

“Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII”

Maximiliano Camarda*



59-82

Resumen

El objetivo de este artículo, es analizar la participación de los grandes comerciantes ultramarinos de la Región Río de la Plata en el mercado inmobiliario durante las últimas décadas del siglo XVIII. Lo realizamos a partir del análisis de la totalidad de la compra y venta de inmuebles urbanos de Buenos Aires durante el período 1784-1793.

Abstract

The objective of this article is to analyze the participation of the large overseas merchants of the Rio de la Plata region in the real estate market during the last decades of the 18th century. We started from the analysis of the total purchases and sales of urban real estate in Buenos Aires during the period 1784-1793.

* IdIHCS, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación Universidad Nacional de La Plata – CONICET – UNMdP. Correo electrónico: maximilianocamarda@hotmail.com

Palabras clave: Región Río de la Plata
- grandes comerciantes – mercado
inmobiliario

Keywords: Región Río de la Plata -
large traders – real state market

Fecha de recepción

1 de junio de 2016

Aceptado para su publicación

1 de septiembre de 2017

Introducción¹

El objetivo de esta propuesta es realizar un aporte a la comprensión del proceso de transformación de la sociedad de la Región Río de la Plata en la segunda mitad del siglo XVIII. Más concretamente, nos interesa examinar la inversión inmobiliaria urbana en la ciudad de Buenos Aires de los grandes comerciantes vinculados al comercio ultramarino durante un período de diez años, el que transcurre entre 1784 y 1793. Se tomó este período ya que fue de gran actividad comercial ultramarina dada la reapertura del comercio tras la guerra de España con Inglaterra. Con ese objetivo, en primer lugar se establecerá qué grupo de actores fueron los grandes comerciantes ultramarinos y luego se pasará a analizar las transacciones que realizaron.

Las investigaciones de Susan Socolow (1988) y Jorge Gelman (1996) demostraron que a fines del siglo XVIII, gran parte de la inversión de los grandes comerciantes estuvo compuesta por la compra de propiedades en la ciudad de Buenos Aires.

Susan Socolow (1988) en su libro sobre los comerciantes rioplatenses, a partir del análisis de una muestra muy importante de testamentos, estableció que estos actores dividían sus inversiones entre la expansión comercial y las propiedades urbanas. El motivo de ello era que la propiedad urbana era segura y estaba libre de algunos de los problemas que se presentaban en la actividad comercial; como los riesgos de pérdida en el mar, los malos préstamos y la saturación de mercancías. Asimismo, Las propiedades urbanas podían hipotecarse, y por lo tanto utilizarse para ampliar el crédito, o para fundar capellanías. Era también una inversión que podía transferirse fácilmente a los herederos. Todos estos beneficios atraían el capital de los comerciantes, ya que compensaba el bajo margen de beneficio de la inversión en propiedades inmobiliarias.

La autora, también plantea, que los grandes comerciantes no invertían en propiedades rurales o en la producción y comercialización de derivados vacunos ya que

En general, los comerciantes eran hombres urbanos con intereses urbanos, el campo abierto, las manadas de ganado salvaje, la población india hostil, los límites vagos de las estancias, y el poco valor que se daba a las tierras que ocupaban, atraían poco a los comerciantes que buscaban inversiones que les dieran grandes ganancias o bien que estuvieran directamente relacionadas con el comercio de la ciudad (Socolow, 1988: 81).

¹ Agradezco los comentarios y sugerencias de los evaluadores anónimos de la revista.

Socolow trabaja con testamentos de las grandes fortunas y esta fuente le permite analizar, en líneas generales, las estrategias inversoras y el papel de las alianzas familiares en el crecimiento patrimonial de algunos de los actores regionales más importantes. Por un lado, al establecerse el monto total al finalizar la vida del actor, el testamento no permite observar más que algunos aspectos de la dinámica económica general, ya que el está atado a las estrategias y vicisitudes individuales de actores que, finalmente, fueron ricos. Por otro lado, no se puede observar la actividad comercial ni las variaciones en las estrategias a lo largo del tiempo.

El trabajo de Jorge Gelman (1996), con el objetivo de profundizar en las inversiones y estrategias de los grandes comerciantes, se centra en el estudio en profundidad de un actor en particular, Domingo Belgrano Pérez. A partir de lo cual, sostiene que

Si bien se confirma lo que plantea Socolow acerca de que la principal inversión fuera del comercio es la propiedad urbana, en este caso también hay inversión en propiedad semi-rural y rural, haciéndolas producir e integrando su producción en la actividad comercial múltiple que desarrolla el comerciante (Gelman, 1996: 126).

Ahora bien, en los últimos años la posibilidad que nos brinda la utilización de base de datos para el procesamiento de la información nos permite considerar la totalidad de los datos registrados del comercio para establecer los actores más importantes y todas las compras registradas para ver su participación en el mercado inmobiliario. Consideramos, siguiendo lo planteado por Maurizio Gribaudi (1998), que la

La oposición pertinente entre micro y macro en la práctica de la investigación histórica y, en general, las ciencias sociales debe ser, esencialmente, aprendida en términos de diferentes tipos de formalización causal de los fenómenos sociales y desarrollos históricos².

Por lo tanto, el objetivo de este artículo no es confrontar una interpretación del proceso con otra sino complementar las miradas y establecer ejes argumentativos vinculados. Ahora bien, ¿en qué medida es replicable al resto de grandes comerciantes ultramarinos lo observado para los casos particulares analizados por la historiografía? Para responder este interrogante profundizaremos en el análisis del mercado inmobiliario.

² ...oposição pertinente entre micro e macro na prática da pesquisa histórica e, de modo mais geral, das ciências sociais, ela deve ser essencialmente apreendida em termos de modalidades diferentes de formalização causal dos fenômenos sociais e das evoluções históricas (Gribaudi, 1998: 121). La traducción me pertenece.

