la datación de una obra.

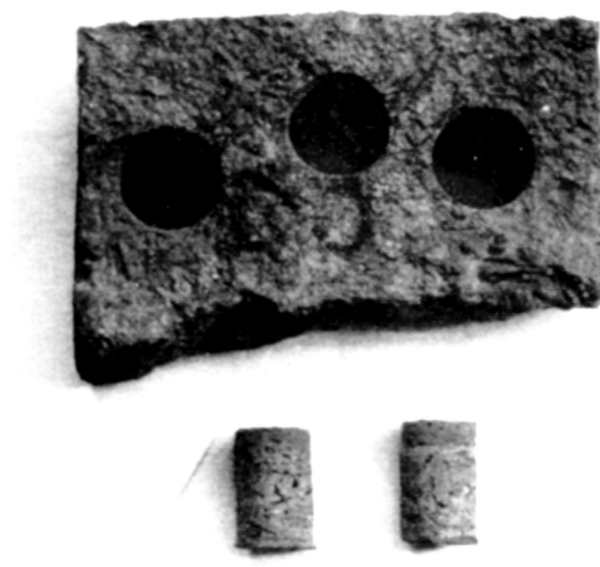


Figura 37: Muestra de ladrillo sometido a ensayo, para la caracterización de la resistencia. LEMIT.

El combustible era un insumo caro, en el Buenos Aires colonial y paralelamente uno de los componentes que más incidieron en los costos de elaboración de las piezas

cerámicas. Los hornos de fabricación de ladrillos y tejas, que en sus comienzos se ubicaban al pie del obrador probablemente por los conflictos del transporte, luego se fueron concentrando en la periferia de la ciudad en áreas próximas a los mataderos, zonas como el Alto de San Pedro, Miserere o Recoleta.<sup>14</sup> Las piezas cerámicas entonces, fueron cocinadas con un importante aporte de huesos como combustible siendo la temperatura que alcanza menor a la que se obtiene con la leña y por lo tanto la pieza cerámica no alcanza el nivel de cocción, son porosos, fisurados y por lo tanto menor el índice de dureza y de resistencia.<sup>15</sup> Allí encontramos otro de los motivos por lo que los alarifes debieron realizar las paredes portantes de gran espesor.

### Tejas

Los documentos de la época que hablan de la tecnología de cubierta empleada en las construcciones realizadas en la época son escasas las citas que nos hablen de haber utilizado teja como recubrimiento del techo. Cuando ello ocurrió fue mayoritariamente por recambio de piezas antiguas y la misma correspondió a la tipología llamada muslera, pieza cerámica cuyo molde había sido realizado labrando un tronco de palmera.

La importación de piezas cerámicas de techo fue casi nula seguramente por la relación valor unitario, peso y transporte, por ello solo se puede citar como excepción las tejas que cubrían el Asiento de los Ingleses, cerámicos traídos de Inglaterra.<sup>16</sup>

### Aglomerantes

La historiografía sobre las construcciones de la época han señalado insistentemente que la mampostería portante y de cerramiento fue realizada con adobes o ladrillos unidos con morteros cuya base aglomerante era el barro. Sin embargo hubo otros tipos de paramentos que fueron realizados con tierra cruda, paredes utilizadas mayoritariamente por los sectores muy bajos y excluidos de los cuales carecemos del registro arqueológico.

En la mampostería de elevación el elemento fundamental que ligaba los cerámicos era un mortero de barro o cal y un agregado inerte, arena, polvo de ladrillo o tierra blanca. Cualquiera de los materiales inertes señalados cumplió en la mezcla la función de dar volumen y plasticidad a la misma. El análisis químico de los restos de aglomerante que se hallaron mayoritariamente en excavaciones arqueológicas muestra un limo arcilloso de color castaño rojizo, junto a la presencia de bioturbación, polvo de ladrillo y material de composición carbonática.<sup>17</sup> En las investigaciones realizadas no se encontró ningún documento que definiera el concepto de “tierra blanca”, sin embargo se puede deducir por las observaciones de las

<sup>9</sup> Actas del Extinguido Cabildo en adelante AEC, acta 09 de agosto de 1755.

<sup>10</sup> AEC, acta 10/ de septiembre de 1755.

<sup>11</sup> AEC, acta 05 de febrero de 1774.

<sup>12</sup> AEC, acta 28 de abril de 1774.

<sup>13</sup> AEC, acta 12 de julio de 1782.

<sup>14</sup> Don Domingo Basavilbaso en la casa del Retiro fabrica los ladrillos al pie del obrador, tal vez para abaratar el costo de transporte. Por ello realiza un contrato con un hornero AGN, Sucesiones 4350 31 de Octubre de 1782. Véase también AGN, Sucesiones 7784, año 1822, Rodríguez Pedro. Otro documento que enriquece la documentación es La Gazeta de Buenos-Ayres, 03 de mayo de 1817.

<sup>15</sup> El Censor, 06 de febrero de 1818.

<sup>16</sup> AGN, Tribunales Casa de Asiento IX 27 4 5 ff. 27vta 28, 12 de septiembre de 1770.

<sup>17</sup> Traversa, Luís, *Caracterización y clasificación de suelos, Sitio arqueológico Plaza Roberto Arlt*, Bs As, LEMIT-CIC Informe 53288/00, 2000.

mezclas estudiadas, las construcciones de la época y los restos arqueológicos que sería la materia que Nájera llamó “barro blanco”, correspondiente a la ingresión marina querandí que se halla en las tierras bajas de la cuenca del Riachuelo.<sup>18</sup>

Entre otros materiales significantes con que se elaboraban los morteros estaba la cal que se utilizaba también como pintura y era un insumo importante, que aunque escaso, lo encontramos registrado ya desde el año 1609 confiscando por el Cabildo.<sup>19</sup> Existen además constancias de importaciones desde lejanos tiempos en los registros de navíos,<sup>20</sup> por lo que podemos concluir que ya desde la consolidación del agrupamiento humano a principios del siglo XVII fue utilizada, aunque limitadamente.<sup>21</sup>

Si bien algunos autores refieren que en el decimotercer siglo se utilizaron los depósitos conchiles que se hallaban en el área de las barrancas de Belgrano para la fabricación de cal, no hemos hallado ningún documento que cite tales hornos y si en cambio múltiples referencia a materia prima procedente de las minas ubicadas en la Banda Oriental.<sup>22</sup> El horno que habían construido los jesuitas en la Estancia de las Vacas envió cal en la lancha Santa Bárbara a la ciudad de Buenos Aires. Debemos también señalar que no fue la Banda Oriental la única proveedora si bien el puerto de Montevideo es significativamente el más citado como remitiendo cal a Buenos Aires, encontrando también importaciones de Río de Janeiro, Gualeguay y Córdoba a pesar de tener dificultades ésta última por la falta de carretas según reza constantemente en los registros<sup>23</sup> y también porque la cal era embalada en sacos de cuero de novillo cuyo costo fue facturado por separado y por lo tanto incidía enormemente en el valor final del producto tal como lo muestran las cartas de porte extendidas en Córdoba.<sup>24</sup>

Muy pocos son documentos de carácter técnico referidos a la elaboración de cal pudiéndose destacar entre los escritos sobre materiales de construcción publicados al calor de las corrientes del iluminismo el realizado por el Semanario de Agricultura, Industria y Comercio referidos a la fabricación de pinturas o al método del abate Rozier para la obtención de una cal beneficiada realizada mediante la cocción de óxido de calcio (cal), una tecnología que lograba un material más resistente.<sup>25</sup>

Respecto del yeso solo se tienen esporádicas citas, la mayoría de ellas referidas a unidades domésticas cuyos propietarios pertenecían a elite porteña. El yeso constituye

un insumo que brinda niveles de terminación superior y lo hallamos solo en las habitaciones principales de las casas de la elite con enlucido de yeso en los paramentos y en los cielorrasos decorados con molduras. La casa de don Antonio José de Escalada en el barrio de La Merced, la vivienda de don Adrián Aramburu y Zabala o la de doña Vicenta Ramona Uriarte tenían varias habitaciones con paredes y cielorrasos acabados con yeso a los que se les habían aplicado molduras tal como nos relata la tasación que se hallan en las sucesiones.<sup>26</sup>

¿Cuál era el origen del yeso que se utilizaba en Buenos Aires? Pocos son los documentos que hacen mención al ingreso de ese material en la ciudad, habiendo una cita que indica su origen “yeso de Santa Fe”.<sup>27</sup> Sin embargo existió una mina en el partido de La Matanza, en las cercanías de la ciudad, que más allá del conflicto por la posesión y la producción según su propietario era “*de las mejores de este continente*”.<sup>28</sup> Con la materia prima que tenía el origen en La Matanza, se realizó el cielorraso de la Iglesia de la Concepción y también varias casas de la elite porteña construidas por don Mateo Chorroarín, empresario de la construcción y concesionario de la mina.

### Pétreos

Los cambios ideológicos que identifican un nivel de refinamiento en las terminaciones y la caracterización de las habitaciones está marcado por la incorporación de otros materiales nobles.

En el espacio rioplatense no se producían piezas pétreas de tamaño reducido. Las canteras ubicadas en la Banda Oriental remitieron a Buenos Aires, bloques de granito de aproximadamente 50 cm. de ancho, 1 metro de largo y unos 10 cm. de espesor, toscamente trabajados que los porteños utilizaron en las veredas. Los fragmentos más pequeños y rústicos se emplearon en el empedrado de las calles.

Desde la zona vasca se importaron losas de piedra de grano o piedra berroqueña<sup>29</sup> de distintos tamaños, más de la mitad pequeños destinadas a solados.

Cabe hacer notar que el peso específico de las piedras tiene una fuerte incidencia en los costos de transporte. Tal vez esa particularidad y la escasez de mano de obra en el entorno de la ciudad restringieron el uso de los pétreos en las construcciones de Buenos Aires.

<sup>18</sup> Nájera Juan José, *Puntas de Santa María del Buen Aire*, Buenos Aires, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1971.

<sup>19</sup> AEC, acta 30 de marzo de 1609.

<sup>20</sup> AGN, Registro de Navíos IX 45 5 2 f 101, año 1612.

<sup>21</sup> Taullard, Alfredo, *Los Planos más antiguos de Buenos Aires*, Buenos Aires, Peuser, 1940, p. 52.

<sup>22</sup> Nabel, Paulina E / Pereyra, Fernando X, *El paisaje natural, bajo las calles de Buenos Aires*, Buenos Aires, Museo Argentino de Ciencias Naturales, CONICET, 2002, p. 54.

<sup>23</sup> AGN, Real Aduana de Buenos Aires IX 10 5 1, 05 de marzo de 1805, Fragata La Estrella. Véase también AGN, Real Aduana de Buenos Aires IX 11 7 3, 14 de Febrero de 1799, Lancha de la Cruz con cal de Gualeguay; AHPBA, Fondo de Contaduría de la Provincia de Buenos Aires, Aduana de Lujan, Libro 2357 f. 16, 23 de octubre de 1795.

<sup>24</sup> AGN, Fondo Carlos Casavalle Sala VII Leg 2319 f 91, 06 de febrero de 1778, Arze Manuel Antonio.

<sup>25</sup> Semanario de Agricultura, Industria, y Comercio en adelante SAIC, 25 de mayo de 1803, Método para hacer pintura; SAIC, 26 de enero de 1803, Modo de hacer la argamasa impenetrable al agua.

<sup>26</sup> AGN, Sucesiones 3867, año 1793, f. 14 y sig., Aramburu y Zabala Adrian de. ; AGN, Sucesiones 8575 año 1801, f. 11 y sig., Uriarte Vicenta Ramona Doña.

<sup>27</sup> AHPBA Fondo de Contaduría de la Provincia, Libro 2368, año 1814.

<sup>28</sup> AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, 13 1 3 16.

<sup>29</sup> Rojas, Christobal, *Teoría y práctica de la fortificación*, Madrid, Luis Sanchez, 1598, p. 92 / 92v. ; AGN, Aduana IX 43 9 9, 04 de noviembre de 1791, Montevideo.

## Vidrio

Si bien sabemos que existió una fábrica de vidrio en Córdoba en el siglo XVII destinada a envases, la producción del vidrio plano hace necesaria una tecnología que no se contaba en la época en el área. Por ello todo el material empleado en el América meridional era de producción europea, encontrándose en los Registros de Navíos anotadas múltiples remesas.

En los documentos muestran que las importaciones de materiales para la fabricación de edificios siguieron paralelamente los ciclos de inversión en construcción apareciendo en las épocas de mayor desarrollo superiores volúmenes de bultos que contenían vidrio plano, como también hierro, madera y quincallería.<sup>30</sup>

Observamos también que las medidas de los vidrios planos remitidos eran pequeñas, *a tercias y a cuartas*, tal vez debido a que el vidrio es un material de características físico-químicas especiales, (un líquido viscoso a temperatura ambiente) que fácilmente se rompe. Por ello, los restos que se han descubierto en excavaciones arqueológicas de la ciudad de Buenos Aires evidencian la presencia de piezas cuyo espesor no superaba los 2 a 3 mm, lo que obviamente los hacía aún más frágiles.<sup>31</sup>

Solo hemos encontrado durante las consultas a los registros de Aduana, una importación de vidrio veneciano, un material fino de característica superior que arribó a Buenos Aires en el año 1785 procedente de Cádiz consignado a don Agustín Sánchez.<sup>32</sup>

La interacción entre los aspectos económicos, tecnológicos y la fabricación de ventanas permite concluir que los vidrios que ofrecía el mercado determinaron una tipología de diseño de carpintería cuyo patrón dominante fue el paño de ventana realizado con múltiples divisiones que no superaban la media vara de lado, un modelo de cerramiento que se conoce como ventana “a vidrio partido”, que lógicamente se fundamenta en los tipos de vidrio plano que se comercializaba y también en el menor costo de reposición. No fue usual en las viviendas de Buenos Aires, o al menos no aparece descripto ni hallado en excavaciones arqueológicas el uso del vitraux,<sup>33</sup> un diseño mas complejo realizado para decoración que se elabora con pequeños vidrios de colores unidos con plomo.

## Hierro

Otro de los insumos de construcción que figura registrado en los documentos importado de Europa, es el hierro, elaborado y entregado en forma de barra, planchuela u “oja de lata”.<sup>34</sup> Hasta mediados del siglo decimotercero, el método utilizado en la producción de hierro era el llamado Farga<sup>35</sup> Catalana, un sistema de elaboración directo para obtener



Figura 38: Ventana a vidrio partido, tipología de ventana de múltiples paños con vidrio pequeño. Casa llamada de Liniers.

metal a partir de los minerales, con el que se obtenía hierro y acero bajo en carbono. Podemos sintetizar y afirmar que la tecnología del hierro es la tecnología del calor. A mediados del siglo XVIII la producción del metal tuvo significativos avances siendo entre otros Abraham Darby que a comienzos del siglo construyó en Coalbrookdale un alto horno utilizando coque como combustible. Más adelante la invención de método desarrollado por Henry Cort una técnica denominada pudelado húmedo,<sup>36</sup> logró un metal que contenía carbono y presentaba una matriz de ferrita formada por granos equiaxiales con inclusiones de silicatos, unas fibras de color oscuro de diferentes tamaños que coincidían con la dirección de laminación del producto, tecnología que favoreció la mayor producción. (Figura 39).

La incorporación en 1783 de las máquinas de vapor, los martinets de la forja y los trenes de laminado permitió obtener un mayor volumen de barras de hierro dulce, aunque de cualquier forma no habría adquirido un significativo volumen de producción de hierro dulce y el acero en el mundo.<sup>37</sup>

<sup>30</sup> AGN, Registro de Navíos IX 13 7 2, Legajo 66 exp. 2, 27 de agosto de 1785, Fragata La purísima Concepción alias La dichosa procedente de Cádiz.. Otro documento que podese documentación referida al tema es AGN, Registro de Navíos IX 45 8 1, Leg 77 Exp. 1, 31 de octubre de 1787, Fragata Correo La Princesa, procedente de La Coruña.

<sup>31</sup> Traversa, Luis et al, “Estudios vinculados con la durabilidad de los Vidrios de Interés Arqueológico”, en *Arqueología Histórica Argentina*, Buenos Aires, Corregidor, 2002, p. 610.

<sup>32</sup> AGN, Registro de Navíos IX 43 2 2 Exp 1, 18 de Agosto de 1785.

<sup>33</sup> Como ejemplo consignamos la descripción de una ventana AGN, Sucesiones, 4311, año 1796, f 14 y sig. Doña Maria Josefa Basurco.

<sup>34</sup> Hojalata.

<sup>35</sup> Farga (Fragua).

<sup>36</sup> El proceso también es conocido por wet puddling o boiling puddling.

<sup>37</sup> Según Tylecote, R. F, *History of Metallurgy*, London, Ashgate, 1992.

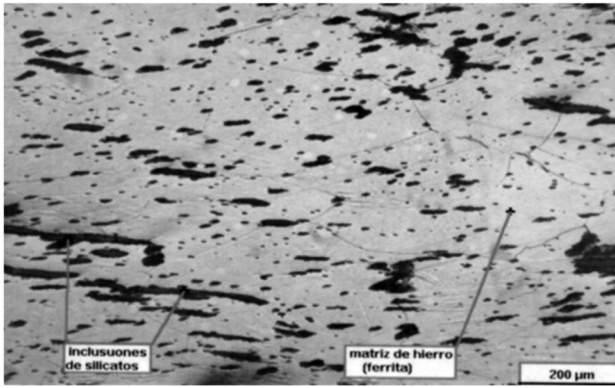


Figura 39: Imagen de Microscopio metalográfico que caracteriza a un hierro del siglo XVIII. LEMIT.<sup>38</sup>

En el siglo XVIII el hierro era un bien escaso en el viejo continente y la producción mundial no superaba los 2 millones de toneladas en torno al año 1800, siendo el área de influencia de la industria siderúrgica 100 Km. de distancia entre el horno de fusión y la manufactura artesanal del hierro, ecuación económica determinada por las formas de acarreo.<sup>39</sup> Las grandes industrias se concentraban en espacios económicos en los que era fácil el transporte marítimo y el aporte de materia prima, mineral de hierro y carbón mineral.

La región Vascongada pudo estructurar una industria importante por la posesión de ambos insumos que permitían una producción encadenada y la relación con el mar profundo permitió ser una importante fuente de exportación de metal a América. La política mercantil que estableció la Corona prohibía la producción en América de hierro y plomo *in situ*, con el objetivo de incentivar la venta de productos elaborados o semielaborados de origen español.<sup>40</sup> En Buenos Aires se introdujo desde los más simples clavos, grapas, cerraduras, candados, fallebas<sup>41</sup> hasta el metal en forma de planchuela, planchas de “ojas de lata”, cuadradillo o en barras para ser procesadas por los artesanos en el Río de la Plata.

La comercialización del hierro permite sumergirnos en otra dinámica que nos habla de la sociedad mercantil porteña que proveyó por vía terrestre en los circuitos interiores o por vía marítima a Santiago de Chile.<sup>42</sup>

Es también significativo destacar que más allá de las normas que solo permitían la venta de hierro español, en la ciudad del Plata se comercializaba metal de otros países

europeos, como hierro elaborado en hornos situados en Inglaterra, Italia y sobre todo en Suecia cuyo acero era muy apreciado en el mercado de Buenos Aires.<sup>43</sup>

### Quincallería

En Buenos Aires a partir de la materia prima importada los artesanos herreros fabricaron rejas, barandas, cerraduras, fallebas, ménsulas, llaves, alcayatas, etc. Pero la demanda de productos de mayor calidad y un diseño más avanzado, como los que dominaban el paisaje inglés y francés fue demandada por los sectores sociales más elevados y otros en ascenso, deseos que motivaron la importación de estos insumos desde la vieja Europa y Brasil.<sup>44</sup>

Las tasaciones referidas a la herrería de los lugares de vida que hallamos en las sucesiones, son documentos meticulosos en cuanto a la descripción de la cantidad, aunque adolecen para un estudio comparativo de un criterio unificado de calidad, variante que no permite relacionar los precios por no haberse anotado la tecnología de las piezas, hecho que dificulta la posibilidad de estimar cual fue la carga valorativa que tuvo el perito para incrementar o reducir los valores unitarios de los herrajes.<sup>45</sup>

Sin embargo algunos detalles y sutilezas en los documentos nos ayudan a suponer con un alto grado de certeza, que había productos que presentaban signos de mayor refinamiento, tal vez por que fueran importados, tal vez por haber sido mejor elaborados o porque era superior el diseño y la perfección de las piezas. Descartamos que cuando los peritos tasadores reducían el precio, el descuento fuera solo por las características del material, ya que en los inventarios destacaron fundamentalmente si existía maltrato o deficiente nivel de conservación del objeto. Por ello se estima que los registros han consignado con un alto grado de verosimilitud el tipo de objeto,<sup>46</sup> observándose además que no fue utilizado dicho método como modelo sistémico para la cotización de otros elementos de la vivienda que llevara y tuviera el fin de restarle valor al conjunto, siendo obvio que incidió en el análisis del tasador el estado y calidad de la pieza.

En la investigación se tomó en consideración la cotización correspondiente a la vivienda de un hombre la elite que poseía una propiedad cuidada y de gran valor económico con el fin de verificar sólo, y en que medida incidió la calidad como un elemento descriptivo. En la sucesión de don Adrián de Aramburu y Zabala<sup>47</sup> se enumeran las Alcayatas de las puertas de criados y las mismas fueron

<sup>38</sup> Laboratorio LEMIT - CIC

<sup>39</sup> *Ibidem* 2, pp. 291-292.

<sup>40</sup> Romano, Rugiero / Carmagnani, Marcelo, “Componentes Económicos”, en Carmagnani M. / Hernández Chavez A. / Romano R., *Para una historia de las América* T 1, México, Fondo de Cultura Económica, p. 234.

<sup>41</sup> Solo como ejemplo AGN, Registro de Navíos, IX 43 8 3 Leg 79 Exp. 1, 14 de marzo de 1785, Saetia Sn Juan Bautista. procedente de Málaga.

<sup>42</sup> AGN, Correspondencia particular, IX 10 2 2, 01 de mayo de 1809 Haedo Jose V y Alsina Jaime con referencia al hierro bergajon es la terminología utilizada en la época el hierro empleado para forjar planchas, ver Anales de Minas, T. II, Madrid, Imprenta de Alberb plaza del Progreso, 1841, pp. 407-408.

<sup>43</sup> AGN, Registro de Navíos, IX 43 8 3 Leg. 79 Exp. 6, 30 de enero de 1788, Fragata N.S. de los Dolores procedente del puerto de Cadiz; AGN, Registro de Navíos IX 43 9 9 f. 1, 23 de noviembre de 1791, Fragata La Esperanza; AGN, Registro de Navíos IX 43 8 1 Leg. 77 Exp. 4, 10 de febrero de 1784, Bergantin Smo Christo de la Victoria, procedente del puerto de Vigo; Diario Correo de Comercio suplemento, 24 de marzo de 1810.

<sup>44</sup> AGN, Registro de Navíos, IX 43 2 2 Exp. 1, 18 de Agosto de 1785, Polacra San Francisco de Paula alias Santa Cornelia. ; AGN, Casa del Convictorio IX 20 6 1, 01 de julio de 1767. Otro documento sobre el tema es AGN, Registro de Navíos IX 45 5 2 ff. 17 y sig., 03 de septiembre de 1801, Navío San Juan, procedente de Río de Janeiro.

<sup>45</sup> En la factura de la casa Elorriaga aparece la totalidad del herraje de la puerta principal englobado en un único ítem.

<sup>46</sup> Un ejemplo son las tasaciones realizadas : AGN, Sucesiones 5588, año 1794, Cosme Juan Espes. Ver también AGN, Sucesiones 4311, año 1796, Basurco Maria Josefa; AGN, Escribanías Registro 3º, año 1809 f. 498, Giraldes Francisco Don, Ximeno Maria de la Trinidad Doña; AGN, Sucesiones 3471, año 1812, ff. 16 y sig. Pascual Acosta.

<sup>47</sup> AGN, Sucesiones 3867, año 1793, ff. 14 y sig., Aramburu y Zabala Adrian de.

valuadas cada una en 4 reales; la de la puerta principal del almacén y aposentos se cotizaron a 5 reales; la de la puerta de esquina que eran largas a 16 reales; las alcayatas redondas de la puerta de acceso valían para el tasador 12 reales y las que se hallaban en los cerramientos de los ambientes principales, una tipología denominada “en cruz”, el perito le asignó un valor de 5 reales a cada una. Con el mismo criterio la falleba a la francesa la cotizo entre 7 y 8 reales la unidad y también de la misma forma valuó el costo de una cerradura y un tirador en 20 y 26 reales. Es evidente pues que más allá de las diferencias por tamaño, también había diferencia de calidad en las piezas de quincallería, ya que como ejemplo la que correspondía a los criados, un cuarto de menor categoría, tenía un menor valor que la de las puertas de la casa principal.

### Hidrófugos

Los ingenieros portugueses realizaron pruebas con borra de aceite de ballena con el fin de evitar la humedad.<sup>48</sup> Es interesante esta referencia, pues también encontramos que en Buenos Aires se utilizó similar sistema tecnológico en las construcciones del Fuerte donde aplicaron grasa de lobo marino.<sup>49</sup> Estas experiencias debieron haber tenido éxito, pues han quedado guardadas en la tradición oral y en la actualidad todavía se fabrican impermeabilizantes a base de sustancias grasas.

Otros materiales empleados para la impermeabilización horizontal, con el fin de evitar la humedad, fueron la breya y el alquitrán,<sup>50</sup> materias primas que se importaron en su totalidad. Dichos componentes se usaban como elementos de calafateo en los navíos y en el Plata dadas sus características tecnológicas la aplicaron como capa horizontal que se constituía en una barrera a la humedad ascendente. En el siglo XVIII dichas materias primas era de origen francés y en los albores del siglo XIX aparece un nuevo proveedor, el puerto estadounidense de New York.<sup>51</sup>

### Pinturas

Si bien los registros de navíos consignan en sus cargamentos pintura elaborada proveniente de puertos como Río de Janeiro o Europa mayoritariamente hallamos elementos primarios para fabricar pintura, como el aceite de linaza o diluyentes como la trementina y colorantes como el carmín en pasta, bermellón de la china, negro de humo, cochinilla, sustancias de origen mineral u orgánico que fueron comercializados en las farmacias.<sup>52</sup>

Es interesante destacar la importancia que tenían algunas materias primas, ligadas a la construcción en el comercio americano. El 13,21% del comercio de México con España estaba representado por los tintes y es notorio entre ellos la cochinilla, cuya exportación desde el Caribe estuvo en constante aumento durante la segunda mitad del siglo XVIII, como también sucedió con el añil, siendo estos algunos de los productos que se encuentran más frecuentemente en las listas de cargamentos que ingresaron a Buenos Aires, vía Santiago y Mendoza.<sup>53</sup>

La tecnología para fabricar pintura fue difundida por medios escritos como también lo fue el procedimiento para preparar colorantes para teñir madera.<sup>54</sup> Circuló en el Río de la Plata el conocimiento tecnológico para la fabricación de pinturas y distintos métodos fueron difundidos por el Semanario de Agricultura, Industria y Comercio. El 25 de mayo de 1803 se recomendaba en el periódico una fórmula para elaborar pintura de muy buena calidad, en base a leche cuajada, cal y si se quería lustrar se debía frotar con clara de huevo.<sup>55</sup>

Los muros y los cielorrasos de yeso o azotados con argamasa, mayoritariamente fueron terminados “a la cal” mientras que las pinturas del tipo barniz y al óleo fueron empleadas para recubrir las maderas y los hierros.<sup>56</sup> Sin embargo no podemos dejar de señalar que la decoración del paramento marcó la categoría del ambiente y el status del propietario. Un ejemplo de ello fueron sectores de la elite que privilegiaron la decoración de su vivienda, tratando los paramentos con pintura al óleo, como también recubiertos con papel importado.<sup>57</sup> Tal fue el caso de doña Catalina Bracho, cuya casa fue ornamentada por Martín Martínez con una terminación especial en los cielorrasos,<sup>58</sup> o don Domingo Bazo un hombre de la elite porteña que jerarquizó el tratamiento de los muros con distintas técnicas y materiales de terminación.<sup>59</sup>

Las barras de hierro, como todos los productos elaboradas en base a mineral de hierro, constituyen un insumo que tiende a través del tiempo a volver a su estado original, es decir óxido de hierro que debe ser tratado con una capa que la resguardara. La tarea se realizó en la época, con la aplicación de una capa de pintura denominada minio,<sup>60</sup> una sustancia protectora de color anaranjado-rojizo, altamente efectiva pero muy tóxica. Todavía hoy, doscientos años después, se ha encontrado dicho recubrimiento en el tratamiento de base de los hierros correspondientes a las barandas de la casa Elorriaga.<sup>61</sup>

<sup>48</sup> *Ibidem.* 3.

<sup>49</sup> AGN, Caja de Buenos Aires, XIII 19 7 1, 09 de marzo 1772.

<sup>50</sup> Ver glosario.

<sup>51</sup> AGN, Registro de Navíos IX 43 8 1 Leg. 77 Exp. 4, 12 de septiembre de 1787 Bergantin Smo Christo de la Victoria procedente del puerto de Vigo; AGN, Real Aduana IX 10 5 1, 22 de marzo de 1805, Goleta Americana Naia del puerto de New York.

<sup>52</sup> AGN, Aduana Correspondencia y Varios, IX 10 1 8, 08 de diciembre de 1807. En la requisita por Contrabando se halla consignado en el navio Santa Ana procedente del puerto de Santos una serie de base y colorantes para elaborar pinturas. Otro documento que puede ser consultado sobre el tema AGN, Cabildo Correspondencia IX 10 1 8, 20 de marzo de 1809, Bergantin Beltran; AGN, Escribanías Registro 6º año 1804, ff. 173 y sig.; AGN, Cuenta de Gastos Paseo de la Alameda, IX 20 2 5, año 1805.

<sup>53</sup> *Ibidem.* 40, p. 226. Véase también AGN, Aduanas Interiores XIII 14 6 1 f. 34 y f. 65, año 1785.

<sup>54</sup> Hay detalles sobre el tema en S.A.I.C., 15 de junio de 1806.

<sup>55</sup> AGN, Sucesiones 4350, año 1777, ver documento de año 1792, Basavilbaso Domingo. Véase también Diario el Correo de Comercio 24 de Marzo de 1810; otro documento que puede ser consultado es AGN, Escribanías Registro 3º, Dn J Castellote, año 1826 f. 384 (numeración repetida) y sig. Domingo Baso” Sucesión; S.A.I.C., 25 de mayo de 1803.

<sup>56</sup> AGN, Judicial Protomedicato Leg 3867, ff 1-3 14 de junio de 1797.

<sup>57</sup> AGN, Registro de Navíos IX 43 8 3 Leg. 79 Exp. 6, 30 de enero de 1788, Fragata N.S. de los Dolores procedente de Cádiz. Véase también AGN, Registro de Navíos IX 45 8 1 Leg. 77 Exp. 2, año 1792 Fragata N.S. del Buen Viaje procedente de Cádiz.

<sup>58</sup> AGN, Sucesiones 6728, año 1795, Bracho Catalina.

<sup>59</sup> AGN, Escribanías Registro Dn J Castellote, año 1826 f. 384 (numeración repetida) y sig. Domingo Baso” Sucesión.

<sup>60</sup> Oxido rojo de plomo.

<sup>61</sup> Sarutti, José L. / Otero, Osvaldo, *Estudio Metalográfico e Histórico de las Barandas de la Casa Elorriaga*, LEMIT, La Plata, 2002.



Figura 40: Detalle de la reja de hierro de la Casa Ellorriaga.

### Fibras y Maderas

Otro de los insumos que hacían a la estructura de cubierta de muchas construcciones fue la palma, un vegetal de tronco circular y diámetro uniforme de aproximadamente 12 a 18 cm. en todo su largo cuya procedencia eran los puertos del litoral. Las características de las fibras de palmera hacen que las piezas respondan primariamente a los esfuerzos de tracción utilizándose por ello como vigas sobre las que se apoyaban los cabios de madera y en un plano superior los ladrillos en dos o tres capas cruzadas, tomándose la junta con argamasa de cal, para el montaje de los techos planos.<sup>62</sup>

Otro de los insumos que caracterizaron la construcción de los espacios domésticos, fue sin duda la madera pudiendo hallarla como elemento estructural, como plano decorativo en artonados o en las cenefas y en los cerramientos. La madera utilizada para construcción en la ciudad de Buenos Aires, procedió mayoritariamente de los puertos de Asunción,<sup>63</sup> Corrientes y muy esporádicamente desde las provincias mediterráneas, Tucumán o Córdoba como también se importaron de Salvador de Bahía, Río de Janeiro, Santos y Paranagua desde el espacio lusitano, habiendo sido muy escasos los embarques desde Europa.

Entre los tipos de madera anotados en los Registro de Navíos de origen americano podemos encontrar jacarandá, peteriby, cedro<sup>64</sup> y nogal empleadas para la fabricación muebles o cerramientos, lapacho y viraró empleadas en la construcción como maderas estructurales o marcos de cerramientos y la canela, importada mayoritariamente de Paranagüa, se utilizó en pisos de habitaciones nobles. De Europa, llegó pino de España, Portugal o Flandes, pero fue una madera mayoritariamente utilizada para la construcción de cielorrasos y muy escasamente en carpintería o estructuras.<sup>65</sup>

### Carpintería

Las ventanas y puertas en Europa eran estrechas en el siglo XVII, no permitiendo el paso de más de una persona habiendo sido muy tardía la introducción en las obras de arquitectura de las grandes puertas y hubo que esperar hasta bien entrado el siglo XVIII para que las ventanas con vidrios fueran aceptadas por lo menos, en las casas de los estamentos altos.

