



Lógica de planeamiento y mercado inmobiliario en las colonias agrícolas de la provincia de Santa Fe. Los casos de Esperanza y San Carlos (1856-1875)

Juan Luis Martiren¹

Resumen

El proceso de colonización agrícola iniciado en Santa Fe a mediados del siglo XIX habría de transformar la estructura productiva de la provincia. La instalación de colonias de inmigrantes en nuevos territorios permitió la emergencia de un activo mercado inmobiliario alimentado no sólo por la demanda producida por la inmigración europea, sino también a partir de una continua oferta de nuevas tierras y de la aparición de un amplio espectro de empresarios que se dedicarían a los negocios de colonización.

El artículo pretenderá entonces analizar las dos primeras décadas del mercado de tierras surgido en torno a esta novedosa configuración productiva en las dos principales colonias de la provincia, Esperanza y San Carlos. Puntualmente, se buscará analizar las transformaciones propias de ese mercado y el impacto económico que produjo el proceso sobre el espacio productivo santafesino. A partir de un relevamiento de la totalidad de las transacciones de tierras en ambas colonias durante el período elegido, se intentará mostrar la progresión del valor de la hectárea, las diferencias de acuerdo a la superficie de la unidad productiva y la localización, las formas de pago y financiamiento, y la velocidad de rotación de parcelas entre propietarios.

Palabras clave: colonización agrícola, mercado de tierras, colonos, empresarios.

Layout logic and real estate market in the agricultural colonies of Santa Fe Province: the cases of Esperanza and San Carlos (1856-1875)

Abstract

The colonization process that began in Santa Fe province in the mid of the nineteenth century radically transformed its productive structure. The settlement of agrarian colonies of European immigrants in borderlands helped to the emergency of an active real state market supplied not only

¹ Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani", Universidad de Buenos Aires/Becario del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Correo electrónico: jlmartiren@hotmail.com

by the immigration demand, but also from a continuous offer of new lands and the emergence of a broad spectrum of businessmen and entrepreneurs that would specialize in colonization.

Therefore this article expects to analyze the two first decades of the land market which emerged from that newly productive configuration in the most important colonies of the province, Esperanza and San Carlos. We will try to examine the changes of this market and the economic impact that this process produced in the provincial economic system. From a survey of all land sales in these colonies during the chosen period, we will attempt to show the progression in land prices, the differences according to the surface of productive units, the ways of payment and financing and the rotation speed of plots between owners.

Key words: agrarian colonization, land market, farmers, entrepreneurs.

Fecha de recepción de originales: 03/06/2011

Fecha de aceptación para publicación: 02/10/2011

Lógica de planeamiento y mercado inmobiliario en las colonias agrícolas de la provincia de Santa Fe. Los casos de Esperanza y San Carlos (1856-1875)

Introducción

Desde mediados del siglo XIX se puso en marcha en la provincia de Santa Fe un proceso de colonización agrícola en base a la instalación de inmigrantes europeos, que modificaría sustancialmente su estructura productiva, convirtiéndose esta provincia en una de las principales productoras de trigo del mundo. Con una configuración orgánica y productiva diametralmente opuesta a la lógica de las explotaciones agrarias criollas, las colonias agrícolas se establecieron sobre espacios geográficamente limitados, organizados en torno a unidades de producción minifundista -con una importante carga de mano de obra intensiva y alta productividad- centradas en un inicio en un abanico diversificado de productos agropecuarios y luego principalmente en la producción cerealera.

Las colonias de Esperanza y San Carlos, establecidas en el segundo lustro de la década de 1850, fueron las dos primeras y más importantes experiencias de este novedoso proceso, sentando las bases para su expansión posterior hacia todo el centro oeste provincial. Pero los inicios de la colonización agrícola distaron demasiado de los resultados obtenidos, ya que estuvieron caracterizados por continuas dificultades que incluso pusieron en peligro el destino exitoso

que el proceso habría de alcanzar en las postrimerías del siglo. Una vez superados dichos obstáculos iniciales, y particularmente con el impulso económico que produjo en la zona de colonias la demanda de cereales provocada por la coyuntura bélica en el Paraguay durante la segunda mitad de la década de 1860, ese núcleo primigenio habría de extenderse de manera continua, y comenzaría principiando a emerger así un activo mercado de tierras alimentado no sólo por la demanda producida por la inmigración extranjera, sino también a partir de una creciente oferta de nuevas tierras y de la aparición de un amplio espectro de empresarios que se dedicarían a negocios de colonización.

Si bien el tema de la colonización se ha trabajado mucho, poco se sabe sobre la emergencia y la evolución de este nuevo mercado inmobiliario. ¿Qué tipo de mercado surgió en ese nuevo espacio productivo que se segmentaba en pequeñas parcelas de tierra? ¿Cómo impactó en las pautas tradicionales de traspaso de inmuebles? ¿Qué rol jugaron los empresarios colonizadores en ese mercado? ¿Cómo fue el acceso a la propiedad y cuáles las variaciones en el precio de la tierra? En pos de indagar sobre algunos de estos interrogantes, el presente artículo pretende analizar las dos primeras décadas del mercado de tierras surgido en torno a estas dos colonias primigenias, Esperanza y San Carlos, desde su establecimiento en 1856 y 1858 respectivamente. Partimos de la hipótesis de que, pese a ser parte de un mismo proceso, el mercado inmobiliario en ambas colonias tuvo una dinámica totalmente distinta. La diferente configuración geográfica, el grado de planificación previa y el accionar de la empresa que estableció la colonia San Carlos fueron variables que marcaron a fondo la evolución de ambos mercados. Mientras en Esperanza existió una tendencia a la atomización temprana de las unidades productivas, en San Carlos la lógica fue inversa, predominando la tenencia de parcelas más extensas, augurando así de alguna manera las formas que adquiriría la expansión agrícola pampeana de las décadas futuras. De este modo, a partir de un relevamiento de la totalidad de las transacciones de tierras en ambas colonias durante el período elegido, se intentará mostrar la progresión del valor de la tierra, las diferencias de acuerdo a superficie y localización, las formas de pago y financiamiento, los movimientos de concentración o dispersión patrimonial y la velocidad de rotación de parcelas entre propietarios, todo ello a fin de ir mostrando una imagen más clara del proceso.

El centro oeste santafesino entre las décadas de 1850 y 1870

Hacia mediados de la década de 1850, la provincia de Santa Fe no tenía poblada más que una pequeña parte de su actual territorio con algo menos de

50.000 habitantes. Azotada desde la década de 1810 por constantes guerras civiles, su plantel ganadero había tenido importantes mermas que afectaron directamente a la producción y a las finanzas provinciales. Si bien esa producción pecuaria había comenzado una etapa de crecimiento desde la década del '40, la escasez de factores y la inestabilidad institucional habían hecho de Santa Fe la provincia menos productiva de la región pampeana (Gallo, 1965; Frid, 2007).

Recién a partir de mediados de la década de 1850 comenzaría a avizorarse la preocupación oficial por fomentar el desarrollo de la agricultura. Una preocupación impulsada tanto por sectores comerciales y algunos empresarios de tierras, como así también por intelectuales exiliados en la etapa previa a Caseros (Djenderedjian, 2008, p. 129 y ss.). Siguiendo los pasos de las experiencias de colonización iniciadas en el sur brasileño unas décadas antes, se buscaba así sentar las bases de un nuevo sistema productivo, que combinara mano de obra y capital extranjeros con el potencial que ofrecía la enorme disponibilidad de tierras que tenía la provincia. En ese contexto se puso en marcha un proceso de colonización agrícola que terminaría por modificar de manera medular la estructura socioeconómica y productiva provincial (Gallo, 1970; Bonaudo y Sonzogni, 2000).