Fuentes y metodología

Para analizar la participación del comercio ultramarino de los actores y de establecer su importancia en el mismo, se procesaron las fuentes fiscales que dan cuenta de cada uno de los envíos de metales y cueros desde el complejo portuario rioplatense. Las cantidades mínimas de cueros o metales fueron establecidas a partir del análisis de la totalidad de los actores y se estableció en 50.000 pesos o 60.000 cueros ya que esas cifras representan un salto pronunciado entre estos actores y aquellos que enviaron menos. Es decir, se puede observar una marcada diferencia entre el grupo seleccionado y los actores que enviaron menores cantidades.

La “Alcabala de compra de casas y esclavos” es un registro de las transacciones de esclavizados, inmuebles, navíos, tahonas y pulperías registrados por los notarios año a año. El objetivo de este registro era unir las diferentes transacciones que realizaban los notarios con fines tributarios. Con ese fin, se registraba la fecha de la transacción, el notario, el comprador, el vendedor, la mercancía, el valor y los impuestos que debían pagar. Un dato importante es que las series están completas y enumeradas, lo que permite el procesamiento de la totalidad de las transacciones registradas. Para este artículo se procesaron las compras de inmuebles de la ciudad de Buenos Aires para el período 1784 a 1793, en donde se analizaron 1382 registros.

Una vez concluida la tarea de plasmar los datos en una planilla, se buscaron, uno a uno, los grandes comerciantes ultramarinos y se incorporó la nueva información para analizar la incidencia del conjunto de grandes comerciantes en el mercado inmobiliario.

Los grandes comerciantes ultramarinos

Consideramos que las transformaciones económicas en la región Río de la Plata se produjeron a partir de mediados del siglo XVIII a partir de una confluencia de cambios: dentro de la propia región, en el comercio interno y externo de la Monarquía española y en la dinámica comercial ultramarina del complejo portuario. En este contexto, nuestro análisis gira en torno a confirmar desde distintos ejes las transformaciones: el crecimiento de la producción y comercialización de los cueros, el incremento de la población regional, el aumento del mercado inmobiliario y naviero, la acentuación de los intercambios de mercancías provenientes de la península española por metales preciosos y el ingreso de esclavizados.

Las actividades que desarrollaron los comerciantes ultramarinos a fines del siglo XVIII fueron, fundamentalmente, los intercambios de mercancías provenientes de Europa por metales preciosos y cueros de la Región. Durante el período 1779-

1794, 633 actores enviaron en 18.787 registros los metales preciosos hacia la península española. El número total de cargadores de cueros que intervinieron entre 1779 y 1799 fue de 1.386.

El alto número de actores regionales que participaron del comercio ultramarino nos permite establecer que el acceso al mismo no se encontraba vedado y, por lo tanto, no existieron actores monopólicos. Con el objetivo de identificar a los mayores comerciantes ultramarinos se seleccionó a los mayores cargadores de cueros y de metales preciosos. Establecimos que los grandes cargadores de metales preciosos (1779-1794) y cueros (1779-1799) fueron 93.

En un análisis sobre el período 1779-1799 (ver gráfico I), en el que circunscribimos como los cargadores de cueros más importantes a aquellos actores que enviaron 60.000 o más cueros, encontramos que casi la mitad de los cueros comercializados se concentró en 24 cargadores.

Gráfico I: Grandes cargadores de cueros del complejo portuario rioplatense, 1779-1799.

Nombre	cantidad	periodo
Belgrano, Domingo	89.740	84-93
Ugarte, Julián	95.834	86-92
Monfort, Miguel	96.699	84
Conet, Miguel	102.911	89-96
De la Peña, Francisco	109.020	86-97
Romero, Tomas	113.792	88-99
Ugarte, Francisco	129.947	84-96
Dobal, Pedro	159.329	88-99
Lesica, Juan	168.101	84-97
Balanzategui, Tomas	180.493	84-97
González Bolaños, José	197.973	79-99
Arguibel, Felipe	214.533	79-96
Belaustegui, Francisco	305.412	86-97

“Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes
de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII”

Necochea, Casimiro	585.701	84-99
Silva, José	69.031	88-97
Pascuali, Ramón	76.512	84-96
Balvin Vallejos, Juan	85.157	79-97
Pereyra, Zacarías	87.496	85-95
Martínez, Juan Ignacio	174.360	79-98
Ulibarri, Lorenzo	295.297	80-96
Balvastro, Isidro	113.624	
Diago, M	174.245	79-97
Echeñique, J	132.115	79-87
Aguirre, Agustín/ José	316.990	79-92

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos de AGN Sala XIII: 15-10-3; 37-6-4; 37-10-5; 37-10-6; 38-8-3; 38-8-4; 38-1-1; 38-1-3; 38-2-3; 38-3-4; 38-4-4; 38-5-3; 38-6-4; 38-1-3; 39-1-3; 39-2-1; 39-2-2; 39-3-1; 39-3-2; 39-3-3; 39-4-3; 39-5-4; 39-6-2; 39-8-4; 39-9-3; 39-10-1; 39-10-4; 39-7-4; 15-10-3; 37-9-3; 37-9-4; 38-10-3; 38-6-3. 14-9-5; 14-10-1; 14-10-2; 14-10-3; 14-10-4; 15-10-1; 15-10-2; 15-10-3.

Los mayores cargadores de metales fueron 80. Dentro de este grupo encontramos algunos actores que realizaban un número reducido de envíos, por lo general esto se producía producto de ser consignatario de alguna gran casa de Cádiz, lo que provocaba que acumulara gran cantidad de metales preciosos para enviar en un período de tiempo y que se produzca un envío a la casa matriz. La mayoría de los grandes cargadores de metales eran consignatarios de varias casas comerciales y de particulares, con una red de vínculos amplios que le permitía conectar las necesidades de mercancías de las distintas regiones americanas con los peninsulares, en algunos casos, por la solidez y enriquecimiento que garantizaba, solo enviaban metales preciosos que era la demanda de las casas más importantes de Cádiz, ya que estas utilizaban el metálico para la compra de las mercancías en otras plazas comerciales como Londres, Ámsterdam o Marsella, las cuales estuvieron vinculadas al comercio americano durante todo el siglo XVIII y, por ejemplo no permitieron el establecimiento de una compañía comercial en Buenos Aires a mediados de siglo.