La madera fina en la Europa del siglo XVIII era un privilegio de las iglesias<sup>66</sup> y las viviendas del campesinado solo contaban con ventanas cuyo cerramiento era de tablas como postigo cuya morfología respondía a un diseño angosto de escasa altura. En el Buenos Aires colonial, las ventanas de las viviendas urbanas fueron realizadas con un patrón de diseño marcado por el tamaño de los vidrios que se hallaban en plaza, empleándose la hoja con vidrio repartido y protegida en su parte externa por postigos de madera. La colocación de las ventanas en el tercio exterior de la pared, permitió a los diseñadores poner un asiento junto a las mismas, siendo anguladas las paredes laterales del vano con el objeto de permitir una mayor penetración de luz. En el exterior las rejas que protegían la carpintería fueron voladas y en las casas de mayor nivel apoyadas en una peana cuyo diseño “a la gaditana” terminaba con alfiz y molduras más o menos elaboradas según la jerarquía de la vivienda.

Las ventanas y las puertas de acceso, generalmente en las casas de los sectores de la elite, se encontraban remarcadas con pilastras y columnas o con un coronamiento cuya construcción se elevaba sobre el muro de fachada tendiendo ello a jerarquizar y marcar el acceso, siendo la carpintería sumamente elaborada, primando las realizadas con bastidor y tableros con molduras.<sup>67</sup>

Los puertas acceso fueron diseñadas según la jerarquía de la vivienda pudiendo tener dos hojas o grandes portones con varias articulaciones para permitir la gran apertura del vano incluyendo la pequeña puerta de uso diario. En los espacios interiores los cerramientos que daban al patio fueron realizados con dos hojas, teniendo las mismas una estructura perimetral, un tablero en el tercio inferior y vidrio

<sup>62</sup> En los documentos suele hallarse en dos o tres órdenes considerándose órdenes a cada una de las capas.

<sup>63</sup> AGN, Aduanas Interiores XIII 14 6 1 f 63, 17 de marzo de 1785.

<sup>64</sup> Se hace notar que la madera denominada cedro, corresponde a una madera americana similar conocida como cedrela.

<sup>65</sup> AGN, Real Aduana, IX 10 5 1, f. 1 23 de octubre de 1806, Bergantin Portugues el Vigilante procedente de Río de Janeiro; AGN, Aduanas Interiores XII 14 6 1 f 107vta, 22 de febrero de 1785, Guía del Paraguay; f. 113vta, 30 de mayo de 1785, Guía del Paraguay; f. 28vta, 20 de diciembre de 1784; AGN Aduanas Interiores XIII 14 6 1 f. 149; AGN, Real Aduana, IX 10 5 3, 07 de abril de 1802, zumaca Begoña del puerto de Rio Janeiro; AGN, Registro de Navíos IX 43 8 1, Leg. 77 Exp. 4, 12. / de septiembre de 1787, Bergantin Smo Christo de la Victoria, procedente del puerto Vigo; AGN, Registro de Navíos IX 43 8 1 f. 1 20 de enero de 1792, Fragata La Liebre.

<sup>66</sup> *Ibidem.* 2, p. 233.

<sup>67</sup> Nadal Mora, Vicente, *Estética de la Arquitectura Colonial y Postcolonial Argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1946, p. 119 lam. 49 y sig.



Figura 41: Detalle decorativo sobre el cerramiento de la puerta balcón, Casa llamada de Rivadavia.

en los dos tercios superiores, poseyendo las aberturas una celosía que funcionaba como segunda puerta y cumplía además la función de oscurecer la habitación, ventilarla y no permitir visuales. Los cerramientos entre cada una de las habitaciones fueron construidos en un solo paño con bastidor de madera y tableros del mismo material.

El análisis de valores de la carpintería de madera, donde si bien existió una mayor descripción de las características del material, la forma y el tratamiento también fueron infinitamente mayores los trabajos artesanales de talla y molduras que tenían las piezas hace inconducente realizar comparaciones de precios entre ventanas o puertas de distintas obras, interesando mucho más comprender que cada espacio según su jerarquía e importancia tuvo un cerramiento acorde con las características estamentales de la casa y la categoría de la habitación.

La casa de don Antonio Espinoza y doña María Magdalena Cordoves, ubicada una cuadra al sur de la Iglesia de San Miguel, una vivienda importante, donde la albañilería y el terreno fueron tasados en el año 1782 por Agustín Baca en 10360 pesos con 4 reales, Agustín Mosquera valuó la herrería en 754 pesos con 7 reales y la carpintería de madera fue tasada por Christobal Espinosa en 2013. Es decir que los cerramientos representaban el 15,21% del valor total de la vivienda<sup>68</sup> y el criterio con el que se colocaba la carpintería de madera, tenía conceptualmente un tratamiento jerárquico y no respondió a criterios de unicidad formal con la totalidad del edificio.<sup>69</sup>

### Solados y Revestimientos

Los revestimientos son elementos fuertemente significantes en la calidad de terminación de un

paramento y los documentos que avalaran la fabricación o importación de dichos productos fueron escasos. Sabemos por las descripciones de los viajeros y las tasaciones realizadas en las sucesiones que las casas de categoría tuvieron en los solados de sus habitaciones principales mármol, madera o baldosas. La casa de don Antonio José de Escalada, la de don Cosme Juan Espes, la de don Domingo Basavilbaso no se ha hallado ningún registro donde se consignara revestimiento, con excepción de pisos de madera como solado.<sup>70</sup> Muy escasas fueron las citas halladas en los registros de navíos, referidas a cerámicos de revestimiento de pared, detalle que nos hace pensar que en el rol de navegación, los despachos a plaza o en los usos y costumbres no figurara los azulejos.

La ambivalencia de la terminología técnica lo hallamos en la carta de porte la Fragata “El Cid” que consignó los cajones numerados 23 a 32 remitidos a Buenos Aires en el año 1779, como piezas de revestimiento, aclarando terminológicamente como “[...] dos mil Azulejos ó Ladrillos varnizados.”<sup>71</sup>

Dado que en la ciudad se fabricaban ladrillos para pared, un insumo de construcción de muy elevado peso específico y volumen, factores que encarecen mucho el transporte, podemos inferir que el material consignado en la Zumaca “P” desde Brasil con 4000 ladrillos, (una cantidad insuficiente para una obra), en realidad eran lo que hoy denominamos azulejos.<sup>72</sup> Con similares características fueron publicados en el Semanario de Agricultura Industria y Comercio el 25 de septiembre de 1805 en un barco procedente de Río de Janeiro: 2 “barriles de tixolos”, y otra remesa similar de 3 barriles el 2 de Octubre del mismo año.

Por lo expuesto podemos pensar con un alto grado de certeza que los *tixolos* descritos, cuya traducción del portugués es ladrillo o tejuela, correspondía a piezas cerámicas esmaltada para ser utilizadas como revestimiento de pared. Se ha hallado en los documentos bajo la denominación de losas, piezas que se utilizaron para revestir la fuente de la Alameda, por lo cual podemos también pensar que las mismas eran piezas cerámicas vitrificadas decorativas.<sup>73</sup>

El cuidado en el diseño y los materiales empleados hacen a los lugares de vida y tal vez el solado constituya en sí mismo un elemento que enfatiza el nivel social del propietario y la jerarquía del lugar tratado. Mientras los sectores más sumergidos en la pobreza no recubrían con ningún material el piso que era solo de tierra apisonada, un escalón por encima aparecen los solados tratados con ladrillos que luego recubrirían con baldosas y aún en una categoría superior con madera o mármol. Claro está que también hubo quien además del piso colocó como elemento decorativo una alfombra de origen importado o nacional, confeccionadas con tejido de tela, habiéndose también instalado esteras o pieles de animales.<sup>74</sup> En la vivienda de doña María Josefa Ruiz de Gaona, coexistían como solados el ladrillo y la baldosa,<sup>75</sup> en la casa de don Domingo de Basavilbaso, los pisos y techos fueron

<sup>68</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 47 9.

<sup>69</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 4 7 y 5 1 4 9, año 1782.

<sup>70</sup> AGN, Sucesiones 5590, año 1821 f. 38 y sig., don Antonio José Escalada. Ver también *Ibidem* 67.

<sup>71</sup> AGN, Aduana de Buenos Aires IX 43 6 4, 12 de enero de 1779.

<sup>72</sup> AGN Aduana de Buenos Aires IX 10 9 12, 21 de diciembre de 1800.

<sup>73</sup> AGN, Cuenta de Gastos Paseo de la Alameda IX 20 2 5, año 1805.

revestidos con madera noble<sup>76</sup> y disfrutó sus lugares habitados doña Rosa Agustina San José y Delgado de una sala con una importante alfombra triple.<sup>77</sup>

El papel pintado, las guardas, la pintura al óleo solían ambientar los muros de las habitaciones principales en las viviendas de los sectores de la elite, mientras que las paredes de las propiedades que detentaban los estamentos bajos fueron simplemente blanqueadas a la cal. La casa de don Domingo Bazo, en la “calle de la Pax”, fue un ejemplo de tratamiento de una vivienda embellecida y decorada.<sup>78</sup>

Los nichos en los muros cumplieron la función de armario y fueron un equipamiento clásico que solemos hallar en los inventarios. Así percibimos las casas de los estamentos bajos con simples estantes y en un nivel superior, aquellos muebles ubicados en las paredes contaban con puertas y cerraduras mientras que en las pulperías porteñas se hallan descriptas vidrieras interiores que parecían haber sido escaparates con cajón y hasta ocho estantes de vidrio.<sup>79</sup> Una de las características técnicas de la pared portante de gran espesor, radica en la posibilidad de realizarle oquedades sin disminuir la resistencia, ya que la misma trabaja como una unidad. Seguramente el uso de pared perforada no solo aumentaba la superficie de los locales, sino que también lógicamente bajaba los costos del mobiliario.

## Iluminación

El análisis de los documentos no permite conocer las horas en las que se desarrollaban las actividades estimando que tomaban el cenit solar como determinación del mediodía, y podemos deducir que priorizaban para las tareas la luz natural, ya que en los registros documentales es notorio como destacaron las orientaciones este, norte y oeste. Las internadas en el Hospital de Mujeres debían levantarse en verano las 4 de la mañana y acostarse a las 22 horas, y en invierno, despertarse a las 6 horas y acostarse a las 21 horas, debiendo comenzar a trabajar o estudiar una hora después.<sup>80</sup>

Como bien sabemos el sol penetra en las habitaciones más en invierno que en verano, por ello, podemos deducir que las formas del aventanamiento de gran altura y la apertura angulada de los vanos, tendía a lograr una mayor entrada de luz natural.

Lo prolongado de la jornada hacía necesaria alguna fuente que brindara la mínima iluminación artificial debiendo recurrir a las velas que se colocaban sobre palmatorias o

en arañas colgadas de vigas en el techo. El soporte del cirio constituyó uno de los elementos de lujo y confort que lo señalaba como uno de los objetos significativos dentro de la vivienda. Las arañas de cristal traídas desde la península por los más encumbrados mercaderes fueron producidas en general fuera de España. La casa de don Antonio José de Escalada se iluminaba no solo con velas colocadas sobre palmatorias sino también en la sala principal con dos arañas de cristal,<sup>81</sup> la vivienda de doña Catalina Barrientos poseía en la sala un farol de cristal de múltiples luces, una pieza importante que el tasador en el año 1794 valuó en 50 pesos. Si comparamos esta luminaria con el artefacto que sostenía las velas en la sala de la casa de don Juan Pastoriza, una lámpara realizada en ojas de lata cuyo precio era de 4 reales,<sup>82</sup> nos lleva a pensar la distancia estamental que hubo entre ellos.

No hallamos en las descripciones de las viviendas de sectores subalternos candiles múltiples para iluminar los ambientes encontrándose solo descriptas palmatorias, un elemento portátil que también se usaba para los desplazamientos. Ello es otro indicador del porqué los sectores bajos, sobre todo en verano, se sentaban a la puerta de su casa, en la calle, para de esta forma tener no solo fresco, sino también la luz provista por la iluminación de la vía pública.

## Calefacción

Uno de los refinamientos de la vida y símbolos del lujo que constituye una ruptura en el hábitat en Buenos Aires y además marcó una distancia entre los sectores de la plebe y la elite fue el nivel de confort brindado por la calefacción, una tecnología que implicaba mayores costos de mantenimiento. Si bien en Europa la chimenea era conocida aproximadamente desde el siglo XII y fue empleada para mejorar la calidad de vida y como un elemento de decoración que podemos observar en los cuadros de los pintores del renacimiento o del barroco, los medios para calefaccionar los ambientes que utilizaron los porteños casi hasta el ocaso del sistema colonial, tal como lo evidencian los inventarios, fue el brasero que permanecía encendido todo el invierno, incluso en edificios importantes del sistema burocrático como la Real Audiencia.<sup>83</sup>

El sistema de calefacción fue también difundido por el Semanario de Agricultura, Industria y Comercio y desarrollando en sus páginas el sistema de Hornacillas de Rumford tecnología que permitía mejorar el nivel de confort climático de las viviendas, pero seguramente por

<sup>74</sup> Periódico Telégrafo Mercantil en adelante TM 22 de abril de 1801. Véase también AGN, Aduana Buenos Aires XIII 14 6 1 f. 54vta 04 de abril de 1785, Guía de Santiago del Estero; AGN, Sucesiones 8187, año 1793 Doña Rosa Agustina San José y Delgado.

<sup>75</sup> AGN, Sucesiones 7779, año 1809, ff. 35 y sig., Ruiz de Gaona María Josefa.

<sup>76</sup> AGN, Sucesiones 4350, año 1777, documento del 24 de julio de 1786, ff. 195 y sig., don Domingo, de Basavilbaso.

<sup>77</sup> AGN, Sucesiones 8137, 1793, Doña Rosa Agustina San José y Delgado.

<sup>78</sup> AGN, Escribanías Registro 3º, Dn J Castellote, año 1826 f. 384 (numeración repetida) y sig. Domingo Baso Sucesión.

<sup>79</sup> Mayo, Carlos / Cabrejas, Laura / Miranda, Julieta, “La Anatomía de la Pulpería Porteña” en Mayo Carlos, *Pulperos y Pulperías de Buenos Aires 1740-1830*, Facultad de Humanidades, Universidad de Mar del Plata, 1996, p. 45.

<sup>80</sup> Quesada, Vicente “La Fundación de la Santa Caridad, Colegio de Huérfanas, Hospital de Pobres Enfermas de esta ciudad de Buenos Aires” en *Revista de Buenos Aires*, Buenos Aires 1870 año VIII N° 90.

<sup>81</sup> AGN, Registro de Navíos IX 43 2 2, 18 de agosto de 1785 Polacra San Francisco de Paula alias Santa Cornelia procedente del puerto de Cadiz. Véase también AGN, Sucesiones 8415, año 1791 Sonarte Francisca; AGN, Sucesiones 5590, año 1821, ff. 35 y sig., Escalada Antonio José.

<sup>82</sup> AGN, Sucesiones 8137 año 1794, Barrientos Catalina Doña. Otro documento es AGN, Sucesiones 7706, año 1798, Pastoriza Juan Don.

<sup>83</sup> AEC, Acta del 20 de enero de 1757. Véase también Beaumont Travels in Buenos Ayres transcripto por Torres Luís María Administración Edilicia de la Ciudad de Buenos Aires en Documentos para la historia Argentina, FFyL, Buenos Aires, 1918, pp. CXXXXIX, CXL. Otro texto que habla del tema es Gillespie, Alexander “Buenos Aires bajo la ocupación británica en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, Editor EMECE, 2001; AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 1 14 126, 06 de septiembre de 1790.

el alto costo del combustible, los hábitos culturales y que los fríos de Buenos Aires no eran intensos, la difusión de éste elemento de confort no fue masivo hasta muy entrado el siglo XIX.<sup>84</sup>

Es claro a lo largo de estas notas que los estamentos altos fueron los primeros que adoptaron los signos de la modernidad, ideas que penetraron y se diseminaron en otros sectores sociales. Por ello volvemos a recurrir al confort que debió disfrutar don Antonio José de Escalada, cuya casa contaba con una chimenea muy elaborada, aunque desconocemos la fecha de construcción de la misma. Los sectores subalternos internalizaron las ideas y el conocimiento, recreándolo en sus lugares de vida y un hombre del bajo pueblo, el capitán don Andrés Bustos casado con una parda construyó en su sala una simple chimenea con umbral de 4 varas y disfrutó así de los beneficios del confort.<sup>85</sup> Ya en el ocaso del período colonial, en el ámbito oficial, hubo una creciente demanda de una mejor calidad de vida en los espacios de trabajo, como el Dr. don Manuel Belgrano que solicitó y fue autorizado por los miembros del Consulado la instalación de una chimenea para calefaccionar su oficina.<sup>86</sup>

Los ejemplos traídos a la discusión, evidencian que en el ocaso de los tiempos coloniales las elites más ilustradas plantearon la necesidad de un mejor nivel de vida en todos los ámbitos en que desarrollaban sus tareas y también podemos observar que lentamente los valores del confort fueron demandados por otros estamentos de la sociedad.

### Conductos

La evacuación de las aguas pluviales desde el interior de los patios a la calle se realizó por caños que evidencian la evolución de los sistemas constructivos dadas las distintas técnicas empleadas. Los conductos fueron realizados con muy distintos materiales, como ductos de piedra, cerámicos, plomo, bronce, ojas de lata, madera.<sup>87</sup>

El albañal construido en la vieja casa de don Josef Díaz, fue realizado con tablas, una técnica similar a la empleada en la vivienda María Teresa Ramires.<sup>89</sup> Un caño más elaborado fue el usado en la casa de don Francisco Sarasa, un edificio importante situado en el Barrio del Hospital, cuyo conducto de evacuación de aguas pluviales fue montado con ladrillo y cal, una técnica de igual característica a la aplicada en la vivienda de Paula Dominguez.<sup>89</sup> Otra forma constructiva más elaborada la emplearon en la construcción de la fuente de la Alameda, donde los ductos y piezas curvas utilizados fueron de

cerámica sin vidriar fabricados por el maestro alfarero Bisente Roman.<sup>90</sup>

Los conductos de evacuación de aguas pluviales de las azoteas, tenían el nombre de “cañones” habiendo sido realizados con una amplia gama materiales, como cerámico, ojas de lata o chapas plomo. Dado el costo de los mismos, podemos señalar que las casas mejor construidas y de mayor valor tuvieron materiales de superior calidad.<sup>91</sup>

### El conocimiento, la tecnología y la mano de obra

Las construcciones domésticas constituyen un amplio espectro que recorre las viviendas de la elite a las unidades del pueblo pobre. Es necesario subrayar entonces que al hablar de las características constructivas de los espacios domésticos, hablamos de las viviendas que coexistían en el espacio urbano y constituían el paisaje de la ciudad. Así como hoy es imposible hablar de una única tipología de espacios doméstico, tampoco podemos hablar de formas homogéneas en la época, por ello solo trazamos algunos rasgos significantes.

El concepto de técnica y tecnología están asociados a un eje vertebral que es la ciencia, y el proceso científico-tecnológico había dado sus primeros pasos en la Europa del siglo XVIII. Entonces, en las postrimerías del período colonial ¿cuánto de ciencia y de tecnología aplicada podemos hallar y hablar en Buenos Aires? Opino que la incorporación del concepto tecnológico se interpreta solo y en tanto, se comprende como una construcción ideal de los conocimientos transmitidos por la experiencia, un aprendizaje de comprobación artesanal y un legado transferido por herencia, siendo limitado el saber técnico hasta muy entrado el período colonial aunque no hay dudas que a fines del siglo XVIII circulaba en Buenos Aires el saber en las vanguardias intelectuales y entre los núcleos más lúcidos de la elite.

### Los profesionales

Si bien Peña o Buschiazzo citan como profesionales arquitectos a los padres jesuitas, hermanos José Sepp, Andrés Blanqui, Juan Wolff y Juan Krauss entre otros, como también a Pedro Preciado o Antonio Masella, y como ingenieros a Domingo Petrarca, Joaquín Antonio Mosquera, José Custodio de Saa y Farías y Pedro Cerviño, (éste último integrante de la expedición de don Pedro de Cevallos), Furlong s.J. más restrictivo llama arquitectos solo a los padres jesuitas que llegaron al Río de la Plata, pero admite que no consta en ningún documento que ellos

<sup>84</sup> AGN, Tribunales IX 27 4 5 f. 24, año 1769. Véase también SAIC, 25 de octubre de 1805 y continúa el artículo en los números 163 y 164; SAIC, 24 de enero de 1806. Temperatura a la sombra tomada por Pedro Cerviño en los meses de invierno fluctuó en una mínima de 3° C.

<sup>85</sup> AGN, Sucesiones 5590, año 1821, f. 71vta., Escalada Antonio José. Las tasaciones corresponden a los años 1821 y 1823. Véase también AGN, Sucesiones 7782, año 1817, ff. 1 y sig Romero Antonio pardo libre.

<sup>86</sup> AGN, Consulado IX 29 1 5, ff. 221 y 224.

<sup>87</sup> Furlong, Guillermo. S. J. *Artisanos Argentinos Durante la Dominación Hispánica*, Buenos Aires, Huarpes, 1946. P. 231 Ver también AGN, Sucesiones, 8140, año 1804, don Francisco Sarasa. ; AHPBA Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 7 4, ff. 161 y sig., año 1785. Véase también AGN, Permisos de Construcción, IX 11 1 1, f. 194 y sig, Andres de Caxaraville c/ Sicardo 02 de abril de 1787, por invasión en los terrenos en los Altos de San Pedro; AEC, Acta del 13 de septiembre de 1783.

<sup>88</sup> AGN, Sucesiones 6667 año 1811, don Raimundo Mariño; AGN, Sucesiones 5401 año 1819, ff. 101-106, Diaz Josef; AGN Sucesiones 7782, año 1817, ff. 1-6, María Teresa Ramires.

<sup>89</sup> AGN, Sucesiones 8140, año 1804, don Francisco Sarasa; AGN, Sucesiones 5401 año 1819, ff 1 y sig., Dominguez Paula, El marido don Juan José Sanchez había muerto en 1808 y recién se hace la sucesión en 1819 con la muerte de la mujer.

<sup>90</sup> AGN, Cuenta de Gastos Paseo de la Alameda IX 20 2 5, año 1805.

<sup>91</sup> AGN, Sucesiones 3471, año 1812, ff. 16-21, Pascual Acosta (negro). Véase también AGN. Sucesiones 3867, año 1793, ff. 11-14vta. don Adrian de Aramburu y Zabala; AGN; Sucesiones 7779, año 1809, ff. 35 y sig. doña María Josefa Ruiz de Gaona; AGN, Sucesiones 7784, año 1820, f f. 20 y sig., Teodora Martinez de Silva.

fueran profesionales académicos.<sup>92</sup>

Las transformaciones que habían generado el poder político y la ampliación del comercio articularon una sociedad que se hallaba imbuida de las nuevas ideologías y demandaba los nuevos conocimientos. La burocracia ya no se sustentaba sólo con los militares, los juristas y los recaudadores y la Corona Ibérica, dada la evolución que había tomado este espacio colonial, envió un técnico formado en la Real Academia de Nobles Artes de San Fernando, don Tomás Toribio el primer arquitecto con formación académica que llegó a estas tierras en las postrimerías del siglo decimooctavo.<sup>93</sup>

El arquitecto Toribio trabajó en ambas orillas del Río de la Plata interviniendo en la prosecución de las obras de la catedral de la Banda Oriental que había sido proyectada por Saa y Farías, diseñó el nuevo Cabildo de la ciudad de Montevideo, una obra imbuida de los conceptos de diseño y proporciones clásicas. Además, construyó su casa en la hoy llamada Ciudad Vieja, sobre un lote de 5 metros de frente y 40 de fondo, con limitaciones al dominio por la existencia en el predio de una fuente pública, restricción que lo llevó a resolver la vivienda en dos niveles con cubierta plana, un diseño con volúmenes de formas limpias y claras, todo un símbolo de la modernidad.

En Buenos Aires el Arq. Tomás Toribio fue recomendado desde la península como el más hábil arquitecto que se podía hallar en tierras americanas, siendo contratado por el Cabildo de Buenos Aires para dirigir la construcción de la casa de Comedia, y participar en el proyecto de modificación de la fachada de la Iglesia de San Francisco.<sup>94</sup>

Las obras de Toribio fueron un conjunto de edificios proyectados para el poder administrativo, el religioso o el cultural y su diseño siguió las líneas y conceptos del clasicismo constituyéndose ellos en la estética renovadora, un símbolo del nuevo pensamiento, del iluminismo, de los cambios y de la modernidad.

### Paramentos

Casi excluyentemente las viviendas de la ciudad, tal como se constata en el análisis de las tasaciones que hallamos en las sucesiones, fueron realizadas con cerramientos y muros portantes de ladrillo tanto en las viviendas de los sectores de la élite y capas superiores, como en las de la plebe. Sin embargo no debemos olvidar que hombres marginales utilizaron formas de construcción más simples y económicas, entre ellas, distintas variantes para la elevación de los paramentos como las de estructura independiente denominadas de “palo a pique” u otras técnicas más elaboradas como la “pared chorizo”, la “de estanteo” o ranchos cuyos cerramientos eran muros

portante realizados con adobes crudos, teniendo todas una cubierta con estructura de cañas, sobre las que se apoyaba la paja atada o suelta.

La pared llamada de estanteo es la que se fabrica con palos finos o cañas colocadas vertical y transversalmente teniendo a cada lado dos maderas o cañas atadas con tientos de cuero y luego recubiertas con barro. En forma similar existía una variante que coloca paja como relleno, llamada de quincho o pared francesa. Aquellos sistemas siguen siendo utilizados aún hoy en áreas marginales.<sup>95</sup>

La pared chorizo, fue realizada con un entramado de madera atado con tientos de cuero seco, y rellena con manojos de paja en bloques de unos 10 cm. tejidos a la estructura y revocados con barro. Dentro de este tipo de construcción una última tipología que podemos describir es la pared llamada tapia<sup>96</sup> donde su construcción se basaba en la ubicación de columnas de madera que cumplían la función de estructura portante y el paramento se conformaba colocando un encofrado entre los pies derechos el cual se rellenaba con un mortero de barro, estiércol y paja que se apisonaba para compactarla. Luego ya seco se retiraban las maderas del encofrado quedando el muro terminado.

Todas estas técnicas para la construcción de viviendas que podemos considerarlas como de escasa duración temporal fueron empleadas por los sectores más sumergidos de la sociedad, tal como hoy ocurre en el litoral del Paraná Medio o en el Nordeste Brasileiro. Por otra parte, muchos de aquellos lugares de cobijo se hallaban ubicados en el bajo del río, que por las características inestables y la baja capacidad portante del suelo, era la única tecnología susceptible de ser utilizada con el conocimiento y los materiales de la época, dado que el terreno impedía una edificación de más envergadura y mayor peso específico a bajo costo.<sup>97</sup>

Tanto los adobes como los paramentos construidos con barro son fácilmente atacados por insectos y roedores que encuentran en ellos un medio donde alojarse, siendo lógicamente una fuente de potenciales epidemias.

En la ciudad la división entre terrenos se realizó en muchos casos con paredes de barro, y la inestabilidad y construcción precaria produjo múltiples conflictos según los documentos por transferencia de viviendas o Permisos de Construcción, hallándose consignadas las divisiones como pared de tapia, no desconociendo que también hubo cercos de tunas, áloes o chumbos, todas formas de materialización de separación de las propiedades que en las postrimerías del siglo XVIII fueron desapareciendo de la planta urbana y reemplazadas por paredes de ladrillo.<sup>98</sup>

<sup>92</sup> Peña, Enrique, *Documentos y Planos relativos al período Colonial de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1910, p. TII, p. 103. Además véase *Ibidem.* 87, pp. 102-104, Buschiazzi Mario J, “Presentación” en Nadal Mora, Vicente, *Estética de la Arquitectura Colonial y Postcolonial Argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1946, pp. X-XI; Molinari, Ricardo Luis, *Buenos Aires 4 Siglos*, Buenos Aires, TEA, 1980, p. 143.

<sup>93</sup> Furlong, Guillermo. S.J, *Historia Social y Cultural del Río de la Plata 1536-1810*, TEA, Buenos Aires, p. 522. Véase también AGN, Cartas del Cabildo IX 19 7 5 f. 159vta, Manuel Velazco funcionario de la Corona.

<sup>94</sup> AGN, IX 19 7 5 f. 158, 06 de junio de 1804.

<sup>95</sup> Saugy de Kliauga, Catalina, “Relevamiento Antropológico de Viviendas en el área del Río Paraná Medio, Entre Ríos” en VV.AA *Cultura Tradicional del Área del Paraná Medio*, Buenos Aires, Instituto Nacional de Antropología, 1984, pp. 193-198.

<sup>96</sup> Dibujo de Florián Paucke S.J. original en el Museo Etnográfico de Santa Fe, E00802324 Inventario 2324 Caja 8.

<sup>97</sup> Rimoldi, Horacio Victor, *Carta Geológico-geotécnica de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, SEGEMAR Servicio Geológico Minero Argentino, 2002, “Pedro de Mendoza y Aristóbulo del Valle a nivel  $\pm 0,00$ , 0,50 Kg/cm<sup>2</sup>”.

Otra tecnología más sólida de cerramiento y estructura portante utilizada en la ciudad porteña, fueron las paredes realizadas en ladrillo cerámico. Según fueran estos muros de carga o tabiques internos, el espesor de la pared variaba de  $\frac{3}{4}$  de vara para el primer caso o de un ladrillo de sección transversal en el segundo. La técnica constructiva desarrollada por los alarifes porteños para la elevación de paredes fue implementada con un aparejo que remite a las ideas escritas por Vitruvio Polión y vertidas en el tratado de arquitectura.<sup>99</sup>

El método de construcción de paramentos de estructura mixta, explicado por Vitruvio Polión casi no fue utilizado, tal vez por que se la asociaba a construcciones de menor significación. En su casa del arquitecto Tomás Toribio en Montevideo realizó un tabique divisorio entre la escalera y

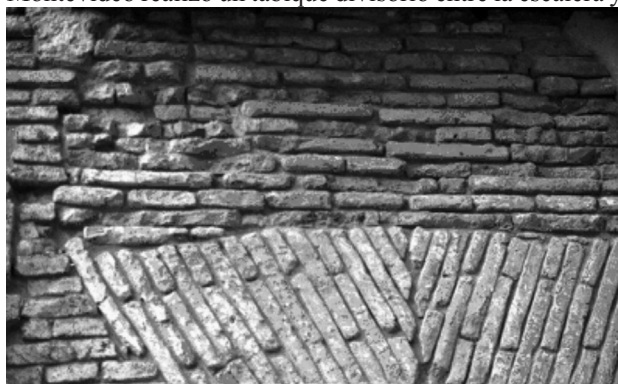


Figura 42: Aparejo de Pared y Dintel Casa Mínima (Pasaje San Lorenzo)



Figura 43: Pared del Cabildo de Montevideo, obra proyectada y dirigida por el arquitecto Tomás Toribio

la habitación, logrando una pared más fina y con ello menor peso propio, aliviando de esta forma la estructura. (Figura 44) Para una mejor adherencia del enlucido, se colocó en la riostra de la columna que arma la pared múltiples cuerdas de hilo para una mejor adherencia del material.



Figura 44: Estructura Casa Toribio (Montevideo)

Habiendo estudiado numerosos documentos, solo se hallaron dos casos, en los que se utilizó la madera como paramento, por ello los traemos a la discusión, pero hacemos notar que no fue relevante su empleo en Buenos Aires como si le era en otros espacios geográficos, probablemente por el costo, dada la carencia del material en las cercanías de la ciudad. Ellos fueron la casa de don Miguel González de Noriega<sup>100</sup> que, como describió el tasador poseía un tabique de madera y el otro ejemplo fue la construcción de una vivienda y pulpería, obra montada en seco con paredes y estructura de madera la que se hallaba ubicada en la zona de San Fernando, próxima al río, lo que hace pensar en este último caso, que la unidad fue edificada con la tipología que responde a la categoría palafito, propia de zonas de inundación.<sup>101</sup>

#### Estructura de cubierta

En forma creciente desde el último tercio del siglo decimotercero dominó en la construcción porteña el techo plano con azotea como tipología formal de cubierta.<sup>102</sup> La casa Elorriaga posee una cubierta realizada con una trama de vigas de madera de lapacho muchas de ellas de sección cuadrada separadas aproximadamente 0,60m y cabios cruzados sobre los que se apoyan la primera hilada de ladrillos, una técnica constructiva que también se utilizaba en el espacio lusitano.<sup>103</sup>

Lo construcción de vigas, pone en la discusión la homogeneidad en el nivel de tecnología alcanzado por una sociedad, y donde se observa claramente el arcaísmo tecnológico o el desprecio por los costos del material que tuvieron algunos alarifes. Bien sabemos que en las vigas bi-empotradas sometidas a esfuerzos de flexión, la deformación de la pieza no depende básicamente de la cantidad de material sino que es consecuencia de la forma

<sup>98</sup> AGN, Escribanías Registro 3°, año 1804, f. 38vta; AGN, Escribanías Registro 3°, año 1809; AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 180, 08 de enero de 1785, Macharatini Joseph Antonio Dn; AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 2 f. 34, 28 de julio de 1787, Escalada Antonio Jose Dn; AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 2 f. 4, 07 de junio de 1787, Saà Alberto de Dn; AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 7 f. 242 – 09 de mayo de 1785 Doña María Ignacia de la Camara; AGN Permisos de Construcción IX 11 1 f. 96, 25 enero de 1787, don Francisco Chanteiro; AHPBA Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 7 4 f. 161 y sig., año 1785, de la Peña Isidoro Enrique c/ Aldao María Josefa sobre mensura.

<sup>99</sup> Vitruvio Polión, Marco, *Los Diez Libros de Arquitectura, traducidos del Latin y comentados por don Joseph Ortiz y Sanz Presbitero de orden Superior*, Madrid Imprenta Real, Edición Traducida, 1787, p. 58.

