

**PROPIEDADES RURALES EN LOS ALREDEDORES  
DE LA CIUDAD DE SALTA. LA CONSOLIDACIÓN  
DEL TERRITORIO PERIURBANO EN EL SIGLO  
XIX**

**Mariano Iriarte Borella**

marianoiriarte@conicet.gov.ar

**Ana Carolina Cataneo**

accataneo@gmail.com

**INSTITUTO DE HISTORIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMÁN**

# PROPIEDADES RURALES EN LOS ALREDEDORES DE LA CIUDAD DE SALTA. LA CONSOLIDACIÓN DEL TERRITORIO PERIURBANO EN EL SIGLO XIX.

## Resumen

La conformación del territorio en América es un proceso que indudablemente reconoce un principio pero no un fin; por lo cual su matriz va a ser la que marque las pautas de desarrollo que irán cambiando paulatinamente a partir de ese momento. El siglo XIX va a generar una nueva dinámica en la forma de comprender y construir el territorio. Los nuevos signos económicos, que preponderan al sector agrario, la reciente industria vinculada a este y el crecimiento poblacional, van a ser por nombrar solo algunos factores, los determinantes de las nuevas estructuras rurales próximas a la ciudad de Salta durante el siglo XIX. En el transcurso de este siglo y principalmente ya sobre su fin, una política económica liberal, va a fagocitar el alejamiento de las mentalidades “hidalgas” y los pensamientos consecuentes que se tenían sobre la posesión de tierras; generando una nueva génesis inmobiliaria sobre las tierras rurales que va a priorizar el desarrollo de los sectores aledaños a la ciudad, fundamentalmente el sector sur tomado aquí como caso de análisis. Este trabajo pretende ayudar a entender la configuración espacial, social y cultural del territorio periurbano de la ciudad de Salta durante el siglo XIX; analizando la dinámica de suelo sobre esa fracción de territorio, vinculando y dándose casi de manera paralela la idea de la explotación agrícola por un lado y la transformación del suelo rural en ciudad por el otro, mostrando así que el paisaje es una frágil estructura que se construye a partir de su explotación y/o comercialización.

**Palabras claves:** Propiedad Rural; Territorio; Desarrollo Agrario, Desarrollo Inmobiliario

## **Antecedentes. Salta y el canon urbano.**

Como es sabido durante el periodo colonial las Leyes de Indias establecieron pautas claras respecto a la formación y consolidación no solo de las ciudades, sino también del territorio lindante a estas. Su aplicación a partir de las ordenanzas reales logra cuajarse recién en el año 1681 con la edición de la "Recopilación de leyes de los Reynos de las Indias" (HARDOY, 1968, p. 53), pero fundamentalmente un modelo empírico que se empieza a ensayar desde la primera fundación es el que logra plasmar primeramente las ideas de ordenamiento sobre el suelo americano. La edición tardía que recopila estas ordenanzas y experiencias urbanas americanistas llega en un momento en que la situación y dominio territorial ya estaban resueltos. Los esquemas teóricos sobre el uso del suelo definen que pasada el área urbana propia de la ciudad se ubicarían los ejidos, dehesas y tierras del común.

El ejido, lugar contiguo a la traza urbana preveía absorber el futuro crecimiento de la ciudad, inmediato a este se encontraban las dehesas y las tierras del común en el que él primero preveía de lugar para los pastajes y el ganado domestico y el segundo ubicaba a las aguadas, los árboles frutales y otras necesidades que imponían las rudimentarias costumbres coloniales. Es de destacar que si este esquema se aplicara a la traza hipotética de la ciudad de Salta notaremos una marcada asimetría en su aplicación, ya que los límites físicos propios del territorio habían condicionado al desarrollo del suelo urbano dejando la plaza exenta de la traza y alargando los brazos este-oeste dado el tagarete que se ubicara en la actual calle Belgrano y que impusiera un límite al crecimiento norte de la ciudad. Se puede decir que el territorio que ha sido denominado como ejido, en el caso de Salta no se distribuiría en forma simétrica a la ya asimétrica traza de 9 x 4, sino que por el contrario y como lo confirman los planos y actas notariales de la colonia; la solicitud de tierras y el crecimiento de la ciudad se darían rápidamente hacia la zona sur la cual no imponía las restricciones naturales tan fuertes como las que observaban tanto al norte con el tagarete Belgrano y al este con el cerro San Bernardo.