Finalmente, otros combinaban la salida de metales con cueros, desarrollando una actividad más lucrativa para el período analizado, pero para ello era necesario el

tener o desarrollar una gran red comercial de pequeños y medianos industriales y comerciantes en la península(ver gráfico II).

Cuadro II. Los cargadores de metales más importantes según cantidades enviadas (1779-1799)

Nombre	Total	Años	Envíos
Abaroa Barrera, Matias	176.526	1.783-1794	77
Agüero, Diego	513.587	1.783-1794	205
Aguirre, Agustín Casimiro	258.755	1.783-1789	93
Aguirre, Cristóbal	181.048	1.783-1790	87
Aguirre, Juan	108.727	1.785-1791	27
Alsina, Jaime	188.201	1.783-1794	153
Alvarado, Pedro	125.145	1.783-1793	101
Álvarez, Saturnino	59.454	1.783-1794	80
Alaga, Martin	192.858	1.784-1790	53
Amenábar, Josep	66.777	1.783-1794	63
Anchorena, Juan Esteban	321.179	1.783-1794	58
Aramburu, Adrián	52.776	1.783-1790	90
Arana, Joaquín	176.026	1.783- 1794	57
Arana, Manuel	975.440	1.783-1794	223
Arguibel, Felipe	84.234	1.783-1794	83
Avecilla, Cristóbal	123.990	1.786-1793	107
Belazategui, Tomas	424.587	1.783-1794	170
Balvastro, Isidro	428.372	1.783-1794	168
Basavilbaso, Manuel	3.877.686	1.783-1794	2050

“Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes
de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII”

Basualdo, Manuel	127.279	1.783-1790	37
Baudrix, Juan	61.850	1.783-1786	30
Belgrano Pérez, Domingo	94.230	1.783-1792	61
Bosch, Francisco	71.499	1.784-1794	87
Cerro Sanz, Manuel	83.208	1.783-1793	80
Díaz de Vivar, Pedro	133.240	1.783-1794	93
Díaz Velez, Francisco	211.147	1.783-1794	101
Dubal, Pedro	107.268	1.783-1794	114
Echeñique, Juan	161.246	1.783-1793	95
Arezcan, Agustín	161.439	1.783-1794	100
Euba, Juan	208.836	1.783-1794	133
Ezcurra, Juan	99.521	1.783-1793	57
Fernández, Tomas	91.636	1.783-1793	69
Flotat, Santiago	69.454	1.783-1794	43
Gainza, Josep	611.110	1.783-1794	267
García López, Antonio	129.085	1.783-1793	27
Gardeazabal, Luis	269.300	1.783-1794	169
González Bolaños, Josep	374.068	1.783-1794	200
González Cortina, Pedro	51.520	1.784-1794	24
González, Domingo	53.804	1.783-1794	64
González, Gregorio	88.639	1.783-1794	57
González, Josep	74.878	1.783-1794	62
Hernández, Julián	54.309	1.783-1789	49

Insua, Tomas	150.510	1.783-1794	91
Lagraba, Juan	60.532	1.784-1794	17
Larrea, Bernardo	185.856	1.783-1786	53
Larrea, Miguel	87.365	1.783-1791	27
Las Heras, Bernardo	205.302	1.783-1794	103
Lerdo de Tejada, Eugenio	245.878	1.783-1791	120
Lesica, Josep	235.501	1.783-1794	77
Lesica, Juan	2.396.590	1.783-1794	1072
Llano, Francisco	73.776	1.783-1794	88
Llorente Romero, Ventura	52.279	1.783-1791	44
Martínez de Hoz, Josep	187.303	1.784-1794	73
Maza, Mateo	287.256	1.783-1791	71
Molino, Julián	197.117	1.784-1794	118
Nadal y Guarda, Jaime	191.902	1.784-1794	165
Necochea, Casimiro	622.205	1.783-1794	367
Novalés, Manuel	86.399	1.783- 1788	33
Obligado, Antonio	191.346	1.783- 1794	84
Orueta, Luis	80.530	1.784- 1790	24
Osorio, Juan	55.292	1.783- 1790	19
Pinto, Joaquín	594.062	1.783- 1794	177
Pita de la Vega, Pascual	51.554	1.783- 1790	24
Pueyrredón, Juan	119.421	1.783- 1791	63
Quintana, Antonio	52.025	1.784	12

“Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII”

Rodriguez de V., Manuel	460.258	1.783- 1794	135
Romero, Tomas	112.413	1.783- 1794	150
Ruiz de Gaona, Pablo	260.901	1.783- 1794	180
Santa Coloma, Gaspar	884.810	1.783- 1794	246
Sanz, Miguel	92.822	1.783- 1794	56
Sarasa, Saturnino	95.158	1.783- 1790	44
Sarratea, Martin	349.758	1.783- 1794	141
Segurola, Francisco	523.255	1.783- 1794	224
Ugarte, Francisco	792.535	1.783- 1794	147
Ugarte, Julián	144.623	1.785- 1792	106
Ugarteche, Josep	96.128	1.784- 1794	34
Villaboa, Juan	58.401	1.784- 1794	54
Villanueva, Esteban	116.248	1.784- 1794	83
Zelaya, Juan	173.511	1.784-1794	103
Zubiria, Miguel	57.948	1.783- 1792	23
Total	22.352.704		10612