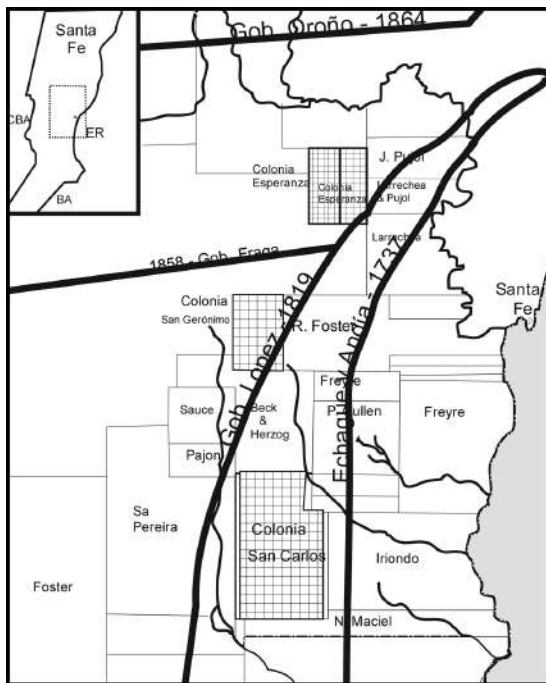
La colonización agrícola marcaría un quiebre tanto en el sistema productivo como en el demográfico de la provincia. La creación de núcleos de producción agrícola –denominados colonias– sobre tierras públicas y/o privadas, delineadas previamente en pequeños minifundios (que tenían generalmente entre 30 y 40 hectáreas), poblados en la mayoría de los casos por inmigrantes europeos, buscaba romper la lógica de producción extensiva y de baja inversión por hectárea que caracterizaba a la economía ganadera santafesina. Los primeros proyectos de colonización se iniciaron en el segundo lustro de la década del '50 con el establecimiento de inmigrantes suizos, alemanes y franceses en tierras cercanas a la ciudad de Santa Fe, la capital.

Si bien el proceso se extendió sobre diversas regiones de la provincia, la zona centro oeste fue la más afectada desde los inicios, pudiéndose identificar básicamente dos etapas durante el período analizado. La etapa inicial implicó el establecimiento de Esperanza, San Carlos y San Gerónimo, que fueron las tres primeras colonias fundadas en territorio santafesino. La colonia Esperanza nació de un contrato firmado en 1853 entre un empresario particular, Aaron Castellanos, y el Gobierno provincial, mediante el cual se establecía la donación de 32 leguas cuadradas de tierras públicas a Castellanos. Éste, a cambio, se comprometía a establecer en ellas a mil familias de labradores europeos quienes, como contrapartida para acceder a la propiedad de la tierra, debían

pagar al empresario un tercio de sus cosechas durante cinco años, además de una suma determinada al gobierno provincial por la provisión de animales y vivienda.

La colonia San Carlos, por su parte, fue fundada en 1859 por Carlos Beck Bernard, un empresario suizo que se había encargado de reclutar familias para la fundación de Esperanza (Wilcken, 1873; Gschwind, 1958). La última de las colonias primigenias, San Gerónimo, si bien nació de una iniciativa particular de un hacendado santafesino, se desarrolló gracias al accionar de un líder étnico, que a partir de redes de relación personal en el Valais -Suiza-, permitió la instalación de casi 150 familias reclutadas en cuatro viajes a Europa entre 1858 y 1865 (Oggier y Jullier, 1984).

Imagen n° 1. Catastro de la región centro oeste en 1858.



Fuente: Elaboración propia en base al Mapa Catastral elaborado por la empresa Beck & Herzog en 1858. Fondo Denner, Archivo del Museo de la Colonización de Esperanza y Centro de Estudios Históricos de Parque España (en adelante CEHIPE), Rosario. Allí se puede ver la configuración espacial del centro oeste a principios de 1858, caracterizada mayormente por grandes extensiones fundiarias pertenecientes a hacendados santafesinos, a excepción de las colonias Esperanza, San Carlos y San Gerónimo.

A diferencia de San Carlos y Esperanza, en San Gerónimo la tierra se entregaba gratuitamente a condición de permanecer en ella durante cinco años; por lo demás, esa colonia se caracterizó por una pauta étnica muy marcada que limitó el crecimiento económico de la colonia al desincentivar el asentamiento de nuevos inmigrantes de un espectro heterogéneo como el que ofrecía el flujo migratorio de fines de los años '60. Pero, a la vez, esa pauta étnica le dio mayor cohesión y solidez al grupo.

Luego de los difíciles años iniciales, estos emprendimientos comenzarían a afianzarse desde inicios de la década de 1860, y a despegar con la demanda desatada por los ejércitos que combatieron durante el segundo lustro de la Guerra del Paraguay. Ello abriría un nuevo abanico de posibilidades, tanto para los colonos ya establecidos como para los que formaron parte de nuevas corrientes inmigratorias que arribaron entre 1868 y 1875. Esta circunstancia permitiría la formación de otro núcleo de colonización en tierras ubicadas al norte de la ciudad capital y también en torno a Esperanza, San Carlos y San Gerónimo, expandiendo hacia el oeste la línea de frontera.² De este modo, colonos de Esperanza volcaron sus excedentes en la compra de concesiones en Humboldt, Cavour, algunos en Franck y posteriormente en Santa María; colonos de San Carlos hicieron lo propio en San Agustín, Franck y Las Tunas; y los de San Gerónimo puntualmente en Las Tunas. Esta segunda etapa, iniciada en pleno apogeo del boom paraguayo y amortiguada circunstancialmente por el impacto de la crisis económica de 1873, sería el prelude de la espectacular expansión productiva y demográfica que tendría el proceso a partir de los años '80. En algo más de dos décadas de colonización agrícola, la fisonomía espacial del centro oeste había sufrido importantes transformaciones: de ser un territorio prácticamente despoblado y escasamente productivo, había pasado a tener en 1875 nueve colonias, con alrededor de 7.000 habitantes y algo más de 30.000 hectáreas sembradas (Coelho, 1875, Anexo).

Esperanza y San Carlos, dos modelos diferentes

Podría afirmarse a priori que tanto Esperanza como San Carlos tuvieron más similitudes que diferencias: sus antecedentes estuvieron muy emparentados, ya que ambas nacieron de una iniciativa particular, rubricada en un contrato con el gobierno provincial. Incluso, como se ha dicho, el mismo fundador de Esperanza utilizó los servicios de la empresa suiza fundadora de San

² Debe destacarse también que la construcción del Ferrocarril Central Argentino inauguró el proceso de colonización en la región centro sur de la provincia, más ligada comercial y productivamente a la ciudad de Rosario. Un completo análisis puede encontrarse en el trabajo de Míguez (1985).

Carlos para realizar propaganda en Europa y reclutar a los futuros colonos. Por lo tanto, su origen común, su establecimiento en terrenos relativamente cercanos y sobre la línea de frontera, su fundación casi contemporánea, entre otros factores, permitirían pensar que ambas colonias evolucionaron con patrones similares.

Sin embargo, ello estuvo lejos de ser así. La diferencia fundamental entre ambas no radicó ni en su ubicación ni en el perfil de los colonos, sino en su planificación y en los efectos que tuvo sobre la diagramación de sus respectivos esquemas productivos.

a. Esperanza: improvisación inicial y financiamiento estatal

Es de destacar que Esperanza se caracterizó por tener una simple planificación estática, esto es, se distribuyó el factor tierra según un esquema ortogonal y equitativo sin prever espacios de reserva para futuras ampliaciones de los colonos iniciales que lo necesitaran, lo cual derivó de las particulares condiciones de surgimiento de la colonia. Esto fue producto no sólo de la falta de experiencia previa, sino además de una gran improvisación. Los primeros inconvenientes surgieron por la localización misma de la colonia; mientras Castellanos se encontraba en Europa reclutando inmigrantes, aún no se había elegido el terreno donde se emplazaría debido al descrédito imperante sobre la labor del propio empresario y a la dificultad de conseguir fondos para un emprendimiento que todavía no existía. Recién después de haber recibido la confirmación de la salida del primer contingente de inmigrantes, el gobierno provincial formó una comisión para la elección del terreno y la construcción de los ranchos, lo cual tampoco se hizo de manera eficaz, según los testimonios. La colonia terminó establecida sobre la línea de frontera, a unas 8 leguas de la ciudad de Santa Fe, en un terreno de cuatro leguas cuadradas, dividido en dos secciones, una alemana y otra francesa.³

³ La extensión se planeó para la primera remesa de colonos que arribaron en 1856. El plano original y los pormenores de la instalación también pueden verse en la clásica obra de Schuster (1913).

Imagen n° 2. Configuración espacial de la colonia Esperanza.