Posterior a las áreas comunes y siguiendo la lógica y las normativas indianas se ubicaban las chacras, parcelas de tierra que ocuparán la atención del presente trabajo. Las chacras y quintas eran el lugar reservado para las huertas y el cultivo de cereales que garantizara el abastecimiento urbano. Contaban con pocas hectáreas y su proliferación estaba condicionada a la periferia urbana. Este fraccionamiento del suelo era intenso en los alrededores inmediatos de la ciudad en donde se contaba con una mayor demanda sobre el suelo y su uso agrícola era ampliamente requerido por los vecinos. Esta conjetura sobre el suelo periurbano se confirma rápidamente, ya que varios propietarios con inmuebles en el centro de la ciudad poseían un segundo inmueble en los suburbios (MARTINEZ, 1982, P. 97). Finalmente existía un espacio reservado a las estancias con extensiones territoriales más importantes que las otras dos proliferando su aparición a medida que se alejaban de los centros urbanos.

Esta división de la propiedad rural signa a cada unidad productiva características particulares: “Las quintas son propiedades ubicadas siempre a las inmediaciones de los centros urbanos y en las que se cultivan árboles frutales, legumbres, algunos cereales, alfalfa, etc. variando generalmente su superficie entre 1 y 10 hectáreas” (SOLA, 1889, p. 89).

Las chacras de extensión mayor que las quintas, solían dedicarse a la cría de animales de granja o al cultivo de cereales.

Por último las estancias eran consideradas unidades productivas que requieren gran dominio territorial generalmente superior a las 1.000 hectáreas y su ubicación es poco frecuente en los límites urbanos y mucho más intensiva en los lugares alejados a los centros de consumo.

Estas matrices de origen colonial van a dejar establecidas las pautas sobre la evolución en el uso del suelo tanto rural como urbano, las cuales se mantendrán con algunas variables hasta bien entrado el siglo XX.

### **El territorio periurbano en el siglo XIX.**

Como se ha visto con anterioridad la ciudad de Salta contaba con una estructura territorial que tiene precedentes en los tiempos de la colonia. Esta macro estructura de objetivos y reglas claras, imponía y marcaba la dinámica sobre los límites y el crecimiento urbano, que obedecía básicamente a dos factores: la absorción del suelo rural y su consecuente transformación. Estos factores se aplicaban para el suelo, ya sea el que estaba contemplado y previsto para el ejido y las dehesas los cuales absorbían la creciente sed de suelo urbano de los vecinos y estaban destinados en un principio a “que si creciere la población siempre quede bastante espacio” (NICOLINI, 1978, p. 35) como las Chacras y Quintas distribuidas de manera asimétrica en los alrededores de la ciudad. Como todo esquema hipotético, la consolidación territorial obedecía a reglas asimiladas de forma empírica por una estructura mental que las aplicaba de acuerdo a las circunstancias, no existiendo una forma matemática de distribuir el territorio. Para finales del siglo XIX estos lugares considerados periféricos se van recualificando por lo que su transformación de suelo rural insipiente a suelo urbano es registrada por Miguel Sola en su Memoria Descriptiva de la Provincia de Salta, dice el autor que “Hasta en los arrabales van desapareciendo los ranchos primitivos, húmedos y sucios del proletario, para dar lugar a casitas secas y asoleadas” (SOLA, 1889, p. 401).