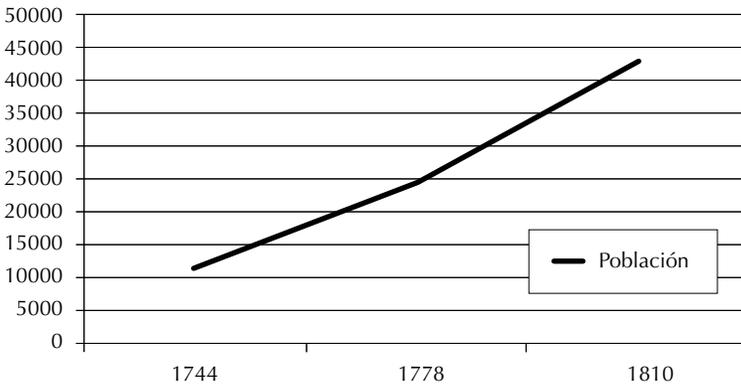
Fuente: elaboración propia en base a **AGN Argentina: Sala XIII:** 15-10-3; 37-6-4; 37-10-5; 37-10-6-; 38-8-3; 38-8-4; 38-1-1; 38-1-3; 38-2-3; 38-3-4; 38-4-4; 38-5-3; 38-6-4; 38-1-3; 39-1-3; 39-2-1; 39-2-2; 39-3-1; 39-3-2; 39-3-3; 39-4-3; 39-5-4; 39-6-2; 39-8-4; 39-9-3; 39-10-1; 39-10-4; 39-7-4; 15-10-3; 37-9-3; 37-9-4; 38-10-3; 38-6-3. 14-9-5; 14-10-1; 14-10-2; 14-10-3; 14-10-4; 15-10-1; 15-10-2; 15-10-3. **Sala IX** 43-05-11; 43-06-01; 43-06-02; 43-06-03; 43-06-04; 43-06-05; 43-06-06; 43-06-07; 43-06-08; 43-06-09; 43-07-01; 43-07-02; 43-07-03; 43-07-04; 43-07-05; 43-07-06; 43-07-07; 43-07-08; 43-07-09; 43-07-10; 43-07-11; 43-07-12; 43-08-01; 43-08-02; 43-08-03; 43-08-04; 43-08-05; 43-08-06; 43-08-07; 43-08-08; 43-08-09; 43-08-10; 43-08-11; 43-08-12; 43-09-01; 43-09-02; 43-09-03; 43-09-04; 43-09-05; 43-09-06; 43-09-07; 43-09-08; 43-09-09; 43-09-10; 43-09-11. **AGN Uruguay:** Fondo Documental ex “Archivo y Museo Histórico Nacional”: Legajos con Registros de Navíos desde el 218 a 270.

El total de los actores seleccionados fueron los que establecimos como grandes comerciantes ultramarinos ya que representaron al sector de mayor volumen de transacciones durante el período. Ahora nos concentraremos en establecer que participación tuvieron en el mercado inmobiliario urbano de Buenos Aires.

El mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires

La población de la ciudad de Buenos Aires, como podemos ver en el gráfico I, se multiplicó en el lapso de pocos años y, medio siglo después, pasó de menos de 10.000 a más de 40.000 habitantes. Siendo, en este período, la ciudad de Buenos Aires una de las más importantes dentro de la Monarquía española (Besio Moreno, 1939; Comadrán Ruiz, 1964; Johnson y Socolow, 1980; Assadourian, Beato y Chiaramonte, 1986; Cuesta, 2012 b; Reitano, 2012). Este efecto de atracción en sujetos de distintos orígenes, da cuenta de la amplia circulación de personas dentro del espacio virreinal y regional motivado por el crecimiento económico. Este crecimiento poblacional se debió a la llegada de migrantes desde distintas regiones del Virreinato (Díaz, 1997), de la península española (De Cristóforis, 2001; 2002; Rey Castelao, 2001) y de otros espacios (Reitano, 2012) (ver gráfico I).

Gráfico I. Aproximaciones a la población total de la ciudad de Buenos Aires de los años: 1744, 1778 y 1810



Fuente: elaboración propia a partir de Cuesta (2006a).

Junto a la constante migración, el crecimiento de la ciudad de Buenos Aires se produjo a partir del incremento, del número de nacimientos que fueron en aumento como se puede deducir dada la ausencia de epidemias o hambrunas, como las epidemias de los años 1734 a 1736.

Como afirman María Emilia Sandrín y Fernando Jumar (2011), Buenos Aires era una ciudad con un grado alto de “bienestar” en donde los salarios y beneficios no eran tan magros para gran parte de la población. Esto permitió una alta diver-

sificación dentro de las actividades económicas que se realizaban a partir de un crecimiento de la intensa actividad del puerto, los circuitos económicos que entrelazaba y la baja densidad que aún tenía. A su vez, esto dio lugar al asentamiento e integración de la población recién llegada, que lejos de desentonar con el resto, se integraban a los ya asentados con anterioridad³ (Ver gráfico III).

Cuadro III. Origen de la población de Buenos Aires (1744-1810)

Origen	Población 1744		Población 1810	
	Número	%	Número	%
Buenos Aires	697	10,2	5.766	18,5
Península Española	253	3,7	2.290	7,3
Brasil y Portugal	40	0,6	283	0,9
Europa	64	0,9	385	1,2
América	345	5,0	4.827	15,4
África	1.490	21,8	7.610	24,3
S/D	3.944	57,7	10.082	32,2
Total	6833	100	31243	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de: Cuesta (2006b), Moreno y Mateo (1997), Moreno (1965), Johnson Lyman (1979), Johnson y Socolow (1980).

En este contexto, el crecimiento del mercado inmobiliario durante el siglo fue constante, en concordancia con el crecimiento de la población descrita como sostiene Eduardo Saguier (1993). El período 1784-1793 se encuentra en la misma línea de crecimiento.

En el cuadro siguiente (Ver cuadro IV), se puede apreciar la distribución de los precios de las casas, para el período 1784-1793, que van desde 6 que figuran con un precio mayor a 10.000 pesos hasta las 263 de entre 100 y 40 pesos. La

³ El análisis de los precios en el Buenos Aires del siglo XVIII fue desarrollado en varios artículos por Lyman Johnson (1990, 1992). A partir de las conclusiones que llegó generó un debate con Ruggiero Romano (1963, 1992). Dada la complejidad y desarrollo historiográfico de esta problemática no se profundizará en este artículo sobre ello.

cantidad de casas compradas a un valor mayor de 500 da cuenta de que la intensa actividad comercial de este periodo no solo permitió el desarrollo de un grupo de comerciantes sino que impacto en otros grupos sociales, como demuestra en sus trabajos María Emilia Sandrín (2011 y 2014), gran parte de la población logró una moderada prosperidad y otros una digna subsistencia.