<sup>100</sup> AGN, Sucesiones 5343, año 1799, Gonzalez de Noriega Miguel.

<sup>101</sup> AGN, Sucesiones 7784, año 1833, María Antonia Reynoso.

<sup>102</sup> Las viviendas precarias fueron prohibidas en el espacio urbano de la ciudad de Buenos Aires en el último tercio del siglo XVIII AEC, Acta del 19 de diciembre de 1774.

<sup>103</sup> *Ibidem.* 3, p. 79.

en la que esta dispuesto,<sup>104</sup> dado que la mayor distancia al eje neutro aumenta la capacidad portante de las piezas. Al usar secciones cuadradas en muchas edificaciones, se desaprovechó un importante volumen de madera y por lo tanto, se produjo un aumento innecesario de costo, sin razón técnica que lo avalara.

Las cubiertas planas o de azoteas accesibles tuvieron un recubrimiento de ladrillo para techo, colocado en dos o tres capas, una tecnología llamada en la época de dos o tres órdenes.<sup>105</sup> La dificultad en la impermeabilización realizada con argamasa y betún, una cubierta sujeta



Figura 45: Estructura de los techos, vista interior

al tránsito de personas, las inclemencias climáticas, la variabilidad térmica, la absorción de la humedad ambiente, conformaban un conjunto que solía producir múltiples patologías en las construcciones, siendo la más significativas las grietas y a través de ellas la filtración de agua, que a su vez aumentaba los daños por corroer las maderas estructurales. Ello se reflejó en los cielorrasos que sufrieron humedad y filtraciones un deterioro que fue marcado en un artículo publicado por el periódico “El Censor” en el año 1818.<sup>106</sup> Sin embargo y más allá de los inconvenientes que solía traer aquella tipología de techo plano y una tecnología constructiva deficiente, el imaginario del colectivo social las señalaba como una característica destacable que además valorizaba las propiedades.<sup>107</sup>

### La bóveda

Una técnica para la realización de cubiertas directamente vinculada al ladrillo es la construida en forma de la bóveda, sin lugar a dudas una tecnología conocida en Buenos Aires, pero de la que solo podemos enumerar obras religiosas mayoritariamente realizadas en el siglo XVIII y que trascendieron el tiempo como la Iglesia del Pilar, el convento de Santo Domingo o la Manzana de las Luces diseñadas por los jesuitas, siendo muy escasos los ejemplos de uso de la bóveda en unidades habitacionales.<sup>108</sup>

Uno de los pocos modelos donde el tratamiento de la cubierta fue realizada con un diseño a la compresión la hallamos en la escalera correspondiente a la casa de doña Vicenta Ramona Uriarte ubicada frente de la Botica.<sup>109</sup> En otros espacios la cubierta utilizada fue una bóveda semiesférica apoyada sobre paredes con macizos que evidentemente eran contrafuertes para absorber los empujes horizontales de la misma.<sup>110</sup>

Más allá de estos escasos modelos no podemos desconocer, que el saber tecnológico sobre el uso del ladrillo estaba disponible en la ciudad rioplatense por parte de los albañiles, ya que fue utilizado en la construcción de aljibes y el recalce de pozos ciegos, como también lo fue el arco de medio punto y escarzado, un diseño de similares características estructurales. Sin embargo la bóveda de cañón corrido, una forma estructural íntimamente relacionada con la tectónica del material y empleada por distintos pueblos desde la más remota antigüedad no se utilizó en viviendas y solo la encontramos en obras de culto.<sup>111</sup> El criterio de construcción “a la moderna” con formas rectas y puras fue una característica de las ideas racionales de la ilustración que dominaron el paisaje y el imaginario porteño, donde el colectivo social entendía que las viviendas se jerarquizaran por tener la cubierta plana.<sup>112</sup>

### El saber

Es cierto que los técnicos y artesanos afincados en Buenos Aires conocían el instrumental científico y los adelantos del saber tecnológico, como el herrero José Antonio Espínola, que poseía libros como “Máquinas y Maniobras de Marina” y “Elementos de la Ciencia”<sup>113</sup> como también es cierto que muchos de los artesanos frecuentaron en sus lugares de origen los progresos técnicos que luego implementaron en el Río de la Plata. También el saber matemático básico y los cálculos geométricos eran conocidos y fueron utilizados en las mensuras de terrenos allá por el último tercio del siglo XVIII como queda evidenciado en incontables juicios por ocupación de tierras ajenas, donde los pilotos agrimensores realizaron nuevas mensuras utilizando un instrumental más desarrollado y cálculos avanzados.<sup>114</sup>

En el campo del conocimiento arquitectónico, algunos historiadores aseveran que ya en 1582, apenas unos años después que fueron impresos en Europa se embarcaron hacia México los libros de Vitrubio y Alberti,<sup>115</sup> y también circularon en la Misión Jesuítica de Candelaria allá por el siglo XVIII. No se hallan mencionados en ninguna de las bibliotecas de Buenos Aires escritos sobre temas

<sup>104</sup> Es el caso de las vigas, apoyadas y bi-empotradas, que soportan cargas de un entrepiso hallándose éstas sometidas a esfuerzos de flexión en el lado inferior y compresión en el superior.

<sup>105</sup> AGN, Sucesiones 7779, año 1809, ff. 35 y sig., Juan Jose Abalo; Véase también AGN Sucesiones 3468 año 1809, ff. 4 y sig., Theniente Coronel Juan Antonio Albarracin.

<sup>106</sup> El Censor, 06 de febrero de 1818, trata el tema de los techos de azotea.

<sup>107</sup> Se observa reiteradamente en los documentos y en los avisos de venta de viviendas, encontrar señalado la característica de la cubierta como cubierta plana a la moderna, característica que era tomada en la época como un elemento jerarquizante que incrementaba el valor de la propiedad.

<sup>108</sup> En el relevamiento de obras coloniales Nadal Mora solo se refiere a obras de culto o institucionales realizadas con bóvedas Ibidem.67, Lámina76.

<sup>109</sup> AGN, Sucesiones 3868, año 1809, ff. 9 y sig., Alvarez Miguel.

<sup>110</sup> AGN, Sucesiones 8575, año 1801, ff. 11 y sig., Uriarte Vicenta Ramona doña.

<sup>111</sup> Ward Perkins, J. B., “Arquitectura Romana” en VV.AA., *Storia dell’Architettura*, Buenos Aires, Viscontea, 1982, p. 19.

<sup>112</sup> Propaganda de la venta de una propiedad situada atrás de la Iglesia de La Merced, La Gazeta de Buenos-Ayres, 15 de julio de 1815.

<sup>113</sup> AGN, Sucesiones 5590, año 1812, ff. 5 y sig., Espinola Jose Antonio.

<sup>114</sup> Como ejemplo AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 7 4 ff. 161 y sig., año 1785 “de la Peña Isidoro Enrique c/ Aldao María Josefa sobre mensura”. Véase también AGN, Permisos de Construcción, IX 11 1 1, f. 194 y sig, Andres de Caxaraville c/ Sicardo 02 de abril de 1787, por invasión en los terrenos en los Altos de San Pedro; AEC, Acta del 13 de septiembre de 1783. don Pablo Zizur piloto agrimensor.

tecnológicos o de diseño.<sup>116</sup> Sin embargo y a pesar de no conocerse los libros que transitaron en la ciudad transmitiendo el saber arquitectónico, si podemos afirmar con un alto grado de certeza que el conocimiento existía. La descripción del templete en honor de Carlos IV, realizado por el gremio de Abasto, muestra que el proyectista poseía saberes sobre los estilos griegos planteando ejecutar la obra con un orden arquitectónico dórico.<sup>117</sup> Otros alarifes trajeron el conocimiento arquitectónico al haberlo incorporado en su formación tecnológica realizada en el viejo continente, como don Antonio Masella que figura como destacado arquitecto en un documento del Cabildo.<sup>118</sup> A fines del siglo XVIII el empresario de la construcción Matheo Chorroarín, nacido en Buenos Aires se había trasladado a Italia para perfeccionarse y trabajar en la construcción.<sup>119</sup>

No obstante la falta de documentos como hemos expresado, se han encontrado significativos signos de diseño, que son mucho más que indicios y llevan a tener la certeza de que el conocimiento plástico–arquitectónico circulaba en el espacio porteño, ya fuera por transmisión oral o por la existencia de bibliografía no hallada aún en los archivos.<sup>120</sup>

### El Número de Oro

Se interpreta como neoclásico en la arquitectura vernácula, a los diseños que abrevaron en las ideas del renacimiento y recuerda en su potencial estético variantes que a partir de la gramática de los órdenes griegos y latinos, incorporaron la renovación de un lenguaje con caprichosas desviaciones que, sin embargo, mantienen la energía de grandeza y la pureza del diseño. El neoclasicismo tuvo la libertad y la diversidad del diseño dentro de los cánones estrictos de los órdenes arquitectónicos, una plástica que superó el plano de la arquitectura, para penetrar en la estética de la decoración y la ropa.

Al analizar la composición de la vivienda que se proyectó para don Bartolomé Domínguez, una casa con mirador, diseñada con los conceptos de la arquitectura clásica basada en el número de oro, tanto en su planta como en la elevación en fachada, plantea un ejemplo fundamental que nos permite interpretar que no fue un hecho simplemente casual la concepción formal y espacial de la obra, llevándonos ello a comprender con mayor fuerza que las ideas sobre el saber del diseño existía entre los proyectistas.<sup>121</sup>

### La calidad de la mano de obra

Si en los dibujos de los planos podemos observar grafismos y ornamentos propios de conceptos arquitectónicos ligados al neoclasicismo, en el área tecnológica no fue rápido la incorporación del saber de los avances tecnológicos.

Un interrogante que podemos hacernos sobre el saber de los

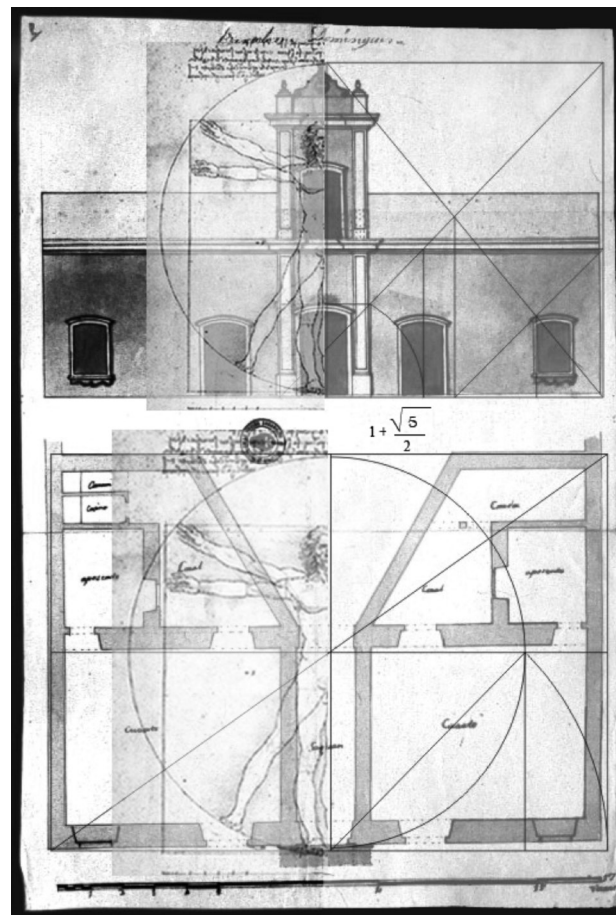


Figura 46: Proporciones Áureas en el diseño (Sobre plano original, dibujo de Osvaldo Otero)

individuos, es la captación y transmisión del conocimiento, la heredad tecnológica. La técnica constructiva es un saber independiente de la finalidad, aunque el programa arquitectónico y el aspecto social condicionan la respuesta tecnológica. Poco sabemos del origen de los migrantes internos y de los migrantes europeos que trabajaron en los distintos gremios que articularon el sistema de la construcción en el Buenos Aires colonial y como ellos conformaron la heredad constructiva.

Vértiz en 1780 ordenó que todos los oficios se organizaran por gremios, pero como otras muchas medidas que quiso implementar el poder ibérico en América no todos los artesanos cumplieron estrictamente la medida, habiendo por lo tanto un marcado sub-registro en el censo levantado por el escribano don Joseph Zenzano. Los alarifes presentados al Cabildo que cumplimentaron la norma fueron 103 profesionales entre maestros, oficiales, media cuchara y aprendices, que según el documento la mayoría poseía una larga experiencia en el gremio. Muchos de aquellos albañiles eran oriundos de Buenos Aires, siendo los restantes españoles y un muy escaso número de Portugal, Tucumán, Santa Fe, Paraguay.<sup>122</sup> En el año 1778 un 27,87% de la población económicamente activa eran artesanos, de los cuales un 6,24% pertenecían al sector

<sup>115</sup> Gutiérrez, Ramón, *Transculturalización en el Arte Americano en Pintura, Escultura y Artes útiles en Ibero América 1500-1825*, Madrid, Cátedra, 1995, pp. 18-19.

<sup>116</sup> Ripodaz Ardanaz, Daisy, "Libros, Bibliotecas y lecturas", en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, Planeta, 1999, TIII pp. 247-279.

<sup>117</sup> AGN, Papeles del Cabildo IX 19 4 2, f. 587, noviembre de 1790.

<sup>118</sup> *Ibidem.* 93, p. 106.

<sup>119</sup> AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno 13 1 3 16, año 1797.

<sup>120</sup> Gombrich, Ernst Hans, *Gombrich Esencial*, Madrid, Debate, 1996, p. 232.

<sup>121</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 11 1 1 f. 75, don Bartolomé Domínguez.

de los obreros y un 10,56% a los peones. Aquel conjunto de hombres eran naturales de la tierra oriundos de Santiago del Estero, Tucumán, Salta, Córdoba, junto a los guaraníes que se hallaban en las Misiones, liberados luego de la expulsión de los Jesuitas que surcaron la frontera pampeana llegando a Buenos Aires y trabajaron un gran número de ellos en los gremios afines a la construcción,<sup>123</sup> pudiéndose destacar que el grupo “blanco” no dominaba el sector de artesanos y los peones mayoritariamente pertenecían a la población esclava,<sup>124</sup> siendo muchos de los negros, jornaleros en obras de edificación o en gremios ligados a la misma.<sup>125</sup>

A principios del siglo XIX había en Buenos Aires herreros y carpinteros europeos de muy distintos estados, ingleses, italianos, portugueses, alemanes e irlandeses<sup>126</sup> pero sin embargo la oferta de mano de obra libre, de artesanos especializados fue limitada y ello provocó la elevación de los costos en las ciudades de América colonial, pauta que se observa en Buenos Aires siendo un ejemplo de ello el alto valor para la época de los trabajos de herrería de la casa Elorriaga cuya mano de obra en 1811 insumió la suma de 2340 pesos 6 reales.<sup>127</sup> (Figura 5)

La idea central del sistema esclavista, era la oposición sistemática a la formación de trabajadores calificados, sin dejar de reconocer que la aplicación de dicho concepto no fue lineal en el mundo. En los estados de Río de Janeiro y Río Grande do Sul fue significativa la participación de mano de obra esclava en trabajos especializados,<sup>128</sup> y fue el método empleado para romper las históricas formas de trabajo cooperativo en Querétaro y Puebla.<sup>129</sup>

En Buenos Aires la carencia de europeos jóvenes pobres planteaba la falta de aprendices y las ciudades sufrían una constante escasez de bienes y servicios artesanales, por lo que la elite debió recurrir a la mano de obra esclavizada para suplir la demanda.<sup>130</sup> Los comerciantes, clérigos y burócratas invirtieron en esclavos que trabajaron en oficios calificados pertenecientes a artesanos blancos. Peón fue el primer escalón en las labores de obra que tuvieron los hombres esclavizados que luego escalando posiciones llegaron a ser oficiales. El sistema permitió la inversión en esclavos especializados o la capacitación por parte de los artesanos que los hacía bienes altamente rentables y podían ser aún más explotados que los libres obteniendo los amos una mayor rentabilidad.

La importación no afectó directamente al valor de la casa por las características de los insumos utilizados,

no viéndose la construcción directamente sometida a la presión económica de los productos foráneos como ocurrió con los textiles por las masivas importaciones de mercaderías industrializadas. La importación de esclavos a partir de 1790 que mayoritariamente se incorporaron al gremio de la construcción, uno de los oficios con mayor mano de obra esclava fue una pauta que hizo desaparecer los aprendices y oficiales libres,<sup>131</sup> permitió bajar los costos de mano de obra y regular el mercado de trabajo. Este sistema opresor sostenía una economía arcaica, en la cual, los amos obtenían una mayor plusvalía en un esquema primitivo de esclavismo.

### Los aspectos económicos de los materiales y la obra

Siendo los aspectos financieros un condicionante fundamental en la realización de la vivienda, los procesos económicos inciden en la construcción de la misma e influyen y articulan el mercado inmobiliario. Dada la importancia del tema se hace necesario realizar algunas consideraciones, sobre el costo y financiamiento de la edificación haciendo por ello necesario puntualizar el comportamiento de los insumos que trasladan sus valores a la obra concluida.<sup>132</sup>

### La variación de los precios de los insumos

En un universo de múltiples variables los materiales presentan diferencias de calidad que dificultan la comparación, entonces solo podemos establecer patrones de similitud entre algunos de ellos y a partir de las singularidades pensar el sistema. En las construcciones realizadas en Buenos Aires, tenemos para la concreción del objeto vivienda, materiales de todos los orígenes, aunque mayoritariamente se utilizaron en la obra los de procedencia local o sudamericana. Para evaluar y comparar la mercadería se debe puntualizar que existen múltiples variables a tener en cuenta, como por ejemplo para cualificar un producto natural: la madera que poseía un significativo peso económico en el conjunto de la obra, debemos considerar las dimensiones, el índice de humedad y los nudos, elementos que marcan la calidad y ello no se hallan reflejado en los escritos figurando solamente el origen, una pauta que dificulta el análisis.<sup>133</sup> En el caso de insumos de origen europeo los mismos presentan análoga dificultad siendo una muestra de ello la quincallería que estaba constituida por una infinita gama de tiradores, picaportes, cerraduras, fallebas, etc. que se consignan sin datos precisos, hecho que impide una mínima clasificación, como también ocurre con el hierro

<sup>122</sup> AGN, IX 36 2 6, 03 de agosto de 1780 Padrón de Gremios.

<sup>123</sup> Moreno, José L, Historia de la Familia en el Río de la Plata, Buenos Aires, Sudamericana 2004, p. 60.

<sup>124</sup> Moreno, José L, “La estructura social y demográfica de la ciudad de Buenos Aires en 1778” en Sánchez Albornoz, Nicolás, *América Colonial, Población y Economía, Anuario de Investigaciones Históricas*, N° 8, Universidad Nacional del Litoral, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias del Hombre, Rosario, cuadro 1, p 157.

<sup>125</sup> Studer, Elena F.S. de, *La trata de negros en el Río de la Plata durante el siglo XVIII*, Buenos Aires, EUDEBA, 1958, p. 330.

<sup>126</sup> *Ibidem* 87, pp. 116 y 178.

<sup>127</sup> Johnson, Lyman “Artesanos” en Hoberman, Louisa / Socolow Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 272. Vease también el documento AGN, Sucesiones 5590, año 1811, ff. 5 y sig., Espinola Jose Antonio.

<sup>128</sup> Goreneder, Jacob, O esclavismo colonial, São Paulo, Ática, 1992, p. 481.

<sup>129</sup> *Ibidem*. 133, p. 28

<sup>130</sup> AGN, Real Aduana IX 10 4 7, Carta del 13 de agosto de 1803 escrita por Jose Proyet al Administrador de la Real Aduana de Montevideo.

<sup>131</sup> *Ibidem* 133, p.273.

<sup>132</sup> Romano, Rugiero “Algunas consideraciones sobre la Historia de los Precios en la América Colonial” en JohnsonLyman / Tandeter, Enrique *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 45-80. Ver también Johnson, Lyman, “Salarios Precios y Costo de Vida”, en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani, Tercera Serie, Numero 2, 1º semestre de 1990 pp. 133-157; Johnson, Lyman “Historia de los Precios en Buenos Aires” en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, pp. 153-190.

<sup>133</sup> Ejemplo AGN, Aduanas Interiores XIII 14 6 1, p. 40 vta, 12 de marzo de 1785 Guia del Paraguay.

del que solo se asentaba la cantidad y en ningún caso se marca el espesor y tipo.<sup>134</sup>

Por ello para el estudio de la tendencia de los precios se ha seleccionado los insumos básicos característicos y contrastables que mayoritariamente incidían en el costo del los edificios de vivienda realizadas durante el período de análisis. Mientras Rugiero Romano reafirma las tesis expuestas en 1962, sobre un alza de precios en Europa (1740-1815) y plantea en América una situación inversa y opuesta, es decir precios con tendencia a la baja, Lyman Johnson sostiene una tesis contraria.<sup>135</sup> Dado que los análisis realizados por este último autor se basaban en fuentes institucionales y los datos consignados en este trabajo provienen en un 99% de los casos de fuentes privadas, se contrastaron en la misma época el precio de los materiales de construcción que fueron consumidos en obras del Estado y se las relacionó con los insumos utilizados en edificios particulares. Johnson analizó los valores de una serie donde incluyó alquileres, productos alimenticios y materiales de construcción como el ladrillo, construyendo con ellos un Índice de Precios y Salarios a valores constantes y sostiene que tuvieron una propensión permanente al alza en el período 1776-1811, aunque debemos destacar que la tendencia fue un mayor crecimiento de los precios en relación a la remuneración de los trabajadores.<sup>136</sup>

Las series de precios de los distintos insumos de la construcción y los costos de salarios jugaron un papel en el mercado inmobiliario permitiéndonos ello comprender los comportamientos de las sociedades de antaño. Los simples números anotados para las transacciones, llevan implícito un previo estudio que descarta las alteraciones que son fruto del método de pago, calidad del producto y forma de entrega.

El valor de cambio contiene el número abstracto que en el momento histórico le asigna el mercado. Es interesante destacar que no apareció ningún escrito que utilice el trueque como moneda de intercambio y si múltiples documento de pago en moneda corriente por provisión de materiales o trabajos de arquitectura. Es necesario puntualizar que el valor con el que se trabajó en esta investigación se refiere a los datos correspondientes al ladrillo de pared y a partir del siglo XIX, el insumo complejo “pared doble de ladrillo asentada en barro.”<sup>137</sup>

Se verificó así que los precios de un mismo insumo, en el mismo momento histórico, en el sector oficial como el ladrillo de pared, teja, cal o vara cuadrada de pared doble y los precios consignados en las tasaciones de viviendas del sector privado mantuvieron similares cifras.<sup>138</sup>

Los costos consignados para el ladrillo de pared corresponden a un total de 169 datos, mayoritariamente pertenecientes a las tasaciones de las viviendas realizadas

en las sucesiones. Podemos así decir que las tendencias generales guardan un paralelismo significativo entre la mediana de los valores del ladrillo de pared y las del Índice de Precios elaborado por Lyman Johnson.

El comportamiento de los insumos de construcción marcan en el Río de la Plata tendencias disímiles tanto a valor constante como a valor nominal. Analicemos tres productos, la cal, la teja y el ladrillo de pared. (Figura 47 y Figura 48) Los tres componentes a lo largo de los cuarenta años estudiados, tuvieron fuertes oscilaciones pero la tendencia general fue disímil. Mientras la cal importaba mayoritariamente de la Banda Oriental a valor nominal se comportó con una levisima tendencia al alza, a valor deflacionado mantuvo estable el precio. El gráfico muestra también, que el precio nominal de la cal sufrió en 1804 un significativo aumento y un comportamiento estacional desigual dado por flujo de demanda, donde el precio se incrementó ante la escasez del producto. El precio de la cal oscilaba en valores próximos a los 16 reales y por reglamentaciones dictadas por el Cabildo que obligaban a mejorar las viviendas y blanquearlas, aumentó su costo en un 50% pasando a costar 24 reales como precio oficial, que

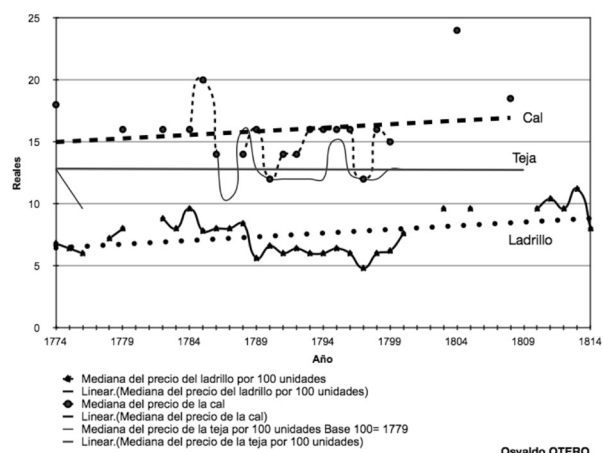


Figura 47: Precio de los materiales a valor nominal.

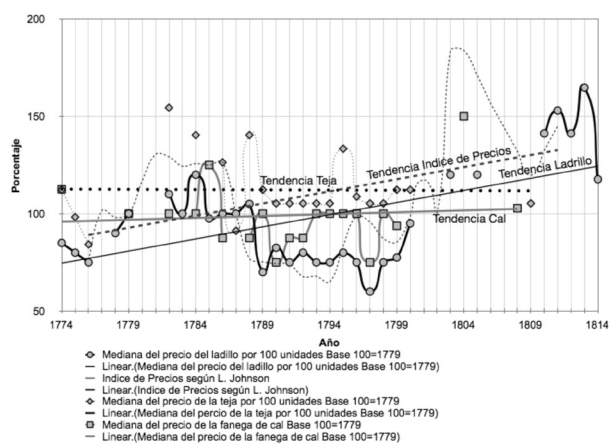


Figura 48: Precio de los materiales a valor constante Base 100 = 1779.

<sup>134</sup> AGN, Real Aduana IX 10 5 1, 12 de Febrero de 1806, Bergantín El Místico procedente del puerto de Cádiz.

<sup>135</sup> *Ibidem* 141, p. 120.

<sup>136</sup> *Ibidem* 139, cita 3. Véase también Barba, Fernando E., *Aproximación al Estudio de los Precios y Salarios en Buenos Aires desde fines del siglo XVIII hasta 1860*, La Plata, UNLP, 1999.

<sup>137</sup> Tanto Lyman Johnson (1992) como Fernando Barba (1999) no consignan la calidad de los ladrillos y los precios eran muy diferentes entre los que correspondían a la Construcción de pared y los utilizados en cubierta o solado.

<sup>138</sup> Como ejemplo: AHPBA 7 2 110 10 Real Cárcel año 1797; AGN, Sucesiones 7776, año 1798, don Diego Romero; AGN IX 21 4 3 Iglesia de San Nicolás, año 1802; AGN, AGN, IX 19 5 4, año 1805; AGN, Sucesiones 7777 don Antonio Rivero de los Santos, año 1810; AGN, Sucesiones 6493, Maria Elena Lezica, año 1805.

fue sobrepasado por las fuerzas económicas del mercado y se cotizaba a 30 reales.<sup>139</sup>

Otra variable significativa con la cual se puede construir una serie consistente referida a los insumos de construcción, es el costo de la teja árabe.<sup>140</sup> La tendencia de la curva de la mediana de precios nominales del ciento de tejas puestas en obra, mantuvo a lo largo del ciclo, similares valores (Figura 47) con algunos picos puntuales, pero se conservó estable la tendencia a lo largo de los años y si lo analizamos a valor constante (Figura 48) observamos una levisima pérdida de cotización compatible con una menor demanda, derivada la misma de la nueva estética arquitectónica con cubierta plana que dominaba en las construcciones de la época.

Es también interesante analizar una variable compleja, como la pared doble de ladrillo asentada en barro en los primeros años del siglo XIX, período para el cual contamos con información documental sólida.<sup>141</sup> Desde el punto de vista cuantitativo se verificaron precios de los materiales y los de obra ejecutada por unidad de medida, estudiándose la pared doble de ladrillo asentada en barro cuya unidad de cálculo fue la vara cuadrada, un insumo complejo, integrado por materiales y mano de obra.

El ladrillo de pared, un insumo con fuerte incidencia en el costo total de la obra, tuvo una tendencia desde fines del siglo XVIII hasta principios del XIX signada por un significativo aumento tanto a valor nominal (Figura 49) como a valor constante. (Figura 50) A lo largo del período, el ladrillo fue el componente que adquirió mayor incidencia en el precio final de la mampostería, seguido por la mano de obra, que como se observa en el gráfico, el ladrillo aumentó un 75%, mientras que el precio de la pared creció un 40%, siendo la diferencia del 35% la que fue absorbida por la mano de obra, la alimentación y los otros insumos. Por ello el valor del costo de la pared doble de ladrillo asentada en barro a lo largo del período se explica por una sobre explotación de los esclavos y también de los obreros libres, hecho señalado en los análisis de los salarios realizada por Lyman Johnson.<sup>142</sup>

Como síntesis podemos afirmar que el comportamiento de la tendencia de los precios de los tres insumos descriptos muestra divergencias a lo largo del período, mientras la teja que debido a su morfología debió seguir la orientación de los precios del ladrillo, sin embargo por imperio de los diseños arquitectónicos tendió a la baja dado seguramente por su menor uso.

La fanega de cal, que a valor nominal mantuvo la relación con el ladrillo, a valor constante tendió a la baja. El ladrillo mantuvo una permanente tendencia al alza, hecho compatible con la morfología de los edificios y la tecnología empleada siendo el cerámico el insumo

dominante que más insidió en los costos de la construcción de viviendas.

La transformación de la arquitectura no estuvo dada por el aporte de nuevos materiales, ya que cualquiera de los utilizados por la nueva arquitectura eran conocidos en la ciudad desde mucho tiempo antes, ni tampoco fue significativo para la transformación formal de la vivienda la llegada de nuevos herrajes, la provisión masiva de vidrios desde Europa o la aparición de nuevas calidades de hierro en planchuela, "quadradillo" o redondo. Las nuevas tipologías formales implicaban una mano de obra más especializada y un nuevo enfoque en el tratamiento tecnológico de los materiales.

Al reconocer los productos que en forma primaria o elaborada intervinieron en los procesos constructivos, permite interpretar la respuesta proyectual, que tuvo en los materiales un componente fundamental pautando ello la calidad de la obra y también su análisis nos permite comprender que los insumos fue un elemento que caracterizó la arquitectura y resignificó el status del propietario.

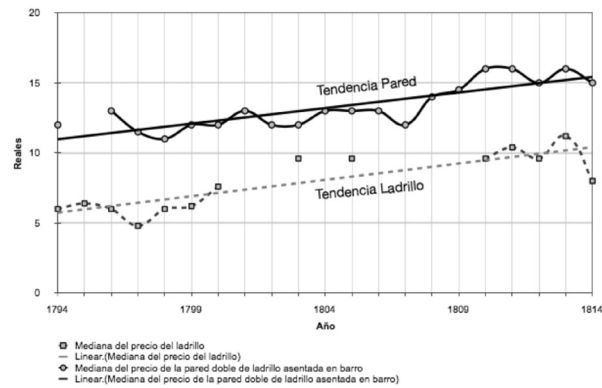


Figura 49: Precio de la pared y el ladrillo a valor nominal.

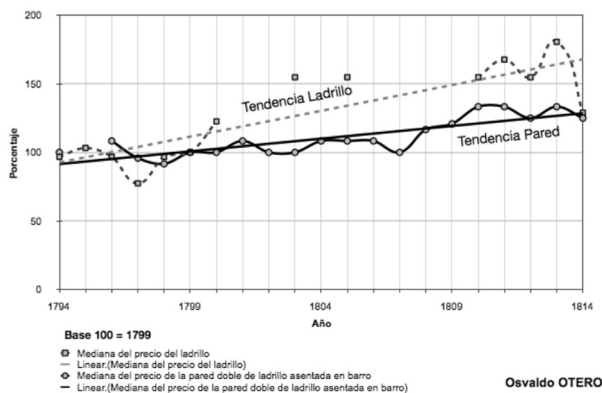


Figura 50: Precio de la pared y el ladrillo a valor constante Base 100 = 1799.

<sup>139</sup> AGN, IX 10 1 8 f 213, Bando de don Rafael de Sobremonte 9 de Agosto de 1804.

<sup>140</sup> También llamada española o muslera.

<sup>141</sup> La pared, variable estudiada como conjunto, es un insumo sumamente interesante para utilizar como parámetro de análisis, ya que hay 2 elementos de máxima incidencia la mano de obra y el material principal, "ladrillo". Los demás componentes, cal, tierra blanca y agua se mantuvieron estables a lo largo del período analizado. Dada la forma de tasación la incidencia de altura no estaba contemplada, y es lógico que así fuera por la altura de las construcciones de la época. Además existe un límite en la capacidad de resistencia de los morteros de asiento y por ello no es factible levantar mas de una cierta altura (1m aproximadamente) por día.

Se consideran valores ideales calculados en base a las tablas de insumos de obra - Un oficial y peón colocan 4 varas cuadradas de pared doble por día de trabajo de 8 horas y consumen por vara cuadrada 126 ladrillos, 0,35 varas cúbicas de argamasa compuesta por bosta, tierra o tierra blanca, polvo de ladrillo y agua -CHANDÍAS M E , *Cóputos y Presupuestos*, Buenos Aires, Editor Alsina, 1992 - p 50 y 364.

<sup>142</sup> La referencia al "estado" conlleva el concepto de superestructura organizada.