Norte															
S E C C I Ó N	6	5	2 bis	4	3	2	1	S E C C I Ó N	1	2	3	4	1 bis	5	6
	19	17	15	13	11	9	7		7	9	11	13	15	17	19
	20	18	16	14	12	10	8		8	10	12	14	16	18	20
	32	30	28	4 bis	25	23	21		21	23	25	3 bis	28	30	32
	33	31	29	27	26	24	22		22	24	26	27	29	31	33
	46	44	42	40	38	36	34		34	36	38	40	42	44	46
	47	45	43	41	39	37	35		35	37	39	41	43	45	47
	59	57	55	6 bis	52	50	48		48	50	52	5 bis	55	57	59
	60	58	56	54	53	51	49		49	51	53	54	56	58	60
	73	71	69	67	65	63	61		61	63	65	67	69	71	73
A L E M A N A - O e s t e	74	72	70	68	66	64	62	62	64	66	68	70	72	74	
	86	84	82	8 bis	79	77	75	75	77	79	7 bis	82	84	86	
	87	85	83	81	80	78	76	76	78	80	81	83	85	87	
	99	97	96	94	92	90	88	88	90	92	94	96	97	99	
	100	98	10 bis	95	93	91	89	89	91	93	95	9 bis	98	100	
	Sur														

Fuente: Elaboración propia según el plano original de la Colonia Esperanza de 1882-83, tomo “Notas, Solicitudes y Contratos”, Archivo del Museo de la Colonización de Esperanza, ciudad de Esperanza, Santa Fe.

Podría afirmarse que esa división entre franceses y alemanes fue la única diagramación previa en cuanto a la configuración geográfica y productiva de la colonia. Cada una de las secciones contaba con 100 concesiones de 33,4 hectáreas, que fueron ocupadas, más otras 5 (denominadas bis) de cada lado. En el medio, la colonia estaba dividida por una calle amplia donde se emplazaría el núcleo urbano. Si bien el plan original era establecer mil familias europeas, ante la rescisión imprevista del contrato apenas habían llegado los primeros inmigrantes, sólo terminó instalándose una quinta parte de esa cantidad, a razón de una familia por cada concesión de tierra.⁴

4 La versión de Castellanos sobre la rescisión de contrato puede verse en un folleto editado en 1877 por el fundador de la colonia (Castellanos, 1877, p. 27 y ss.).

En este difícil contexto y con el contrato rescindido, este primer contingente de 200 familias quedó a merced del apoyo económico que el gobierno provincial pudiera darle. La colonia parecía destinada al fracaso ya en sus mismos inicios, aunque desde la Confederación se envió al gobierno santafesino una importante partida de dinero para evitar ese desenlace (Wilcken, 1873, p. 21). La primera medida oficial fue eximir a los colonos del pago del tercio de las cosechas y de los adelantos de pasaje estipulados por contrato; y, a su vez, se continuó proveyéndolos con víveres y demás insumos agrícolas. Se promovió también el nombramiento de un juez de paz para las cuestiones administrativas y se contrató a los administradores de la colonia que Castellanos había traído de Europa.

Sobre ese marco de improvisación, y en gran medida gracias al financiamiento estatal, la colonia comenzó una lenta y dificultosa evolución, aunque no debe omitirse destacar que los primeros años estuvieron plagados de contratiempos de diversa índole: muchos de los arribados no eran aptos para las tareas agrícolas en un medio que desconocían, el clima no ayudó en algunas cosechas y la langosta también hizo sus estragos.⁵ Sin embargo, poco a poco la colonia comenzó a prosperar, su producción agrícola aumentó paulatinamente, al igual que la acumulación de riqueza entre los colonos. Transcurridos cinco años de la firma del contrato, se acordó protocolizar los títulos de propiedad, otorgados finalmente a título gratuito en diciembre de 1862. Si bien existieron traspasos y cesiones entre los colonos en ese lapso de seis años que transcurrió entre su instalación y la regularización de las tenencias, podría afirmarse que el mercado inmobiliario en la colonia comenzó a formarse ya a partir de diciembre de 1862.

Superados los escollos iniciales y con un esquema productivo en vías de desarrollo, para 1864 -año en que se realizó el primer censo de Contribución Directa- la colonia había generado una importante masa de riqueza y ya había comenzado un leve proceso de urbanización en el centro. El segundo lustro de la década de 1860 terminaría de consolidar su crecimiento, aunque también marcaría la existencia de un problema estructural. Su configuración espacial y

⁵ El relato del inspector Guillermo Perkins, en su primera visita a las colonias en 1864, ayuda a comprender las dificultades de adaptación de muchos colonos, y sobre todo del nulo conocimiento de muchos de ellos sobre tareas rurales: "El contrato obliga[ba] al Gobierno de Santa Fe a entregar siete vacas a cada familia. Desgraciadamente se negoció esta obligación con un particular, que estableció el ganado en una estancia a poca distancia, donde permaneció el tiempo suficiente para aquerenciarse. Luego en lugar de amansarlo para entregar lo que correspondía a cada familia, lo condujeron a un corral donde se le indicaba a cada uno cuales eran sus vacas antes de soltarlas, dejando al inexperto colono con el cuidado de agarrarlas afuera del modo que pudiesen. El resultado de esto fue que muchas familias solo vieron el color de sus vacas al salir del corral, pues ariscas como eran, burlaban fácilmente los esfuerzos de los colonos, que se quedaban con la vista fija sobre el punto del horizonte por donde desaparecían en dirección a la estancia, en donde los peones preparados ya de antemano, las tomaban y contramarcaban" (Perkins, 1864, p. 19).

la alta densidad demográfica provocarían un cuello de botella cuando la producción y la productividad de la colonia comenzaran a experimentar el desafío de la demanda adicional generada por la coyuntura bélica en el Paraguay. Para ese entonces, Esperanza ya no tenía posibilidades de expandirse territorialmente, de modo que comenzaría a producirse una creciente fragmentación de las concesiones de tierra originales y un rápido crecimiento del centro urbano, que la convertiría en una colonia de carácter comercial, industrial y de servicios, más que agrícola.

b. San Carlos: planificación previa y financiamiento privado

El modelo de San Carlos, por su parte, fue bien diferente en varios aspectos, lo cual le daría una impronta agrícola mucho más marcada que la de su predecesora. Si bien tuvo una modalidad de reclutamiento e instalación de los colonos muy similar a la de Esperanza, la gran diferencia de San Carlos estuvo determinada por el rol que jugó la empresa colonizadora en su diagramación espacial y administrativa, y a la vez en el seguimiento permanente de la actividad agrícola mientras el contrato de colonización estuvo vigente. Fue sin dudas el empresario suizo Carlos Beck el principal protagonista del establecimiento de la colonia. Aprovechando las ventajas comparativas que le otorgaba su calidad de agente de inmigración en Suiza, imitó la iniciativa de Castellanos y firmó un contrato con la provincia de Santa Fe para el establecimiento de una colonia agrícola con inmigrantes europeos, aunque esta vez con menos obligaciones para el Estado provincial. Las principales cláusulas establecían que la empresa suiza recibiría 20 leguas cuadradas de tierra por parte del Estado santafesino, a cambio de costear los gastos de instalación de una colonia. Para conseguir financiamiento Beck formó la empresa Beck & Herzog, cuyas acciones fueron vendidas en Basilea. Con el capital obtenido, consiguió costear los gastos de envío de familias y la implantación de la colonia.⁶

Uno de los aspectos más interesantes de la nueva colonia radicaba en el plano cualitativo. Beck había planificado en detalle su organización, destacándose, entre otras variables, la configuración espacial propuesta, la existencia de una granja modelo en el centro de la colonia, el seguimiento permanente de la administración y la elaboración de un reglamento interno.

A diferencia de Esperanza, desde antes de la llegada de las primeras familias, la empresa se había hecho cargo de la construcción de los edificios

⁶ Los contratos con los colonos fueron mayoritariamente firmados en las ciudades suizas, francesas e italianas. Los originales están disponibles para consulta en el Fondo Denner del Museo de la Colonización de la Ciudad de Esperanza, Santa Fe y en el CEHIPE.

necesarios y había dejado listo el terreno para comenzar a producir. La colonia estaba compuesta en sus inicios por 330 concesiones o lotes de 33,4 hectáreas cada uno, en los cuales se instalarían teóricamente 162 familias de colonos y el resto quedaría en propiedad de la Sociedad.