Las tierras en los alrededores de las ciudades tenían en un principio un fin social, que rápidamente se dejó de lado y se comenzó a especular, primero con el suelo urbano y casi paralelamente a este con el suelo rural. Muchos de los vecinos exigieron al Cabildo la distribución de ese territorio periférico generándose ya desde el principio una especulación sobre el territorio en un continuum histórico que se inicia en la colonia y perdura hasta nuestros días.

Las fincas coloniales periurbanas se parcelarán durante el siglo XIX dando lugar a nuevas chacras o quintas como menor unidad de producción para el abastecimiento de la ciudad. Un caso de esto pueden ser las estancias de matriz colonial en los límites urbanos de Salta que van a enfrentar al siglo XIX de distintas maneras, probablemente la más común sea la ya mencionada división de estas por fragmentos menores de tierra, pero también estas fincas servirán de base para formar los distritos en los que se dividen los departamentos del territorio provincial como por ejemplo las estancias que se ubicaban dentro del departamento Capital, Cerrillos o la Caldera van a dar lugar y nombre a los distritos que aun hoy perduran como Buena Vista, estancia colonial del siglo XVI; La Lagunilla, también del siglo XVI; La Caldera, siglo XVI; Lesser; Potrero; San Agustín, San Miguel; La Isla y Sumalao entre otros.

Estas megas unidades productivas configuran y consolidan fundamentalmente la administración territorial durante el siglo XIX, pero también dictan las pautas de uso que se establecen sobre el territorio. Es así que grandes fragmentos productivos de tierra se subdividen, arriendan o se prestan bajo percibimiento de trabajo.

Durante el Siglo XIX las figuras legales que vinculan a la labor agraria con el uso de suelo son las que se daban dentro del Código Rural como la del arrendatario y la del agregado, que permitían fraccionar la tierra en unidades menores para el trabajo, sin que esta cambie en el dominio. Por el contrario el parcelamiento sea por herencia o venta trasladaba y/o fraccionaba la situación de dominio sobre el inmueble, formando unidades productivas menores como las ya mencionadas chacras o quintas.

Los arrendatarios son las personas que ocupan una fracción de terreno de las fincas rurales, trabajando como labradores o criadores de animales y se comprometen a pagar un canon anual o mensual al dueño del campo mientras que los agregados son aquellos que trabajando una fracción de tierra pagan al dueño del campo con su labor. Estas dos situaciones van a generar durante el siglo XIX y principio del XX un desmembramiento de los grandes campos productivos a favor de fracciones menores, como ocurre en el actual camino a La Isla en el sur de la capital salteña, en el que una unidad colonial de gran tamaño es fraccionada a lo largo del siglo en unidades menores obteniendo así un circuito único de Chacras que en su mayoría diversifican los cultivos, logrando un mosaico paisajístico único en la Provincia.

### **La población urbana y rural en la Salta del siglo XIX.**

El siglo XIX va a ser un periodo de grandes cambios tanto dentro del ámbito nacional como provincial. La población no solo va a presentar grandes modificaciones sobre sus tasas de crecimiento, sino que va a haber una gran migración de los sitios rurales a los urbanos por un lado y por el otro se van a dar en forma paralela las primeras oleadas de inmigrantes al país.

La Población de la provincia de Salta va a pasar de tener 40.000 personas en 1825 a 64.800 en 1854, y en 1869 de 89.000 habitantes a 127.000 en 1882; lo que demuestra que en un periodo poco menor a 60 años la población total se duplicara.

En la Campaña de Salta los datos son variables durante el siglo XIX pero establecen una media de 7.000 habitantes para esta fracción de territorio, con fluctuaciones sobre esta cifra durante ese periodo. Por el contrario la ciudad de Salta pasa de tener 8.000 habitantes en 1854 a 20.000 en 1887, lo que demuestra con claridad la tendencia de crecimiento de los sectores urbanos, máxime aun si se trata de una capital como lo es la mencionada ciudad y su necesidad continua sobre el uso del suelo. Para este periodo tal como se observa en el plano del Ingeniero Fernando Sola<sup>1</sup> confeccionado en 1888, el sector de quintas ubicadas al norte y oeste de la ciudad es mostrado como un área de expansión de la misma, extendiendo el trazado en cuadrícula del centro a los entonces sectores periféricos. Debe entenderse que la consolidación de estos sectores no es inmediata y lo que plantea Sola es una idea gubernamental y colectiva de cómo debería ocuparse ese suelo hasta entonces rural. Para 1909 un nuevo plano, ya no de intenciones, sino un relevamiento concreto de la ciudad va a demostrar que sobre ese suelo no se ha aplicado la traza en damero y que su colonización va siendo incipiente.