# LOS BIENES INMUEBLES

*No venga a tasarme el campo  
con ojos de forastero  
porque no es como aparenta,  
sino como yo lo siento<sup>1</sup>*

*Osiris Rodríguez Castillo*

La casa en tanto es mercancía, es el fruto del trabajo humano que satisface necesidades y el terreno urbano, es el sustrato de la vivienda, un bien cuya oferta es inelástica. Los bienes inmuebles han sido estudiados en tanto configuran un valor significativo que hace a la vida, al status y a la movilidad social. Es evidente que los bordes que delimitan los campos de estudio son muy lábiles dada la amplitud y la carga temática que cada uno de ellos tiene, pudiendo pensarse entonces que discurrimos caminos paralelos que no hacen a la historia y al hombre, sin embargo la posesión o la locación de una vivienda tienen una carga significativa, que marca el nivel social del propietario o habitante, permitiendo meterse en las conductas y el funcionamiento de una sociedad.

En la teoría clásica económica la tierra urbana es un factor de oferta y adquiere su valor de mercancía mayoritariamente a partir de mejoras que vienen de tiempos anteriores. En esencia el precio de dicho bien se establece como otros factores de la producción.

¿Podemos hablar de una oferta de tierra restringida en el Buenos Aires colonial hasta los primeros años del período independiente? ¿Podemos hablar de variaciones de valores por la oferta o demanda en una economía arcaica en el *Ancien Régime*? La formación de los precios, tanto de lotes urbanos como de la vivienda y los alquileres de casas, se establecieron en un mercado donde incidieron las relaciones de vecindad, los vínculos interpersonales, la seguridad y también la estructura de los servicios de aprovisionamiento, transporte, circulación y comunicación. En el imaginario social este complejo sistema poseía un alto grado de primitivismo que lo llevó a generar una estructura urbana con una cierta, pero no permanente inelasticidad de la oferta, ya que la ciudad carecía de límites físicos limitantes que cerraran el perímetro urbano y solo la distancia y la seguridad se constituyeron en las barreras para la ocupación de la periferia. Ello permitió jerarquizar el precio de los lotes en el reducido espacio central y en forma gradual los distintos anillos que lo circundaban, en muchos casos, más por los valores sociales (proximidad a gente de la elite) que por la infraestructura y equipamiento, llámense ellos mejores caminos, provisión de agua o de alimentos.

El análisis del tema permite observar que existieron

múltiples alternativas que interactuaron en la determinación del precio de los terrenos e influenciaron en la cotización de los sitios. Podemos citar entre las innumerables variables tenidas en cuenta por el mercado para la fijación del valor la proximidad al polo mercantil, las mejoras en las vías de comunicación, el nivel de inundación, la valoración del entorno en el imaginario, pautas culturales propias del adquirente ligadas a las relaciones parentales o étnicas, etc. En una sociedad estamental, se tornaba atractivo y simbólico el lugar, en tanto la proximidad a los factores de poder le agregaba poder y como tal, anexaba valores ideales que incidían en las cotizaciones a los bienes. Lo dicho para el suelo, tiene por extensión validez para todo el mercado inmobiliario que se comportó siguiendo las mismas pautas mercantiles y culturales.

Dadas las múltiples características que tiene una vivienda, desde el volumen edificado a los niveles de lujo-confort, desde la función al deseo, desde la adecuación de las necesidades ofrecidas a los requerimientos propios del adquirente, convierte los valores cuantitativos unidos a los cualitativos significantes en una suma total que hace a cada casa y por extensión a cada terreno o cada espacio a ser locado en un ente único. En el tema de los alquileres se hace sumamente difícil encontrar la unidad que representara el universo analizado,<sup>2</sup> dado que tomar un valor como absoluto con los datos que corresponden a muy diversas viviendas, en muy distintos lugares, con muy dísimil valoración social del entorno y un infinito número de propietarios hacen que las series elaboradas tengan una cierta relatividad. Esto lleva necesariamente a realizar una consideración teórica: la carencia de datos que sistemáticos a lo largo del período estudiado de los precios de una casa y aún teniéndola, las variaciones que la misma sufrió a lo largo del tiempo cronológico, por el mantenimiento, crecimiento o evaluaciones valorativas del entorno en el momento de cotización, resulta imposible considerar el valor económico de una unidad individual.

Sin embargo con el objeto de hacer un análisis que diera una idea del mercado, se consideró a Buenos Aires como una unidad global urbana, pudiendo allí integrar los parámetros con que analizamos el sitio, la casa o la locación, en un espacio geográfico común. Este método analítico, podríamos hoy equiparlo con el valor del metro cuadrado, ya fuera construido o de suelo, una unidad

<sup>1</sup> Rodríguez Castillo, Osiris, "Como yo lo siento", *milonga, Poemas y Canciones Orientales* Montevideo, RCA (LP), 1962.

<sup>2</sup> Johnson, Lyman, "Historia de los Precios en Buenos Aires" en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 169.

de medida ideal que se utiliza para la tasación estimativa aún hoy y que tiene un valor analítico importante, pues los resultados obtenidos estadísticamente concuerdan con las tendencias generales del mercado de bienes inmuebles en un momento y en un determinado espacio geográfico.

En la ciencia estadística, la inferencia probabilística ayuda a describir el proceso,<sup>3</sup> entonces, las tendencias tienen el sentido del valor total y no de la unidad individual, permitiendo su utilización comprender el funcionamiento del mercado inmobiliario y a través de él, la sociedad.

### La locación de viviendas

En la parte referente al encuadre jurídico se han analizado algunos de los múltiples conflictos por el alquiler de espacios domésticos, como también las distintas formas legales en que se concretó el acuerdo de partes. Merece sin embargo remarcar lo referido al marco de mantenimiento de las unidades y la forma de pago. Es interesante observar en los recibos de alquiler como se desglosaron meticulosamente los distintos insumos y mano de obra invertidos por el locatario para la refacción y mantenimiento de las viviendas. No existían en aquella época formas específicas en que se cancelaran los alquileres, pudiéndose hallar entre los documentos recibos por pagos realizados por adelantado (nueve meses) y también otros en que se abonó al año o más de comenzada la locación.<sup>4</sup> Es interesante remarcar, que siendo aquella una economía escasamente monetizada, las locaciones fueron mayoritariamente, aunque no exclusivamente canceladas en moneda corriente de a ocho reales.

La demanda y el precio de los alquileres para Río de Janeiro en el período 1810-1820, reconoce que los inversores rentistas llegaron a obtener un 10% anual de utilidad o aún más sobre el capital colocado (descontando el mantenimiento de las unidades) y si bien se podía obtener más ganancia en otras inversiones, (pues el alquiler a valor nominal tuvo una sustancial pérdida a través del tiempo) sin embargo, por constituirse en una fuente segura de acumulación y adquirir un valor significativo en el imaginario social llevó a un cambio en la actividad mercantil de muchos hombres cariocas, mercaderes que mudaron de comerciante a rentistas urbanos, una actividad que le agregaba status, dado que la renta tenía en el ideario de la sociedad colonial un contenido aristocratizante.<sup>5</sup>

En otros espacios coloniales como la ciudad de México en el siglo XVIII, los alquileres tenían una baja incidencia pues se estimaba eran baratos. En el espacio porteño la locación de viviendas en el período de transición del siglo XVIII al XIX, dado la importante demanda fue en sentido opuesto a lo ocurrido en la ciudad de México.<sup>6</sup>

La renta es la capacidad que tiene el bien (en nuestro caso la vivienda) de dar un beneficio. Los factores de oferta tienen un alto componente de inelasticidad, en un

período determinado, (existe necesariamente un tiempo cronológico entre la demanda y la satisfacción de la misma) el rendimiento depende fundamentalmente de la necesidad. Las rentas de la inversión con respecto al capital inmovilizado, deben ser corregidos y se deberá descontar el costo del mantenimiento de la unidad ya que en la totalidad de los casos que contamos con la documentación los mismos se hallaban a cargo del propietario.

La importancia del bien, el volumen edificado, la ubicación espacial y el imaginario social se refleja en los múltiples precios que tuvieron las casas alquiladas, mostrando los documentos fuertes oscilaciones en los valores, un hecho que no debe ser pasado por alto en los análisis. Por ello este estudio reitera que las conclusiones que se vierten se refieren al mercado global y no a una casa en particular. Es también interesante observar que a lo largo de todo el período estudiado, hubo locaciones de unidades a valores inferiores a la media del mercado, pauta que se reconoce en la constante y paralela curva media aritmética (Figura 51). Ello es compatible no solo con casas de menor valor locativo, sino también, con alquileres que en los documentos pueden figurar como “una vivienda”, pero corresponderían solo a habitaciones o parte de un cuarto.

El análisis de las relaciones económicas lleva a hacer una observación básica donde es interesante destacar, que en los primeros años del virreinato en la ciudad de Buenos Aires fue importante la demanda de bienes para locar y la misma fue cubierta por una constante oferta. En aquella época la relación valor casa y porcentaje de alquiler, superó las expectativas de los propietarios, brindando una significativa rentabilidad las unidades locadas. Aquella situación se revirtió a partir de mediados de la última década del siglo XVIII donde se evidencia una brusca caída en las utilidades hasta fines del siglo, debiéndose tomar en cuenta que entre otros factores hubo una sobreoferta correlativa con la importante inversión en construcciones realizada en la década anterior. Ello movilizó el mercado y progresivamente en el tiempo observamos que las nuevas locaciones tuvieron precios significativamente inferiores a la media. Dichos valores traccionaron a la baja los costos

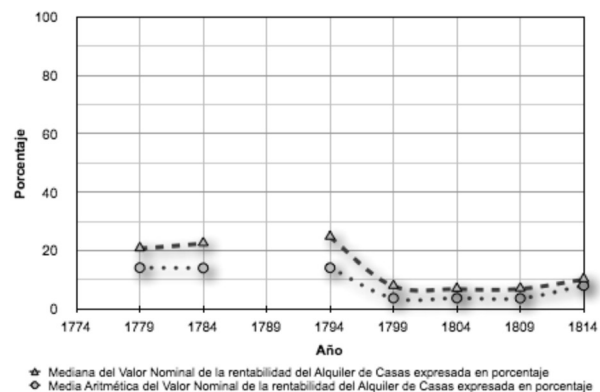


Figura 51: Rentabilidad anual del alquiler de viviendas.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Turner, J. C., *Matemática Moderna Aplicada. Probabilidades estadísticas e investigación operativa*, Madrid, Alianza, 1974, pp. 174-175.

<sup>4</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 3 6 317.

<sup>5</sup> Fragoso, João / Florentino, Manolo, *O arcaísmo como projeto, Rio de Janeiro*, Civiização Brasileira, 2001, p. 231. Ver también el cálculo realizado en base a los valores de los salarios y el valor de los alquileres.

<sup>6</sup> Haslip-Viera, Gabriel, “La Clase Baja” en Hoberman Louisa / Socolow Susan *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, p. 347.

<sup>7</sup> Elaborado en base a los valores de los alquileres brindado por L. Johnson y datos consignados en el valor de los bienes inmuebles, sin descontar los costos de mantenimiento.

de alquiler y seguramente también, todo el mercado inmobiliario.

En los inicios de la decimonovena centuria se verifica en los protocolos notariales, un notable aumento en las operaciones de compra-venta de viviendas y paralelamente una mayor demanda de bienes para alquiler. En un paisaje de precios de alquiler amesetados, la fluctuación alcista que comenzó a insinuarse en el año 1805, generó fuertes reacciones en la sociedad, un hecho que se reflejó en juicios y también en quejas al Cabildo realizadas entre otros por don Domingo Reynoso.<sup>8</sup> Sin embargo el precio del alquiler no guardaba relación con el valor de las casas construidas que se enajenaban en el mercado porteño, tal como lo interpretaban hombres de la élite.<sup>9</sup> La leve alza se mantuvo amesetada en el tiempo con leves fluctuaciones y continuaron similares precios hasta el comienzo de la segunda década del siglo XIX. De cualquier forma, no hallamos un correlato en la rentabilidad que brindaban las inversiones en casas con los alquileres, ya que si bien las locaciones de inmuebles tuvieron una suba, los valores de las viviendas construidas subieron aún más. (Figura 52 y Figura 53).

Con posterioridad al proceso revolucionario de mayo de 1810, las tendencias cambiaron significativamente y probablemente la suba en el precio de los alquileres posterior a la Revolución de Mayo tenga sus raíces en la emergencia militar.<sup>10</sup>

Silvia Mallo estudió las familias inglesas, y aquellas que decidían residir en la ciudad usualmente tendían a alquilar una vivienda, haciendo notar Mac Cann que los valores de las locaciones era muy *“alto costo de la vida en general y de los alquileres en particular.”*<sup>11</sup>

La segunda década del siglo XIX se desarrolló en un paisaje homogéneo donde observamos que las solicitudes de viviendas para alquiler tuvieron en continuo aumento, una tendencia que fue acompañada por los precios. Los valores de las locaciones tendieron a la suba por la carencia de oferta, cuyo origen lo rastreamos en múltiples factores que sumados, potenciaron la desinversión en unidades a ser alquiladas.<sup>12</sup> Entre ellas encontramos motivos generados en la década anterior, como la incertidumbre producida por las Invasiones Inglesas, la inflación, la baja rentabilidad de las locaciones, el cambios en las pautas culturales, la adquisición de casas solo con criterio de asegurar la herencia o el capital, o propiedades destinadas a ser alquiladas que fueron luego ocupadas por los hijos solteros o casados que tendieron a vivir separados de los padres, generaron un lento cambio en las pautas de vida y en la conformación socio-urbana. Un ejemplo de ello es el caso de las hijas del don González Rivadavia “mujeres revoltosas” que pretendían vivir “solas e independientes.”<sup>13</sup> Todo este conjunto de factores restringió el ofrecimiento

de bienes inmuebles para ser alquilados, produciendo una inelasticidad de la oferta en el corto tiempo, que fue acompañado por la suba en los precios dada la creciente demanda.

Siendo aquella una economía frágil con escasas opciones de inversión, el ámbito de los bienes inmobiliarios se comportó con la dinámica propia de una economía de mercado, mostrando un paralelismo entre la rentabilidad obtenida por las unidades alquiladas y la potencial inversión en vivienda.

Estimando el volumen de operaciones a partir de la cantidad de unidades vendidas cada 1000 habitantes relacionándolas con un momento en que todas las variables se hallaban igualadas, se observa un proceso asincrónico donde la máxima rentabilidad del período se obtuvo en el momento en el que se efectuaron el mínimo número de operaciones de venta de viviendas. Es decir se restringió la oferta en función del usufructo mensual que brindaba el alquiler y ocurrió exactamente la situación inversa en el período en que se obtenía la mínima rentabilidad. Se verifica además que más allá del período estudiado, (Figura 52) con posterioridad a la Revolución de Mayo, la media aritmética tiende a superar a la mediana, señalando este indicador que comenzaron a aparecer unidades en alquiler de valor superior, tal vez con ¿mayor calidad y confort? que se desvían de los valores medios del mercado.

En función de la correlación de los datos anteriormente enumerados, podemos sugerir como primera conclusión, que no hubo una relación económica directa que indujera desde el punto de vista del lucro rentístico la adquisición de unidades de vivienda construidas en el siglo XIX (Figura 52) donde se percibe claramente la directa vinculación entre el significativo aumento de la propiedades, cuya consecuencia se acusa en paralelo con la baja en la rentabilidad de los alquileres dado que los costos de locación no acompañaron el valor de las propiedades,

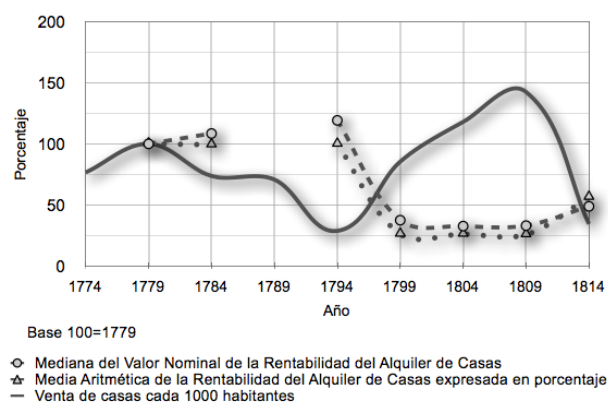


Figura 52: Relación entre la rentabilidad y la venta de unidades cada 1000 habitantes base 100=1779.

<sup>8</sup> AEC, Acta del 11 de diciembre de 1805.

<sup>9</sup> AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 1 14 16 F 1 año 1808 Escalada Jose Antonio c/ Romay Gonzalo sobre transferencia de arrendamiento.

<sup>10</sup> *Ibidem.* 2, p. 173. El proceso también se halla analizado por Amaral, Samuel, “El descubrimiento de la financiación inflacionaria Buenos Aires 1790-1830” en Investigaciones y Ensayos, Academia Nacional de la Historia, N° 31, Buenos Aires, 1988, pp. 371 y 398. En el mismo el autor analiza el estado económico y la financiación observando que las contribuciones extraordinarias sobre las fincas, comercio evidenciaron las limitaciones financieras.

<sup>11</sup> Mallo, Silvia C., “Los ingleses vecinos de Buenos Aires, sus inversiones en propiedades urbanas (1810-1850)” en VI Congreso Internacional de Historia de América, TVI, 1982 p. 249.

<sup>12</sup> *Ibidem.* 2, p.173. En el mismo el autor sostiene la idea de la suba en los alquileres.

<sup>13</sup> Wrigley, E.A., *Gentes, Ciudades y Riqueza*, Barcelona, Editor Crítica, 1992 p. 221.

correspondiendo entonces las fluctuaciones en los precios, a otras variables, entre ellas, la compra con destino a la vivienda propia, inversiones con carácter hereditario o mantenimiento del valor en un mundo dominado por una economía no-capitalista y un sistema mercantil arcaico.

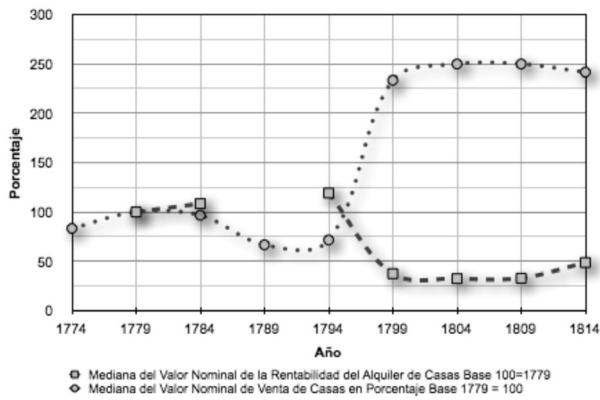


Figura 53: Relación entre el valor de la propiedad y la rentabilidad por alquileres Base 100= 1779.

### El comercio de bienes inmuebles

Los juicios sucesorios son una interesante fuente documental integrado por las tasaciones para estudiar el comercio de inmuebles en la época. Estos documentos tienen implícita una búsqueda anárquica, aunque es necesario remarcar que en ella se obtienen datos muy ricos, con un mayor detalle y una descripción más pormenorizada del bien enajenado. Otra fuente más sistemática y ordenada se halla constituida por las ventas protocolizadas en los registros notariales. Las escritura tiene en si, el valor y certeza del documento público fehaciente, concreto del hecho, pero no debemos olvidar que hay protocolos realizados muchos años después de la operación real de venta y traspaso del bien, realizándose la misma por reclamos del comprador.

El Registro Notarial es una fuente institucionalmente sólida empleada por múltiples historiadores como Braudel, Maraval, Fragoso, Fiorentino, Gôes, Saguier y Rosal tomando como base las escrituras protocolizadas.<sup>14</sup> La fuente notarial es la más certera y sólida con que contamos para investigar y conocer la evolución del mercado de bienes inmuebles, en el Buenos Aires de la época. Podemos inferir con una mentalidad trasgresora, que los valores consignados en la fuente no se ajustaban a la realidad, ya que dichas operaciones se hallaban gravadas por la alcabala y consecuentemente, podemos pensar que se tendía a registrar subvaluados los bienes. Sin embargo, comparando las ventas oficiales en pública almoneda de unidades habitacionales, con otros registros de operaciones similares entre particulares, se observa que los precios consignados tienen un alto grado de similitud<sup>15</sup> y también podemos sostener que hay indicios ciertos de la vulneración de las normas en las cesiones o traspasos, que también abonaban alcabala y en cuyas escrituras se verifica precios menores muy diferentes a las operaciones

de venta, abonándose por lo tanto un menor impuesto, tal como surge de los recibos del pago de las mismas. Dado que lo importante para el estudio del mercado inmobiliario urbano son los valores como tendencia, se descartaron en la muestra las operaciones concretadas en los Registros Notariales y asentadas como cesiones, donaciones y traspasos, como así también por las medidas y ubicación se eliminaron a los fines estadísticos las quintas para no distorsionar la muestra y las ínfimas fracciones de terreno como las ventas generadas por desplazamiento del eje medianero. Se hace notar que en la investigación los precios manifestados en la escritura como “libres de derechos y alcabala” se corrigieron para la el análisis, incrementándose un 3,5% correspondiente a dichos gastos, con el fin de ponderar igualmente todos los precios manifestados.

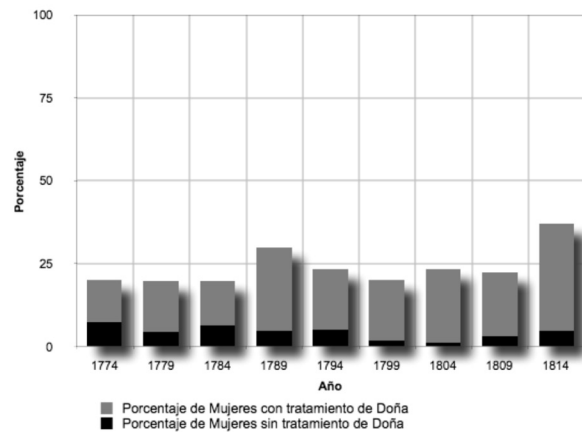


Figura 54: Participación de la Mujer en las operaciones inmobiliarias.

Es necesario puntualizar que en los últimos años la demografía histórica ha considerado la importancia y trascendencia que en aquel sistema económico tuvieron las mujeres viudas, solteras, solas o como cabeza de agregados domésticos, con una participación que aunque limitada, no por ello fue menos importante.<sup>16</sup>

Del análisis de los registros surge una dinámica de género, en un mundo en que la mujer necesitaba de la anuencia del marido o el padre para realizar operaciones mercantiles. La intervención femenina en el mercado inmobiliario fluctuó entre un mínimo del 19% y un máximo del 37% en 1814, haciendo la salvedad que la participación de la mujer pudo estar inducida por el marido, ya que los hombres de la elite menospreciaban los actos que pudieran significar un litigio, y como tal, una pérdida de prestigio, por lo que colocaban a la mujer por ser conceptualizada por la sociedad de la época como inimputable. Sin embargo no podemos quedarnos con una visión en la que solo actuaban las mujeres por delegación y mandato ya que un número tan significativo de viudas, casadas con anuencia judicial, mujeres solteras o en algunos casos mujeres que solo consignaron la edad y manifestaron ser “de estado honesto”, configura un importante universo que seguramente actuó por si y participó activamente en

<sup>14</sup> Saguier, Eduardo R, *Mercado inmobiliario y estructura social*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993; Fiorentino, Manolo / Gôes José Robert, *A Paz das Senzalas*, Río de Janeiro, Civiização Brasileira, 1997; Ibídem. 5; Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974; Rosal, Miguel Ángel, *Pardos y negros en Buenos Aires*, Tesis, FAHCE, UNLP, inédita, 1983.

<sup>15</sup> Como ejemplo AGN, Registro Escribanos 1º, año 1774, Pedro Nuñez f. 63vta.

<sup>16</sup> Moreno, José L, *Historia de la Familia en el Río de la Plata*, Buenos Aires, Sudamericana, 2004 p. 30 y p. 65, además en el capítulo III existen consideraciones acerca de la participación de la mujer en la economía colonial.

la compra o venta de bienes inmuebles. La contribución femenina en el mercado de inmobiliario nos acerca a las conductas del conjunto de mujeres sujetas a las vivencias de compañeros ausentes por las situaciones de conflicto bélico en la vasta frontera pampeana, a los que podemos agregar los comerciantes que penetraron y surcaron el inmenso territorio de la América Meridional o viajaron a España, donde algunos de ellos murieron, otros se afincaron en otras latitudes y no regresaron, determinando que las mujeres porteñas salieran del ostracismo a la que habían sido condenadas.

Es interesante destacar que siendo aquella una economía arcaica, no monetizada, la casi totalidad de las operaciones de compra/venta de inmuebles se abonaron en metálico. Solía aparecer en las escrituras notas donde se aclaraba que el dinero pertenecía a sus ahorros, o que se efectuaba en plata acuñada de su propiedad, es decir hubo un importante numerario atesorado por la gente y retirado de la circulación.<sup>17</sup> Ello no invalida la existencia de ventas a crédito con hipoteca a favor del vendedor e incluso se realizaron transacciones sin ningún adelanto en dinero efectivo. El valor restante de las operaciones de compra-venta cancelado con intereses, tuvo un ratio que fluctuaban entre el 5 ó 6%.

En el Buenos Aires hubo un desarrollo superior al primitivo intercambio y es notorio que de los 845 casos analizados de venta de casas y terrenos, fueron escasísimas las operaciones en las que se consignó el pago en especies. Como ejemplo estuvieron las transacciones realizadas entre doña Justa Aguirre y don Domingo Gauto, donde la primera entregó a este último como parte de pago, ladrillos de techo a razón de 12 pesos el millar o la venta que realizó don Marcos Martínez de Carmona a don Gregorio de la Cruz Pérez en la cual se abonaría una parte con trabajo, aunque finalmente se canceló en metálico.<sup>18</sup>

El número de documentos estudiados fue importante y no aparentan estar los precios incrementados por venta con hipoteca, ni tampoco se observa que los acreedores tuvieran premura en que se les cancelara las acreencias, sino que se constata como privilegiaron aquellos hombres el constante pago de intereses, que en muchos casos se extendieron largos años al plazo previamente pactado. Las hipotecas se encontraban también asentadas generalmente en el mismo protocolo de venta, siendo como dijimos censatario, el vendedor del inmueble o una Capellanía, habiendo escasos protocolos donde se registre terceros prestamistas.<sup>19</sup>

Los estudios realizados sobre las transacciones inmobiliarias en el Río de la Plata se orientaron básicamente sobre la comercialización de tierras rurales, mercado que fue investigado entre otros por Eduardo Saguier que tomó como estructura y base documental los Registros Notariales que se hallan en el A.G.N.<sup>20</sup>

El escaso abordaje del mercado de bienes raíces urbanos

obliga a realizar algunas notas y consideraciones con el fin de enmarcar el desarrollo y evolución de la ciudad, la inserción de la vivienda y consecuentemente el impacto en la estructura social.

Las fuentes documentales utilizadas para la investigación de los valores inmobiliarios urbanos se basaron en los protocolos y se encaró el estudio sabiendo que faltaban una serie importante de Registros Protocolizados de Escribanías. En el análisis se trabajó con el procedimiento de cálculo estadístico, una herramienta de estudio que nos permite utilizar modelos aritméticos. La elaboración de la muestra se efectuó con una construcción probabilística, donde la totalidad de los individuos con capacidad legal de hacer operaciones inmobiliarias pueden estar por lo menos una vez en la misma y necesariamente no todas las combinaciones tienen igual probabilidad de estar en ella, cuidando también en el universo muestral que incluyó la totalidad de las ventas protocolizadas en los registros analizados habiendo unidades ubicadas en las distintas parroquias.

El tiempo cronológico deseado por el imaginario social sobre una obra es diferente del tiempo de evolución de la sociedad, y éste también difiere del tiempo de la materialización de la vivienda. La arquitectura, por esencia tiene un período que transcurre entre la toma de decisión, el proyecto, el comienzo de la obra, y la concreción del edificio, un conjunto que articula tiempos muy distintos a otros objetos de la cultura material, que por su naturaleza, generan respuestas inmediatas en la sociedad. Esta matriz del proceso arquitectónico y constructivo llevó a la necesidad de plantear en la investigación periodos de tiempo que tendieran a incluir distintos hechos políticos sociales o económicos en los períodos cronológicos del estudio, con el fin de ampliar el universo y darle basamento a la construcción de la muestra estadística. Los períodos de catástrofes climáticas y sanitarias unidos a los ciclos económicos llevan necesariamente a impactar el universo de la venta de bienes inmuebles por lo que dadas las características tipológicas de las variables sujetas a estudio el punto de restablecimiento del equilibrio demora entre tres y cinco años. Entonces dado que el período investigado es la transición del siglo XVIII al XIX, se construyó una serie cronológica cuyos intervalos se calcularon cada 5 años, pues la casa demanda un tiempo entre la idea y la finalización de la obra, todo con el objetivo de analizar las tendencias y no los valores absolutos.

La necesaria búsqueda de un momento significativo, a partir del cual se estableciera un sistema imaginario de igualdad en los distintos datos, con el fin de contrastar la evolución de las variables a lo largo del tiempo, llevó a buscar un conjunto de hitos significantes que marcaran un momento. Así sabemos que Carlos III fundó el Virreinato en el año 1776 y que el sistema de comunicaciones provocó demoras en la implementación y consolidación del mismo. Algunos historiadores lo sitúan entre los años 1778 y 1779, constituyéndose entonces este dato en un hecho político

<sup>17</sup> AGN, Escribanía Registro 3º Mariano de Echaburu, año 1789, f. 295. Sobre el tema ver además AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 3 I 13 124, 06 de marzo de 1799.

<sup>18</sup> AGN, Escribanía Registro 3º Mariano de Echaburu, año 1789, f. 295vta.

<sup>19</sup> AHN, Escribanías Registro 4º Martín de Rocha, año 1779, Juana Gutierrez negra libre f. 238vta; AHN, Escribanías Registro 3º, año 1799, f. 14 vta, don Juan Pedro Goubert y Doña Francisca Martina Ugarte (esposos) vendieron a don Bartholome Duran; AHN, Escribanías Registro 3º, año 1799, f. 28, Doña María Josefa de Galain y Sonarte vendió a don Antonio de las Caxigas.

<sup>20</sup> Ibidem. 14, cita 1

significante, como también lo fue en el mismo período, la realización en Buenos Aires y el ejido del Censo- Padrón. Fue pues, aquel último año una fecha significativa a partir de la cual se tomó como punto de partida de los análisis cuantitativos.<sup>21</sup> Se estudiaron entonces las similitudes y las contradicciones sobre la base de igualación de las variables en un punto construyéndose la serie estadística e iniciando la misma en el año 1774 y finalizando en 1814, ambas fechas extremas, con el fin de tener una pauta de la tendencia inicial y final del período.

Este estudio tomó como variables generales de comparación e indicadores de los procesos económicos, el Índice de Precios al Consumidor y el Índice de Salarios para la ciudad de Buenos Aires, elaborado por Lyman Johnson, cuya base es 100 en el año 1776, por lo que por método matemático se corrigieron las series estadísticas igualándolas en el año 1779.<sup>22</sup>

Los precios de los objetos de la cultura material en Buenos Aires son muy fragmentados y carentes de rigurosidad en la catalogación, debiendo además agregar la dificultad para cuantificar valores y significados incorporados idealmente al precio de una vivienda o de un sitio.

Un indicador determinante de la calidad de vida, es el espacio doméstico y el soporte físico en relación al entorno. Espacio social, necesidad y calidad constituyen un conjunto de variables que se imbrican con el valor físico y el valor social. Los supuestos teóricos del presente análisis tienden a conceptualizar e interpretar las tendencias del mercado inmobiliario, pensando a la casa como una unidad ideal en un espacio urbano y periurbano común.<sup>23</sup>

En el valor del suelo urbano y de la vivienda, se deben considerar las innovaciones tecnológicas, el volumen edificado, el lugar físico, las relaciones estamentales y las redes sociales, todos componente esenciales en la calidad de vida urbana y la valoración económica del bien inmueble.

Hechas las salvedades metodológicas, observemos e interpretemos los comportamientos de cada una de las distintas variables, considerando en el estudio el valor nominal y el valor referenciado al año 1779.<sup>24</sup>

Los Escribanos Públicos que actuaban en Buenos Aires, eran seis hasta el año 1788 con una relación de 1 escribano cada 3800 habitantes.<sup>25</sup> Seguramente el incremento poblacional levó al sistema jurídico a crear en aquel año un séptimo Protocolo, el Registro N° 7, cantidad que luego permaneció constante hasta más allá de 1814.

Los tiempos y los protocolos notariales no eran homogéneos, ni tenían un patrón común en la redacción de las escrituras. Por ello y con el fin de analizar las ventas de bienes raíces se realizó una muestra con un tratamiento estratificado, no proporcional, pues se conocía

previamente que faltan protocolos y la cantidad de registros era un número primo a partir 1788. Por ello, la muestra construida representa el 50% de los Protocolos de escribanos hasta el año 1788 y el 43% los restantes años.

De los datos que brindaba el registro, se tomaron las cifras anotadas, correspondientes a la totalidad de las ventas de terrenos y casas en el área urbana y periurbana de Buenos Aires llegándose a un total de 845 casos. En la muestra se descartó las que presentaban anomalías en las transacciones que puede llevar implícita distorsiones de valores al estar originada en dádivas, deudas o vínculos familiares quedando un universo total de 768 operaciones. Es decir se construyó un conjunto de datos sólidos, donde el error probabilístico se redujo entonces a la mínima expresión, siendo aleatorio el suceso de inscripción en uno u otro registro por parte del vendedor o comprador.

A partir de la media aritmética del número de escrituras protocolizadas para el año del período analizado, se infirió probabilísticamente el mismo número de operaciones a la totalidad de las restantes escribanías con el fin de estimar el volumen de operaciones realizadas en la ciudad. La hipótesis estadística construida, supone un universo homogéneo y las conductas alternativas de la población tienen una distribución normal.