Imagen n° 3. Colonia San Carlos.

NORTE														
1	2	3												8
	9	10	11											
16	17	18	19							21 Pina				
	25											33 Lefebre		
	24		26 Hinni									32 Guand. U.		34 Simon
	36											44		
	35		37 Bogner									43 Houriet		45
	47											55 Nicolas. J.L.		
	46		48 Charles. F.									54 Ramsayer		56 Stelzer
	58											63 Gogniat		
	57		59 Biederman									62		64 Suter
	66											69		71 Dayer
	65		67 Wyss									70		72 Marillon
	74											79		
	73		75									78 Friedrich		80
	82											87		
	81		83									86		88
	90											93		
	89		91									92		94

Fuente: Elaboración propia en base a un plano original de la colonia (circa 1863), en el cual se destacan las concesiones ocupadas. Disponible para consulta en “Mapa de la colonia San Carlos”, ca. 1863, sin clasificar, Fondo Denner, Museo de la Colonización de Esperanza, ciudad de Esperanza, Santa Fe.

Lo interesante en esa configuración es que las concesiones libres limitaban con las ocupadas, o sea que por cada concesión otorgada a una familia, quedaba al lado de ella al menos una más vacante, perteneciente a la administración, pero usufructuada por los colonos por cinco años para pastoreo de sus animales (Perkins, 1864; Schobinger, 1957; Gschwind, 1958). Una vez transcurrida la vigencia del contrato, quedaba abierta la posibilidad de extender la superficie original, anexando esa concesión libre. Ello constituía una ventaja fundamental ya que, por razones hereditarias o productivas, sería lógico que a mediano plazo cada núcleo familiar hubiera de requerir nuevas tierras. Esta modalidad tendría larga vigencia, apareciendo incluso en colonias fundadas a finales del siglo, tanto en Santa Fe como en otras provincias.⁷

Otra variable de gran consideración fue el accionar de la empresa y la existencia de la Granja Modelo. La colonia contaba en este sentido con una administración en la cual Beck manejaba los asuntos financieros y otro suizo, Enrique Vollenweider, los aspectos prácticos, esto es, el control de la producción y de la Granja Modelo. Este centro experimental emplazado sobre ocho concesiones en el centro geográfico de la colonia no sólo se utilizaría para el abastecimiento de productos de granja, sino también, y fundamentalmente, para ensayos de cultivos y enseñanza agrícola.⁸ Asimismo, Vollenweider tenía la tarea no siempre simple de velar por el cumplimiento del contrato, que no quedó exenta de fricciones y tensiones con los colonos (Gori, 1958).

Pese a la planificación inicial, paradójicamente la colonia no alcanzó a cubrir las previsiones de producción que había calculado su director. Si se toma en consideración también el caso de Esperanza, queda claro que los primeros años de vida de ambas colonias sirvieron para consolidar sus bases productivas, pero de ninguna manera fueron rentables, incluso contando con la supervisión permanente de la empresa en San Carlos. El siguiente cuadro, tomado de los informes de previsión realizados en 1857 y de los libros de contabilidad de la empresa de 1864, muestra los magros resultados obtenidos, con un promedio de entrega de un 17% del total esperado. Si bien no incluye a la totalidad de las familias, la gran mayoría de los colonos indicados eran de los

⁷ Un claro ejemplo se ve en el caso de la colonia Villa Libertad (Ripoll, 1888-9).

⁸ Tanto Carlos Beck, con sus apuntes sobre la granja modelo, como Enrique Vollenweider, con su diario sobre la actividad cotidiana de la colonia, dejaron un importante testimonio sobre su funcionamiento en los primeros cinco años. Ambas fuentes han sido traducidas y publicadas (Gori, 1954; 1958, pp. 12 y ss). Al respecto, el testimonio contemporáneo del inspector Perkins parece ilustrativo: "En el centro de la colonia de San Carlos están situadas las casas de la administración, y una iglesia, todas de adobe, pero bien hechas y cómodas. Allí también está la quinta normal de la colonia, establecida por la administración, para enseñar a los colonos los trabajos agrícolas. Está al cargo del administrador económico, Enrique Vollenweider, cuyas obligaciones no se limitan a eso sino que visita semanalmente a cada uno de los colonos, enseñándoles personalmente el mejor modo de cultivar, y dándoles consejos generales, cuyo buen resultado es visible en el mejor sistema de cultivación en esta colonia que en la de Esperanza" (Perkins, 1864, p. 63).

más exitosos en términos económicos a fines de la década de 1860.

Cuadro n° 1. Previsiones de rentabilidad de la empresa y resultados obtenidos.

		Obligaciones del colono						
		Monto expresado en \$B del tercio de cosecha a entregar						
Cálculos previos de la empresa		Primer año	Segundo año	Tercer año	Cuarto año	Quinto año	Total	
Resultado esperable		1140	2100	2160	2160	2160	9720	
Tercio del producto obligado por contrato		376,2	693	712,8	712,8	712,8	3207,6	
		Monto expresado en \$B del tercio de cosecha real entregado						
Nro. de concepción	Nombre	01/08 1859 a 31/07 1860	01/08 1860 a 31/07 1861	01/08 1861 a 31/07 1862	01/08 1862 a 31/07 1863	01/08 1863 a 31/07 1864	Total	Porcentaje real entregado sobre la previsión inicial
40	Bourdain	42,5	165,57	130,25	23,91	201,2	563,37	17,6
27	Baetlg	39,5	175	250,5	36,75	272,63	283,44	8,8
15	Barbero, J.	25,62	152,36	188,82	41,35	195,25	598,4	18,7
59	Biedermann	5,38	110,09	122	33,25		270,72	8,4
48	Chares, F.	6	102,59	128	34,69	62,41	333,69	10,4
29	Dayer, J. A.	46,25	137,68	147,88	35	202,37	569,18	17,7
30	Didie, P.	42	190,93	156,13	76,87	217,25	683,18	21,3
42	Didie, L.	47,5	142,78	117,63	54,21	180	542,72	16,9
61	Goetsch, J.B.	97,25	321,46	299,63	130,66	316,37	165,37	36,3
28	Groetter, D.	17,5	140,5	142,5	22,47	88,88	411,91	12,8
50	Gschwind	27,75	196,78	148,25	24,5	188	585,28	18,2
32	Guinard, U.	14	65,42	137,88	85,59		252,39	7,9
43	Houret	73,87	92,34	109,83	42	160,07	477,61	14,9
131	Premat A.	48,5	90,61	61,5	14,37	47,65	267,63	8,3
41	Rcy, JM.	64,75	143,39	154,5	20,5	126,67	509,81	15,9
54	Ramseyer	37,87	187,14	154,25	75,83	310,97	715,06	22,3
52	Reutermann	50,25	214,26	172,18	46,66	199,75	683,05	21,3
51	Reale C.	54,75	161,21	255,21	30,91	225,99	728,11	22,7
n/d	Madoery	31,62	162,6	229,34	73,22	342,22	889	27,7
60	Sigel Juan	3,62	189,66	202,08	70,86	314,25	870,52	26,2

Fuente: Elaboración propia en base a las siguientes publicaciones: Beck & Herzog (1857) y Schobinger (1957, pp. 136-37).

Al parecer, el tiempo de los accionistas no fue el mismo que el de Beck, quien no consiguió evitar la liquidación de la empresa ante los magros resultados obtenidos: en lugar de alcanzar la rentabilidad prometida, apenas había logrado entregas poco considerables y sólo una importante masa de créditos a favor, que no serían cancelables a corto plazo.⁹ Entre la quiebra y la liquidación,

⁹ Así lo refería la memoria anual de la empresa, correspondiente al año 1863-64: "Todas las empresas de esta índole,

se optó por esta última; a partir de 1864, la liquidada empresa Beck & Herzog transfirió sus activos a una nueva compañía de tierras, la Sociedad de Colonización Suiza de Santa Fe, de la cual Carlos Beck sería propietario, aunque no se encargaría *in situ* de la dirección. De esta manera, B&H transfirió no sólo los créditos a cobrar, sino también parte de las tierras que la empresa había adquirido por el contrato.