Cuadro IV: Relación entre el número de compras con el coste en Buenos Aires (1784-1793)

Precio	Transacciones	Total
Más de 10.000	6	120.000
10.000 a 5.000	27	195.571
5.000 a 1.000	200	391703
1.000 a 500	164	106.009
500 a 100	627	134.770
Menos de 100	263	14.397
Total	1287	962.450

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Alcabala de Buenos Aires sala IX desde 9-3-9 a 13-7-8.

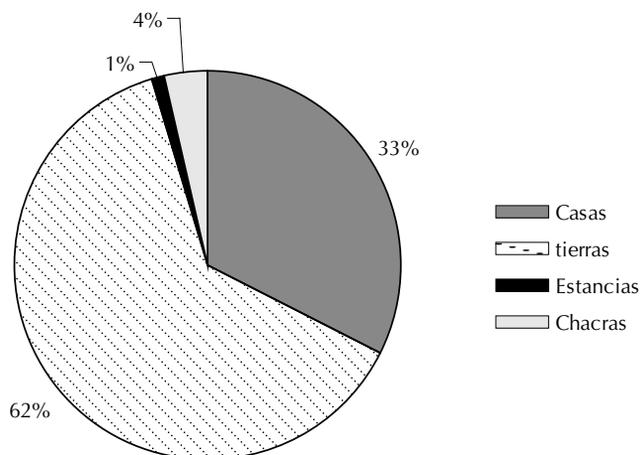
Fueron muy pocos los actores que intervinieron en la compra de inmuebles de la ciudad de Buenos Aires como mecanismo de inversión, la mayoría de las compras de casas, terrenos y ranchos fueron registradas por actores, que no buscaron acumular propiedades, sino que la utilizaron como vivienda propia. Como ya sostiene los estudios sobre los padrones militares, la forma en que eran construidas las casas permitía que en su interior se alquilen habitaciones que funcionaban como hogares o comercios (Camarda, 2004).

Del total de compras de casas que se realizaron durante este periodo encontramos que solo 15 actores compraron más de una casa durante el corto periodo analizado. Esto podría marcar como tendencia que no hubo un grupo de actores que invirtieron en forma sistemática sus ganancias en inmuebles urbanos, sino más bien, que a partir del crecimiento de su economía buscaron comprar una casa que fue utilizada como hogar familiar.

El caso de Domingo Belgrano Pérez, acaso es el mas llamativo ya que, como remarcó Jorge Gelman, en un período muy corto de tiempo destinó gran parte de sus inversiones en inmuebles urbanos y en estancias. Este caso, que Gelman interpreta como excepcional en cuanto a sus inversiones rurales, posiblemente lo sea también, en cuanto a las desarrolladas para la ciudad de Buenos Aires.

La mayoría de las operaciones que se registraron durante este período fueron hacia la compra de tierras, en particular la compra de pequeños terrenos en la ciudad y sus alrededores, los cuales son utilizados para la construcción de las viviendas de las unidades domésticas. Un tercio del total fueron compras de casas ya construidas y solo un cinco por ciento fueron la compra de chacras y estancias (Ver gráfico III).

Gráfico III: Total de distribución de las compras de inmuebles sobre operaciones, 1784-1793



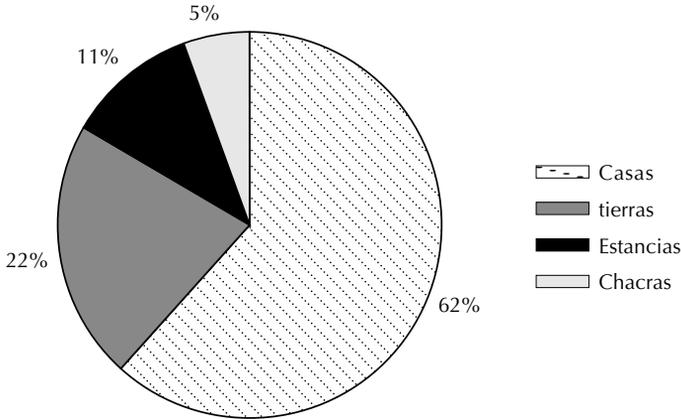
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Alcabala de Buenos Aires sala IX desde 9-3-9 a 13-7-8.

Si en vez de tomar las transacciones, se analizan los valores, se puede observar que la proporción mayor es la compra de casas, y un cuarto, solamente, estuvo vinculado a la compra de terrenos.

En la década analizada, se encontró que la mayor parte de las transacciones fueron para la compra de terrenos para la construcción, siendo las de menor valor. En cambio, la compra de casas fue menor pero no por ello muy importante, ya que los costes de la misma eran mucho más importantes.

En la ciudad de Buenos Aires en el padrón de 1778 se puede observar que hubo unos 5.800 unidades domésticas, de las cuales casi un cuarto de las mismas compró durante la década siguiente una casa o un terreno para construir (Ver gráfico IV).

Gráfico IV: Total de distribución de la compra de inmuebles sobre valores, 1784-1793



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Alcabala de Buenos Aires sala IX desde 9-3-9 a 13-7-8.

¿Cuántas de las transacciones analizadas fueron realizadas por grandes comerciantes? En el gráfico siguiente se puede apreciar los valores y número de transacciones realizadas por los grandes comerciantes ultramarinos durante el período 1783-1794. Solo 27 grandes comerciantes realizaron 67 compras de casas, terrenos, estancias y chacras, de los cuales, 15 realizaron más de una operación y 10 compraron más de una casa.

En suma, encontramos que muy pocos grandes comerciantes ultramarinos tuvieron como prioritaria la compra de tierras e inmuebles en la ciudad de Buenos Aires o en sus cercanías (Ver cuadro VI). Las causas de ello las encontramos en la propia dinámica comercial regional y de la Monarquía española.