Como observamos en el gráfico (Figura 55) existe un paralelismo entre la suma de los registros N° 3 y 4, cuyos protocolos pudieron ser consultados a lo largo de todo el período y la totalidad de la muestra con la anexión de un tercer registro, los N° 1 ó 6, que fueron analizados alternativamente y también usados como testigo. Este procedimiento permitió controlar el conjunto de la muestra y definir que la investigación y las conclusiones tienen validez, en tanto la muestra estudiada permitió construir un universo homogéneo.

A fin de establecer la relación habitante/operaciones inmobiliarias, se tomó como base las cifras de población del Censo Padrón de 1778 que según ese documento en la ciudad habitaban 24083<sup>26</sup> personas, cifra que aumenta según Ravignani hacia 1810 a 41642 personas.<sup>27</sup> Con estos

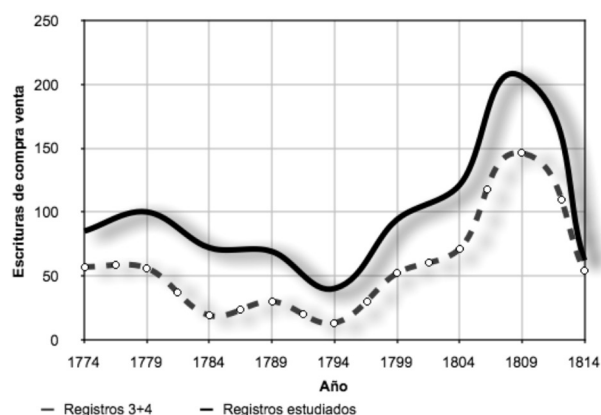


Figura 55: Operaciones de compra venta realizadas por año.

<sup>21</sup> Gelman, Jorge Daniel, *De Mercachifle a Gran Comerciante. Los Caminos de ascenso en el Río de la Plata Colonial*, Buenos Aires, UBA, 1996.

<sup>22</sup> *Ibidem.* 2, pp. 153-190.

<sup>23</sup> *Ibidem.* 2, p. 168.

<sup>24</sup> Se observa en los Registros Notariales que en la adquisiciones de bienes inmuebles se privilegiaba la ubicación del bien enajenado en relación a los linderos, incluso otorgando o concediendo derecho de tanteo.

<sup>25</sup> Tomado en base al censo de 1778-79.

<sup>26</sup> Ravignani, Emilio, *Documentos para la Historia Argentina*, Tomo X, Peuser, 1955, p. XXIII.

<sup>27</sup> *Ibidem.* 26, p. XXII.

datos y formulando una hipótesis de incremento anual acumulativo del 2,1 base sobre la cual se elaboraron los cálculos, se realizó la interpolación anual.

Es cierto que la tasa de crecimiento poblacional no fue constante a lo largo de todo el período y a manera de ejemplo se puntualiza la gran cantidad de muertes provocadas por las epidemias de viruela de 1794, 1796 y 1805, de angina gangrenosa y viruela en 1802 y 1803, de fiebre erisipela de 1809 o la disentería 1810 y 1811, cuyo correlato se evidencia en el notorio aumento de sucesiones, pero la tendencia en el largo plazo, como la que se analizan en la serie no se ve modificada por hechos puntuales equilibrándose a lo largo del tiempo.<sup>28</sup>

El mercado inmobiliario de casas y terrenos se comporto durante el período virreinal en forma asincrónica como se observa en el gráfico (Figura 56) teniendo el mercado urbano un cenit de actividad mercantil hacia fines del período colonial y en la misma época hay casi una meseta en las operaciones de venta de grandes superficies en el ámbito rural.

La Real Caja de Buenos Aires sufrió demoras o impedimentos por la disminución de los flujos de fondos del situado desde el Alto Perú, hecho que impactó en el movimiento económico de la ciudad, como sucedió en el año 1780 y también en 1809 en que se congelaron depósitos efectuados en la Real Caja por parte de particulares, dado que en aquel momento la burocracia recurrió transitoriamente a financiar el déficit de caja, con fondos depositados en ella no pertenecientes a la Real Hacienda o destinados a objetivos específicos para lograr monetizar la economía, conducta que también produjo un agudo proceso inflacionario.<sup>29</sup> Seguramente este hecho

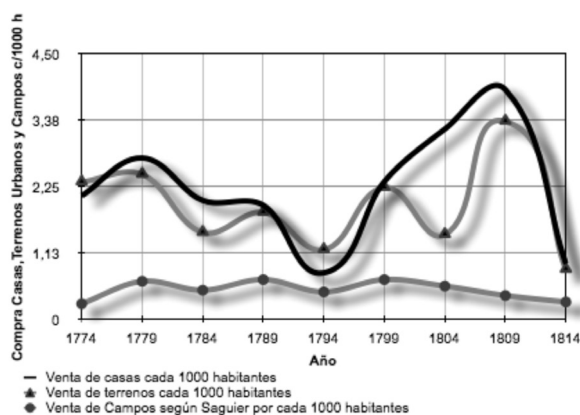


Figura 56: Operaciones de ventas de casas, terrenos y campos cada 1000 habitantes

indujo a los inversores para asegurar su patrimonio a orientar su dinero hacia la compra de bienes inmuebles.

Hubo una directa relación entre la vida urbana y la economía, un hecho que se advierte también en la Europa moderna y que sin duda repercutió en la América Colonial.<sup>30</sup> El flujo de mercaderes que viajaban a las colonias americanas, lo hacían como socios o agentes de comerciantes establecidos en Cádiz o Sevilla e incluso hubo nacidos en otras potencias europeas que establecieron múltiples redes mercantiles entre los comerciantes de la ciudad y las casas matrices.<sup>31</sup> Era un requisito *a priori* para ser aceptado por las élites locales, la prolongada residencia, la posesión de inmuebles y la diversificación de las fuentes de ingresos económicos, una forma de asegurar la continuidad ante las oscilaciones de una economía arcaica.<sup>32</sup>

Con los reparos que merecen los testimonios de los porteños que permanentemente se quejaban por las desgracias económicas, podemos ver la concordancia entre el mercado de inmobiliario y las constantes referencias a la tendencia depresiva de la economía. Los procesos recesivos y los flujos de moneda desde Potosí restaron circulante a la plaza y ello impactó en el mercado inmobiliario donde la escasez de metálico dificultaba el comercio en Buenos Aires y en el interior.<sup>33</sup>

El 10 de julio de 1791 don Gaspar de Santa Coloma escribió una carta a don Bernardo Sancho de Larrea, domiciliado en España, señalándole la imposibilidad de vender una casa. Otros documentos muestran las dificultades tenidas en el intento de remate de un edificio que perteneció a don Cosme Juan Espes, realizado varias veces en pública almoneda.<sup>34</sup> Aquella propiedad intentó ser rematada sucesivas veces a pesar de haberle bajado el valor de remate. Ello evidencia un mercado inmobiliario restringido por una depresión económica señalada por la carta de don Gaspar de Santa Coloma en un momento de una fuerte epidemia.<sup>35</sup>

Sucesivamente las guerras que entabló la España a partir de 1793 con Francia primero y luego con Inglaterra produjeron un ciclo económico recesivo que concluyó recién con la paz de Amiens en 1802. El permiso de intercambio mercantil con las colonias extranjeras dado en 1795 y la autorización del comercio con los neutrales otorgado por la Real Cédula de 1797, ayudó a mitigar los efectos de la crisis en Buenos Aires y a partir de los inicios del siglo XIX, tímidamente primero y plenamente luego hubo un resurgir económico estructurado sobre la base del comercio regular con la Metrópoli.<sup>36</sup>

<sup>28</sup> Socolow, Susan, "Introducción" en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, p. 20. Ver también García Belsunce, Cesar, *Buenos Aires 1800-1830*, Buenos Aires, EMECE, T 2, p. 110; *Ibidem* 14, cita 4.

<sup>29</sup> *Ibidem*. 2, cita 2. pp. 380 y sig.

<sup>30</sup> Lugar, Catherine, "Comerciantes" en Hoberman Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, p. 67 y p. 71.

<sup>31</sup> Como ejemplo tenemos a Marcelino Calleja en Buenos Aires y su hermano Joaquin en La Coruña, AHPBA, Real Audiencia y Cámara de Apelaciones 5 3 3 8; Domingo Belgrano Peris, sus hijos en Cadiz en *Ibidem*. 21; Cartas de Gaspar de Santa Coloma y su padre, AGN Sala VII Leg. 647, entre otros comerciantes.

<sup>32</sup> *Ibidem*. 30, p. 81.

<sup>33</sup> Socolow, Susan, *Los mercaderes del Buenos Aires Virreinal Familia y comercio*, Buenos Aires, de la Flor, 1991, pp. 180-181. El hecho de ser una economía arcaica no invalida que las operaciones se realizaran en metálico, y como ya expresamos en párrafos anteriores aparecen en las escrituras notas donde se consignaba que el pago se hacía con ahorros que poseía acumulados el adquirente.

<sup>34</sup> AGN, Sucesiones 5588, año 1788, Espes Cosme Juan, f. 48.

<sup>35</sup> AGN, Sala VII Leg. 647, don Gaspar de Santa Coloma.

<sup>36</sup> Barba, Fernando E., *Aproximación al Estudio de los Precios y Salarios en Buenos Aires desde fines del siglo XVIII hasta 1860*, La Plata, UNLP, 1999, p. 9.

Los ejemplos dados evidencian un paralelismo intenso entre los ciclos económicos y el mercado inmobiliario, como también con aspectos sanitarios de carácter masivo. La depresión económica concordante con la epidemia de viruela del año 1794<sup>37</sup> impactó no solo en el volumen de operaciones realizadas en Buenos Aires sino también deprimió los precios a los que se enajenaron las viviendas y los terrenos.

La invasión napoleónica en España produjo un cambio en la alianza política del Reino y fue notorio el arribo de naves mercantes británicas al Río de la Plata aumentando el comercio y estableciendo con su presencia no solo flujos de mercaderías sino también, el arribo de una importante corriente migratoria inglesa.

El análisis comparado de las ventas de terrenos en relación con la cantidad de habitantes en el espacio urbano y periurbano, contrastándolo con la enajenación de estancias, en base a la misma cifra demográfica permite concluir que los ciclos mercantiles inmobiliarios tienen una cierta tendencia similar hasta fines del siglo XVIII.<sup>38</sup> (Figura 57).

Si consideramos el año 1779, como un año donde todas las variables en relación a la cantidad de habitantes confluyeron, se observa una etapa Virreinal del siglo XVIII hasta 1784 con una actividad inmobiliaria cuyo comportamiento fue análogo para las viviendas y los sitios. (Figura 57) Dicha conducta es compatible con un momento donde la solicitud de inmuebles fue presumiblemente originada por las migraciones que demandaron espacios para alquilar, tendiéndose a restringir el mercado de ventas pues lo propietarios acumulaban en suelo o en vivienda. En las siguientes décadas fueron importantes los comportamientos erráticos de ambas variables, pudiendo observarse en el gráfico que hasta 1794 el mercado inmobiliario fue perdiendo importancia.

El ciclo económico recesivo ocurrido en el primer quinquenio de la última década del siglo XVIII orientó aún más hacia la baja los valores de las casas y las inversiones en suelo urbano. En el último quinquenio del siglo, tanto los terrenos como las viviendas se enajenaron con mayor fluidez, comenzando en aquella época una acelerada recuperación en la venta de inmuebles construidos que fue acompañada por los terrenos urbanos, auge que solo duró hasta las postrimerías del siglo. A comienzos del siglo XIX se diferenciaron ambas variables; mientras las viviendas construidas continuaron el ciclo ascendente, los terrenos perdieron importancia en el mercado hasta 1804, época en la cual se revirtió la tendencia y cobró nuevamente significación el volumen enajenaciones. A partir de la Revolución de Mayo fue constante la caída en la venta de lotes, casas y también en el suelo rural algo que ya había comenzado a principios del siglo, una conducta que podemos verificar en las variables.<sup>39</sup> (Figura 56)

El proceso de fragmentación hereditaria de la tierra en el espacio rural,<sup>40</sup> en la ciudad se verifica por la división

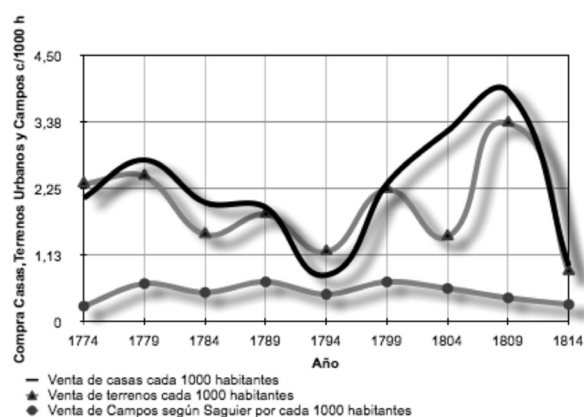


Figura 57: Venta de Casas, Terrenos Urbanos y Campos cada 1000 habitantes. Base 1779.

de lotes, mientras que las viviendas construidas no se dividieron en las sucesiones tal como se evidencia en las escrituras.

Mirando la producción de objetos de la cultura material podemos preguntarnos ¿Cómo en aquella época medían lo caro y lo barato? ¿Para quién era caro o era barata la tierra? Una primera salvedad que necesariamente debe hacerse en el comercio de bienes inmuebles desarrollado en el Buenos Aires de la época radica en que la ciudad no tenía una muralla limitante de la expansión urbana. En aquel contexto ¿es posible hablar de una oferta inelástica de suelo? El límite físico existente en las ciudades europeas amuralladas provocó tendencias alcistas en el valor del suelo urbano dada la escasez de lotes, llevando incluso a la realización de edificios de altura.<sup>41</sup> En Buenos Aires los borde eran de características borrosas, no se materializaban en forma física, ya que los arroyos limitantes de la ciudad eran solo zanjas fácilmente atravesables. El concepto fundamental que debemos incorporar en nuestro análisis para evaluar los costos del suelo urbano es que el precio se construía integrando una serie de variables intrínsecas y extrínsecas a los modelos económicos generadas por valores intangibles dados por el imaginario que valuaba la proximidad a vecinos notorios, la distancia al polo central, el equipamiento, los límites funcionales de aprovisionamiento, comunicación, la seguridad y la distancia no física sino estamental de vivir “extramuros”, elaboró en la sociedad la idea de una relativa inelasticidad de la oferta.

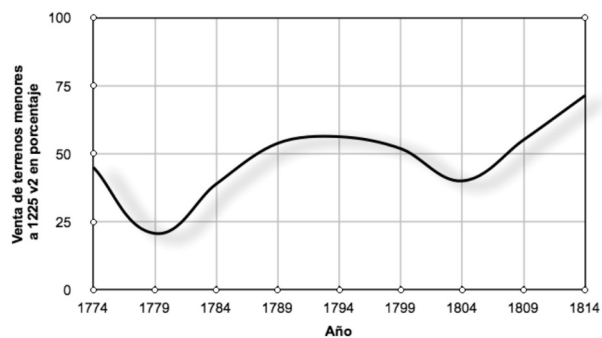


Figura 58: Fraccionamiento del suelo urbano en porcentaje de ventas de terrenos menores a las 1225 v<sup>2</sup>.

<sup>37</sup> Socolow, Susan, “Introducción” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, p. 20.

<sup>38</sup> *Ibidem.* 14, cita 1 p. 9.

<sup>39</sup> *Ibidem.* 14, cita 1 p. 71.

<sup>40</sup> *Ibidem.* 14, cita 1 p. 38.

<sup>41</sup> *Ibidem.* 14, cita 4 p. 395.

El análisis del gráfico (Figura 58) muestra que a lo largo del período estudiado, hubo dos momentos significativos en los cuales disminuyó el fraccionamiento del suelo urbano. Los mismos se produjeron en tiempos del establecimiento del virreinato y en la mitad del primer decenio del siglo XIX. En ambos momentos se produjo paralelamente la venta de sitios más significativos. Un comportamiento de características inversas sucedió alrededor de 1794. En torno a dicho año se enajenaron unidades de menor superficie dado el proceso económico recesivo. Es decir, el comercio de suelo urbano se adaptó en los distintos momentos a los requerimientos de la demanda y el fraccionando el suelo fue en función del poder adquisitivo. Se puede entonces decir que hubo una relación directa entre el valor de los bienes enajenados y la situación del mercado donde en los momentos recesivos se tendió a vender unidades con menor superficie y en los momentos expansivos en que paralelamente aumentaron los valores, se comercializaron terrenos más importantes en el espacio urbano. Podemos entonces concluir que hubo valores diferenciales en el suelo urbano y que ellos estuvieron determinados por la cierta inelasticidad de la oferta de “buenos lotes” que demandaba el mercado.

La caracterización y nivel social de los compradores y/o vendedores se halla plasmado en los documentos notariales por la inclusión de formas nobles y el tratamiento estamental de don.<sup>42</sup>

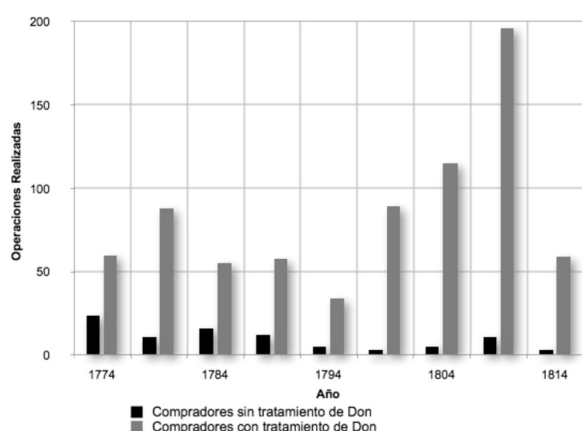


Figura 59: Tratamiento estamental Compradores.

La historiografía tradicional ha subestimado la intervención de los sectores bajos de la población en el mercado de bienes raíces, no queriendo en ningún caso sostener que los mismos dominaran el mercado, pero sí señalar que dicha participación existió y llegó a significar casi un 30% de las operaciones inmobiliarias antes de la instauración del Virreinato. Debe también quedar muy claro, que no deseo de ningún modo presentar una fotografía de aquella realidad como una vida primorosa, ni un mundo idílico de los sectores de los estamentos bajos o de los esclavos recién libertos porque poseían bienes materiales, solo se intenta retratar un momento y las pautas culturales de una época.

El desarrollo económico, llevó implícita la creciente participación en el mercado inmobiliario de los estamentos altos (hispano-criollos y europeos), una conducta que marcó paralelamente la creciente pauperización que tuvieron los estamentos bajos de la población, unido a la marcada hegemonía en el dominio del espacio urbano de los sectores de la elite. La tendencia dominante a lo largo del período virreinal fue signada por la creciente pérdida de participación en la adquisición de casas y terrenos en la ciudad por parte de los sectores de blancos pobres y las castas. Es decir que si bien los salarios fueron incrementados, el ritmo inflacionario de los bienes fue aún mucho mayor, como lo señala Lyman Johnson en la construcción del Índice de Costo de Vida, un conjunto de variables que evidencia la creciente y correlativa pauperización de los estamentos bajos de la población (Figura 67 y Figura 68).

La participación de los distintos estamentos, aunque no en el mismo nivel de importancia, evidencia un mercado inmobiliario que desde el comienzo del Virreinato fue signado por los patrones de inversión cuya tendencia fue divergente a lo largo de todo el período. Consecuentemente los precios estaban marcados por las características de las casas, su ubicación, la proximidad estamental y la demanda, siendo el valor absoluto que tuvieron las viviendas en el período anterior al Virreinato el más bajo del ciclo en investigación y a pesar de ello las mismas no se hallaban al alcance de muchos sectores asalariados.

Una primera lectura, lleva a verificar que en las dos primeras décadas del estudio, existió un paralelismo entre la media aritmética y la mediana del valor nominal de venta de casas habiendo siempre algunos precios significativos por encima de la media de mercado. La década que comenzó en el año 1777 y concluyó en el año 1784 fue un período duro para los sectores asalariados especialmente por el aumento de los alimentos y las viviendas.<sup>43</sup> Entre los años 1785 y 1795, se produjo una recuperación de los salarios de los obreros debido a la fuerte ocupación de mano de obra. Sin embargo los sueldos, no tuvieron su correlato en el mercado inmobiliario pudiendo observarse la creciente venta de propiedades urbanas por parte de sectores bajos (Figura 59).

A lo largo de todo el período virreinal y sobre todo la década de 1799 a 1809 se vendieron unidades por encima del valor de la media del mercado, siendo dichos precios originados por la ubicación, la superficie construida o la calidad unidades que fueron adquiridas por la elite porteña. (Figura 60)<sup>44</sup> De cualquier forma, aún las casas cuyos precios eran comunes en la ciudad seguramente estaban fuera del alcance de los sectores bajos de la población, los que permanentemente fueron vendiendo sus unidades en el área central de la planta urbana.

Más allá de las distintas visiones del período, podemos atribuir el muy leve repunte en la compra de bienes

<sup>42</sup> Mauss, Marcel transcrip to por Thompson, Edward P, “Folklore, Antropología e Historia Social”, en Historia Social UNED N° 3, Valencia, 1976.

<sup>43</sup> Ibídem. 2, pp.187-188.

<sup>44</sup> Estas son como ejemplo una muestra de los valores extremos por la venta de unidades significativas protocolizadas con precios muy distintos de la media del mercado. AGN, Registro Escribanos 3°, año 1799, Nuñez Pedro, f. 220; AGN, Registro Escribanos 6°, año 1804, Agrelo inocencio A., f. 693; AGN, Registro Escribanos 6°, año 1809, Agrelo Inocencio a., f. 258vta; AGN, Registro Escribanos 3°, año 1804, Echaburu Mariano de, f. 358vta; AGN, Registro Escribanos 4°, año 1804, Melo Gregorio R., f. 20; AGN, Registro Escribanos 6°, año 1804, Agrelo Inocencio A., f. 250.

inmuebles ocurrido en la ciudad alrededor del año 1784 a un aumento en la liquidez y la circulación monetaria, un momento con fuerte inversión en el sector constructivo, pero que muestra también un sistema económico colonial arcaico, una economía cíclica desestructurada y débil.<sup>45</sup>

Si la misma variable la analizamos porcentualmente en valores constantes referidos al año 1779, se verifica que en el período que transcurre desde el año 1774 hasta el año 1794 existió una constante coincidencia de las curvas media aritmética y mediana, que describe una conducta social marcada por un cierto ascetismo período en el que no se realizaron operaciones superiores a la media del mercado. (Figura 62)

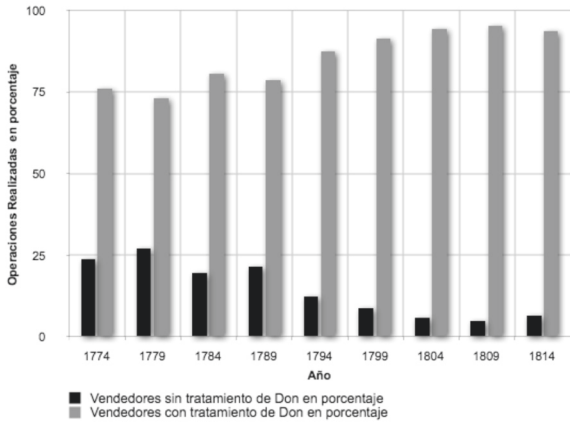


Figura 60: Tratamiento estamental Vendedores.

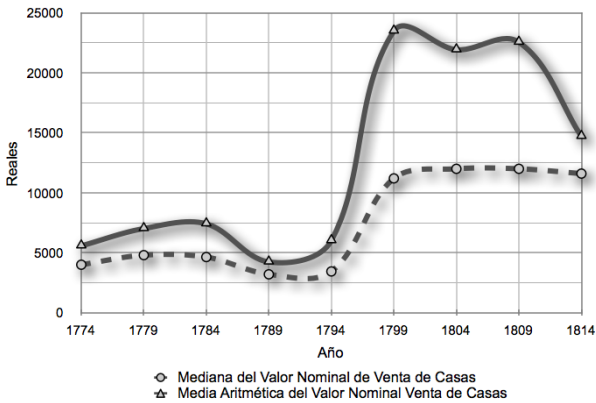


Figura 61: Valor nominal de la venta de casas.

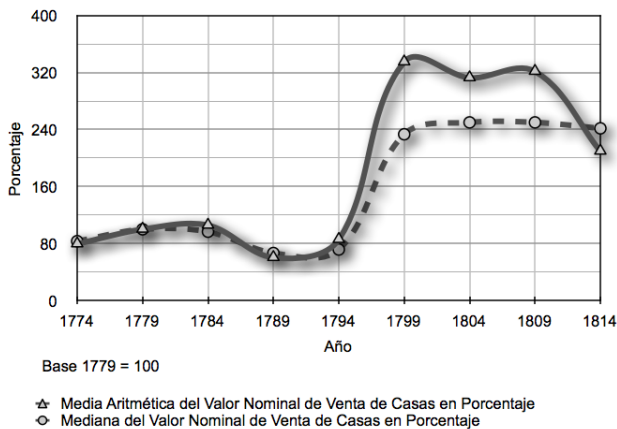


Figura 62: Valor de la venta de casas en porcentaje en relación al año 1779.

Debemos además señalar que aquella pauta económica tuvo también el significado de marcar el desarrollo de un proceso en el que la demanda fue satisfecha por la oferta, constituyéndose la vivienda en aquel momento en un bien elástico. Se observa también que a partir del año 1794 existió un creciente y sostenido requerimiento de unidades jerárquicamente más importantes, tendencia que se mantuvo con ligeras oscilaciones hasta 1810.

Fue también significativo que el aumento de los valores de las casas acompañó un período inflacionario.<sup>46</sup> En el siglo XIX fue importante el número de operaciones de venta de inmuebles que aún a valor deflacionado, su precio fue manifiestamente superior a la media del mercado, hecho que señala la venta de unidades significativamente importantes. Luego de la Revolución de Mayo y en torno al año 1814 la enajenación de bienes raíces acompañó el proceso recesivo realizándose operaciones que marcan la inversión del ciclo ascendente. Junto a la tendencia a la baja de los precios, podemos señalar un sin número de transacciones que caracterizaron el momento de estancamiento o depresión económica incluso, comercializándose unidades a un precio inferior a la media del mercado algo casi inexistente en los años anteriores.

La investigación lleva también necesariamente a observar el comportamiento en el valor nominal y porcentual de los terrenos urbanos ya que ellos tienen relación directa con el mercado de viviendas y también con la inversión en construcción.

La demanda por distintas características físicas del bien o anímicas del comprador influyó sobre la tasación de los bienes inmuebles, pudiendo sumarse a ello mecanismos compulsivos siendo la geografía del status, los valores ambientales referidos a la ubicación física del lote y las medidas del mismo los que impulsaron el aumento o depreciación del bien.

En las cuatro décadas estudiadas se constataron patrones de conducta temporalmente asincrónicos en el mercado inmobiliario. Desde el mismo momento de la implantación del virreinato hay una creciente valorización de algunos terrenos significantes sobre lo común del mercado que traccionaron necesariamente el precio de los terrenos en general.

Si analizamos los valores de venta de terrenos a valor nominal y a lo largo de todo el período (Figura 63) se puede concluir que hubo dos momentos significativos a lo largo del ciclo estudiado. El primero fue marcado con un máximo sucedido en torno al año 1789 con valores superiores a la media del mercado y el segundo hito sumamente importante, se obtuvo con los precios máximos de la época en el año 1804.<sup>47</sup>

Son destacables ambas fechas, la primera que señala los precios más elevados con ventas superiores a las medias del mercado dentro de un panorama general de precios amesetados concordante con un período de demanda de viviendas por las migraciones y en paralelo con una época de desarrollo de la construcción. La segunda se obtiene con valores máximos del ciclo estudiado, a mediados

<sup>45</sup> Ibidem. 36, p. 9.

<sup>46</sup> Ibidem. 2, pp 153-190.

<sup>47</sup> Ibidem. 10, cita 2. pp. 380 y sig.

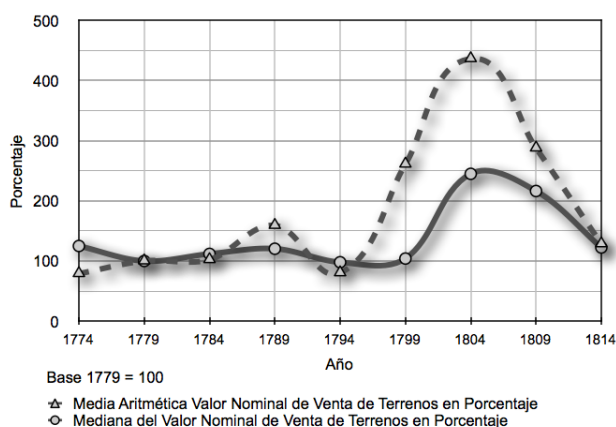


Figura 63: Valor nominal de la venta de terrenos.

de la primera década del siglo XIX, un momento en que el valor de las viviendas construidas había tomado un gran impulso y en paralelo hubo una fuerte demanda de unidades de mayor nivel.

La recesión ya descrita a partir del año 1789 y agudas epidemias indujeron, como en las unidades construidas, la baja de los precios tanto a nivel constante como a valor nominal, situación que se mantuvo hasta mediados de la década de 1790. En torno al año 1795 comenzó a revertirse el proceso teniendo los terrenos un fuerte crecimiento en los precios a valores nominales y también constantes, que alcanzó su cenit en el año 1804 sucediendo correlativamente con una expansión económica. En dicho momento se acentuó la oferta de tierra urbana, tanto de lotes con características estándar como también de otros que tenían cotizaciones extremas significativas. A partir de dicho momento y aún después de la Revolución de Mayo podemos observar un mayor número de sitios (Figura 64) teniendo a valor nominal un ligero aumento que no alcanzó a cubrir el proceso inflacionario. Ello muestra una pérdida permanente a valor constante de los precios del suelo urbano, un proceso que continuó hasta más allá de 1814.<sup>48</sup>

En el análisis de los precios de los sitios a valores constantes, tomando base del estudio el año 1779, igual que los análisis anteriores, observamos que en dicho año se invirtió la tendencia de cotizaciones extremas. En el

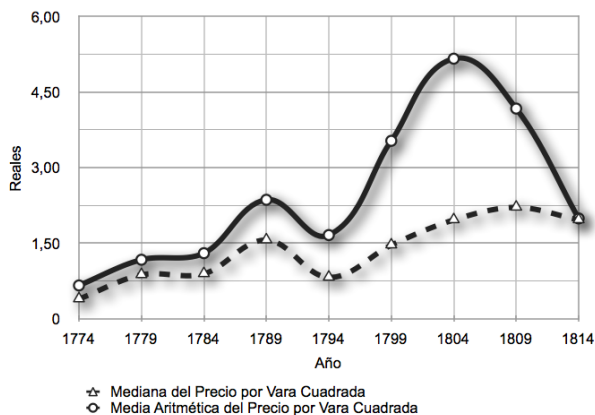


Figura 64: Valor de la venta de terrenos y el volumen total de ventas en relación al año 1779.

período pre-virreinal hubo ventas cuyos precios fueron marcadamente inferiores a la media de las operaciones inmobiliarias en la época. La valuación de los terrenos a valor constante durante los años sucesivos a la implantación del virreinato evidencia un mercado inmobiliario con pautas erráticas. Así podemos observar valores superiores a la media del mercado en la década de 1780, compatible con el período de bonanza económica y un ciclo de depresión que ya hemos marcado en torno al año 1794, donde decayó el volumen del mercado inmobiliario y los precios. Ya en el ocaso del siglo XVIII fue significativo el incremento de los valores de algunos lotes, pauta que con el inicio del siguiente siglo fue acompañado por la media del mercado. Aquel aumento no solo se desarrolló en paralelo, aunque no igual índice con la inflación, y es evidente que se vendieron terrenos significativos (Figura 63 y figura 64).

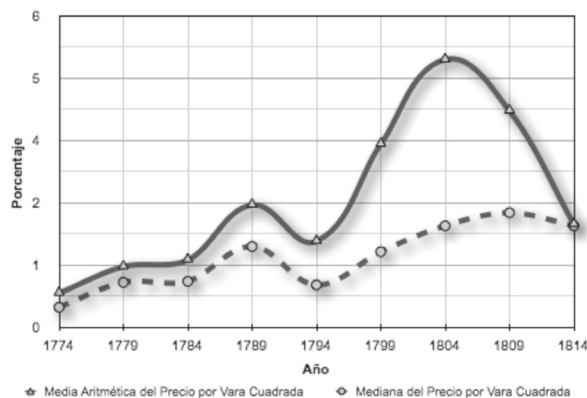


Figura 65: Valor Nominal de la Vara Cuadrada.

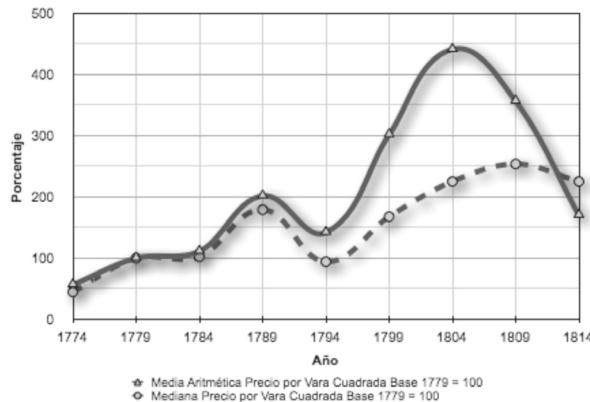


Figura 66: Valor de la vara cuadrada en relación al año 1779.

Esta sintética evaluación de los parámetros que incidieron en la comercialización de los bienes inmuebles en el Buenos Aires colonial tardío y la evolución de la ciudad quedaría inconcluso si no caracterizáramos la relación del precio de los terrenos y el valor de la vara cuadrada de suelo (Figura 65 y Figura 66).

Si bien en la época colonial se tasaban los terrenos por las varas de frente, y así reza en ininidad de documentos, es cierto que un análisis profundo de los mismos lleva a comprender que aquella era solo la forma de exteriorizarlo, ya que dos terrenos en la misma zona e igual medida de frente pero con distinto fondo, se tasaban en forma proporcional a la superficie.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Ibidem. 10, cita 2. pp. 380 y sig.