Al igual que en Esperanza, la demanda del Paraguay dio un impulso muy importante a la economía de San Carlos, generó una sustancial y creciente demanda de nuevas concesiones por parte de nuevos pobladores y a su vez de antiguos colonos, dando lugar así a la ampliación de los límites originales de la colonia y por ende al surgimiento de un activo mercado de tierras en torno a ella.

c. La dinámica en ambos mercados: lógica centrífuga vs. lógica centrípeta

Que la colonización agrícola marcó un quiebre en el mercado de tierras santafesino en la segunda mitad del siglo XIX es algo indudable: nuevos actores, dinámicas y estructuras minaron el tradicional mercado inmobiliario local, basado primordialmente en ventas de grandes extensiones entre los terratenientes del lugar. Si embargo, es importante aclarar que el mercado de tierras surgido en torno a las mismas colonias agrícolas no fue uniforme. Como intentaremos mostrar con los casos de Esperanza y San Carlos, la diferente configuración espacial en ambas colonias terminó condicionando su propia evolución productiva y, por ende, su mercado inmobiliario. Mientras Esperanza se inclinó ya desde fines de los '60 por un perfil más industrial y urbano, San Carlos pasó a ser una colonia modelo en cuanto a producción agrícola. Ello sin dudas se vio reflejado en la dinámica que adquirió el mercado inmobiliario de las dos colonias, caracterizado por progresivas diferencias entre ambos.

En el caso de Esperanza puede postularse que la evolución de su mercado inmobiliario se caracterizó por una lógica centrípeta. Desde sus inicios, Esperanza se estableció en un espacio geográfico acotado e imposible de entender, rodeado por un campo comunal de pastoreo, que en principio no podía enajenarse. Este fue tanto un factor limitante fundamental para la producción agraria de la colonia, cuanto un determinante de la fragmentación de las

dice Rascher en su clásico libro sobre colonización, fueron ruinosas en su primer período; en el segundo, en cambio, se elevaron en su mayoría a provechosos negocios. Nosotros hemos experimentado durante cinco años la verdad de la primera fase; esperamos que la segunda afirmación también se confirme en nuestra empresa" (citado en Schobinger, 1957, p. 133).

concesiones originales que comenzó a tomar fuerza desde 1865. El mercado inmobiliario, en este contexto, adquirió un marcado dinamismo, caracterizándose por una alta rotación de propietarios por parcela y un importante incremento del precio de la tierra.¹⁰

Cuadro n° 2. Rotación de propietarios por concesión.

Ventas registradas por concesión (1862-1875)					
Colonia	Ninguna	Una	De dos a cinco	Más de cinco	Más de diez
Esperanza	10%	14%	38%	25%	13%
San Carlos	45%	24%	25%	4%	1%

Fuentes: Elaboración propia en base a documentación de los tomos 237 a 240, correspondiente a los años 1861 a 1875 del Juzgado de Paz de la Colonia Esperanza y de los tomos 510 a 512, correspondiente a los años 1862 a 1877 del Juzgado de Paz de la Colonia San Carlos, Fondo Juzgados de Paz, Archivo General de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe.

Nota: El universo total de lotes de tierra de cada colonia que se tomó para calcular esos porcentajes es el siguiente: San Carlos 201 concesiones y Esperanza 175 concesiones.

Este cuadro resume la totalidad de traspasos que se dieron en el universo de concesiones escogidas de ambas colonias, o sea, la totalidad de las concesiones de San Carlos y el 83% de las concesiones de Esperanza. Allí se puede notar la gran fragmentación que tuvo lugar en Esperanza, donde sólo el 10% de las concesiones mantuvieron sus propietarios originales, mientras que en San Carlos casi la mitad no tuvo ningún traspaso, al menos hasta 1875. Esta tendencia centrípeta del mercado inmobiliario esperancino generó un rápido desmembramiento de las concesiones originales, fenómeno reforzado a su vez por la emergencia de un mercado de tipo urbano que influyó en las parcelas colindantes, sobre todo desde 1865. El carácter de proveedoras de los ejércitos en pugna en el Paraguay generó un importante crecimiento económico en ambas colonias, que impactó directamente sobre la tierra. En esa coyuntura, el dinamismo de la demanda pudo incluso exacerbar las diferencias, al impulsar más aún las tendencias centrípetas en Esperanza y las centrífugas en San Carlos, mediante una también más profunda división del trabajo (San Carlos, por su configuración, estaba mejor dotada para la producción agrícola, mientras que Esperanza se constituyó más centralmente en torno a la prestación de

¹⁰ Para 1872, el inspector de Colonias Guillermo Wilcken ya apuntaba estas dificultades como un problema evidente: “La práctica y la experiencia han enseñado que un colono trabajador necesita tres concesiones contiguas para poder trabajar con éxito... De estas concesiones, una está sembrada, la segunda sirve para pastoreo y la tercera está en descanso. En la Esperanza, el mejor agricultor no posee sino una concesión” (Wilcken, 1873, p. 23).

servicios, abandonando parte importante de la faz agrícola en su vecina). Así, la falta de tierras aledañas factibles de ser puestas en producción a bajo precio y la creciente urbanización de Esperanza generaron un importante crecimiento de transacciones dentro de la misma colonia. La gran proporción de parcelas que tuvieron más de cinco (25%) y diez traspasos (13%), da cuenta claramente de la fragmentación existente. Ese aumento en la cantidad de operaciones por parcela se explica, también, no por el traspaso del lote de un propietario a otro, sino por el paulatino desmembramiento, lo cual iría en detrimento de la producción agrícola especializada exportable de la colonia.

Esto nos inclina a pensar que, en este contexto, quienes lograron conservar la parcela original pudieron también haber sido los colonos más exitosos en cuanto a acumulación de capital. Ello parece lógico si tenemos en cuenta que –como veremos en el próximo apartado–, desde 1865, con vaivenes, existirá un importante aumento en el precio de la tierra.

Cuadro n° 3. Esperanza. Muestra de evolución de riqueza nominal y posición en la escala total a partir de datos de Contribución Directa, 1864/1875, en pesos fuertes.

Posición en la escala de riqueza						
Colono	Registro de 1864		Registro de 1867		Registro de 1875	
	Riq. nominal en \$F	Posición	Riq. nominal en \$F	Posición	Riq. nominal en \$F	Posición
Blanchoud	688	96	1200	40	1550	43
Braun	554	133	1000	54	1000	97
Buffet	760	83	800	86	850	126
Guilmard	438	183	1500	19	2260	24
Kästler	525	145	600	135	1000	105
Kern	855	64	550	153		
Lam y B (p)	896	61	1500	20	2800	15
Maret	445	178	1000	61	1390	63
Mathieu, E.	832	70	650	122	1260	72
Metant	830	71	900	70	1345	64
Mottier	449	176	700	115	1500	50
Nagel	686	97	650	123	720	148
Nehr	1058	40	1000	63	1200	85
Rohmann	1205	25	1200	46	1250	75
Trombert, P.	3604	3	5000	2		
Voos, C.	802	76	800	99	1200	87
Voos, G.	1004	43	900	77	750	147
Zehnder, R.	971	48	1500	27	1000	119

Fuente: Elaboración propia en base a datos extraídos de los Registros de Contribución

Directa de Esperanza correspondientes a los años fiscales de 1864, 1867 y 1875, tomos 117 y 127, Fondo Contaduría, Archivo General de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe. Sólo figuran los bienes inmuebles declarados correspondientes a la colonia Esperanza; de todos modos, ninguno de los nombrados poseía patrimonio inmobiliario significativo fuera de ella.