El parcelamiento urbano del siglo XIX intenta avanzar sobre la quinta ubicada en la actual calle Pueyrredon y Rivadavia, de la cual perdura en parte y oculta en el centro de manzana la casa rural que sirviera de matriz para ese establecimiento agrario y que por las proximidades al centro sea la única que consigue romper el trazado urbano propuesto cortando la calle Rivadavia con lo que a futuro seria el Club de Tiro de la ciudad. Otra quinta sobre la que la ciudad pretende avanzar es la que se ubica en la calle Caseros al 1500 y al igual que la anterior su casa matriz perdura en la actualidad. La forma de parcelamiento del suelo rural hacia el oeste encuentra tope con la estancia de Las Lomas de Patrón y que hasta el siglo XIX seguirá funcionando como tal. En el citado plano de Fernando Sola el parcelamiento es total hasta los límites naturales impuestos en el oeste de la ciudad, lo que más tarde lo verifica el plano de 1909 que ya incorpora a esta estancia de forma incipiente a la traza urbana y que recién durante el siglo XX ese sector de la ciudad logrará consolidarse.

La creciente población urbana se manifiesta en los planos de época analizados, mostrando como la ciudad en un periodo no mayor a 20 años consigue llegar a los límites de las estancias y está en proceso de consumo del suelo rural productivo.

Si bien el fenómeno urbano adquiere una dinámica más acelerada durante el siglo XX, el siglo XIX deja de manifiesto las pautas de crecimiento que serán a partir de este momento sistemáticamente repetidas.

---

<sup>1</sup> Plano conservado en el Archivo Histórico de la provincia de Salta.

La población total de la provincia de Salta a finales del siglo XIX se estima predominantemente rural con 2/3 de esta viviendo y trabajando en las áreas no urbanas en los que se incluyen los caseríos y pueblecillos de la Campaña. Esta distribución no equitativa sobre el territorio va a demostrar que la principal actividad económica de la Provincia sea la agraria, con lo cual justificará que el grueso de la población se ubicará en zonas ruralmente productivas y que la transformación del suelo rural en suelo urbano sea excluyente de la capital, absorbiendo a este en forma concéntrica y de manera acelerada conforme avanzara el próximo siglo XX.

### **La economía agrícola en la Salta del siglo XIX.**

La economía salteña durante el siglo XIX se organiza en torno a tres grandes actividades: la industria, el comercio y la agricultura. De todas y como lo confirman los documentos decimonónicos la agricultura va a ser la que marque el paso de la economía, pues a esta no es solo la principal actividad de la provincia, sino también la que nutre a las otras dos aun en incipiente formación.

Manuel Sola destaca que el sector agrario es el motor económico de la provincia, pues para fines del siglo XIX “El área ocupada, en toda la provincia, por los terrenos cultivados, puede calcularse en 39.200 hectáreas; la de los bosques dedicados al pastoreo en 25.432.900 hectáreas, pudiendo estimarse el resto de 12.880.400 hectáreas, ocupadas por los campos y montañas desiertas de la provincia” (SOLA, 1889, p. 79); lo que arroja un 1% de la superficie total de la provincia como suelo cultivado, señalando Sola a partir de estos datos que “La porción actual entre los terrenos cultivados e incultos podrá y deberá variar cuando algunos cientos de miles de inmigrantes lleguen a tomar posesión de estas fértiles tierras que no solo esperan el esfuerzo humano para producir cuanta riqueza agrícola a su fértil suelo y variado clima” (SOLA, 1889 p. 79). En efecto las tasas de inmigración a la provincia son especialmente bajas si se las compara con las del resto del país para 1889 solo el 4% de la población total de la provincia es inmigrante y de este casi la mitad corresponde a Bolivia y Chile repartiendo el resto en inmigrantes Europeos y del resto de América.