<sup>49</sup> Ininidad de documentos hallados en las distintas sucesiones estudiadas utilizan esta forma de cálculo.

El análisis de las curvas por vara cuadrada que pautaron la comercialización de terrenos evidencia similares tendencias a las ya descritas para los lotes vendidos en el mismo período, significando que los precios se establecían en función de la superficie del terreno a enajenar y dependiendo también de valores psicológicos y sociales.

En las postrimerías del virreinato y más precisamente hacia 1804 si bien hubo una comercialización de terrenos con mayor superficie, fue notorio el aumento del precio, conducta que marca el pico de inversión en suelo urbano. Esta excepción no se contradice con la situación especial que se observa en dicho año, pues se corresponde con un momento de fuertes inversiones en suelo urbano.

Carecería de valor el análisis del comportamiento a lo largo de las cuatro décadas de las distintas variables si no comparáramos las relaciones de precio tanto de las casas como de los terrenos en función de parámetros e índices que marcaran el comportamiento de la sociedad, dados por otros indicadores de la cultura material.

Si bien es muy escasa la muestra de salarios que se encuentra para el espacio de Buenos Aires hemos hallado valores en las tasaciones, los recibos por tareas de mantenimiento o algunos otros documentos como presupuestos de obra. Ellos permiten inferir que a lo largo del período investigado hubo pequeñas oscilaciones en los jornales de los obreros.<sup>50</sup> Un peón en 1784 tenía un costo de mano de obra entre 2 a 3 reales por día y en 1813 era de 4 reales, en el mismo lapso de tiempo un oficial en 1774, recibía 11 reales y en 1814, 10 reales. Si bien éstos son solo datos puntuales y donde lo individual no podemos caracterizarlo como típico, si podemos sugerir que hubo un progresivo deterioro del poder adquisitivo de los sectores subalternos, en especial los calificados, que se pone también en evidencia con la permanente pérdida de participación en el mercado inmobiliario, tal como lo evidencia el gráfico referido al tratamiento estamental (Figura 59 y Figura 60). Pensemos que un oficial albañil a valor nominal, necesitaba 387 días, para comprar una casa en 1784 y 857 días en 1809 es decir que había perdido en 25 años un 140% de su poder adquisitivo. En el caso de los terrenos en 1784 necesitaba 102 días de labor, mientras que en 1809, 122 días, es decir que la pérdida fue de un 20% en el mismo lapso de tiempo.

Si establecemos una relación entre el Índice de Salarios desarrollado por Lyman Johnson y el valor de las viviendas o el de terrenos a valor constante, muestra una lenta alza de los salarios frente a fuertes oscilaciones de los bienes inmuebles. Y tal como se observa a lo largo del período (Figura 67 y Figura 68) hubo un significativo acrecentamiento a valor constante de las viviendas construidas y paralelamente los sectores asalariados fueron perdiendo progresivamente su poder adquisitivo.

La elite porteña y algunos artesanos más prósperos utilizaron la mano de obra esclava como reguladora del mercado laboral, contribuyendo este esquema económico a una redefinición de la movilidad social y un retraso en la toma de conciencia por parte de los protagonistas. El clima social, dominado por las ideas penitentes que imponía la

iglesia, tendía a concientizar a los sectores obreros que fueron sometidos a tal sacrificio laboral, logrando que aquellos sectores lo internalizaran como el camino al cielo.

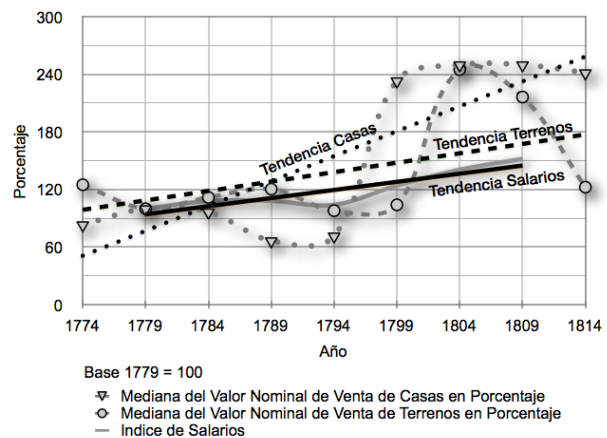


Figura 67: Valor y tendencia de las casas y terrenos en relación al Índice de Salarios

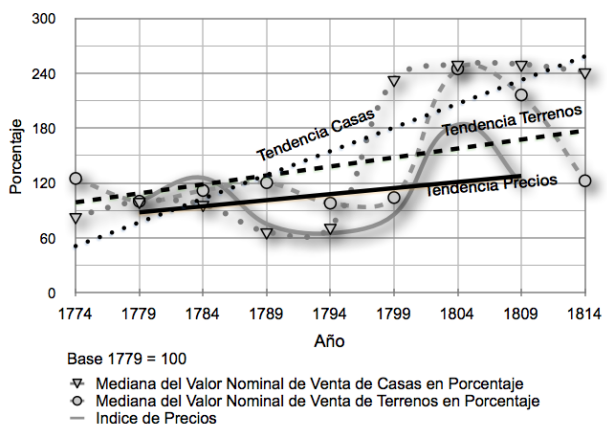


Figura 68: Valor y tendencia de las casas y terrenos en relación al Índice de Precios.

Una conclusión que se obtiene a partir del estudio sobre la comercialización de unidades habitacionales construidas y de lotes en relación con los datos e índices aportados por el L. Johnson muestra que los terrenos a lo largo del período virreinal tuvieron un alza levemente superior al aumento del Índice de Salarios e inferior al Índice de Precios no comportándose de la misma forma la variable casa que incremento su valor mucho más allá de la inflación. El suelo urbano también aumentó el valor pero fue menos marcado, dada la ocupación de las zonas alejadas, hecho que signó una distribución de los espacios con marcada segregación estamental y arrojando a la periferia, los lugares con equipamiento mínimo a los sectores menos pudientes. La vivienda doméstica en tanto es mercancía, nos permite en el análisis considerar el valor de uso y el valor de cambio, entonces si apreciamos la marginación urbana como una proyección en el espacio de la sociedad estamental podemos comprender los procesos de segregación social.

Más allá de toda consideración la casa se elige no solamente por el precio como mercancía o por necesidad, sino

<sup>50</sup> Johnson, Lyman, "Salarios Precios y Costo de Vida", en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani, Tercera Serie, Numero 2, 1º semestre pp. 133-157; ver también *Ibidem.* 2, pp. 153-190.

también influyó en su elección una serie de consideraciones como el deseo que expresa el acto volitivo de trasuntar la pertenencia a un sector o capa social, un camino utilizado por los estamentos bajos y hombres recién libertos, que, mediante el acceso a la tierra y a esclavos les permitía detentar una jerarquía y mostrar algún grado de movilidad social ascendente.

El propósito de presentar la evolución urbana a través de distintas variables del mercado de bienes raíces junto a los aspectos sociales, tiende a mostrar la complejidad de una sociedad en transformación. La descripción hecha de las más de cuatro décadas que se sucedieron en la transición del siglo XVIII al XIX en Buenos Aires, pone de manifiesto una multiplicidad de evidencias que, acumuladas, alcanzan para sostener y extraer conclusiones generales a partir de los comportamientos del mercado inmobiliario que nos permite comprender la expansión urbana y consecuentemente el impacto en el funcionamiento de la sociedad.

La tendencia que marca el alejamiento de la ciudad y el campo está señalado por el aumento en la división social del trabajo. Como ha ocurrido a lo largo de los siglos y en todos los continentes, en tanto la ciudad se desarrolló, ésta fue un imán que atrajo flujos humanos y consecuentemente por ser la vivienda un bien inelástico en un momento preciso, necesariamente con la demanda de espacios habitables aparece la falta de lugares de

vida, no pareciendo, a través de la investigación, ser este el caso de Buenos Aires, sobre todo en el siglo XVIII. En los comienzos del siglo decimonoveno surgió un requerimiento insatisfecho de lugares de vida con mayor confort y jerarquía demandado el área central los sectores poderosos, muchos de ellos ingleses. Ello produjo la valorización del suelo conducto que indujo el crecimiento urbano al marginar hacia las zonas periféricas a los sectores más bajos de la población cuyas casas, con el desarrollo económico habían quedado insertas dentro del anillo céntrico determinando ello el aumento del valor del suelo permitiéndole al bajo pueblo poseer una mejor propiedad en la periferia urbana. La elasticidad en el valor inmobiliario se focalizó en el suelo urbano al mejorar las vías circulatorias.

Es necesario en este punto conceptualizar qué era confort y qué era hábito de vida para un hombre en los años de transición del siglo XVIII al XIX en una ciudad mercantil en desarrollo. No existía una masiva falta de viviendas, porque los conceptos de hacinamiento que hoy maneja un hombre urbano son conceptualmente distintos de las apetencias, sobre todo de los estamentos bajos de aquella sociedad, y remarcamos de los estamentos subalternos, porque hubo sectores de la élite, como don Francisco de Prieto y Pulido que demandaron mejores lugares de vida pauta que podemos observar en la descripción de su vivienda y en la que demostró la importancia de la incorporación de los conceptos de privacidad y confort.



## CONCLUSIONES

*O homem foi o único animal que organizou sua conduta coletiva a través de sistemas simbólicos”<sup>1</sup>*

*Eunice Durham*

El objetivo y la línea de investigación que transitó este análisis, tomó como eje medular de estudio los lugares de vida, centrando la visión en un objeto significativo de la cultura material para comprender el funcionamiento de la sociedad virreinal y la de los primeros años de la vida independiente. A partir de la interacción del hombre y la casa, interpretamos el sistema de relaciones sociales una consecuencia de la dinámica histórica de la formación social.

Todo volumen construido es un objeto significativo que trasciende a la forma y la mera función. Tomando la arquitectura doméstica como materia de investigación, penetramos en uno de los aspectos más fascinantes que pautan la sociabilidad y las relaciones que se entablan entre el objeto material, el hombre, la vida cotidiana y el poder.

El análisis propuesto sobre la historia de los espacios domésticos y tal vez, con un planteo más ambicioso de la arquitectura en general, pasa por entender que, cualquiera fuera la función de los ámbitos construidos para el hombre estos deben ser abordados en los estudios recorriendo los elementos funcionales y formales propios del edificio, pero fundamentalmente no deben dejarse de percibir que la sociabilidad del elemento materializado ordena los problemas técnico estéticos, el plan de necesidades y la inserción espacial de la obra.

El proceso analítico que se desarrolló tuvo una doble mirada: la introducción al conocimiento entre el sistema de ideas por un lado y el sistema técnico-espacial-arquitectónico por el otro. Ambos hacen a los problemas del hombre y su relación con la sociedad, es decir, plantea el objeto material como centro de análisis para mostrar los aspectos significantes que llevan al hombre a exteriorizar el status y trasuntar poder permitiendo ello reflexionar sobre la sociedad urbana. En este contexto se interpretó por cultura urbana los valores y los elementos significativos que expresan al conjunto humano en un marco común, la sociedad.<sup>2</sup> Por ello esta investigación

no se quedó en la simple interpretación de la necesidad primaria de protección que tiene implícita la vivienda donde se utilizan categorías analíticas como diseño, forma, ornato, tecnología, tipología o espacio urbano, sino que se incorporó la evidencia ideológica y la superestructura que lleva implícita la respuesta material permitiendo de esta forma reflexionar sobre los lugares de vida, el hombre y la sociedad urbana.<sup>3</sup>

La idea de espacio social es un concepto totalizador que estructura la sociedad. El campo social es un entramado en el que interactúan las personas en función de los bienes que le dan poder y las contradicciones sociales podemos observarlas en los bienes, la casa, el vestido, formas de pensar que los ubican en su nivel. Siendo así, el espacio social se convierte en un lugar simbólico, ocupado por gente de distinto status.<sup>4</sup>

Los hombres construyen relaciones en dos niveles, el de la conciencia y el de los objetos de la cultura material. Metafísicamente en ambos está implícito hablar de lo social, que es también hablar de lo histórico y este estructuralismo existe en el mundo social, independiente de la conciencia, la voluntad y el pensamiento simbólico.<sup>5</sup> Por ello pienso, que al interpretar la producción y el consumo del objeto vivienda como entes separados es una interpretación formal o funcionalista, que pierde de vista las relaciones del objeto casa, con el espacio y con la sociedad. En este punto de la discusión cabe preguntarse acerca del contenido de los conceptos precio, mercancía, ¿valor de uso? o ¿valor de cambio?, y la interpretación escapa al mero y simple planteo económico para sumergirnos en el análisis socio-histórico.

La vivienda fue el espacio sacralizado para la vida y fue también algo más que un bien de uso neutro. En la conciencia colectiva se percibe el objeto casa como un bien durable y un bien de uso. El deseo del objeto trasunta dos niveles de percepción, el elemento de protección y el de la cosa simbólica.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Durham, Eunice 1983 en transcripción de Lemos, Carlos A. C., *Casa Paulista*, San Pablo, EDUSP, Universidade de São Paulo, p. 22.

<sup>2</sup> Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1974. Véase también Thompson, Edward P., “Folklore, Antropología e Historia Social”, en *Historia Social UNED*, N° 3, Valencia, 1976, p. 100.

<sup>3</sup> Se considera en el más amplio e integral concepto los términos de la obra de Manuel Castells. *Ibidem.* 2, cita 1, p. 95.

<sup>4</sup> Bourdieu, Pierre, *Cosas Dichas*, Barcelona, Gedisa, 1996, p. 127. Ver además Bourdieu, Pierre “L’esprit de famille” en *Raisons pratiques*. Sur la théorie de l’action, Paris, du Seuil, 1994

<sup>5</sup> *Ibidem.* 2, cita 2, pp. 81-102. Ver también Bourdieu, Pierre, *Intelectuales, Política y poder*, Buenos Aires, EUDEBA, 1999; *Ibidem.* 4, cita 1, p. 127.

<sup>6</sup> *Ibidem.* 2, cita 2, p. 99.

Podemos además pensar una obra arquitectónica como un objeto de la cultura material imperfecto en tanto la obra arquitectónica es sin duda más imperfecta que el proyecto y éste lo es, en relación a las ideas que tuvo el arquitecto al concebir la obra. Lo dicho para el proyectista, tiene el valor de ser también parte del proceso conceptual que se planteó el comitente cuando imaginó su vivienda. Tal vez para el hombre por una necesidad psíquica de tener raíces internalizó históricamente la residencia con la seguridad, la solidez, la perennidad y la inmutabilidad. La vivienda cronológicamente trasciende al hombre, y a pesar y como consecuencia de ello, los cambios por adaptación la convierten en un objeto dinámico y mutable. La cultura demanda nuevas formas de relación y de uso de los espacios adecuándose los lugares de vida a las nuevas e inevitables necesidades generadas por los cambios en sus actividades o motivadas y orientadas por las transformaciones de la sociedad.

Fundamentalmente debemos señalar que en ningún modo y pensando en Freud, proyectamos al pasado valores ideológicos contemporáneos y que además, es imposible imaginar nuestros valores materiales, nuestro imaginario de lo importante y lo significativo, a épocas y sociedades que distan más de 200 años atrás, sociedades que tenían otras necesidades, otros hábitos sociales, otros medios de comunicación y otras tecnologías.

A primera vista se podría pensar que la temática abordada al estudiar los espacios públicos y los ámbitos privados, solo conduciría a mostrar un aspecto, el formal, circunscrito a los propios límites témporo-espaciales de sociedad colonial del Plata. En sí mismo la formulación del tema no explica los cómo ni el porqué de la respuesta arquitectónica, ni las razones y conductas que llevaron a los propietarios a utilizar esa y no otra arquitectura, ese y no otro partido arquitectónico. Al incorporar las relaciones recíprocas entre la forma espacial y el contenido simbólico del objeto, la interacción entre los hombre de un grupo humano y las relaciones de producción, permiten construir una interesante hipótesis de investigación, que ayuda a comprender el funcionamiento de la sociedad urbana colonial, un campo metodológico delimitado por el objeto de la cultura material, la casa inserta en un espacio común, la ciudad y las relaciones ideológicas que se establecieron entre los objetos y los hombres.<sup>7</sup> Así pues, las transformaciones económicas, políticas y sociales en el Río de la Plata en tiempos virreinales, determinaron una evolución en las viviendas, incorporando una nueva estética, funciones y uso que puso en evidencia la estratificación social del habitante y del propietario, como también la heterogeneidad del paisaje urbano.

En el marco de un territorio infinito, pero un espacio urbano de uso limitado, un sistema mercantil con producciones vinculadas al consumo interno, un creciente mercado en el espacio Atlántico y el tráfico negrero conformaron un conjunto de variables que alimentaron el área bonaerense. Su sociedad articuló una economía y una cultura fuertemente influenciada por las nuevas corrientes ideológicas europeas que, vía la interrelación económica

del mundo Atlántico potenciaron un polo económico y un centro cultural, proceso que fue acompañado por la expansión física de la ciudad a partir de la mitad del siglo XVIII.

El poder burocrático para sostener el sistema colonial buscó alianzas con una elite mercantil de ideas aristocráticas, que reprodujo continuamente un modelo económico arcaico, con patrones vinculados al *Ancien Régime*. El mismo se hallaba dominado por un mercado en el cual el intercambio se realizaba por letras, intereses, usura y trueque, espacio en el cual participaban básicamente tanto los individuos de la elite, como los burócratas y miembros de la Iglesia.<sup>8</sup>

Los cambios políticos articulados por la Corona Española en el siglo decimoctavo, tendieron a una mejor apropiación de los recursos económicos de las colonias, donde las ideas de la Ilustración estructuraron un conjunto de transformaciones económicas en la península y la interacción con los territorios ultramarinos. Las formas de captación de impuestos por parte de la Real Hacienda, las nuevas relaciones y los vínculos económicos que nacieron con las Reformas Borbónicas llevaron implícito cambios no sólo en España, sino también en los territorios conquistados.

En el ocaso del período de invasión hispana en la América meridional era constatable una cultura material colonial dominada por productos de distintos orígenes en una sociedad estratificada, donde paralelamente se desarrollaba una cultura material católica. En México lo hallamos en los elementos inmateriales como los sacramentos, los pagos por entierro o bautismo, y con el mismo criterio podemos ampliar el concepto trasladándolos a los espacios privados, lugares de vida en los que se construía altares, retablos con esculturas de bulto o simplemente se colocaban láminas sacramentales, todo un conjunto de manifestaciones simbólicas para evidenciar la cultura devocional.<sup>9</sup>

Cuando repasamos el modelo de la economía en el espacio de influencia de la ciudad de Buenos Aires basado en una estructura de monoproducciones, un conjunto de servicios, la asociación orgánica con casas proveedoras en la metrópoli o Europa y canales de colocación de los mismos en el espacio mediterráneo interior de la América meridional es trascendente lo primario del esqueleto productivo y denota una economía arcaica.

El aumento y desarrollo del comercio que se insinuaba desde fines del siglo XVII unido a las corrientes migratorias que se incrementaron a partir de la mitad del siglo decimoctavo, produjeron transformaciones en la morfología urbana de Buenos Aires. Al calor de la inmigración, el desarrollo económico y las Reformas Borbónicas sucedieron cambios urbanísticos que cobraron fuerza dándole sentido y basamento a la nueva ciudad. Más allá de lo cuantitativo se gestó una evolución espacial y social que tomó forma a mediados del siglo XIX con nuevas estructuras de producción ligadas a la primera Revolución Industrial.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Elías, Norbert, *La sociedad cortesana*, México, Fondo de Cultura Económica, 1996, p. 98 y p. 116.

<sup>8</sup> Como ejemplo Archivo General de la Nación Argentina en adelante AGN, Escribanías Registro 6° Joseph Garcia de Echaburu, 1786, f 130

<sup>9</sup> Bauer, A.J., "La cultura material" en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., *Para una historia de las América* T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, p. 458. Además esta conducta la observamos también en la casa de Antonio Romero o la de Jose Antonio Espinola.

<sup>10</sup> En el concepto de Castells. *Ibidem.* 2, cita 1.

El modelo de sociedad ibérico-católico transmitía las ideas de perpetuación del orden natural donde las élites y su sistema de consumo planteaban la esencia de la cultura de la discriminación. Los estamentos subalternos aceptaron y recrearon en distinta escala el modelo social que marcó el sistema. La ideología impuesta, servía a los sectores dominantes en tanto se sentían más poderosos, hegemónicos económicamente y concentradores del conocimiento, hallándose mejor estructurados que los estamentos subalternos, hecho que les permitió disfrutar del lujo y el dominio de las innovaciones, la moda y la nueva estética. En una sociedad con esclavos, constatar la exclusión social no significa más que expresar lo obvio.

Mantener una vivienda indicaba la estabilidad familiar y el desempeñar un trabajo reconocido eran elementos que marcaban el ascenso social. En el *Ancien Régime* los privilegios se definían como ser tenido por o vivir como, por ello, las viviendas indicaban la movilidad social. Muchos individuos de la plebe argumentaban para blanquearse y adquirir mayor status, que toda su familia había vivido como blanca desde generaciones. Ello les daba más derechos que a aquellos otros que no tenían una vida ordenada, ni relaciones familiares estables o normalizadas, ni propiedad, ni lugar fijo, ni casa, ni lugar de vida.

La elite mercantil tuvo como horizonte lo que llamamos el ideal aristocrático, consistente en transformar la acumulación económica generada en la circulación de bienes de la tierra, casas y esclavos, en la adquisición de bienes inmuebles, decoración y equipamiento de la casa. El Semanario de Agricultura, Industria y Comercio cuestionaba este tipo de inversión en viviendas y las transformaciones orientadas a un mayor confort por que tendían a inmovilizar el capital de giro.<sup>11</sup>

El Estado y sus aliados moldearon las conductas de los hombres y mujeres pautando a cada uno sus espacios, ya fueran estos la ciudad o la casa y marcaron en ellos las distancias sociales no sólo ejerciendo la coerción física, sino también en la coerción simbólica.<sup>12</sup>

El orden social toma su fundamento del hábito y éste da continuidad al orden espacial. Muchas veces los signos visibles son la forma de exteriorización más fácilmente comprensible de los niveles de status, señalando la importancia que su análisis lleva a desentrañar el pasado histórico leyendo los mensajes que brindan los lugares por su magnificencia y su inmanencia.<sup>13</sup>

La casa es una obra concreta que alberga las actividades públicas y privadas de los hombres y al plantear el estudio histórico de la vivienda aislando la forma, de sus dimensiones, de la implantación, de la función y el diálogo que cada volumen establece con el espacio urbano y la sociedad, lleva a tratarlos como objetos aislados,

independientemente los unos de los otros y no como una construcción social. Esta tipología de estudios esconde un discurso ideológico tecnocrático que, por un lado solo conduce a la descripción y por el otro, omite el universo de relaciones de forma, función y símbolo que generan los objetos de la cultura material. Es decir este planteo, evidencia una tesis que desconoce la íntima relación formal, económica y simbólica de la vivienda, llevándola a negar las contradicciones sociales y agotándose en un simple placer esteticista.

Los espacios privados, como objetos de la cultura material superaron la mera función, incorporando valores y significados que trascendieron al imaginario social, caracterizando y evidenciando el poder que cada uno de los propietarios poseía.<sup>14</sup> La casa fue entonces un ícono de comunicación que marcó el nivel social de su dueño.

La vivienda es un espacio físico que con variadas formas, volúmenes y relaciones construyó el hombre desde los tiempos remotos del Rey Ur en Sumeria o la pequeña casa Inca de Purucho. En distinta escala y de acuerdo a su status fueron y son las respuestas arquitectónicas a las necesidades básicas de protección del ser humano con un ordenamiento primario interno y un conjunto de relaciones que le permiten dialogar con el espacio urbano que se crea en cada caso y en cada lugar.

El conjunto de elementos intangibles que configuran el hábitat del hombre se halla integrado y se materializa en las cosas tangibles. Los edificios plantean desde su volumen edificado hasta su fachada, una forma de comunicación no verbal.

El imaginario historiográfico ha creado como una verdad revelada, un único modelo ideologizado de casa colonial porteña, con un estereotipado partido arquitectónico, una tectónica de material, una estética y un cromatismo que no hallamos en los documentos de la época tanto gráficos como escritos, ni tampoco en las escasísimas viviendas construidas en el período virreinal y los albores de la independencia que aún subsisten.<sup>15</sup>

El hombre de la campaña bonaerense no dejó de dar importancia a sus espacios domésticos, ni siquiera pensar que no le otorgó significación a sus casas, ellas fueron producto de las relaciones de producción que marcaron las posibilidades para que algunos hombres construyeran y equiparan sus viviendas con características materiales tecnológicas y formales superiores a la de sus vecinos.<sup>16</sup>

El carácter artificial y no natural de las construcciones, pone en evidencia que la arquitectura es una respuesta cultural a una función donde se imbrica la economía, la tecnología, la sociedad, la valoración de los espacios y las formas, una trama relacional que construye un sistema significativo dado por el sistema socio-cultural. La obra

<sup>11</sup>Semanario de Agricultura, Comercio e Industria, 5 de diciembre de 1804.

<sup>12</sup> Ibidem. 2, cita 1 p. 256.

<sup>13</sup> Duby, Georges, "Historia Social e ideologías de las sociedades" en Le Goff, Jaques / Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 1º, Barcelona, Laia, 1974, p. 165.

<sup>14</sup> Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974, p. 211.

<sup>15</sup> Partido Arquitectónico se interpreta como el conjunto de ideas que determina la zonificación y el diagrama de funcionamiento de un proyecto arquitectónico, es decir el conjunto de ideas sobre la que se articula el la idea general de la obra.

<sup>16</sup> Cowen, Pablo, "Casas en el Sur, La Vivienda en Magdalena 1744-1815" en Mayo Carlos, (comp.), *Estudios de Historia Colonial Bonaerense*, La Plata, UNLP, s/f, p. 52. Ver también Cabrejas, Laura Leonor, "Vida Material en la Frontera Bonaerense (1736-1870) vivienda, muebles e indumentaria" en Mayo, Carlos, *Vivir en la Frontera*, Buenos Aires, Biblos, 2000, p. 44.

arquitectónica es también una acumulación económica, no solo un objeto monetario o simple unidad contable y como tal una mercancía, sino también es un bien de uso y una exteriorización simbólica.

El Estado y las elites de la sociedad porteña tomaron como signo de nivel social e internalizaron como idea significativa el lenguaje arquitectónico de las formas clásicas, utilizando aquellos rasgos dominantes la estética de la arquitectura doméstica con el fin de realzar el prestigio, la distinción y la representación social. El volumen edificado, el diseño, la tectónica de los materiales, la propiedad del bien y el destino de uso de las unidades habitacionales, las fachadas, las relaciones jerárquicas de los lugares habitables, los espacios de transición fueron indicadores de las relaciones sociales.

La vivienda fue el ámbito de la sociabilidad y en sus habitaciones se construyó un fluido tejido de redes sociales donde el patriciado articuló vínculos de favores recíprocos y con ellos, poder. Los tratadistas de la época entendían que el edificio lujoso mantenía la esencia de la familia y evidenciaba su nivel social y como tal, debía ser exteriorizado en las pautas de diseño.

Dentro de la lógica de una sociedad patriarcal, los objetos de la cultura material fueron utilizados como elementos simbólicos que marcaban la distancia social. Fueron además fuente de acumulación económica, tanto por una pequeña elite privilegiada frente a una mayoritaria capa de hombres pobres, como también en distinta escala por los sectores populares que recrearon los comportamientos de la elite adquiriendo bienes inmuebles para su uso y también para ser y pertenecer.

Simbólicamente la sociedad porteña en el período de transición del siglo XVIII al XIX utilizó múltiples y heterogéneos mecanismos para consolidación del sistema, buscando la exteriorización y manifestación formal de su status y su poder, siendo la casa un elemento de la cultura material que por el valor monetario y el valor simbólico trascendió en el imaginario social de la época. Este conjunto de ideas sobre la casa y la sociedad, ayuda a construir un juego dialéctico entre los objetos, los hechos y la sociedad que aporta una parte del conocimiento histórico que por naturaleza es una obra colectiva, permitiendo realizar este conjunto de reflexiones sobre las relaciones simbólicas y funcionales de los objetos de la cultura material en el ideario de la sociedad.

El grupo dominante se veía a si mismo consolidado y la hegemonía económica unida al prestigio social trascendieron los meros límites de la unidad habitacional para invadir el espacio urbano. Los sectores más altos de la sociedad, la Iglesia y el Estado, tomaron para si la nueva estética arquitectónica que fue plasmada en el lenguaje de formas clásicas. La vivienda entonces fue uno de los símbolos de coerción simbólica que través de la imagen de sus casas marcaron la distancia social y el poder. El pueblo, la plebe, carecía de espacios privados trascendentes donde el ascenso social y la acumulación económica fueron rápidamente mostrados con la adquisición o en una etapa

intermedia el alquiler de una vivienda, como un hecho evidente de elevación en la escala social.

El patriciado porteño desarrolló varias tipologías de vivienda, cuya jerarquía fue plasmada por el volumen construido, la ornamentación, las relaciones de los patios y la de estos con las habitaciones con el fin de marcar la categoría social. Los espacios privados de las capas medias y bajas de la población estaban claramente establecidos en el proyecto de la casa, pero no su uso. Lo privado y lo social se mezclaron y el destino de los locales legitimaba su funcionamiento. Los lugares que habita el hombre no son determinantes pero si, son condicionantes de los niveles de sociabilidad y conflictividad.

En aquel contexto histórico las elites criollas eran miembros de la nación española unidos por la lengua, el pasado cultural y las normas jurídicas. El pensamiento medieval ibérico-católico dominante tuvo también sectores a los que les llegó y se impregnaron de los nuevos pensamientos y corrientes económicas que comenzaban a dominar el mundo europeo. Algunos estamentos más ilustrados que tomaron contacto con el mundo se nutrieron de las ideas de la modernidad y la sociabilidad, generando la necesidad de nuevos espacios y otros niveles de confort no solo por placer sino para mostrar su nivel, no solo con la plebe sino también, con otras persona de la elite. Las distintas capas de los sectores populares tendieron a recrear los comportamientos de los sectores en la medida de sus posibilidades económicas.

Las relaciones de uso, la función, los materiales, la decoración de los espacios privados, la utilización de la vivienda propia y la vivienda como capital de renta, fueron algunos de los elementos que usó cada sector social para poner en evidencia su inserción en la sociedad. Este conjunto de variables generó nuevos conceptos en la arquitectura que fueron tomados por los grandes comerciantes, los burócratas y los más encumbrados terratenientes integrantes de las elites del patriciado porteño con el fin de plasmar su status. Las viviendas llevaron el sello de la transformación, de la modernidad. El discurso formal, el bagaje técnico, la idea de articulación de los espacios y las dimensiones de los mismos contribuyeron a la construcción del imaginario que tenía la sociedad del hombre que la habitaba y el status del propietario o del ocupante.<sup>17</sup>

Cada capa social tiene su sistema de significado y significantes, que se define en los actos, las cosas y las relaciones sociales. Las significaciones están determinadas por el lugar habitado y la obra. La dinámica cultural transformó los espacios privados, la volumetría y la nueva estética retroalimentó los cambios urbanos y las motivaciones del hábitat pautaron cada espacio de la ciudad.<sup>18</sup>

Tal vez el término neoclásico o el uso de formas clásicas que utilizamos hoy para definir una tipología arquitectónica, caracterizada por formas volumétricas puras, la incorporación de un ornamento de características renacentistas y un funcionamiento más ordenado de los

<sup>17</sup> Se entiende por discurso formal, el conjunto de ideas que se hallan en el imaginario intelectual del proyectista y se instrumentan en las ideas proyectuales. Bagaje técnico se interpreta el conjunto de saberes del proyectista-constructor. El concepto de llenos y vacíos en el lenguaje arquitectónico se refiere a la forma de tratamiento de la pared entendiéndose por lleno al muro completo y vacíos las vanos

<sup>18</sup> Lefebvre, Henri. *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Península, 1973, p. 130.

espacios interiores no era seguramente la utilizada en el Plata para definir la arquitectura de la época, pero si fue entendida e interpretada por los intelectuales porteños como el lenguaje del cambio, de la transformación, de la incorporación del conocimiento. Aquella era la estética erudita en Europa que llegó con la cultura de la ropa, de la vajilla, el refinamiento en los hábitos y para los porteños los cambios estéticos arquitectónicos fueron entendidos como una manifestación de evolución hacia lo nuevo.

En tiempos tardocoloniales en un paisaje de *Ancien Régime* la casa integró el catálogo de iconos que fueron un marcador social junto a la vestimenta, los carruajes, los esclavos, etc. construyendo todas, formas de exteriorizaron del status, en una geografía urbana donde los espacios y la proxemia tenían un valor trascendente, exteriorizaba los signos jerárquicos, edificaba una geografía del poder que orgánicamente reiteraba y modelaba las conductas de cada estamento. Aquella sociedad utilizó los objetos de la cultura material altamente simbólicos como elementos significantes para marcar distancias sociales y reproducir en lo formal, un sistema económico fuertemente jerárquico, espacial y arquitectónicamente manifestado con una nueva estética, plasmada en el lenguaje formal de formas clásicas.<sup>19</sup> Es decir, el pensamiento de la Ilustración y la evolución económica trascendieron el campo político-económico y penetró en los lugares de la cultura material, teniendo el efecto de las fascinaciones que naturalmente ejercen las modas en las elites sociales y en los sectores subalternos que tendieron a imitar y recrear.