Cuadro VI: Participación inmobiliaria de los grandes comerciantes ultramarinos (1784-1793)

Nombre	casas	terrenos	Estancia-Chacra	Coste total	unidades
Abaroa Barrera, Matias	0	0	0	0	0
Agüero, Diego	0	0	0	0	0

"Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes
de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII"

Aguirre, Agustín Casimiro	0	0	0	0	0
Aguirre, Cristobal	2.000	130	98	2.228	3
Aguirre, Juan	0	0	7.000	7.000	1
Alsina, Jaime	0	0	0	0	0
Alvarado, Pedro	0	0	0	0	0
Alvarez, Saturnino	0	0	0	0	0
Alzaga, Martín	0	0	0	0	0
Amenabar, Josep	0	0	0	0	0
Anchorena, Juan Esteban	0	0	0	0	0
Aramburu, Adrian	0	0	0	0	0
Arana, Joaquín	8.212	0	0	8.212	1
Arana, Manuel	9.000	0	1.300	10.300	3
Arguibel, Felipe	425	1.000	1.238	2.663	4
Avecilla, Cristobal	0	0	0	0	0
Belanzategui, Tomas	0	0	0	0	0
Balbastro, Isidro	176	0	0	176	1
Basavilbaso, Manuel	860	0	0	860	1
Basualdo, Manuel	0	18	0	18	1
Baudrix, Juan	0	0	0	0	0
Belgrano Perez, Domingo	18.460	521	0	18.981	7
Bosch, Francisco		300		300	1
Cerro Sanz, Manuel	1.000	0	0	0	1
Diaz de Vivar, Pedro	550	0	0	0	1
Diaz Velez, Francisco	0	250		250	1
Dubal, Pedro	0	0		0	0
Echeñique, Juan	0	0	0	0	0
Erezcano, Agustín	0	0	0	0	0

Maximiliano Camarda

Euba, Juan	0	0	0	0	0
Ezcurra, Juan	0	0	0	0	0
Fernandez, Tomas	0	0	0	0	0
Flotat, Santiago	0	0	0	0	0
Gainza, Josep	0	0	0	0	0
Garcia Lopez, Antonio	2.620	815	0	3.435	9
Gardeazabal, Luis	0	370	0		1
Gonzalez Bolaños, Josep	800	0	0	800	1
Gonzalez Cortina, Pedro	0	406	0	406	3
Gonzalez, Domingo	0	0	0	0	0
Gonzalez, Gregorio	2.050	0	0	2.050	4
Gonzalez, Josep	800	0	0	800	1
Hernandez, Julian	0	0	0	0	0
Insua, Tomas	0	0	0	0	0
Lagraba, Juan	0	0	0	0	0
Larrea, Bernardo	0	0	0	0	0
Larrea, Miguel	0	0	0	0	0
Las Heras, Bernardo	0	0	0	0	0
Leordo de Tejada, Eugenio	0	0	0	0	0
Lesica, Josep	0	0	1.000	1.000	1
Lesica, Juan	3.188	400	0	3.588	2
Llano, Francisco	0	0	0	0	0
Llorente Romero, Ventura	0	0	0	0	0
Martinez de Hoz, Josep	860	280	0	1.140	3
Maza, Mateo	0	0	0	0	0
Molino, Julian	0	0	0	0	0
Nadal y Guarda, Jaime	9.615		650	10.265	2

"Una aproximación a las inversiones urbanas de los grandes comerciantes
de la Región Río de la Plata a fines del siglo XVIII"

Necochea, Casimiro	0	325		325	2
Novalés, Manuel	0	0	0	0	0
Obligado, Antonio	0	0	0	0	0
Orueta, Luis	0	0	0	0	0
Osorio, Juan	0	0	0	0	0
Pinto, Joaquín	0	0	0	0	0
Pita de la Vega, Pascual	0	0	0	0	0
Pueyrredón, Juan	0	103	0	103	2
Quintana, Antonio	0	0	0	0	0
Rodríguez de la Vega, Manuel	6.000	1.000	0	7.000	4
Romero, Tomas	0	0	0	0	0
Ruiz de Gaona, Pablo	0	0	0	0	0
Santa Coloma, Gaspar	3.512	4.000	0	7.512	3
Sanz, Miguel	0	0	0	0	0
Sarasa, Saturnino	0	140	0	140	1
Sarratea, Martín	0	1.060	0	1.060	2
Seguro, Francisco	0	0	0	0	0
Ugarte, Francisco	0	0	0	0	0
Ugarte, Julian	0	0	0	0	0
Ugarteche, Josep	0	0	0	0	0
Villaboa, Juan	0	0	0	0	0
Villanueva, Esteban	0	0	0	0	0
Zelaya, Juan	0	0	0	0	0
Zubiria, Miguel	0	0	0	0	0
Monfort, Miguel	0	0	0	0	0
Conet, Miguel	0	0	0	0	0
De la Peña, Francisco	0	0	0	0	0

Martinez, Juan	0	0	0	0	0
Ulibarri, Lorenzo	0	0	0	0	0
Diago, Manuel	0	0	0	0	0
Belaustegui, Francisco	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia en base a AGN Argentina: Sala XIII: 15-10-3; 37-6-4; 37-10-5; 37-10-6-; 38-8-3; 38-8-4; 38-1-1; 38-1-3; 38-2-3; 38-3-4; 38-4-4; 38-5-3; 38-6-4; 38-1-3; 39-1-3; 39-2-1; 39-2-2; 39-3-1; 39-3-2; 39-3-3; 39-4-3; 39-5-4; 39-6-2; 39-8-4; 39-9-3; 39-10-1; 39-10-4; 39-7-4; 15-10-3; 37-9-3; 37-9-4; 38-10-3; 38-6-3. 14-9-5; 14-10-1; 14-10-2; 14-10-3; 14-10-4; 15-10-1; 15-10-2; 15-10-3. Sala IX 43-05-11; 43-06-01; 43-06-02; 43-06-03; 43-06-04; 43-06-05; 43-06-06; 43-06-07; 43-06-08; 43-06-09; 43-07-01; 43-07-02; 43-07-03; 43-07-04; 43-07-05; 43-07-06; 43-07-07; 43-07-08; 43-07-09; 43-07-10; 43-07-11; 43-07-12; 43-08-01; 43-08-02; 43-08-03; 43-08-04; 43-08-05; 43-08-06; 43-08-07; 43-08-08; 43-08-09; 43-08-10; 43-08-11; 43-08-12; 43-09-01; 43-09-02; 43-09-03; 43-09-04; 43-09-05; 43-09-06; 43-09-07; 43-09-08; 43-09-09; 43-09-10; 43-09-11. AGN Uruguay: Fondo Documental ex "Archivo y Museo Histórico Nacional": Legajos con Registros de Navíos desde el 218 a 270.