Es de notar que las tasas inmigratorias responden a otra dificultad que presenta este territorio que es su ubicación periférica y que se irá subsanando, aunque nunca en forma total con la incorporación del ferrocarril. La cuestión periférica y mediterránea de esta provincia, lejana al puerto va a repercutir directamente en el producto económico de la misma ya que no solo se hará difícil conseguir mano de obra para las labores agrícolas, sino que también el traslado de la producción va a ser oneroso y costoso dejando la mayor parte para el consumo interno y de las provincias vecinas.

El sector agrario en asociación reciente a la industria va enfrentar grandes dificultades durante el final del siglo XIX. A la falta de mano de obra y la lejanía del puerto deberá sumarse la falta de crédito e instituciones bancarias pertinentes para su desarrollo. Es así que en la Salta del siglo

XIX solo existen 2 instituciones bancarias incapaces de resolver las demandas sectoriales. “Los establecimientos de crédito existentes en esta provincia no prestan servicios activos a la agricultura, porque las condiciones de préstamo a plazo corto y perentorio de estos establecimientos, no se concilian con la lentitud del desarrollo de las explotaciones agrícolas, que al fin encuentran esquilmas sus pequeñas utilidades por el tremendo gravamen del interés las cuentas bancarias. Lo que necesita nuestra agricultura, para prosperar son Bancos Agrícolas que faciliten sus capitales al agricultor a largos plazo y módico interés” (SOLA, 1889, p. 143).

Con esta situación presente y a pesar de esto la industria en la Salta del siglo XIX va estar asociada fundamentalmente a la actividad agrícola. En un proceso de continuidad al de la colonia los establecimientos rurales y sus dueños van a ser los que van a trabajar sobre el valor agregado de los productos que allí se generen.

Los establecimientos agrícolas que primero se industrializan van a ser casualmente los de la periferia urbana como la finca Las Lomas de Patrón que para 1893 es presentado a la exposición internacional de Chicago como “Establecimiento industrial y agrícola de los Sres. Patrón hermanos”<sup>2</sup>. Esta finca de origen colonial llega al siglo XIX por un lado con la suficiente tecnificación que podía existir en ese momento solamente amenazado por encontrarse en la orilla de la creciente ciudad, lo que va a acelerar su declive productivo con el tiempo. Para mediados del siglo XIX esta finca ya contaba con curtiembre, carpintería, aserradero hidráulico y molino hidráulico. La productividad agrícola estaba puesta sobre la gran extensión de tierras de este establecimiento dedicado principalmente a la cría de ganado y el posterior tratamiento de cueros, a la explotación maderera y su consecuente industrialización y al cultivo de trigo y maíz que eran posteriormente molidos y comercializados por los mismos propietarios como así también el cultivo de tabaco y hortalizas de inmejorable calidad según lo manifiestan las crónicas de la época.

### **La dinámica inmobiliaria rural salteña del siglo XIX.**

La adquisición sobre el dominio inmobiliario era para el siglo XIX un hecho perfectamente reglado dentro de los órganos del gobierno provincial. La traslación de dominio tenía dos vías: la hereditaria y la adquisitiva, que conjuntamente al derecho real se contemplaban en el Código Civil redactado por Dalmacio Vélez Sársfield, hacia mediados de la década del 60 del siglo XIX y puesto en vigencia mediante ley en 1871.