Actualmente existe consenso en la sociedad y los estudiosos que la distribución actual de la riqueza es una de las más desiguales del mundo occidental y las respuestas arquitectónicas que hoy se implementan,

cada vez se alejan más del hombre y de la sociedad. Se adoptan proyectos afines a otras condiciones económicas, climáticas, tecnológica y sociológicas, etc., proyectos que se transculturalizan y se implementan en una América unitaria y múltiple, dramática y desgarrada en lucha consigo mismo, tendiendo a marcar la producción de una arquitectura clasista, distante y segregante, como los realizados con una estética, en donde solo falta el escudo heráldico y cuyo precio es el lujo, que no solo significa rareza y vanidad, sino también poder y éxito social. Una arquitectura que solo se la analiza, mirando la hermosura de la forma olvidando la función y la sociabilidad del objeto, tendiendo y orientando los proyectos y las obras a complacer a los grupos dominantes que intentan perpetuar temporalmente los mecanismos que le hacen posible la captación de excedentes.

La reconstrucción histórica tendió pues a identificar las inmanencias, como generadoras de un imaginario mítico que reproduce en la vida cotidiana rituales ancestrales a través de un fragmento de la memoria. Este nuevo abordaje aporta visiones sobre la cultura material en esta América híbrida y una sociedad mestiza.

El tiempo histórico no puede ser revertido y el contenido simbólico de la vivienda, su valor ideológico, de transmisión de ideas, de significado y del uso que le asignan los individuos se halla marcado por la historia de los hombres, con sus vivencias previas y la ideología de su ser social trascendiendo en el tiempo como testimonio de una sociedad.

**La casa fue el espejo donde se reflejan los fantasmas de sus habitantes.**

<sup>19</sup> AGN, Permisos de Construcción IX 10 10 6 f. 264 29 de enero de 1785. Plano de la Casa de Antonio Norberto, calle de la Concepción. Véase también el Cabildo de Montevideo.



# CORPUS DOCUMENTAL

Repositorios Repositorios Documentales

AGN Archivo General de la Nación Argentina, Buenos Aires.

AHPBA Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, La Plata.

AGI Archivo General de Indias, Sevilla.

## Bibliografía

Anónimo, “Ultrajes a la Virtud” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, pp. 61-62.

- Plaza de Toros” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, pp. 63-64.

Aguirre, Susana E, “La presencia de Indígenas en la ciudad de Buenos Aires durante la primera mitad del siglo XVIII” en VI Congreso Internacional de Historia de América, TIII, 1982, pp. 325-337.

Alberti, León Battista, *De re aedificatoria* (traducción del italiano de C. Vartoli, Della Architettura Libri X, Milán, 1833.

Albó Xavier, “El resurgir de la Identidad Étnica: desafíos prácticos y teóricos”, en Klor de Alba J et al., *De Palabra y obra del Nuevo Mundo 4 Tramas de Identidad*, Madrid, Siglo XXI, 1995, pp. 409-428.

Aliata Fernando, *La ciudad regular arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires post-Revolucionario*, Tesis Doctoral FFyL, no edita, 1998.

Amaral, Samuel, *Rural Production and Labour in Late Colonial Buenos Aires*”, en *Journal of Latin American Studies* N° 19, 1987, pp 225/278.

- “El descubrimiento de la financiación inflacionaria Buenos Aires 1790-1830” en *Investigaciones y Ensayos*, Academia Nacional de la Historia N° 31, Buenos Aires, 1988, pp. 379/418.

Appadurai, Arjun, “Las Mercancías y la política del valor” en Apodourai Arjun, (comp.), *La vida social de las cosas*, México, Grijalbo. 1991, pp. 17-88.

Armus, Diego, “Mundo Urbano e Historia social” en armus, Diego, (comp.), *Mundo Urbano y Cultura Popular*, Buenos Aires, Sudamericana, 1990, pp. 7-14.

Armus, Diego / Hardoy Jorge E, “Conventillos, Ranchos y casa propia” en Armus Diego, (comp.), *Mundo Urbano y Cultura Popular*, Buenos Aires, Sudamericana, 1990, pp. 153-194.

Arent, Hannah, *La Condición Humana*, Buenos Aires, Paidós, 203.

Assadourian, Carlos Sempat, “La producción de la mercancía dinero en la formación del mercado interno colonial. El caso del espacio peruano, siglo XVI”, en E. Florescano, (comp.), *Ensayos sobre el desarrollo económico en México y América Latina (1500-1975)*, México, Fondo de Cultura Económica, 1979, pp. 223-292.

- *El Sistema de La economía Colonial. El Mercado Interior; Regiones y Espacio Económico*, Instituto de Estudios Peruanos, Perú, 1982.

Augé, Marc, “El espacio histórico de la antropología y el tiempo antropológico de la historia”, en Augé, Marc, *Hacia una antropología de los mundos contemporáneos*, Barcelona, Gedisa, 1995.

Austral, Antonio G., “La prehistoria reciente del área metropolitana y del norte de la provincia de Buenos Aires ” en VI Congreso Internacional de Historia de América, III, 1982, pp. 353-360.

Azara, Félix, “Buenos Aires” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, pp. 51-53.

Baccini, Alberto/ Giannetti, Renato, *Cliometría*, Barcelona, Crítica, 1997.

Bagu, Sergio, *Economía de la Sociedad Colonial Ensayo de historia comparada de América Latina*, México, Grijalvo, 1992.

Bakewell Peter, *Mineros de la Montaña Roja*, Madrid, Alianza, 1989.

Banzato Guillermo, “De ocupantes a propietarios. Los conflictos entre vecinos de la frontera bonaerense. Chascomús y Ranchos (1800-1840)”, *Mundo Agrario. Revista de estudios rurales*, n° 1, segundo semestre de 2000 Centro de Estudios Histórico Rurales. Universidad Nacional de La Plata, 2000.

Barba Enrique, “La organización del trabajo en el Buenos Aires colonial. Constitución de un gremio”, en *Labor del Centro de Estudios Históricos (1942-1943)*, La Plata, UNLP, 1944, pp. 22-152.

- *Don Pedro de Cevallos*, Buenos Aires, Rioplatense, 1978.

Barba Fernando E, *Aproximación al Estudio de los Precios y Salarios en Buenos Aires desde fines del siglo XVIII hasta 1860*, La Plata, UNLP, 1999.

Bauer, A. J., a.j., “La cultura material” en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R, *Para una historia de las América T 1*, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 404-497.

Bayon Damián, *Sociedad y arquitectura colonial sudamericana*, Barcelona, Gustavo Gilli, 1974.

Beck, Hugo H., “Distribución Territorial de la Conquista. Red de Urbanización y Vías de Comunicación”, en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, Planeta, TII, 1999, pp. 21-46.

Benevolo, Leonardo, *La Ciudad Europea*, Barcelona, Crítica, 1993.

Bernal, John L, *Historia Social de la Ciencia*, T 1, Barcelona, Península, 1979.

Bertrand, Michel, “Los modos relacionales de las élites hispanoamericanas coloniales: enfoques y posturas”, en *Anuario del IEHS*, n° 15. Tandil, 2000, pp 61-85.

Bertrand, Michel / Moutoukias, Zacarías / Poloni-simard, Jacques, 2000, *El análisis de los grupos sociales: balance historiográfico y debate crítico* en *Anuario IEHS N° 15* ,Tandil, 2000.

- Bestard Camps, Joan, *Parentesco y modernidad*, Barcelona, Paidós, 1999.
- Bethell, L. (director), *Historia de América Latina*, Tomo III., Cambridge, University Press. Crítica, Barcelona, 1990.
- Bilbao, Manuel, Buenos Aires, Buenos Aires, Editor Imprenta Juan A. Alsina, 1902.
- Blackenridge, Henri Marie, “Voyage” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p 79-83.
- Bonilla, Heraclio, “El sistema colonial en la América española” en Bonilla, Heraclio /Peter Bakewell, (comp.), *Historia Del Mundo Moderno*, Barcelona, Crítica, 1991, pp.305-320.
- Borah Woodrow / Cook Sherburn, “El centro urbano como foco de inmigración en la Nueva España!” en Hardoy Jorge E. / Schaedel, Richard, *Las ciudades de América latina, y sus áreas de influencia a través de la Historia*, Buenos Aires, SIAP, 1975.
- Bott Elizabeth, *Familia y Red Social*, Madrid, Taurus, 1990.
- Bougainville, Louis Antoine de, “Las casas, las damas las calles, los perros, y el agua en Buenos Aires” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p 43-45.
- Bourdieu Pierre, *La distinción, criterios y bases sociales del gusto*, Madrid, Taurus, 1988.
- “L’esprit de famille” en Raisons pratiques. Sur la théorie de l’action, Paris, Editorial du Seuil, 1994.
  - *Cosas Dichas*, Barcelona, Gedisa, 1996.
  - *Intelectuales, Política y poder*, Buenos Aires, EUDEBA, 1999.
- Brading, David A., “Las élites en América colonial (siglos XVI-XIX). Recopilación bibliográfica”, *Anuario de Estudios Americanos*, LIV-1, Enero-junio 1997, pp. 199-228.
- Braudel, Fernand, *Civilización material y Capitalismo*, Barcelona, Labor, 1974.
- *Las Civilizaciones actuales*, Madrid, Tecnos, 1998.
- Buarque de Holanda, Sérgio, Raíces do Brasil, São Paulo, Schwarcz Ltda, 2004.
- Burke, Peter, La cultura popular en la Europa moderna, Madrid, Alianza, 1990.
- Buschiazzo, Mario, *Las viejas Iglesias y Conventos de Buenos Aires*, Buenos Aires, Beutelspacher, 1937.
- “Prólogo” en Nadal Mora, Vicente, *Estética de la Arquitectura Colonial y Postcolonial Argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1946, pp. I-XIV.
  - “La Casa de la Virreina Vieja” en VV: AA. *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas*, FAU N° 4, Buenos Aires, 1951, pp 83-91.
  - *Historia de la Arquitectura Colonial Iberoamericana*, Buenos Aires, EMECE, 1961.
  - *Historia Social y Cultural del Río de la Plata 1536-1810*, Buenos Aires, TEA, 1969.
- Cabrejas, Laura L., “Vida Material en la Frontera Bonaerense (1736-1870) vivienda, muebles e indumentaria” en Mayo Carlos, *Vivir en la Frontera*, Buenos Aires, Biblos, 2000, pp. 41-70.
- Cardoso, Fernando H. / Faletto, Enzo, *Dependencia y desarrollo en América Latina*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002.
- Carmagnani Marcello, *Les mécanismes de la vie économique dans une société coloniale, Le Chili (1680-1830)*, Paris, 1973.
- *Formación y crisis de un sistema feudal: América Latina del siglo XVI a nuestros días.*, Mexico, Siglo Veintiuno, 1976.
- Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1974.
- Cerutti, Simona, *La Ville et les métiers, Naissance d’un langage corporatif (Turin, 17e-18e siècle)*, Paris, EHESS, 1990
- Chartier, Roger, *El mundo como representación. Historia cultural: entre práctica y representación*, Barcelona, Gedisa, 2002.
- Chaunu, Pierre, *Expansión europea*, 2 Tomos. Labor, Barcelona, 1972.
- Chiaromonte, José C, “Formas de identidad en el Río de la Plata luego de 1810”, en *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani*, 3ª. serie, 1, Buenos Aires, 1989.
- *La Ilustración en el Río de la Plata. Cultura eclesiástica y cultura laica durante el Virreinato*, Buenos Aires, Puntosur, 1989.
  - “En Torno a los orígenes de la Nación Argentina” en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., (comp.), *Para una historia de las América*, T 2, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 286-317.
- Chueca Goitía, Fernando, *Invariantes castizos en la arquitectura española*, Madrid, Dosat, 1979.
- “El Barroco Hispánico y sus Invariantes” en VV.AA. *Simposio Internacionale sul Barocco Latino Americano*, Roma. T I Roma, Istituto Italo Latino Americano, 1980. pp. 189-200
  - *Historia de la Arquitectura Occidental*, Tomo V y VI, Madrid, Dossat, 1980.
- Cipolla, Carlo, *Historia económica de Europa*, Vol. 2 a 6, Barcelona, Ariel, 1979.
- Coatsworth, John, “Historia Económica e historia de los precios en Latinoamérica Colonial” en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina*, siglo XVIII, Buenos Aires, Editor Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 31-44.
- Colquhoun, Alan, 1978, *Arquitectura Moderna y Cambio Histórico*, Barcelona, Gustavo Gilli, 1978.
- Concolocorvo, (¿Carrió de la Vandra, Alonso?), *El Lazarillo de Ciegos Caminantes*, Buenos Aires, Emece, 1997.
- Constanse, Davie J., “La Ciudad a fines del siglo XVII” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p 57.
- “Letters” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p 56,57.
- Cortés Conde, Roberto, “Finanzas Publicas y formación del Estado en la Argentina en el siglo XIX” en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., (comp.), *Para una historia de las América*, T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 343-376.

- Cunil Grau, Pedro, "La Geohistoria" en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R. *Para una historia de las América* T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 13-159.
- Deschamps, Jorge / Otero, Osvaldo / Tonni, Eduardo, *Cambio Climático en la Pampa Bonaerense, las precipitaciones de los siglos XVIII al XX*, Buenos Aires, UB, 2003.
- Devoto, Fernando / Madero, Marta., "Introducción a la Historia de la vida privada en la Argentina", en Devoto, Fernando / Madero, Marta., (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina* T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 7-21.
- Díaz, Marisa, "Las migraciones internas a la ciudad de Buenos Aires, 1744-1810" en Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana, N° 16 Buenos Aires, 1998.
- *Migrantes en Buenos Aires: Familia y cambio Social, 1744-1810*, Tesis Doctoral, UBA, no edita, 2003.
- Difrieri, Horacio, *Atlas de Buenos Aires, Buenos Aires*, Municipalidad de Buenos Aires, 1981.
- Domínguez Manuel A, "La casa colonia porteña", en Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas, FAU N° 1, Buenos Aires, 1948, pp. 65-85.
- Duby, Georges, "Historia Social e ideologías de las sociedades" en Le Goff, Jaques, Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, V. 1º, Barcelona, Laia, 1974, pp. 157- 177.
- Echeverría, Esteban, *El dogma socialista de la Sociedad de Mayo*, Buenos Aires, Perrot, 1958.
- Eco, Umberto, *La estrategia de la Ilusión*, Buenos Aires, De la Flor, 1995.
- Eliás Norbert, *La sociedad cortesana*, México, Fondo de Cultura Económico, 1996.
- Elliott J. H, "La conquista española y las colonias de América", en Bethell Leslie, (comp.), *Historia de América Latina*, tomo 1, Barcelona, Crítica, 1990, pp.125-169.
- Ensinck, Oscar Luís, *Propios y Arbitrios del Cabildo de Buenos Aires, 1580-1821*, Madrid, ICI. Sociedad Estatal del Quinto Centenario e Instituto de Estudios Fiscales, 1990.
- Ettinger Mc Enulty, Catherine R, "Arquitectura y Aculturación: Practicas Franciscanas en la Evangelización novohispana" en Cortes Zavala, Maria T. et al. (Coordinadores) *Región, Frontera y Practicas Culturales en la Historia de América Latina y el Caribe*, México, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Universidad -Federal de Goias, Centro Estudos do Caribe no Brasil, 2002.
- Figueras, Ricardo "Del Barro al Ladrillo" en Romero, José. L. / Luís. A., (comp.), *Buenos Aires, Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, pp. 127-142.
- Flandrin, Juan-Louis, *Orígenes de la Familia Moderna*, Barcelona, Crítica, 1979.
- Florentino, Manolo / Góes, José R., *A Paz das Senzalas, Río de Janeiro, Civiização Brasileira*, 1997.
- Flores Galindo, Alberto, *Aristocracia y plebe. Lima. 1760-1830 (Estructura de clases y sociedad colonial)*, Lima, Mosca Azul, 1984.
- Fontana, Joseph, "La crisis colonial en la crisis del *Ancien Régime* español", en Bonilla Heraclio, (comp.), *El sistema colonial en la América española*, Barcelona, Crítica, 1991, pp. 305-320.
- *La historia después del fin de la historia*, Barcelona, Crítica, 1992.
  - *La Historia de los Hombres*, Barcelona, Crítica, 2001.
- Foucault, Michel, *Microfísica del poder*, Madrid, La Piqueta, 1978.
- *La verdad y las formas jurídicas*, Barcelona, Gedisa, 1980.
  - *La vida de los Hombres Infames*, Buenos Aires, Altamira, 1996.
- Fradera, Joseph, "¿Por qué no se promulgaron las "Leyes especiales" de ultramar?", en *Gobernar Colonias*, Barcelona, Península, 1999, pp. 71-93.
- *Filipinas la Colonia más peculiar*, Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1999.
- Fragoso, João / Florentino, Manolo, *O Arcaísmo como projeto, Río de Janeiro*, Civiização Brasileira, 2001.
- Fradkin, Raúl O, "Vecinos, Forasteros y extranjeros: las elites locales coloniales y su identidad social (Buenos Aires a fines de era colonial)" en Murphy, Susana, (comp.), *El otro en la historia: el extranjero*, Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, 1995, pp. 123-147.
- Fraile, Pedro, *La otra ciudad del Rey ; Ciencia de policía y organización urbana en España*, Madrid, Celeste, 1997.
- FRIAS Susana, "La expansión de la población", en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina* TII., Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 89-126.
- Furet, François, "Lo cuantitativo en historia" en Le Goff, Jaques, / Nora Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 1º, Barcelona, Laia, 1974, pp. 55-73.
- Furlong, Guillermo. s.J, *Arquitectos Argentinos Durante la Dominación Hispánica*, Buenos Aires, Huarper, 1946.
- *Historia Social y Cultural del Río de la Plata 1536-1810*, TEA, Buenos Aires, 1969.
- Garavaglia, Juan C, *El comercio colonial: expansión y crisis*, Buenos Aires, CEAL, 1970.
- *Mercado interno y economía colonial*, Grijalbo, México, 1983.
  - *Economía, sociedad y regiones*, de La Flor, Buenos Aires, 1986.
  - "Ámbitos, vínculos y cuerpos. La campaña bonaerense de vieja colonización" en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 55-83.
  - *Poder Conflicto y Relaciones Sociales, El Río de la Plata, XVIII y XIX*, Rosario, Homo Sapiens, 1999.
  - *Conflictividad en la Ciudad y en la Campaña. Buenos Aires en la Primera Mitad del Siglo XIX*, Paris, Documento no publicado, versión 30/11/2001.
- Garavaglia, Juan Carlos / Moreno, José L., *Población, sociedad, familia y migraciones en el espacio rioplatense*, Buenos Aires, Cántaro, 1993.
- García Belsunce, Cesar, *Buenos Aires 1800-1830*, Buenos Aires, Banco Internacional y Banco Unido de Inversión\_ EMECE , T 1 y 2, 1977.
- Gelman, Jorge D., *De Mercachifle a Gran Comerciante. Los Caminos de ascenso en el Río de la Plata Colonial*, Buenos Aires, UBA, 1996.

- “El Régimen Monetario” en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia TIII, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 31-50.
- Gillespie, Alexander, *Gleanings and remarks: collected during many months of residence at Buenos Ayres and within the upper country with a prefatory account of the expedition from England until the surrender of the colony of the Cape of Good Hope*, Londres, B de Whirst, 1818.
- “Buenos Aires bajo la ocupación británica” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p. 59-61.
- Ginzburg, Carlo, *El queso y los gusanos. El cosmos según un molinero del siglo XVI*, Madrid, Península, 2001.
- Goldberg, Marta B., “La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840”, *Desarrollo Económico*, n° 61, Vol. 16, Buenos Aires, IDES, abril-junio de 1976, pp. 75-99.
- “Mujer negra rioplatense, 1750-1850”, en Knecher, Lidia y Panaia, Marta, (comp.), *La mitad del país. La mujer en la sociedad argentina de Buenos Aires*, Buenos Aires, CEAL, 1994, pp. 67-81.
  - “Los negros de Buenos Aires”, Martínez Montiel, Luz María (coord.), *Presencia Africana en Sudamérica*, México, Dirección General de Culturas Populares, CNC y A, Mexico, 1995, pp. 529-607.
- Goldberg, Martha / Mallo, Silvia C., *La población africana de Buenos Aires y su campaña. Formas de vida y subsistencia (1750-1850)*, Temas de África y Asia N° 2 sección Asia y África, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1993, pp.15-69.
- González Bernaldo, Pilar, “Vida privada y vínculos comunitarios: formas de sociabilidad popular en Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX” en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 147-167.
- Gruzinski, Serge, “La red agujereada, identidades étnicas y occidentalización en México colonial (siglos XVI-XIX)” en *América Indígena* Vol. XLVI, Num. 3 julio- septiembre 1986
- *La guerra de las imágenes. De Cristóbal Colón a “Blade Runner” (1492-2019)*, México, Editor Fondo de Cultura Económica, 1994.
  - “Las Imágenes, los imaginarios y la occidentalización” en Carmagnani M, Hernández Chavez A, Romano R., Para una historia de las América T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp.498-565.
  - *El Pensamiento Mestizo*, Barcelona, Paidós, 1999.
- Gurcke, Karl, *Bricks and Brickmaking*, Idaho, University of Idaho Press, 1987.
- Gutiérrez, Ramón, “Presencia y Continuidad de España en la arquitectura rioplatense” en *Hogar y Arquitectura: Revista Bimestral de la Obra Sindical del Hogar*, Madrid, 1971, pp.118-122.
- *Evolución Histórica de Buenos Aires*, Buenos Aires, Escala, 1992.
  - “Vivienda y familia en la época colonial” en García Belsunce, Cesar, (comp.), *La familia, Permanencia y Cambio*, Buenos Aires, Comisión Arquidiocesana para la Cultura-Fundación MAPFRE, 1994.
  - *Transculturalización en el Arte Americano en Pintura, Escultura y Artes útiles en Ibero América 1500/1825*, Madrid, Cátedra, 1995.
  - “La arquitectura Colonial” en Romero José. L. / Luís. A., (comp.), *Buenos Aires Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, pp. 127-142.
- Halperín Donghi, Tulio, *Guerra y finanzas en los orígenes del Estado Argentino (1751-1850)*, Buenos Aires, Belgrano, 1982.
- *Reforma y disolución de los imperios ibéricos, 1750-1850*, Madrid, Alianza, 1985.
  - *Revolución y Guerra*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2002.
- Hardoy, Jorge E., “Dos mil años de urbanización en América Latina”, en Hardoy, Jorge E. /Tobar, Carlos, *La urbanización en América Latina*, Buenos Aires, Instituto Di Tella, 1969, pp. 23-64.
- “Las formas urbanas europeas durante los siglos XV al XVII y su utilización en América Latina. Nota sobre el trasplante de la teoría y practica urbanística de españoles, portugueses, holandeses, ingleses y franceses” en VV.AA. *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, 1972, pp. 157-190.
  - “Evolución de la legislación urbana para Hispanoamérica durante el siglo XVI., De Teotihuacán a Brasilia”, en Alomar, Gabriel, (comp.), *Estudios de Historia Urbana Iberoamericana y Filipina*, Madrid, Instituto de estudios de Administración, 1987, pp. 213 -255.
  - *Cartografía Urbana Colonial de America Latina y el Caribe*, Buenos Aires, Editor Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo-IIED- América Latina- Grupo Editor Latinoamericano, 1991.
  - *Ciudades Precolombinas*, Buenos Aires, Ediciones Infinito, 1999.
- Hardoy, Jorge Enrique / Morse, Richard P., *Nuevas perspectivas en los estudios sobre historia urbana Latinoamericana*, Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano, 1989.
- Haslip-Viera, Gabriel, “La Clase Baja” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 255-286.
- Heidegger, “Construir, Habitar, Pensar, en Choay, Françoise, *Urbanismo, utopías y realidades*, Barcelona, Lumen, 1970, pp. 531-539.
- Heller Agnes, *Historia y Vida Cotidiana*, Barcelona, Grijalbo, 1972.
- Hoberman, Louisa, “Conclusión” en Hoberman Louisa / Socolow Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 365-390.
- Hobsbawn, Eric J, “Nación, Estado, Etnicidad y Religión: transformación de la Identidad”, en Anuario 16, Universidad Nacional de Rosario, Rosario, 1993, pp. 9-19.
- Irigoin, María A. / Schmit, Roberto, “La desintegración de la Economía Colonial” en Irigoin, María A. / Schmit, Roberto, (comp.), *La desintegración de la Economía Colonial*, Buenos Aires, Biblos, 2002, pp. 17-35.

- Johnson, Lyman, “Estimaciones de la población de Buenos Aires en 1744, 1778 y 1810”, en *Desarrollo Económico*. Vol. 19. N° 73, 1979.
- “Artesanos” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 255-286.
  - “Salarios Precios y Costo de Vida”, en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani, Tercera Serie, Numero 2, 1° sem. 1990, pp.133-157.
  - “Historia de los Precios en Buenos Aires” en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 153-190.
  - “Perspectivas encontradas: Romano, Johnson y la historia de precios en el Buenos Aires colonial”, Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani No. 6, segundo sem. 1992, Buenos Aires.
- Johnson, Lyman / Socolow, Susan, “Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII” en *Desarrollo Económico*, volumen 20 n° 79, octubre-diciembre 1980.
- Johnson, Lyman/Tandeter, Enrique, “Introducción” en Johnson, Lyman / Tandeter Enrique, (comp.), *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 9-15.
- Karasch, Mary, “Proveedores, vendedores, sirvientes y esclavos” en Hoberman Louisa / Socolow Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Editor Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 287-330.
- Katinsky, Júlio R., “Sistemas constructivos coloniais”, en Vargas, Milton, *História da técnica e da tecnologia no Brasil*, UNESP, 1995.
- Kluber, George, “El urbanismo colonial iberoamericano 1600-1820” en Solano, Francisco de, *Historia y Futuro de la ciudad iberoamericana*, Madrid, CSIC, 1986, pp. 27-45
- Kopytoff, Igor, “La biografía cultural de las cosas” en Appadurai Arjun, (comp.), *La vida social de las cosas*, México, Grijalbo, 1991, pp. 89-122
- Kula, Witold, *Problemas y Métodos de la Historia Económica*, Barcelona, Península, 1977.
- Lafuente Machain, Ricardo, *Buenos Aires en el siglo XVIII*, Buenos Aires, Emece, 1944.
- Langue, Frédérique, “Las elites en América Española. De la Historia de las prácticas a la práctica de la historia”, en *Anuario IEHS*, Número 15 2000, Tandil.
- “Sensibilidades alternas. Nobles americanos, entre fueros y compadrazgos”, Nuevo Mundo Mundos Nuevos [En línea], Coloquios 2007, Puesto en línea el 05 janvier 2007, URL : <http://nuevomundo.revues.org/index3203.html>
  - “Bolívar, Mantuano y Héroe, Representaciones y sensibilidades ante el mito republicano”, Nuevo Mundo Mundos Nuevos [En línea], Coloquios 2008, Puesto en línea el 02 janvier 2008,URL: <http://nuevomundo.revues.org/index14632.html>
- Lefebvre, G, *El Nacimiento de la Historiografía Moderna*, Barcelona, Martínez Roca, 1979.
- Lefebvre, Henri, *De lo rural a lo urbano*, Barcelona, Península, 1971.
- *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Península, 1973.
- Lemos, Carlos A. C, *Casa Paulista*, San Pablo, Editor EDUSP, Universidade de São Pablo , 1999.
- Levi, Giovanni, “Sobre Microhistoria”, en Burke, Peter, *Formas de hacer historia*, Madrid, Alianza, 1993.
- Liernur, Jorge F. / Silvestri, Graciela, *El umbral de la metrópolis*, Buenos Aires, Sudamericana, 1993.
- Lockhart, James / Schwartz, Stuart B., *América Latina en la Edad Moderna*, Madrid, Akal Universitaria, 1992.
- Lugar, Catherine, “Comerciante” en Hoberman, Louisa / Socolow, Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 67-104.
- Lunch, John, “La Capital Colonial”, en Romero José. L. / Luís. A., (comp.), *Buenos Aires, Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, pp. 43-60.
- Malaspina, Alessandro, “Descripción” en Fondebrider, Jorge, (comp.), *Testimonios de Extranjeros de 1536 hasta hoy*, Buenos Aires, EMECE, 2001, p 53-56.
- Mallo Silvia C., “Los ingleses vecinos de Buenos Aires, sus inversiones en propiedades urbanas (1810-1850)” en VI Congreso Internacional de Historia de América, TVI, 1982, pp. 245-170.
- “Pobreza y formas de subsistencia en el Virreinato del Río de la Plata a fines del siglo XVIII” en *Estudios – Investigaciones* N° 1, La Plata, 1989.
  - “La libertad en el discurso del estado, de amos y esclavos,1780-1830”, *Revista de Historia de América*, n° 112, México, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, julio-diciembre de 1991, pp. 121-146.
  - “Población afroargentina: del peculio al patrimonio y la propiedad”, XII Congreso Nacional de Arqueología Argentina, T. II, La Plata, UNLP, 1999, pp. 434-439.
- Maravall, José A., *Estados modernos y mentalidad social*, Madrid, Alianza, 1986.
- Mariluz Urqujo, José M, *El Virreinato del Río de la Plata en la época del Marqués de Avilés*, Buenos Aires, Plus Ultra, 1987.
- Mansilla, Lucio V, *Mis memorias*, Buenos Aires, Hachette, 1954.
- Mayo, Carlos, “La pulpería como empresa” y “Más allá del mostrador” en VV.AA., *Pulperos y Pulperías de Buenos Aires*, UNMdP, 1996, pp. 25-42 / y pp. 129-138.
- “La frontera; cotidianidad vida privada e identidad” en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 85-105.
  - “Introducción” en Mayo, Carlos, *Vivir en la Frontera*, Buenos Aires, Biblos, 2000, pp 11-14.
- Mayo, Carlos / Cabrejas, Laura, Miranda Julieta, 1996, “La Anatomía de la Pulpería Porteña” en Mayo Carlos, *Pulperos y Pulperías de Buenos Aires 1740-1830*, Facultad de Humanidades, Universidad de Mar del Plata, 1996, p45
- Mayo Carlos / Mallo Silvia C. / Barreneche, Osvaldo, “Plebe urbana y justicia colonial: las fuentes judiciales. Notas para

- su manejo metodológico” en *Estudios /Investigaciones Frontera, sociedad y justicia coloniales*, N° 1 FHyCE UNLP, 1989.
- Mayo Carlos / Mira, Guillermo / Gil Lázaro, Alicia, “Minería, Comercio y Moneda en un Período de Transición” en Irigoien María Alejandra / Schmit Roberto, (comp.), *La Desintegración de la Economía Colonial*, Buenos Aires, Editor Biblos, 2003, pp. 37-55.
- Minchom, Martín, “Las Rebeliones del Quito Colonial: fronteras simbólicas y geografía humana”, en Caillavet et al., (comp.), *Frontera y poblamiento: Estudios de Historia y Antropología de Colombia y Ecuador*, Santa Fe de Bogotá, Inst. Francés de Estudios Andinos-Inst. Amazónico de Investigaciones Científicas- Departamento de Antropología-Universidad de Los Andes, 1996, pp. 203 -236.
- Millau, F, *Descripción de la Provincia del Río de la Plata (1772)*, Buenos Aires, Austral, (S/F).
- Molinari, Ricardo Luís, *Buenos Aires 4 siglos*, Buenos Aires, TEA, 1980.
- Moreno, Carlos, *De las viejas tapias y ladrillos*, Buenos Aires, Editor autor, 1995.
- *Las cosas de la ciudad*, Buenos Aires, Editor autor, 1997.
- Moreno, José L, “La estructura social y demográfica de la ciudad de Buenos Aires en 1778” en Sánchez-Albornoz, Nicolás, *América Colonial, Población y Economía*, Anuario de Investigaciones Históricas, N° 8, Universidad Nacional del Litoral, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias del Hombre, Rosario, 1965, pp151-170.
- “Población y sociedad en el Buenos Aires rural a mediados del siglo XVIII” en *Desarrollo Económico* volumen 29, n° 114, julio-septiembre 1989.
  - *Historia de la Familia en el Río de la Plata*, Buenos Aires, Sudamericana, 2004.
- Moreno, José L. / Díaz, Marisa, “Unidades domésticas, familias y trabajo en Buenos Aires a mediados del siglo XVIII” ponencia presentada Jornadas de Historia Económica, Quilmes, 1998.
- Moreno Toscano, Alejandra, “Economía Regional y Urbanización: Tres ejemplos de relaciones entre ciudades y regiones en Nueva España, a finales del siglo XVIII”, VV.AA., *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Editor Instituto de Estudios Peruanos, 1972, pp. 191-217.
- Moutoukias, Zacarías, *Contrabando y control colonial en el siglo XVII*, Buenos Aires, CEAL, 1988.
- “Réseaux Personnels et autorité coloniales: les négociants de Buenos Aires au XVIIIe siècle”, in *Annales Esc* N° 4-5, juillet –octubre 1992 Paris, pp 892-893.
  - “Negocios y redes sociales: modelo interpretativo a partir de un caso rioplatense (siglo XVIII)” en *Caravelle* 67, Francia, 1997, pp 37-55.
  - “Contrabando y sector externo en Hispanoamérica colonial”, en Carmagnani M. / Hernández Chavez A. / Romano R., *Para una historia de las América*, T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 172-197.
  - “Comercio y Producción” en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, Editor Planeta, TIII pp. 51-103.
- Mumford, Lewis, *Las ciudades en la Historia*, Buenos Aires, Infinito, 1968.
- Myers, Jorge, “Una revolución en las costumbres: Las nuevas formas de sociabilidad de la elite porteña, 1800-1860” en Devoto, Fernando / Madero, Marta. (comp.) *Historia de la vida privada en la Argentina*, T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 111-145.
- Nabel, Paulina E / Pereyra Fernando, X., *El paisaje natural, bajo las calles de Buenos Aires*, Buenos Aires, Museo Argentino de Ciencias naturales, CONICET, 2002.
- Nadal Mora, Vicente, *Estética de la Arquitectura Colonial y Postcolonial Argentina*, Buenos Aires, Editor El Ateneo, 1946.
- *La arquitectura Tradicional de Buenos Aires: 1536-1870*, Buenos Aires, Editor Autor, 1977.
- Nágera, Juan J., *Puntas de Santa María del Buen Aire*, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1971.
- Nöel, Martín S., *Teoría histórica de la arquitectura virreinal*, Buenos Aires, Peuser, 1932.
- Otero, Osvaldo, “De esclavos a mercaderes amos y otros. Contribución al estudio de las redes sociales de la plebe en el Buenos Aires Tardocolonial” en Zapico Hilda R. (comp.), *De prácticas, comportamientos y formas de representación social en Buenos Aires S XVII y XIX*, Bahía Blanca, Universidad Nacional del Sur, 2006 pp. 323 -378
- Parich, Woodbine, *Buenos Aires y las provincias del Río de la Plata*, Buenos Aires, Hachette, 1958.
- Paula, Alberto de / Gutiérrez, Ramón, “Las ciudades y el medio rural”, en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia T II, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 47-88.
- Peña Enrique, 1910, *Documentos y Planos relativos al período Colonial de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Editor Municipalidad de Buenos Aires,
- Pettit, Marta S., “Burocracia y Poder Económico en el Buenos Aires de fines del siglo XVIII” en AHPBA, La Plata, pp39-49, c1980.
- Pevsner, Nikolaus, *Esquema de la Arquitectura Europea*, Buenos Aires, Infinito, 1957.
- Pillado, José A., *Buenos Aires Colonial*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, 1911.
- Porro Girardi, Nelly R, “Una Nomenclatura Porteña de Menaje Colonial. El Marques de Casa Madrid y los objetos “Marqueses””, XII Congreso Nacional de Arqueología Argentina, T. IV, La Plata, UNLP, 1999, pp. 181-212.
- “La vida urbana en su faz privada”, en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia T III, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 133-162
- Porro, Nelly Raquel / Aztiz, J. E. / Rospide M. M, *Aspectos de la vida cotidiana en Buenos Aires Virreinal*, Buenos Aires, UBA, 1982.
- Porro Girardi, Nelly Raquel / Barbero, Estella R., *Lo suntuario en la vida cotidiana del Buenos Aires Virreinal*, Buenos Aires, Protohistoria–CONICET 1994.
- Rapoport, Amos, *House, Form and Culture*, Wisconsin, Prentice Hall, 1969.