Tenemos, entonces, que la mayoría de los comerciantes más grandes no invirtieron en inmuebles urbanos de la ciudad de Buenos Aires. En este sentido nos queda como interrogantes, porqué un grupo pequeño si invirtió y porqué una mayoría no.

La mayor parte de las inversiones desarrolladas por los comerciantes fueron al circuito comercial. En la última década del siglo XVIII y los primeros años del siglo siguiente, los rioplatenses compraron más de 200 embarcaciones⁴ para navegar en el Atlántico. Algunos ejemplos son Francisco Ugarte o Pedro Dubal quienes compraron cuatro embarcaciones cada uno durante este período. El ingreso de esclavizados por el Río de la Plata, durante el período señalado tuvo como particularidad que un tercio fueron introducidos por rioplatenses. Algunos de los grandes comerciantes tuvieron una gran participación en este comercio, algunos ejemplos son: Francisco de Belaustegui que ingresó 1.469 y Juan Baudrix 605⁵. En otros casos se reinvertió los beneficios en aumentar el stock de mercancías (Gelman, 1996) ya que producto de lo dinámico de este mercado, fundamentalmente por las guerras continuas que provocaron incremento de precios, este mecanismo era muy rentable.

Existe un último motivo por el cual muchos comerciantes no invirtieron en bienes inmuebles y es la posibilidad de regresar o viajar a un nuevo y, posiblemente, más venturoso destino.

⁴ AGN. Alcabala de Buenos Aires sala IX desde 9-3-9 a 13-7-8. Alcabala de Montevideo Sala XIII desde 15-6-5 a 16-6-1.

⁵ (Studer, 1958) AGN-A IX, 18-8-11; 2-9-1; 2-9-6; 10-4-7; 45-2-6. AGN-U, EGH, 28, 80, 40, 89, 95 AGI, Indiferente 2824, 2825, Buenos Aires 483.

El otro interrogante planteado, porqué algunos de los grandes comerciantes invirtieron en bienes inmuebles, las causas las encontramos en la búsqueda de capitalizarse con bajo riesgo, y ganancias, en el lugar elegido de arraigo. Los casos de Antonio García López, Manuel Rodríguez de la Vega y Domingo Belgrano Pérez son ejemplo de comerciantes que arribaron a mediados del siglo XVIII y se casaron ellos y sus hijos en esta región.

Reflexiones finales

A partir de establecer a los mayores comerciantes ultramarinos de las últimas décadas del siglo XVIII y las compras de inmuebles para el periodo 1784-1793 encontramos que muy pocos grandes comerciantes ultramarinos compraron más de una casa durante estos diez años en la ciudad de Buenos Aires. Para el análisis, se parte de un periodo relativamente corto de tiempo y solo a las transacciones que se desarrollaron en Buenos Aires.

El crecimiento del comercio ultramarino de la segunda mitad del siglo XVIII fue acompañado de un probable incremento de las transacciones inmobiliarias y un crecimiento del precio de las mismas, lo cual posiblemente sea producto del aumento de metálicos en circulación, esto será estudiado en la brevedad.

El hecho que sea producido a partir del comercio, no estuvo vinculado a que los comerciantes sean quienes realizaban las transacciones, sino, más bien hubo una pluralidad en los actores intervinientes.

Es probable que durante este proceso se haya producido un incremento de la monetarización de la región sin quedar, necesariamente, en los comerciantes. Los complejos mecanismos de circulación, sumado a los altos costes generaron una redistribución de una parte importante de la riqueza en un número mayor de actores que intervinieron fuertemente en el mercado inmobiliario.

Si bien no era generalizada la inversión en inmuebles por parte de los comerciantes, algunos de ellos si realizaron un gran número de transacciones de ese tipo. Posiblemente las causas por la cual estos actores tomaron esa iniciativa fueron: en primer lugar, un claro arraigamiento en la región (casamiento con mujeres de familia de llegada previa y sus hijos también) y en segundo lugar, invertir en inmuebles con el fin de bajar el riesgo que el comercio representaba durante este período.

Fuentes

AGN Argentina: Sala XIII: 15-10-3; 37-6-4; 37-10-5; 37-10-6-; 38-8-3; 38-8-4; 38-1-1; 38-1-3; 38-2-3; 38-3-4; 38-4-4; 38-5-3; 38-6-4; 38-1-3; 39-1-3; 39-2-1; 39-2-2; 39-3-1; 39-3-2; 39-3-3; 39-4-3; 39-5-4; 39-6-2; 39-8-4; 39-9-3; 39-10-1; 39-10-4; 39-7-4; 15-10-3; 37-9-3; 37-9-4; 38-10-3; 38-6-3. 14-9-5; 14-10-1; 14-10-2; 14-10-3; 14-10-4; 15-10-1; 15-10-2; 15-10-3. **Sala IX** 43-05-11; 43-06-01; 43-06-02; 43-06-03; 43-06-04; 43-06-05; 43-06-06; 43-06-07; 43-06-08; 43-06-09; 43-07-01; 43-07-02; 43-07-03; 43-07-04; 43-07-05; 43-07-06; 43-07-07; 43-07-08; 43-07-09; 43-07-10; 43-07-11; 43-07-12; 43-08-01; 43-08-02; 43-08-03; 43-08-04; 43-08-05; 43-08-06; 43-08-07; 43-08-08; 43-08-09; 43-08-10; 43-08-11; 43-08-12; 43-09-01; 43-09-02; 43-09-03; 43-09-04; 43-09-05; 43-09-06; 43-09-07; 43-09-08; 43-09-09; 43-09-10; 43-09-11. Alcabala de Buenos Aires sala IX desde 9-3-9 a 13-7-8. Alcabala de Montevideo Sala XIII desde 15-6-5 a 16-6-1 A IX, 18-8-11; 2-9-1; 2-9-6; 10-4-7; 45-2-6. AGN-U, EGH, 28, 80, 40, 89, 95 AGI, Indiferente 2824,

AGN Uruguay: Fondo Documental ex “Archivo y Museo Histórico Nacional”: Legajos con Registros de Navíos desde el 218 a 270.