La propiedad rural no escapaba a las disposiciones legales referentes al derecho real en el siglo XIX y adquiría conforme el ritmo que la economía imponía una nueva dinámica, próxima a los intereses del liberalismo económico vigentes en aquel momento y que las nuevas circunstancias exigían. Con anterioridad al siglo XIX la propiedad inmobiliaria rural, estuvo vinculada a una mentalidad hidalga que mantenía el control y el poder de la tierra más que un elemento de

---

<sup>2</sup> Estadística grafica. Exposición de Chicago. [s.l.: s.n., s.d.]

desarrollo económico era un elemento de posicionamiento social. Pues “la vida noble fue la preocupación casi obsesiva de las altas clases hidalgas o con pretensión de hidalguía” (ROMERO, 1976.) y la tierra era una forma de ratificación de aquella obsesión, máxime cuando era heredada por línea de sangre. Frente a este paradigma el siglo XIX ofrece una nueva visión sobre el dominio de la tierra y su uso, pues un siglo antes era prácticamente imposible pensar que un inmigrante podría poseer grandes extensiones de tierra y más aun que estas extensiones sean productivas en niveles que exijan ya no una vida hidalga sino una forma netamente empresarial y mercantil para quienes la poseían.

Frente a los derechos ya consolidados en materia de derecho real, las formas hidalgas de adquisición de tierra fueron dando paso a la traslación adquisitiva del dominio ya sea por transacciones privadas o por remates públicos.

La dinámica del suelo también permitía ahora adquirir por medio del remate público tierras fiscales siguiendo un protocolo establecido para estos casos en el que “el interesado denuncia la tierra que quiere comprar como baldía ante el Gobierno Provincial...” (SOLA, 1889, p. 80) y mediante un remate público esto podía efectivizarse siempre a la oferta del mejor postor.

El valor del suelo se suponía superior en las cercanías de los grandes centros urbanos, ya que el parcelamiento era intenso y el número de propietarios siempre era mayor para menores porciones de terreno. Es así que para 1753 propiedades en 1887 en el departamento de la capital salteña se cuenta con 1625 propietarios; mientras que los departamentos que rodean al Capital como Cerrillos cuenta que para 325 propiedades se poseen 314 dueños o Rosario de Lerma que para las 378 propiedades con las que cuenta son repartidas en 347 propietarios.

*“La propiedad territorial distante de los centros urbanos se halla muy poco subdividida; estancias de 25.00 hectáreas son numerosas; así hay departamentos enteros como la Poma, Cachi, Molinos, San Carlos, con 37.500; 9.000; 9.000; 30.000 kilómetros cds. Que están bajo el dominio de 33, 196, 275 y 195 propietarios, respectivamente...”* (SOLA, M., 1889. P. 80).

El costo de la propiedad rural era condicionado por dos factores, el primero y más importante era la proximidad a los centros urbanos, tal como se aprecia en el párrafo anterior la capital y su área circundante no solo eran las más subdivididas y buscadas, sino que también eran las que mayor tributo inmobiliario ofrecían. La Capital tributaba 30.896 pesos m/n un equivalente aproximado a 10 veces más al departamento que le sigue en jerarquía dentro del ámbito provincial. Este tributo contenía el área urbana y rural, con lo cual este dato se exponencializa mientras que los departamentos que le siguen en el tributo son los de Cerrillos y Rosario de Lerma los cuales tienen un canon anual de 3.438 y 3.278 pesos m/n respectivamente, lo que demuestra que frente a las incipientes urbanizaciones que estos departamentos contenían la subdivisión del suelo productivo era intensa y procurada.

## **El desarrollo agrícola-inmobiliario, del sector sur de la ciudad de Salta.**

El sector sur de la ciudad de Salta va a ser el más fraccionado antes y durante el siglo XIX. Su geografía poco accidentada, sumada a la disponibilidad de tierras fértiles y las vías de comunicación al resto de la provincia van a ser entre otros factores los que propicien el desarrollo zonal y la proliferación de establecimientos agrícolas en la zona.