- *Aspectos humanos de la forma Urbana*, Barcelona, G. Gilli, 1978.
- Ravignani, Emilio, “Crecimiento de la población de Buenos Aires y su campaña 1726-1810” en Ravignani, Emilio, *Documentos para la Historia Argentina*, T X, Peuser, 1955.
- Reid Andrews, George, *Los afroporteños en Buenos Aires*, Buenos Aires, de la Flor, 1989.
- Ricard, Robert, “La plaza Mayor en España y América Española”, en *Estudios Geográficos* Vol XI, Madrid, 1950, pp. 321-327.
- Rípodaz Ardanaz, Daisy, “Las ciudades indianas” en: Difrieri et al., *Atlas de Buenos Aires*, Buenos Aires, MCBA. S/f, pp.113 y sig.
- “La vida urbana en su faz pública”, en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia T III, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 107-132.
- “Libros, Bibliotecas y lecturas”, en VV.AA., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Academia Nacional de la Historia T III, Buenos Aires, Planeta, 1999, pp. 247-279.
- Robertson, J. P. y W. P., *Letters on South America*, Londres, D. Appleton-Century Company, 1942.
- Rofman, Alejandro B., “La influencia del proceso histórico en la dependencia externa y la estructuración de las redes regionales urbanas actuales” en VV.AA. *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, 1972, pp. 133-155.
- Rojas, Christobal, *Teoría y práctica de la fortificación*, Madrid, Luis Sanchez, 1598, p, 92 / 92v.
- Romano, Rugiero, “Algunas consideraciones sobre los problemas del comercio en Hispanoamérica durante la época colonial”; en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”, No. 1, primer semestre de 1989, Buenos Aires.
- “Algunas consideraciones sobre la Historia de los Precios en la América Colonial” en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina, siglo XVIII*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 45-80.
- “De nuevo acerca del movimiento de precios en Buenos Aires en el siglo XVIII”, en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”, N° 6, segundo sem. de 1992, Buenos Aires.
- *Coyunturas opuestas*, México, Fondo de Cultura Económica, 1993.
- Romano, Rugiero / Carmagnani, Marcelo, “Componentes Económicos”, en Carmagnani M. / Hernández Chavez A. / Romano R., *Para una historia de las América* T 1, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, pp. 160-287.
- Romero José L., “Las ciudades Latinoamericanas y los Movimientos Políticos” en Hardoy Jorge E. / Tobar Carlos, (comp.), *La urbanización en América Latina*, Buenos Aires, Instituto Di Tella, 1969, pp. 297-310.
- *Latinoamérica, las ciudades y las ideas*, Buenos Aires, Siglo XXI, 1976.
- Romero, Luis. A., “Buenos Aires Frente al país 1580-1852” en Romero, José. L. / Luis. A., (comp.), *Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, pp. 179-190.
- Rosal, Miguel A, “Afroporteños propietarios de terrenos y casas (1750-1810)”, en IV Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Municipalidad de la ciudad, 1988, pp. 363-380.
- Rosal Miguel A. /Schmit, Roberto, “Del reformismo borbónico al libre comercio: las exportaciones pecuarias del Río de la Plata (1768-1854)”, en el Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani” Número 22 año 2000, Buenos Aires
- Saguier, Eduardo R, *Mercado inmobiliario y estructura social*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993.
- “El Mercado inmobiliario urbano y la movilidad social en la ciudad Riplatense” en *Ciencias Sociales*, Santa Fe, Argentina, T V N°8 año 1995, pp 77-100.
- Sánchez Albornoz, Nicolás, *La población de América Latina desde los tiempos precolombinos hasta el año 2000*, Madrid, Alianza, 1973.
- *Población y mano de obra en América Latina*, España, Alianza, 1985.
- Sarti, Raffaella, *Vida en Familia, Casa, Comida y Vestido en la Europa Moderna*, Barcelona, Crítica, 2003.
- Sartori, Giovanni, *La sociedad multiétnica, Pluralismo, Multiculturalismo y Extranjeros*, Madrid, Taurus, 2001.
- Sarutti, José L/ Otero, Osvaldo, *Estudio Metalográfico e Histórico de las Barandas de la Casa Elorriaga*, LEMIT, La Plata, 2002.
- Schnapp, Alain, “La arqueología” en Le Goff, Jaques / Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 2º, Barcelona, Laia, 1974, pp. 9-31.
- Scobie, James R, “El impacto de las migraciones en la estructura urbana”, en VV.AA., *Urbanización y proceso social en América*, Lima, Instituto de Estudios Peruanos, 1972, pp 271-291.
- *Buenos Aires del centro a los barrios*, Buenos Aires, Hachette, 1979.
- Silva, Hernán A., “Hamburgo y el Río de la Plata vinculaciones económicas a fines de la época colonial” en *Jahrbuch für Geschichte Von Staat, Wirtschaft und Gesslschaft Lateinamerilas*, Cologne-Weimar-Vienne, 1984, pp 189-209.
- *El Comercio entre España y Hispanoamérica 1778-1810*, Madrid, Banco de España, Servicio de Estudios Económicos N° 27 1993.
- Socolow, Susan, *Los mercaderes del Buenos Aires Virreinal Familia y comercio*, Buenos Aires, de la Flor, 1991.
- “Cónyuges aceptables: la elección de consorte en la Argentina colonial, 1778-1810”, en A. Lavrin, *Sexualidad y matrimonio en la América hispánica, siglos XVI-XVIII*, México, Grijalbo, 1991, pp. 229-270.
- “Introducción” en Hoberman Louisa / Socolow Susan, *Ciudad y Sociedad en Latinoamérica Colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 7-28.
- Socolow, Susan / Johnson, Lyman, “Urbanization in Latin America”, en *Journal of Urban History* N\* 8, Nov. 1981, pp 27-59.
- Solano, Francisco de, *Ciudades hispanoamericanas y pueblos indios*, Madrid, CSIC, 1990.
- Stider, Elena F.S. de, *La trata de negros en el Río de la Plata durante el siglo XVIII*, Buenos Aires, EUDEBA, 1958.

- Tadmar, Naomi, "The concept of the household-family in eighteen-century England" en *Past and Present* n° 151, Oxford, 1996.
- Tandeter, Enrique, *Coacción y Mercado*, Madrid, Siglo XXI, 1992.
- "El período colonial en la historiografía argentina reciente", *Historia Mexicana*, XLII, 3, 1993, pp. 789-819.
  - "Una villa colonial. Potosí en el siglo XVIII en Devoto, Fernando / Madero, Marta, (comp.), *Historia de la vida privada en la Argentina* T I, Buenos Aires, Taurus, 1999, pp. 29-53.
- Tandeter, Enrique / Wachtel, Nathan, "Precios y Producción Agraria" en Johnson, Lyman / Tandeter, Enrique, *Economías Coloniales, Precios Salarios en América Latina*, siglo XVIII, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1992, pp. 153-190.
- Taullard, Alfredo, *Los Planos más antiguos de Buenos Aires*, Buenos Aires, Peuser, 1940.
- Teran, Fernando, et al, *La ciudad hispanoamericana. El sueño de un orden*, Madrid, CEHOPU, 1989.
- Thompson, Edward P, "Folklore, Antropología e Historia Social", en *Historia Social UNED* N° 3, Valencia, 1976, pp. 81-102.
- Tonni, Eduardo / Fidalgo, Francisco, "Consideraciones sobre los cambios climáticos durante el pleistoceno tardío-reciente en la provincia de Buenos Aires. Aspectos ecológicos y zoogeográficos relacionados" en *Ameghiniana* XV (1-2) Buenos Aires, 1979, pp. 235-254.
- Torres, Luís M., "Cuestiones de administración edilicia de la ciudad de Buenos Aires, Editor Facultad de Filosofía y Letras" en *Documentos para la Historia Argentina*, T IX, Buenos Aires, 1918.
- Torre Revello, José, "Buenos Aires de Antaño", en *Boletín de la Academia Nacional de Historia*, T. XVII, Buenos Aires, Editor Autor, 1944.
- "La casa y el Mobiliario en Buenos Aires colonial", en *Revista de la Universidad de Buenos Aires*, Tercera Época año III N° 3, Buenos Aires, julio septiembre 1945.
  - *Sociedad colonial*, en *Historia de la Nación Argentina*, Vol. IV, 1ª sec., Buenos Aires, 1970
- Traversa, Luís P. / Otero, Osvaldo, *Presencia de P en ladrillos cerámico provenientes de la ciudad de Buenos Aires fabricados en tiempos coloniales*, LEMIT, La Plata, 2003.
- Traversa, Luís P. / Otero, Osvaldo / Sarutti, José L, *Estudio de un clavo de la casa Ezcurra*, LEMIT, La Plata, 2001.
- Traversa, Luís P / Otero, Osvaldo / Pittori, Carlos A., "Estudios Tecnológicos de Ladrillos Cerámicos Comunes Pertenecientes al Patrimonio Construido Bonaerense", en IX Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires, Cariló, LEMIT, 2003.
- Traversa, Luís P. / Sarutti, José L, *Metales de la Plaza Roberto Arlt*, LEMIT, La Plata, 2000.
- Traversa, Luís/ Pérez, Raúl , "Estudios vinculados con la durabilidad de los Vidrios de Interés Arqueológico", en *Arqueología Histórica Argentina*, Buenos Aires, Corregidor, 2002, pp. 607-612
- Tylecote R. F, *History of Metallurgy*, London, Ashgate, 1992.
- Vidal, Essex, *Las Ilustraciones pintorescas de Buenos Aires y Montevideo*, Buenos Aires, EMECE, 1999.
- Vilar, Pierre, "Historia Marxista, Historia en construcción" en Le Goff, Jaques / Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 1º, Barcelona, Laia, 1974, pp. 179-219.
- Vitruvio Polión, Marco, *Los Diez Libros de Archîtectura, traducidos del Latin y comentados por don Joseph Ortiz y Sanz Presbítero de orden Superior, Madrid Imprenta Real, Arquitecto contemporáneo de Augusto Siglo I a C*, Edición Traducida, 1787.
- Wachtel, Nathan, "La aculturalización" en Le Goff, Jaques / Nora, Pierre, (comp.), *Hacer la Historia*, Vol. 1º, Barcelona, Laia, 1974, pp. 135-156.
- Ward-Perkins, J. B, "Arquitectura Romana" en VV.AA., *Storia dell'Architettura*, Buenos Aires, Viscontea, 1982.
- Watts, David, *Las Indias Occidentales: modalidades de desarrollo, cultura y cambio medioambiental desde 1492*, Madrid, Alianza, 1992.
- Weinberg, Gregorio, "Tradicionalismo y renovación" en Romero, José. L. / Luís. A., (comp.), Buenos Aires, *Historia de Cuatro Siglos*, Buenos Aires, Altamira, 2000, pp. 91-106
- Wilcocke, Samuel Hull, *History of viceroyalty of Buenos Aires*, Londres, Sherwood- Neely and Jones, 1806.
- Wrigley, E. A., Gentes, *Ciudades y Riqueza*, Barcelona, Crítica, 1992.

## GLOSARIO

ACRÓTERA Qualquiera de los pedestales que sirven de remates en los frontispicios, sobre los cuales suelen colocarse estatuas, macetones ú otros adornos

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 2, 1.

ALBAYALDE Cal de plomo que se hace poniendo de él unas planchas muy delgadas en una vasija de barro casi llena de vinagre fuerte, sostenida de unos enrejados de cañitas, ó mimbres, de forma que medie algun hueco desde el vinagre á las planchas, y cubierta la vasija por cierto tiempo. Los vapores del vinagre disuelven el plomo en un polvo muy blanco, que por semejanza se llama cal, el qual queda pegado á la superficie de las planchas de donde se rae y coge para varios usos en medicina.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 40,3.

ALBERCA 1ª Estanque hecho por lo comun de piedra, ó de ladrillo y cal, en el que se recoge el agua que se saca de pozos y norias, para regar las huertas y otros usos.

2ª en Castilla la vieja es el conducto, ó albañal para dar curso a las aguas, y expeler las inmundicias, Cloaca:

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 41, 1.

ACERO Metal que se cria en las venas de la tierra de la especie de hierro; pero mas puro, mas fino y mas fuerte que el artificial, que se hace del hierro purificado y sin escória. Su origen es el latino ACUAERIUM.

Diccionario de la Real Academia Española 1726 p 46,2

ADOBE El ladrillo sin cocer

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 22,3

AJIMEZ Ventana hecha en arco con una columna que la sostiene por el medio

Diccionario de la Real Academia Española 1817, p 33,3

ALARIFE El maestro de obras, ó de albañilería. En lo antiguo se extendia á significar el que era perito en el arte de la carpintería.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 38,3

ALCAYATA Clavo con un gancho, que sirve para sostener lo que de él se colgare, llamase tambien escarpia. Es voz compuesta del árabe cayeta, que vale tener fuerte, y del artículo al

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 45,2

ALDABA Pieza que por lo comun es de hierro, ó bronce, y de varias hechuras. Pónese principalmente á las puertas para llamar, y para cerrar tirando de ellas. Es voz árabe compuesta de daba, que segun P. Alcalá significa lo mismo, y del artículo al.

2ª A Pieza de hierro, ó madera con que se aseguran las puertas y ventanas despues de cerradas. Tiene la figura de una barra pequeña,

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 46, 1

ALFAJÍA Madero delgado y serrado, que solo tiene cinco dedos de grueso y siete de ancho, y sirve regularmente para hacer puertas y ventanas.

Diccionario de la Real Academia Española 1837, p 33,2

ALFIZ Recuadro de arco árabe que arranca desde las impostas o desde el suelo

Diccionario de la Real Academia Española 1950, p 70,2

ALFÉIZAR La vuelta ó derrame que hace la pared en el corte de una puerta ó ventana, tanto por la parte de adentro como por la de afuera

Diccionario de la Real Academia Española 1817, p 44, 3

ALMAGRE Especie de tierra colorada muy semejante al bolarménico, que sirve para teñir diferentes cosas como lana, piezas de madera.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 56, 1

ALMONEDA La venta pública de alhajas, ó bienes que se hace con la intervención de la justicia. Tambien se llama asi la venta publica de alhajas y trastos, que se hace sin la intervención de ella.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 59, 1

ALMUD Medida de granos, como son trigo, cebada, &c y de frutos secos como avellanas y castañas &c. En Castilla se llama celermin, y corresponde a la duodécima parte de una fanega. Es voz formada por el artículo árabe al, y el nombre latino mudius

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 46, 1

ALMOHADILLADO Lo hecho en forma de almohadilla. Aplícase à la obra de piedra, ó de albañilería que tiene esta figura

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 58, 3

ALQUITRABE (ARQUITRABE) El miembro inferior de una cornisa

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 97, 1

ALQUITRAN Composicion de pez, sebo, grasa, resina, y aceyte, que particularmente sirve para preparar algunos fuegos artificiales, y para calafatear los navios

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 61, 1

AÑIL La masa, ó polvo que se saca de las hojas, de la yerba añil, maceradas, ó podridas en agua, hasta que se reducen á el asiento, ó poso, de la que se forma una pasta, de la qual se hacen panes, ó terrones para vender

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 78, 3

(Nota- Arbusto que permite hacer un colorante azul)

APAREJO 6ª Forma o modo en que quedan colocados los materiales en la construcción

Diccionario de la Real Academia Española 1992, p 114, 3

(Nota - en la terminología técnica se refiere a la forma en que se colocan los ladrillos).

APAREJADOR En las obras de arquitectura, es el que después del maestro arquitecto, dirige la fabrica, reparte los trabajos, da la plantilla, recibe los materiales, y en suma lo manda y rige todo baxo la orden del maestro principal.  
Diccionario de la Real Academia Española 1992, p 114, 3

ARGAMASA Mezcla muy fuerte compuesta de arena, cal, y otros materiales de que se usa para unir las piedras de los edificios  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 94, 1  
(Nota: Se utiliza por extensión como mezcla para la unión de ladrillos)

ARQUITECTO El que está instruido en todas las partes de la arquitectura, y lo exerce con título de tal  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 97, 1

ARQUITECTURA El arte de construir, y hacer para el uso, y comodidad de los hombres: y esta se llama Arquitectura civil  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 97, 1

AZOTEA (AZUTEA) Sitio alto en lo último de las casas. En alguna parte como en Andalucía están al descubierto, y en otras no.  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 124, 3

AZUCAR DE PLOMO Sal que se hace con el albayalde y vinagre destilado, ó en lugar del albayalde con el minio, llamado entre los pintores azarcon, ó con el litargirio que son extracciones del plomo. Llámase tambien sal de plomo  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 124, 3

AZULEJO Ladrillo pequeño vidriado que sirve para frisos en las Iglesias y otras cosas  
No hará casa con azulejos con que se moteja á los que gastan con mucho exceso  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 125, 3

AZUMBRE Medida de cosas liquidas y es la octava parte de una arroba  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 125, 3

BALUSTRADA Las columnas del cuerpo principal, son de orden composita balustrada, todas llenas de talla con tanta bizzarria e invención  
Diccionario de la Real Academia Española 1936, p 57,1 (única vez que apareció el término)  
(Nota: en la terminología técnica se refiere a los grupos de pequeñas columnas que se utilizan como baranda en los balcones o sobre el frontón)

BARNIZ Licor compuesto de gomas y aguas espirituosas, liquidado á fuego lento, ó al sol para bañar ó dar lustre a la pintura, al hierro, á la madera y á otras cosas. Cavarrubias y otros dicen viene del Latino vernix que significa la goma de enebro por ser esta goma de la que hacen regularmente el barniz  
Diccionario de la Real Academia Española 1822, p 133, 2

BERROQUEÑO Señaladamente a la graníticas o roca berroqueña // perteneciente al granito o roca  
Diccionario de la Real Academia Española 1936, p 201,1

BREA Betun artificial, compuesto de pez, sebo, resina y otros ingredientes entre sí mezclados, con que se da un baño á los navios y xarcias para preservarlos del sol y del agua  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 158, 2

CAL Piedra quemada que se convierte en terrones y desmoronan fácilmente  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 174, 1

CAL VIVA La que se acaba se de sacar del horno antes que se mate con el agua  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 174, 1

CANES Las cabezas de aquellas vigas que formando en lo interior del edificio los techos, cargan en el muro, y sobresalen de su vivo á la parte exterior, sosteniendo la corona de la cornisa. En las obras suntuosas son un adorno que por lo regular se hacen de piedra y los arquitectos llaman comúnmente modillones. Tambien se usa la voz can que significa lo mismo.  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 182, 3

CAPACHO Entre los albañiles se llama así en algunas partes el pedazo de cuero, ó de estopa muy grueso cosido con dos cabos de cordel grueso de cañamo á manera de asas en las que se lleva la mezcla de cal y arena. Desde el monton hasta la fabrica de casas y otras obras.  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 189, 2

CARRETADA La carga que lleva una carreta  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 220, 2

CASA (1729) Casa Edificio hecho para habitar en él, y estar defendido de las inclemencias del tiempo, que consta de paredes, techos y tejados, y tiene sus divisiones, salas y apartamientos para la comodidad de los moradores. Es la misma voz Latina Casa, que aunque significa la Choza ó Casa pajiza, se ha extendido à qualquier genero de casas  
Diccionario de la Real Academia Española 1729, p 205, 2

CASA (1780) Edificio hecho para habitarle, consta de paredes, techos, y tejados con varias divisiones para la comodidad de los que viven en él, Domus  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 203, 3

CASA (1803) Edificio hecho para habitar  
Diccionario de la Real Academia Española 1803, p 180, 2

CAVILLA Voz nautica pedazo de palo redondo... los cuales unos son de hierro y otros de madera.  
Diccionario de la Real Academia Española 1729, p241.2

CERROJO Bara delgada y redonda, comunmente de hierro, que tiene en medio un mango de la misma materia, y pasando por unas argollas, entra en un agujero abierto en el marco, y sirve para cerrar y asegurar las puertas y ventanas  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 218, 2

COLUNA = COLUMNA Especie de pilar redondo que sirve para sostener, ó adornar algun edificio, tabernáculo & columna  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 243,3

COLUNA ÁTICA Pilar de cuatro ángulos que manifiesta sus quatro fachadas  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 243,3

CONTRAPILASTRA Pilastra unida al muro, cerca de la qual, ó unida á ella suelen colocar los modernos una columna, y entonces la contrapilastra tiene la basa, capitel y demas ornatos y proporciones correspondientes al órden de arquitectura á que pertenece la columna  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 270,3

COSTANERA Palos largos como vigas menores, o quártones, que cargan sobre la viga principal que forma el caballete del cubierto de un edificio,  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 286, 3

CUÑETE Lo mismo que cubeto ó barril pequeño, Es voz usada en el comercio maritimo  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 301, 2

DINTEL La parte superior en las portadas que cierra cargando sobre las jambas.  
Diccionario de la Real Academia Española 1783, p 364,1

DOVELA Cualquiera de las dos superficies curvas de la piedra de un arco, de las cuales se convexa se llama dovela exterior, y la opuesta que es la cóncava dovela interior. Llámase tambien así a la piedra  
Diccionario de la Real Academia Española 1791, p 346, 3

ENJALBEGAR Poner blanca las paredes; como se hace en las aldeas dándolas con tierra blanca como si fuera con yeso, o blanqueándolas con cal desleida en agua  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 408,1

ENJUTAS El triangulo ó espacio que deja en un cuadrado el circulo inscripto en él  
Diccionario de la Real Academia Española 1817, p 363,1

ENTABLAMIENTO Techo o cubierta de algún edificio, formado de tablas  
Diccionario de la Real Academia Española 1791, p 376, 1

ESCARPIA Especie de clavo grande, de cuya parte superior sale una espiga pequeña, o punta, en la que se puede asegurar y afirmar lo que en ella se pone  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 426, 2

ESCARZANO Que se aplica al arco cuya curva es menor que el semicirculo  
Diccionario de la Real Academia Española 1791, p 389,1

ESTILÓBATO Macizo corrido sobre el que se apoyan las columnas  
Diccionario de la Real Academia Española 1899, p 433, 3

FALLEBA Instrumento de hierro que se pone para cerrar las ventanas, ó puertas de dos hojas, y se compone de una barra larga y redonda, más, ó menos gruesa, conforme a la parte donde ha de servir, la qual se fixa con tres, quatro, ó mas armellas cerca del canto de la hoja, y el parage competente se le pone nenequilla movable, que encaxa en el subteniente que esta fixo en la otra hoja, y en el un extremo esta un poco retorcida la barra , para que haga presa en otro hierro, que se clava en el cerco de la puerta, ó ventana , y las que cogen de arriba abaxo se afirma que es la parte inferior de la misma suerte.  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 462, 2

FORJA Lo mismo que fragua. Llámánla así los plateros para distinguirse de los herreros  
Forja = El betun, ó mezcla hecho de cal y arena, unidos, é incorporados entre sí, que sirve para trabar las piedras y ladrillos en los edificios  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 478, 2

FRATÁS Instrumento compuesto por tablilla lisa cuadrada o redonda con un taruguito en medio para agarrarla. Sirve para alisar en enlucido o jaharrar, humedeciéndolo primero  
Diccionario de la Real Academia Española 1925, p 585, 1

FRISO La parte que media entre el alquitrahe y la cornisa, donde suelen ponerse follages, triglifos y otras formas  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 483, 2

GUASCA Ramal de cuero, cuerda o sogas que sirve de rienda o de látigo, y para otros usos  
Diccionario de la Real Academia Española 1914, p 525, 3

HIERRO (FIERRO) Metal bien conocido, que se saca de las entrañas de la tierra de un genero de piedra color pardo encendido, que llaman vena, la qual beneficiada en las herrerias con el agua y el fuego, produce el hierro, utilísimo y provechosos para infinitas cosas que se hacen de él, y se executan con él. Antiguamente se decia ferro  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 539, 3

HORNACINA Hueco en forma de arco, que suele dexar en el grueso de la pared maestra en las fábricas, especialmente iglesias, para mayor espacio, porque en ella se suelen colocar los altares sirviendo como de capilla  
Diccionario de la Real Academia Española 1803, p 468, 2

IMPOSTA Especie de cornisa sobre la que se asienta un arco, ó bóveda, ú otra parte de fábrica, como para division de quartos en las casas por la parte posterior en la pared principal  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 544, 1

INTRADÓS Superficie interior de un arco o bóveda  
Diccionario de la Real Academia Española 1884, p 606, 1

JAHARRAR Allanar la pared, ó igualarla con yeso, raspándola después y disponiendola para el blanqueo  
Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 563,3

JAHARRO El acto de allanar y disponer la pared, alisándola é igualándola para el blanqueo

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 563, 3  
 JAMBA Cualquiera de las dos piedras labradas que puestas perpendicularmente en los dos lados de las puertas, ó ventanas sostienen el dintel de ellas  
 (Es interesante pues el término aparece por primera vez en 1803 pero figura en la definición de dintel de 1780)  
 Diccionario de la Real Academia Española 1803, p 494,3  
 LADRILLO Pedazo de tierra amasado y cocido, de un pie de largo, y algo menos de ancho, y de tres dedos de ancho, que sirve para fábricas de casas, murallas y otras cosas  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 571, 2  
 LIBRA Pesa que comunmente consta de diez y seis onzas; aunque estas se varían á mas ó menos, segun el uso de la tierra  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 582, 3  
 MAMPOSTERIA La obra hecha de cal y canto, que se executa poniendo la piedra con la mano donde se necesita sin guardar orden ni medidas  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 600, 1  
 (Por extensión se utiliza en la colocación de ladrillos en la pared y en la cual se necesita llevar un orden llamado aparejo)  
 MENJUI = Benjui Goma que destila el arbol laserpicio. Es de color rojo, oloroso y suave al gusto  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 141,2  
 METOPA La distancia competente sobre los que se colocan los triglifos sobre los arcos.  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 622,3  
 MODILLON Parte de la cornisa en el orden corintio y compuesto que le sirve de adorno, pareciendo que la sostiene. Tiene por lo regular la figura de una S demasadamente corva y vuelta al revers  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 628, 3  
 MOJINETE Frontón o remate triangular de la fachada principal de un rancho, galpón o cualquiera otra construcción semejante  
 Diccionario de la Real Academia Española 1914, p 687, 1  
 (Es una palabra que aparece sistemáticamente en los documentos descriptivos de la obra o en las ventas de las viviendas, sin embargo aparece por primera vez en 1914)  
 MURO Lo mismo que pared, ò tapia  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 641, 1  
 MURO PORTANTE En la terminología técnica se refiere la pared que tiene capacidad de recibir y transmitir la carga de la cubierta y los paramentos a los cimientos  
 PIES DERECHOS Los maderos que en los edificios se ponen perpendiculares, para que carguen sobre ellos alguna cosa  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 722, 3  
 PLOMADA Cierta pesa de plomo, que atada á una cuerda sirve á los maestros de obras y otros artifices, para reconocer la igualdad de una pared, u otra obra  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 732,2  
 PILASTRA Coluna ática / Contrapilastra  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 725,1  
 PINO Árbol bien conocido, alto y derecho, que se conserva, siempre verde. Su tronco sube recto hasta la copa, la cual es muy frondosa. Las hojas son muy derechas y agudas, y las producen de dos en dos. Su madera sirve para los edificios y para otros diversos usos.  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 726, 2  
 PITIPIE Escala  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 728,3  
 PUDELAR Hacer dulce el hierro colado, quemando parte del carbono en hornos de reverbero (aparece por primera vez en 1899 siendo la tecnica de fabricación absolutamente obsoleta para dicha fecha)  
 Diccionario de la Real Academia Española 1899, 822, 1  
 PUERTA (1780) La abertura que se hace artificialmente en la pared, y llega hasta el suelo, y sirve para entrar y salir por ella  
 Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 759, 3  
 PUERTA (1783) La máquina de madera, hierro, ó bronce, ú otra materia, que engoznada, ó puesta en el quicio, y asegurada por el otro medio con llave, cerrojo, ú otro instrumento, sirve para impedir la entrada y salida por ella  
 Diccionario de la Real Academia Española 1783, p 773, 1  
 QUARTILLO (CUARTILLO) 1ª acepción La cuarta parte de una azumbre en lo liquido, y la de un celemin en los granos. 2ª acepción La cuarta parte de un real  
 Diccionario de la Real Academia Española 1817, p 767,2  
 (En 1803 se agrega la tercer acepción) 3ª acepción Moneda de vellon ligada con plata que mando labrar el rey Enrique IV de Castilla, y valia la cuarta parte de un real de plata ú ocho maravedis y medio  
 Diccionario de la Real Academia Española 1803, p 704, 1  
 CUARTO, TA 3ª acepción La parte de la casa destinada para alguna persona con su familia  
 Diccionario de la Real Academia Española 1891, p 697, 3  
 QUARTON Madero grueso que sirve para fabrica y otras cosas: tiene dies y seis pies de largo, nueve dedos de tabla y siete de canto  
 Diccionario de la Real Academia Española 1737, p 456, 1  
 SARDINEL Obra hecha de ladrillos puestos de canto  
 Diccionario de la Real Academia Española 1803, p 772, 2  
 SILLAR La piedra labrada en quadro para el edificio de sillería, en el qual van asentado las demas de su misma labor

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 841, 3

SOLERA 1ª Parte superior de la pared, que recibe la cabeza de las vigas y suele ser de madera.

2ª La piedra plana que ponen en el suelo para sostener los pies derechos.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 848, 3

TABLON Tabla gruesa; en Alemania mesa

Diccionario de la Real Academia Española 1739, p 270, 2

TIMPANO El vacío entre el cerramiento del frontis y su cornisa

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 880,2

TIRANTE Un madero mas delgado quarton, angosto y largo

Diccionario de la Real Academia Española 1783, p 896, 2

TRIGLIFO Miembro de ella, que consta de tres canales, y se reparten en el friso de la columna del orden dórico

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 900, 1

UMBRAL La entrada primera, ó como escalon donde se ajustan y tropiezan las puertas de las casas- Entre los arquitectos se llama por semejanza al palo grueso, ó viga, que atraviesan en el hueco de la pared, por la parte de arriba para asegurar la puerta, ó ventana.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 907,1

UMBRALAR Meter una viga gruesa, atravesada en la parte superior del hueco, que se abre en una pared maestra para puerta ó ventana, á fin de asegurar que no flaquee la fábrica, que esta sostenida de la tal pared.

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 907,1

UNIDAD DE MEDIDA

1 vara = 3 pies o tercia 1 vara = 4 quartas

1 pie = 12 pulgadas 1 pulgada = 12 líneas 1 línea = 12 puntos

1 quintal = 12 arrobas 1 arroba = 25 libras 1 libra = 16 onzas 1 onza = 16 adarmes 1 adarme = 36 granos

1 onza de oro = 2 medias onzas = 4 doblones reales de oro = 8 medios de oro ò escudos

1 onza de oro = 17 pesos de plata 1 peso = 8 reales

1 real = 2 medios = 4 quartillos

Para medida de extension suele emplearse la quadra o quarto de tierra o cuadrilongo de 1 vara de frente con 72 de fondo equivale a 72 varas cuadradas

Semanario de Agricultura, Industria y Comercio, 13 de octubre de 1804, p 35

VARA Instrumento formado de madera, ú otra materia, de la que se usa para medir, graduado con varias señales, que notan la longitud de tres pies, y la dividen en tercias, quartas, sesmas, ochavas y dedos

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 914, 3

VENTANA La rotura, ó abertura que artífisiosamente dexa el arquitecto en la pared del edificio, para darle luz y que entre el viento; La compuerta con que se cierra; y se dice tambien puertaventana

Diccionario de la Real Academia Española 1780, p 921, 1

Indicador de la tensión admisible o capacidad portante.