Archivo De Indias (Sevilla) 2825, Buenos Aires 483.

Bibliografía referida

Assadourian, Carlos Sambat, Beato, Guillermo y Chiamonte, J. C. (1986), *Argentina de la conquista a la independencia*, Buenos Aires, Hispamérica.

Besio Moreno, Nicolás (1939), *Buenos Aires, Puerto del Río de la Plata, Capital de la Argentina, Estudio crítico de su Población, 1536-1936*, Buenos Aires, Talleres Gráficos Tuduri.

Camarda, Maximiliano (2004), “La unidad doméstica en la ciudad de Buenos Aires a mediados del siglo XVIII”, en *Diálogos, Revista electrónica de Historia*, vol. 9.

Comadrán Ruiz, Jorge (1964), *Evolución demográfica argentina durante el período hispánico (1535-1810)*, Buenos Aires, EUDEBA.

Cuesta, Martín (2006a), *El crecimiento de una economía colonial: el caso de Buenos Aires en el siglo XVIII*, Tesis doctoral no publicada, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Buenos Aires.

----- (2006b), “Evolución de la población y estructura ocupacional de Buenos Aires, 1700-1810”, *Papeles de población*, vol. 12, nº 49, pp. 205- 238.

De Cristóforis, Nadia (2001), *Migraciones de gallegos y asturianos a Buenos Aires a fines del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX*, tesis de Maestría, Universidad de San Andrés.

----- (2002), “La conformación de una temprana identidad post-migratoria: gallegos en el Buenos Aires tardo-colonial”, en *III Jornadas de Historia Moderna y Contemporánea*. 2, 3 y 4 de octubre, Facultad de Humanidades, UNR (Universidad Nacional de Rosario).

Díaz, Marisa (1997), “Las migraciones internas a la ciudad de Buenos Aires, 1744-1810”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani” Tercera serie*, nº 16 y 17, pp. 6- 32.

Gelman, Jorge (1996), *De mercachifle a gran comerciante. Los caminos del ascenso en el Río de la Plata colonial*, Huelva, UNIARA.

Gribaudo, Maurizio (1998), “Escala, pertenencia, configuração”, en Revel, Jacques, *Jogos de escalas. A experiência da microanálise*, Rio de Janeiro, Ed. Fundação Getulio Vargas.

Johnson, Lyman (1979), “Estimaciones de la población de Buenos Aires en 1744, 1778 y 1819”, *Desarrollo Económico*, vol. 19, nº 73, pp. 107- 119.

----- (1990), “Salarios, precios y costos de vida en el Buenos Aires colonial tardío”, en *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani” Tercera serie*.

----- (1992), “Perspectivas encontradas: Romano, Johnson y la historia de precios del Buenos Aires Colonial”, en *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani” Tercera serie*, nº 6.

Johnson, Lyman y Socolow, Susan Migden (1980), “Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII”, *Desarrollo Económico*, vol. 20, nº 79, pp. 106- 138.

Jumar, Fernando; Sandrín, María Emilia (2009), *¿A panza llena corazón contento? La economía rioplatense, el estado llano y general del pueblo y la adhesión a la revolución* (En línea). Trabajo presentado en *I Jornadas Internacionales Independencia, historia y memoria*, 20 al 22 de agosto de 2009, San Miguel de Tucumán, Argentina, [disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.718/ev.718.pdf].

Moreno, José Luis (1965), "Población y sociedad en el Buenos Aires rural a mediados del siglo XVIII", en *Desarrollo económico*, vol. 29, nº 144, pp. 265- 282.

Moreno, José Luis y Mateo, José (1997), "El redescubrimiento de la demografía histórica en la historia económica y social", *Anuario del IEHS*, nº 12, pp. 35- 55.

Reitano, Emir (2012), "Los extranjeros de Buenos Aires en los albores del siglo XIX. Algunos rasgos de su composición", *Anuario del Instituto de Historia Argentina*, nº12, pp. 19-38.

Rey Castelao, Ofelia (2001), "Los gallegos en el Río de la Plata durante la época colonial", en Nuñez Seijas, Xosé (coord.), *La Galicia Austral. La inmigración gallega en la Argentina*, Buenos Aires, Biblos.

Romano, Ruggero (1963), "Movimiento de los precios y desarrollo económico: el caso de Sudamérica en el siglo XVIII", en *Desarrollo Económico*, vol. 3, nº 1-2.

---- (1992), "Una polémica sobre la historia de precios en el Buenos Aires Virreinal", en *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani" Tercera serie*, nº 6.

Saguier, Eduardo R. (1993), *Mercado inmobiliario y estructura social: El Río de la Plata en el siglo XVIII*, Buenos Aires, Centro Editor América Latina.

Sandrín, María Emilia (2011), *Bizcocheras, lancharos y demás... Los estímulos de la guerra para los sectores medios y bajos del complejo portuario rioplatense, 1735-1737*, Madrid, Editorial Académica Española.

---- (2014), "Los carpinteros, calafates, herreros, faroleros y demás trabajadores de las fragatas correo en Montevideo y su posible participación en el proceso emancipador", *Revista Naveg@merica. Revista electrónica editada por la Asociación Española de Americanistas*, nº 12, pp. 2- 22.

Socolow, Susan (1988), *Los mercaderes del Buenos Aires virreinal. Familia y Comercio*, Buenos Aires, Ediciones de la Flor.