Las grandes extensiones de tierra para la segunda mitad del siglo XIX se van a encontrar en franco proceso de parcelamiento como la finca San Miguel de Pedro F. Cánepa, quien siendo descendiente de inmigrantes italianos va a desarrollar uno de los establecimientos agrícolas más productivos de la provincia. La finca San Miguel contaba para ese momento con 207 arrendatarios que con el tiempo delimitaran las subdivisiones de este establecimiento modelo. Entre los cultivos que se daban en este establecimiento era el de alfalfares, maíz, trigo, manís, tabaco, viñas, hortalizas, etc. además de la cría de ganado vacuno con más de 2.000 cabezas y caballos. El establecimiento ampliamente desarrollado contaba con molino, depósitos para el material cocido, graneros, galpones para curtiembre y quesería además de la no menos despreciable cifra de 252 casas y ranchos para vivienda de peones y arrenderos. La arquitectura de esta finca se muestra en clara sintonía con el siglo XIX y tanto como para la capilla o para la casa principal la elección del orden dórico pone un tono clásico a la tradicional propuesta de casa y galería vigente desde tiempos coloniales en la región.

Este establecimiento si bien era el más importante no era el único en la zona que imponía el ritmo de crecimiento. La finca del Aybal, San Agustín y la chacra del Carne de Güemes eran otros dos establecimientos modelos en la zona. El primero de los hermanos Patrón mismos dueños de La Loma, era de dedicación de forma casi exclusiva a la producción agrícola ganadera y dejando su posterior industrialización para el establecimiento de La Loma. El Aybal posee construcciones de distintas épocas, pero su casa de matriz de arquitectura decimonónica posee un agregado neocolonial que lo acompaña. Sin estridencias este conjunto se adapta al paisaje tomando y adaptando las características de distintas épocas y que cuecen un lenguaje de características propias.

San Agustín se encontraba entre las estancias más prosperas de la provincia, propiedad de Manuel Antonio Peña, este establecimiento agrícola presentaba características semejantes a los de la zona cultivando alfalfa, viñas, caña de azúcar, tabaco, maíz, legumbres, hortalizas, chirimoya y una importante cantidad de frutas. Poseía además 1.500 cabezas de ganado y canteras de mármol, cal y tierra romana, con lo que se la preponderaba por sobre otros establecimientos. Su edificación principal está ubicada en el "siglo XIX salteño", el cual transforma gradualmente el pie derecho de madera en esbeltas columnas de mampostería manteniendo la galería como lugar de vida de la familia. La capilla de volumetría exenta era un elemento no menor dentro del conjunto, pues este tipo de ubicación le daba participación a la comunidad y en este caso en particular la

capilla fue la vice parroquia de Cerrillos, además de estos edificios particulares que sobrevivieron los tiempos la finca poseía; casa de peones, almacenes y pulperías y que sean probablemente las edificaciones que hoy en día se conservan retiradas del casco principal en el camino de acceso y con un alto grado de deterioro.

El Carmen de Güemes sea quizás de este conjunto, la chacra más antigua que subsista. Ya en el siglo XVIII estaba registrada como residencia de Pantaleón Aguirre y es en 1817 que Martín Miguel de Güemes compra la propiedad y la rebautiza con el nombre de su mujer Carmen. Próxima a la salida de la ciudad y vecina del Aybal este establecimiento agrícola de mediana extensión y dedicada probablemente a cultivos tradicionales de la región como el tabaco, el maíz o las hortalizas poseía una infraestructura mediana con “otras edificaciones de dos plantas realizadas a fines del siglo XIX y comienzos del XX que introducían tipologías urbanas con grandes superficies vidriadas” (GUTIERREZ, 1982, p.157). Estas edificaciones no solo incorporan su tiempo a la arquitectura sino que atestiguan la importancia de este establecimiento agrícola que hoy es la Escuela Agrícola de Salta.