Sin embargo, no necesariamente fue así. Este cuadro, realizado a partir del capital individual declarado en los registros de Contribución Directa, da cuenta de la posición que tenían los 18 colonos que no traspasaron (ni en todo ni en parte) su concesión en la pirámide de riqueza inmobiliaria de la colonia. En una escala decreciente de riqueza que va del 1 al 200, el gráfico muestra que 8 de los 18 colonos consiguieron escalar la pirámide durante el período estudiado. Pero a la vez, pese a que la mayoría aumentó su capital nominal, el avance en la escala de riqueza fue menor que el de aquellos que sí fragmentaron sus tenencias. Esto es especialmente importante porque sabemos, por variedad de fuentes, que esos 18 productores no diversificaron sus actividades, figurando casi todos ellos exclusivamente como agricultores, lo cual se condice con el hecho de que no hayan dividido sus tenencias. En general, la incorporación de nuevas actividades (molinos, comercio, talleres, etc.) implicaba la venta de parte de la concesión, a fin de generar capital de inversión o simplemente porque el titular no podía dedicar el tiempo necesario a la actividad agrícola.¹¹ De modo que podemos establecer una correlación entre fragmentación de la propiedad y mayor diversificación de actividades, y quienes optaron por ello ganaron más rápidamente posiciones en la escala de riqueza. Este elemento parece reafirmar que la clave de acumulación en Esperanza no estaba en la producción agrícola, sino en otras actividades relacionadas con el mundo urbano, comercial o industrial. Sumado a ello, la fundación de las nuevas colonias de Humboldt (1868) y Cavour (1869) en espacios relativamente cercanos a Esperanza permitió a los colonos esperancinos el acceso a nuevas parcelas a precios más bajos, con lo que muchos agricultores se trasladaron allí, y terminó por reafirmar ese carácter más comercial y urbano de Esperanza.

En San Carlos, por el contrario, la dinámica sería totalmente inversa, caracterizando a ese mercado una lógica centrífuga de funcionamiento. La planificación espacial previa parece haber previsto el gran problema que debería

11 Aquellos colonos que se dedicaron a las actividades semi-industriales o de servicios lograron acumular niveles de riqueza inmobiliaria mucho más importantes que aquellos que se dedicaron a la agricultura. Vale destacar por ejemplo el caso de Luis Tabernig, en cuya herrería, tasada en \$F 5000 en el registro de Contribución Directa de 1875, se fabricaban arados y otros instrumentos agrícolas de gran renombre en el ámbito de las colonias; otro caso paradigmático es el de Guillermo Lehmann, quien en 1867 declaraba un patrimonio de \$F950 por contar con media concesión de tierra y un pequeño comercio, y para 1875 se había convertido en un importante empresario de tierras en la colonia, ostentando un capital inmobiliario de \$F 11.650.

enfrentar Esperanza años más tarde: el aumento de las unidades productivas sin sacrificar la productividad, es decir, conservando o aun ampliando la escala, dado que la dotación relativa de factores, los costos de transporte y la tecnología de la época, no permitían el mantenimiento de la competitividad en unidades que se fragmentaban rápidamente. Ese factor, más la posibilidad de contar con terrenos anexos pasibles de enajenación por parte de la empresa, permitió a la colonia contar con una abundante oferta de tierras nuevas, que no sólo amortiguó el aumento en el precio de la hectárea, sino que también permitió la absorción de una importante masa de nuevos agricultores que pudieron instalarse sin segmentar las concesiones ya existentes e incluso incorporando nuevas unidades. Sin dudas, el carácter meramente agrícola de San Carlos, en gran medida fomentado por la empresa a partir de la Granja Modelo, no permitió que esta colonia desarrollara un centro urbano de la magnitud del de Esperanza, especializándose puntualmente en la producción agrícola. Pero parece también evidente que, en las condiciones de esos años y en ese lugar, era más lógico que las funciones de servicios y transformación se concentraran en un punto más que en dos o en tres, ya que la misma dispersión de infraestructura hubiera conspirado contra la rentabilidad. La situación cambiaría con la expansión de las nuevas colonias del área centro-oeste, pero no entraremos aquí en el tema.

Desde 1865, la colonia comenzaría una etapa de crecimiento muy importante, y el mismo excedente sería volcado a la puesta en producción de las nuevas parcelas anexadas a la colonia. Los datos estadísticos son más que elocuentes: sólo en la segunda mitad de la década de 1860, la colonia triplicó su población, duplicó su producción de maíz y sextuplicó la de trigo (Beck Bernard, 1872, p. 140). Para 1875, San Carlos era una colonia modelo en cuanto a producción agrícola, superando incluso a Esperanza en capital total acumulado.

El siguiente cuadro, en el cual se tomó una muestra de aquellos colonos que conservaron su concesión original, da cuenta de una realidad totalmente opuesta a la que mostraba el cuadro realizado para el caso de Esperanza. En este caso, comprende una muestra elegida al azar de 23 de los 80 colonos que no vendieron su concesión original, de lo que surge un importantísimo proceso de acumulación de riqueza. Se ve así que en 16 de los 23 casos elegidos como mínimo se duplicó la riqueza en tan sólo 7 años. Esto explica el éxito que tuvo la colonia en su segunda etapa.

Es de destacar asimismo que 11 de los 23 colonos perdieron posiciones en la escala de riqueza de la colonia, aunque ello no implica que su fortuna decreciera. Si tomamos en cuenta el valor total que esa fracción tenía en 1868 (\$F

12.900) y el que declararon en 1875 (\$F 22.750), puede notarse que su fortuna se incrementó un 76% en promedio, pese a que en todos los casos perdieran lugar en la pirámide de riqueza. Sumado a ello, no debe dejar de mencionarse que para 1875, muchos de los colonos de San Carlos volcaron sus excedentes hacia las colonias circundantes que comenzaron a surgir luego de 1868.

Cuadro n° 4. San Carlos. Muestra de evolución de riqueza nominal y posición en la escala total a partir de datos de Contribución Directa, 1864/1875, en pesos fuertes.

Posición en la escala de riqueza					
Colono	Registro de 1868		Registro de 1875		Crecimiento de la riqueza inmobiliaria personal
	Riq. nominal	Posición	Riq. nominal	Posición	
Juan Sigel*	2000	4	3000	16	50%
Miguel Taverna	2000	4	9600	4	380%
S. Reutemann*	2000	4	2500	19	25%
C. y G. Tschopp	1700	7	3000	16	76%
David Ramseyer	1450	9	6000	6	314%
Jorge Gschwind	1400	10	3000	16	114%
J. B. Goetschy*	1400	10	3000	16	114%
A. Bourdin	1000	15	1800	23	80%
León Fleury	950	16	1500	27	58%
Isidoro Chatel	800	19	1500	27	88%
D. Bernardi*	770	20	3500	14	355%
D. Stapinatto	750	21	3000	16	300%
Juan Turaglio	750	22	1500	27	100%
Isidro Favre	700	25	4800	8	586%
Federico Chiavarino	500	27	1500	27	200%
Lorenzo Benedetto	500	30	2000	22	300%
Luis Chiavarino	500	30	1200	31	140%
Juan Antonio Dayer	480	32	2500	19	421%
Enrique Giacomino	450	34	2000	22	344%
Federico Charles	400	36	750	38	88%
J. B. Beltramo	300	40	1500	27	400%
B. Burgatello	250	42	600	39	140%
A. Boero	200	44	3000	16	1400%

Fuentes: Elaboración propia en base al Legajo n° 40 de 1870, tomo S/N y Legajo n° 44 de 1875, tomo 117, Expedientes Archivados, Fondo Contaduría, Archivo General de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe.

Los cuatro casos marcados con asteriscos (de los cuales, tres perdieron posiciones en esa escala de riqueza) poseían un capital superior al declarado

específicamente en San Carlos, ya que también eran propietarios de tierras en las colonias aledañas. De esta manera, en el caso del colono Goetschy su capital total alcanzaba los \$F 5500, que lo dejaba en el puesto 8; el colono Sigel declaraba \$F 5750, ubicado en el puesto 7; y el colono Reutemann declaraba \$F 5200, alcanzando el puesto 9. En resumen, todos ellos, pese a haber perdido posiciones en la escala correspondiente a la propia colonia, se ubicarían no obstante dentro de los 10 primeros lugares si incluyéramos el capital que poseían en otras partes, reafirmando la hipótesis de la importancia que tenía la actividad agrícola en San Carlos.

d. El precio de la tierra y los plazos de pago

Resta por último analizar si estas diferencias estructurales entre San Carlos y Esperanza se trasladaron también a dos variables clave del mercado inmobiliario: el precio de la tierra y los plazos de cancelación de las obligaciones. A este respecto, puede afirmarse que efectivamente las diferencias fueron evidentes. En los siguientes cuadros intentaremos analizar comparativamente distintas variables que dan un amplio panorama de los vaivenes en el mercado inmobiliario. Así, se tomará en cuenta en forma anual la cantidad de operaciones realizadas, el monto comercializado, la superficie total, el promedio de superficie por operación, el precio promedio por concesión de tierra y las formas de cancelación.

En Esperanza, como era de preverse, la fragmentación de las concesiones producto de la imposibilidad de ampliar la superficie original generó una tendencia al aumento del precio de la tierra que estuvo íntimamente ligada a las variaciones coyunturales de la economía. En este sentido, el siguiente cuadro da cuenta del notable incremento que se da hasta 1868, tanto en el precio de las concesiones como en el monto comercializado, lo que demuestra un importante crecimiento de la economía de la colonia y de la masa de dinero circulante, que afecta positivamente también a los plazos de pago. Desde 1869, los precios comenzarán una tendencia decreciente, acusando el impacto del fin de la guerra, de la creación de nuevas colonias aledañas en espacios relativamente cercanos a Esperanza y, posteriormente, por los efectos de la crisis de 1873.

Cuadro n° 5. Mercado de tierras de Esperanza.

Año	Cant. de operaciones	Monto total en \$F	Sup.total comercia- lizada (en Has.)	Sup. promedio por operación (en Has.)	Precio por Has. en \$F	Monto promedio por operación (en \$F)	Porcentaje de cancelación		
							Ctdo.	Recibido antes	Finan- ciado
1861	3	223	40	13	5,6	74,3	0%	100%	0%
1862	43	4.573	663	15	6,9	106,3	18%	7%	16%
1863	47	10.290	555	12	18,6	218,9	26%	3%	71%
1864	66	16.404	921	14	17,8	248,5	23%	3%	74%
1865	50	12.678	686	14	18,5	253,6	10%	4%	86%
1866	82	29.350	1.344	16	21,8	357,9	25%	0%	75%
1867	61	25.055	874	14	28,7	410,7	22%	2%	77%
1868	103	63.926	1.470	14	43,5	620,6	19%	5%	76%
1869	61	31.487	852	14	36,9	516,2	19%	3%	78%
1870	31	16.158	485	16	33,3	521,2	9%	9%	82%
1871	52	21.073	717	14	29,4	405,2	15%	24%	60%
1872	37	14.891	634	17	23,5	402,5	23%	6%	71%
1873	25	11.740	417	17	28,2	469,6	2%	30%	69%
1874	29	13.996	564	19	24,8	482,6	16%	44%	41%

Fuente: Elaboración propia en base a un relevamiento de los tomos 237 a 240, correspondientes a los años 1861 a 1875 del Juzgado de Paz de la Colonia Esperanza, Fondo Juzgados de Paz, Archivo General de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe.

Debe destacarse, no obstante, que no sólo fue un crecimiento genuino del valor del factor tierra, sino que también las mejoras realizadas en las concesiones distorsionan en alguna medida la tendencia ascendente en el precio. Debido a limitaciones de la fuente, el impacto de la presencia de nuevas construcciones (ranchos, pozos, corrales o, en casos más excepcionales, de casas de material), es prácticamente imposible de mensurar en forma separada.

El cuadro muestra asimismo los efectos que pudo haber tenido la temprana fragmentación de las concesiones originales, haciendo que las parcelas en venta en la colonia alcanzasen rápidamente el límite de sus rendimientos. Esto se explica porque, durante el boom paraguayo, hubo importantes oscilaciones en el monto promedio por operación (llegando incluso a \$F620 en 1868), mientras que, como se verá más adelante, en San Carlos la media de desembolsos por operación siguió un constante aumento, incluso sobre el final del conflicto bélico. Es decir, en Esperanza evidentemente el costo de oportunidad de una inversión mayor fue juzgado demasiado alto por los actores, ya que en caso contrario hubieran optado por comprar más tierra, como sí ocurrió en San Carlos. Ello demostraría que la rigidez del sistema ortogonal esperancino limitó las posibilidades de mantener una productividad competitiva en la

agricultura cerealera especializada (actividad que con el conflicto se posicionó como la más dinámica), lo cual desincentivó a su vez la posibilidad de invertir capitales de mayor magnitud en la unidad productiva. El hecho de que tanto la superficie promedio cuanto el monto por operación se mantuvieran en valores similares desde el pico del boom paraguayo hasta 1874, indicaría que ambos guarismos eran el límite óptimo más allá del cual resultaba riesgoso invertir, o los rendimientos se volverían decrecientes, al menos en comparación con las posibilidades que podían existir en las colonias lindantes o bien en San Carlos.

En el caso de San Carlos, por su parte, el cuadro vuelve a mostrar diferencias estructurales con respecto a Esperanza.¹² Es evidente que el escaso monto comercializado hasta 1866 obedece a la virtual inexistencia de un mercado inmobiliario a causa de los efectos del contrato de colonización. Recién a fines de 1864 la empresa comenzó a otorgar los títulos de propiedad a los colonos que habían cumplido con los plazos de ocupación estipulados en el contrato, y tibiamente comenzaría asimismo a aumentar el flujo de nuevos inmigrantes que ocuparían las concesiones que no se habían poblado. Los efectos de la guerra en el Paraguay, al igual que en Esperanza, afectarían positivamente el mercado inmobiliario de esta colonia. Durante la segunda mitad de la década de 1860, con sus vaivenes, el mercado de tierras en San Carlos tuvo un crecimiento muy importante en varios aspectos. La cantidad de operaciones, sobre todo en 1867, es el factor explicativo fundamental del desarrollo que comenzó a experimentar la economía de la colonia desde esa fecha. Resulta evidente que San Carlos pasó a ser un engranaje fundamental del sistema de provisión de esa coyuntura bélica. La colonia contaba con una estructura ya armada que sólo precisaba un aporte adicional de mano de obra para continuar creciendo.

¹² Debe destacarse que este cuadro sólo representa las ventas de concesiones en la Sección San Carlos, esto es, sobre la extensión original de la colonia. Hacia 1865, comenzaron a enajenarse nuevas concesiones en la parte norte, una zona denominada Unión Agrícola, y en la parte sur, denominada Sección Hosch, lo cual generó un importante descenso en los precios de las concesiones y, sobre todo, en los plazos de cancelación, ya que la gran mayoría de las ventas se hacían a plazos de 3 años. Esta nueva modalidad de ventas a plazo se extendería a las nuevas colonias que habrían de formarse en torno a los espacios de San Carlos y Esperanza desde 1868.

Cuadro n° 6. Mercado de tierras de San Carlos.

Año	Cant. de operaciones	Monto total en \$F	Sup. total comercializada (en Has.)	Sup. promedio por operación (en Has.)	Precio por Has. en \$F	Monto promedio por operación (en \$F)	Porcentaje de cancelación		
							Ctdo.	Recibido antes	Financiado
1863	2	320	66,6	33	4,8	160,0	0%	0%	100%
1864	8	2120	260,5	33	8,1	265,0	0%	30%	70%
1865	2	200	49,9	25	4,0	100,0	4%	0%	96%
1866	10	5686	1097,1	110	5,2	568,6	52%	5%	44%
1867	110	37878	4227,9	38	9,0	344,3	9%	7%	85%
1868	60	30245	2786,6	46	10,9	504,1	18%	2%	81%
1869	27	13708	899,1	33	15,2	507,7	19%	4%	77%
1870	27	17612	1212,6	45	14,5	652,3	4%	11%	85%
1871	24	20032	1053,1	44	19,0	834,7	11%	17%	72%
1872	27	22044	1339,6	50	16,5	816,4	2%	40%	58%
1873	23	21564	1178,4	51	18,3	937,6	11%	21%	68%
1874	25	23659	1306,2	52	18,1	946,4	6%	26%	68%

Fuente: Elaboración propia en base a un relevamiento de los tomos 510 a 512, correspondientes a los años 1862 a 1877 del Juzgado de Paz de la Colonia San Carlos, Fondo Juzgados de Paz, Archivo General de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe.