El desarrollo rural del sector sur de la ciudad se intensifica como se ha dicho en el siglo XIX, fragmentando estancias y ocupando nuevo suelo rural. El conjunto de La Isla va a ser el más significativo de esta época. Su crecimiento va estar dado por múltiples unidades agrícolas de producción que van a estampar sobre el territorio una variedad productiva vista con poca frecuencia antes. El desarrollo de la zona permite entender el proceso de democratización que pasa el suelo rural durante el siglo XIX, ya que sobre una unidad productiva colonial como la finca de La Candelaria, es tomada y subdividida, permitiendo durante el siglo XIX que un importante número de chacareros desarrolle en el camino de La Isla un igualmente importante número de emprendimientos que concentraran una imagen única en la provincia.

Las Chacras de la Isla podrían comenzar en lo que se creía que era la casa rural de Macacha Güemes, en cuyas tejas estaba inscripto MG 1812 y que fuera demolida en 2005 por falta de documentación que verifique el origen “hidalgo” de este inmueble. Lejos de pensar quien o cual era el dueño primigenio de esta casa su importancia radicaba en tres factores a ser considerados. Primero su antigüedad la ubicaba entre los edificios dilectos de este rico y potencial paisaje cultural. Segundo su ubicación estratégica en el comienzo del circuito de chacras mostraba cronológicamente la ocupación del suelo conforme se avanzaba en él. Tercero sus características constructivas las cuales confirmaban con este ejemplo como pieza de evolución la pertenencia a un tipo de características particulares, que se desarrolla en la vivienda rural de la provincia de manera simple. Este caso mostraba el tipo de casa a galería de los últimos años de la colonia, la inclusión de pies derechos de madera que irán desapareciendo gradualmente conforme pasa el siglo XIX eran un rasgo distintivo de esta modesta pero espléndida casa. El paso de este tipo de un modelo simple de galerías con pies de madera a complejas formas con pilastras de mampostería clásica o incluso arcos ojivales va a ser una característica de la evolución de la

vivienda rural en Salta. En este ejemplo tanto el pie derecho como el dintel estaban resueltos en madera, mientras que los ejemplos posteriores van a sustituir primero al pie derecho de madera por pilastras ochavadas de orden toscano manteniendo los dinteles de madera visto y que pasada la mitad de siglo se irán transformando gradualmente en arcos de formas variadas.

La Isla forma un conjunto excepcional, ya que a lo largo de este camino se condensan más de cien años de la historia rural de Salta, su conjunto merece ser conservado y puesto en valor para las generaciones futuras por un lado, pero por el otro debería ser utilizado como herramienta de mejora social, pues este patrimonio riquísimo se encuentra hoy en día encerrado por asentamientos precarios y villas de emergencia que lo opacan y ocultan. El patrimonio puede y debe ser un elemento de transformación y dignificación social.

### **Referencias.**

CORNEJO, A. **Mercedes de tierras y solares (1583-1589)**. Salta: Imprenta San Martín, 1938

GUTIÉRREZ, R.; ITURRIETA, A, Y CRUZ, J. “La vida rural salteña hasta el siglo XX”, en **Salta; IV Siglos de Arquitectura y Urbanismo**. Salta: Sociedad Central de Arquitectos de Salta, 1982.

HARDOY, J. **El Modelo Clásico de la Ciudad Colonial Hispanoamericana**. Stuttgart: XXXVIII Congreso Internacional de Americanistas, 1968.

MARTÍNEZ, E. Evolución del suelo urbano – Subdivisión de la tierra – Salta 1582-1982, en **Salta; IV Siglos de Arquitectura y Urbanismo**. Salta: Sociedad Central de Arquitectos de Salta, 1982.

NICOLINI, A. Y SILVA, M. La ciudad cuadrangular, en **Documentos para una historia de la arquitectura argentina**. Buenos Aires: Ediciones Summa, 1978.

ROMERO, JOSÉ LUIS. **Latinoamérica: las ciudades y las ideas**. Buenos Aires, Siglo XXI Argentina Editores S. A., 1976.

SOLA, M. **Memoria descriptiva de la Provincia de Salta 188-1889**. Buenos Aires: Imp., Lit. y Encuad. Mariano Moreno, 1889.