El aumento de los flujos de pago al contado parece asimismo indicar un incremento en el circulante por esos años. Es notorio que a partir de 1867 comienzan a enajenarse también los anexos sur y norte de la colonia, abriéndose una nueva modalidad que habría de extenderse a las colonias futuras, la venta a crédito. Aquellos colonos que comenzaron a acumular un excedente en esos años de bonanza, lo volcaron a la capitalización en maquinarias y a la compra de nuevas tierras. De esta manera, comenzó a extenderse el contrato de medianería desde 1867. Los nuevos colonos atraídos por la colonia se instalaban como medieros de los antiguos propietarios en las nuevas concesiones, generando un cambio de escala productiva que marcaría un quiebre con el sistema anterior. Las unidades de producción ya no serían de una concesión, sino de tres, cuatro y en algunos casos de más de seis. Fue así que esos nuevos flujos migratorios, la expansión del contrato de medianería, el crédito hipotecario y el bajo precio de la tierra -presionado por el excedente de ese factor que tenía la colonia- hicieron del mercado inmobiliario de San Carlos un caso totalmente opuesto al de Esperanza.

El hecho de que el precio de la tierra se multiplicara por 4 en San Carlos y por 9 en Esperanza marca también las diferencias en cada uno de los casos. Y si bien en Esperanza, con el fin del boom paraguayo, los precios por hectárea tendieron a la baja, es significativo que aún en 1874 hayan sido bastante

superiores a los de San Carlos a pesar de un inicio en términos similares. Sin duda que ese descenso en Esperanza nos muestra el inicio de un proceso de convergencia, en el que la oferta de lotes en nuevas colonias habría de poner límites al valor de la tierra agrícola en las colonias primigenias, marcando así los ritmos de un naciente y dinámico mercado inmobiliario regional.

Algunas reflexiones finales

Parece haber quedado claro que las profundas transformaciones generadas por el proceso de colonización agrícola en el sistema económico provincial también se trasladaron al mercado inmobiliario surgido en torno a cada colonia establecida. En el presente trabajo se buscó dar cuenta de las profundas diferencias que zanjaron la dinámica y la evolución del mercado de tierras de las dos principales colonias agrícolas de Santa Fe en la segunda mitad del siglo XIX, Esperanza y San Carlos. Al tomar como marco temporal sus dos primeras décadas de existencia, y a partir de una sistematización completa de los protocolos notariales de cada colonia, se buscó analizar algunas variables que permitieran dar cuenta de esas diferencias.

Desde el punto de vista cualitativo, se pudo inferir que la planificación y dirección inicial de cada colonia sentaron precedentes fundamentales que marcarían su evolución futura. Se vio cómo Esperanza tuvo un proceso de asentamiento inicial atravesado por grandes dificultades, que no sólo se referían a los problemas de funcionamiento que puede tener todo nuevo emprendimiento, sino también al alto grado de improvisación existente en torno a sus distintos administradores. En San Carlos, por el contrario, se pudo percibir el accionar de una empresa que, si bien no consiguió alcanzar los niveles de rentabilidad esperados, sentó las bases de un modelo que sería muy exitoso en años posteriores.

Ambas colonias sintieron el impacto de la coyuntura bélica en el Paraguay, convirtiéndose en proveedoras de los ejércitos del Brasil y Argentina, lo cual les permitió no sólo absorber nueva mano de obra, sino también la posibilidad de incrementar la fluidez del circulante en una economía no bancarizada. Esto repercutió fuertemente en el mercado de tierras, que a partir de 1865 comenzó a tener una dinámica muy interesante en las dos colonias. No obstante, los antecedentes previos determinarían una evolución totalmente diferente en cada una. Una lógica centrípeta pareció impulsar el mercado inmobiliario esperancino, que llevó a un veloz crecimiento del centro urbano y a una rápida atomización de sus concesiones. De este modo, el promedio de superficie de cada operación de tierras giraba en torno a las 17 hectáreas, esto

es, sólo alcanzaba a algo más de media concesión de 33,4 hectáreas. Asimismo, esta circunstancia repercutió con fuerza en el precio de la tierra, que tuvo un alza muy marcada durante la guerra, y un importante descenso una vez concluida la contienda.

En San Carlos, la lógica fue inversa. La colonia nunca se despegó de su impronta agrícola, consiguiendo así alcanzar un proceso de acumulación de riqueza muy importante, al aprovechar una inserción con mejores condiciones en la dinámica producción cerealera especializada. La planificación previa de la colonia -puntualmente su configuración espacial- habría permitido a sus miembros establecer un sistema de producción agrícola mucho más eficiente que en Esperanza, con unidades productivas más extensas y de mayor productividad para el uso de maquinaria o incluso de ganado. La posibilidad de anexas nuevas secciones de tierras fue otro factor fundamental para el mercado de tierras de la colonia, ya que permitió amortiguar el aumento del precio de la tierra, impulsó el crédito hipotecario y posibilitó la cooptación de nueva mano de obra inmigrante, que la llevarían a ser el principal engranaje productivo del centro oeste provincial durante el período estudiado.

Referencias bibliográficas

- BECK BERNARD, C. (1872). *La République Argentine. Manuel de L'Émigrant et du Cultivateur*. Berna: Imp. J. Alemann.
- BECK & HERZOG. (1857). *Ueber den Landban und Ertrag der Erzeugnisse in der Colonien der B&H in Basel bei Santa Fe in Argentinien*. Basel: Druck von C. Krüfi.
- BONAUDO, M. y SONZOGNI, E. (2000). Cuando disciplinar fue ocupar (Santa Fe, 1850-90). *Mundo Agrario*, Revista de Estudios Rurales, 1° (2), 1-27.
- CASTELLANOS, A. (1877). *Colonización en Santa Fe y Entre Ríos y el FC de Rosario a Córdoba*. Rosario: Imprenta del Comercio.
- COELHO, G. (1875). *Memoria presentada al Exmo. Gobierno de la Provincia de Santa Fe por el Inspector de Colonias*. Buenos Aires: Imprenta a Vapor de Juan H. Kidd y Cía.
- DJENDEREDJIAN, J. (2008). La colonización agrícola en Argentina, 1850-1900: problemas y desafíos de un complejo proceso de cambio productivo en Santa Fe y Entre Ríos. *América Latina en la Historia Económica*, 0 (30), 129-157.
- GALLO, E. (1965). Santa Fe en la segunda mitad del siglo XIX. Transformaciones en su estructura regional. *Anuario del Instituto de Investigaciones*

- Históricas de la Universidad Nacional del Litoral*, (7), 27-60.
- GALLO, E. (1970). *Agricultural Colonization and society in Argentina. The province of Santa Fe (1870-1895)*. Thesis for the Degree of Doctor of Philosophy. University of Oxford, Oxford.
- GORI, G. (Ed.) (1954). *Familias colonizadoras. Los apuntes de Carlos Beck Bernard, 1859-61*. Santa Fe: Colmegna.
- GORI, G. (1958). Diario del colonizador Enrique Vollenweider. *Anuario del Instituto de Investigaciones Históricas de la Universidad Nacional del Litoral*, (3), 1-111.
- GSCHWIND, J. (1958). *Historia de San Carlos*. Rosario: Instituto de Investigaciones Históricas, Universidad Nacional del Litoral.
- FRID, C. (2007). Preludio a la Pampa Gringa. Trabajo presentado en la Red de Estudios Rurales, Instituto Ravignani, Buenos Aires, abril de 2007, pp. 1-30.
- MÍGUEZ, E. (1985). *Las Tierras de los ingleses en la Argentina (1870-1914)*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano.
- OGGIER, G. y JULLIER, E. (1984). *Historia de San Jerónimo Norte*. Rosario: Apis.
- PERKINS, G. (1864). *Las colonias de Santa Fé: su origen, progreso y actual situación con observaciones generales sobre la emigración a la República Argentina*. Rosario: Imprenta de El Ferro-Carril.
- RIPOLL, C. R. (1888-9). *La provincia de Entre-Ríos bajo sus diversos aspectos*. Paraná: Tip. Lit. y Enc. á vapor "La Opinión".
- SCHOBINGER, J. (1957). *Inmigración y colonización suiza en la República Argentina en el siglo XIX*. Buenos Aires: Didot S.A.
- SCHUSTER, A. N. (1913). *Argentinien. Land, Volk, Wirtschaftsleben und Kolonisation von... Mit einem Beitrag von Prof. Dr. Schlaginhausen*. Diessen vor München: Verlagsanstalt Jos. C. Huber.
- WILCKEN, G. (1873). *Las colonias*. Informe sobre el estado actual de las colonias agrícolas de la República Argentina presentado a la Comisión Central de Inmigración por el Inspector Nacional de Colonias. Buenos Aires: Sociedad Anónima.