

# Expansión territorial y patrimonio inmobiliario del Ingenio La Esperanza de Jujuy


Territorial expansion and real estate assets of the La Esperanza Mill in Jujuy

*Nicolás Hernández Aparicio*

*CONICET - Universidad Nacional de Jujuy, Centro Interdisciplinario de Investigaciones Tecnológicas y Desarrollo Social para el NOA, Argentina*

 <https://api.crossref.org/funders/501100002923>

[hernandezaparicio92@gmail.com](mailto:hernandezaparicio92@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0002-7181-7021>

Recepción: 04 Octubre 2024  
Aprobación: 30 Septiembre 2025  
Publicación: 01 Abril 2026



Acceso abierto diamante

## Resumen

La incorporación de la provincia de Jujuy al mercado nacional unió sus destinos a los vaivenes de la agroindustria azucarera. La modernización tecnológica en las fábricas y la extensión del ferrocarril, que arribó en 1891, significaron la posibilidad de trasladar maquinaria importada e instalar fábricas de azúcar que poseían grandes extensiones de tierras destinadas al cultivo de la caña de azúcar. La historiografía ha destacado que al sostenido aumento del área sembrada se vincula el proceso de concentración de tierras en manos de los propietarios de los ingenios, en especial en los departamentos San Pedro y Ledesma. Aunque conocemos algunos aportes al respecto, no se ha realizado un estudio detallado del movimiento de la propiedad en uno de esos emporios, el Ingenio La Esperanza. Este artículo buscará reconstruir su patrimonio entre 1895 y 1928, que constituye el marco temporal de mayor actividad en el mercado inmobiliario, y, como intentaremos demostrar, de valorización de la propiedad del suelo azucarero.

**Palabras clave:** Propiedad inmueble, Valorización, Expansión territorial.

## Abstract

The incorporation of the province of Jujuy into the national market linked its destinies to the ups and downs of the sugar agroindustry. The technological modernization in the factories and the extension of the railroad, which arrived in 1891, meant the possibility of moving imported machinery and installing sugar factories that had large areas of land destined for the cultivation of sugar cane. Historiography has highlighted that the sustained increase in the planted area is linked to the process of land concentration in the hands of the owners of the sugar mills, especially in the departments of San Pedro and Ledesma. Although we know some contributions in this regard, a detailed study of the property movement in one of these emporiums, the Ingenio La Esperanza, has not been carried out. This article will seek to reconstruct its heritage between 1895 and 1928, which constitutes the time frame of greatest activity in the real estate market, and, as we will try to demonstrate, of appreciation of the property of the sugar land.

**Keywords:** Real Estate, Valuation, Territorial Expansion.

## Introducción: Un análisis a partir del registro catastral y los títulos de propiedad (1895-1928)

El estudio de la propiedad de la tierra es sin dudas un tópico clásico de la historia económica. Ya fuera agrícola o para la extracción de minerales, siguió constituyendo el principal factor de producción en base al cual se sostenía la inserción de la economía latinoamericana en la economía mundial (Bértola y Ocampo, 2013). Podemos coincidir con Thomas Piketty cuando afirma que todo régimen desigualitario reposa en una teoría de la propiedad. La forma en que es admisible poseer tierras agrícolas, inmuebles, empresas o recursos naturales; se apoya en un sistema legal. Por lo tanto, el sistema de propiedad influye de manera determinante en la estructura de desigualdades sociales (2019).

Las corrientes neoinstitucionalistas, sobre todo autores como Douglas North (1994), han sostenido que el valor potencial de la tierra depende del derecho exclusivo sobre su disfrute, retomando principios de la teoría neoclásica. Sin embargo, adiciona que existe una tensión en el ejercicio eficiente del derecho de propiedad y la tendencia a maximizar la producción: el primero implica un aumento de las rentas monopólicas del gobernante, que garantiza el sistema eficiente que reduce los costos de transacción.

Cernirnos únicamente al sistema legal, sin embargo, reduciría nuestra óptica. Abarcar el conjunto de las relaciones de propiedad, no solo en su expresión jurídica, sino como relaciones volitivas, implica pensarlas como relaciones de producción (Marx, 1957). Como analizaremos en este artículo, la adquisición de tierras y extensión de la frontera productiva azucarera, no solo buscó aumentar el área plantada con caña, sino también una incorporación de la tierra a la lógica de producción de mercancías para el mercado.

En la historia rural rioplatense, el regreso de la democracia en 1983 supuso arduas discusiones sobre la estructura agraria pampeana, centro del modelo primario exportador desde finales del siglo XIX, en donde se puso en cuestión la imagen de una pampa argentina dominada por el latifundio y el gauchaje, consecuencias de una producción preponderadamente ganadera (Mata, 2019).

Fue bajo esa agenda de investigación que surgieron los primeros estudios agrarios en la región del Noroeste. Guillermo Madrazo (1982), Donna Guy (1992) y Ian Rutledge (1987) contribuyeron “a la formación y especialización en historia rural, a la vez que sus planteos advirtieron sobre la necesidad de considerar los múltiples vínculos regionales con Bolivia y el norte de Chile” (Teruel, 2017, p. 46). La segunda mitad del siglo XIX y las dos primeras del XX fueron abordadas con mayor frecuencia al estar vinculadas a dos fenómenos simultáneos: “la etapa que finalizaba, de participación en el circuito mercantil andino caracterizada por la especialización ganadera; y la otra de integración al mercado nacional a partir de la producción azucarera” (Teruel, 2017, p. 47).

Sin embargo, el gran avance se produciría sobre todo a partir de fines de la década de 1990 y el inicio de los 2000. En este artículo en particular, nos interesa profundizar en un aspecto señalado por la historiografía azucarera, que sostuvo que “el aumento sostenido del área sembrada con caña de azúcar se vincula al proceso de concentración de tierras en manos de los propietarios de los ingenios, en especial en los departamentos San Pedro y Ledesma, donde llegaron a dominar grandes extensiones” (Teruel, 2005, p. 211). Nos enfocaremos puntualmente en el Ingenio La Esperanza, fundado en el departamento San Pedro en 1882, y que logró una expansión considerable, tanto a nivel productivo como territorial, y que no ha sido estudiado en su particularidad. El arco temporal seleccionado obedece a que la salida de la crisis de sobreproducción azucarera de 1895, parece indicar que fue unida a la gran concentración territorial, que no se detendría hasta la gran crisis de 1930. Si bien estas fechas coinciden a grandes rasgos con las tradicionales periodizaciones del Modelo Agroexportador, su elección no es fortuita. La crisis de 1890 a nivel país, y la primera sobreproducción azucarera en 1895, empujaron a un proceso de valorización de las tierras, como intentaremos demostrar. Como ha afirmado Campi (2006) para el caso tucumano, la compra de propiedades no tenía por objeto la

obtención de grandes rentas sino mantener el valor del dinero en un contexto de devaluación generalizada. Sin embargo, sostenemos que ese proceso de acaparamiento, al actuar como reservorio de activos, es lo que permitió el aumento sostenido del área plantada a partir de 1910, con la crisis de los ingenios de Tucumán.

## Estado del arte y metodología de investigación

Jujuy es una provincia con marcada diversidad regional. La misma se compone de cuatro ambientes principales: valles centrales, quebrada, puna y valles orientales o subtropicales. Estos últimos, abarcan los actuales departamentos de Valle Grande, San Pedro, Ledesma y Santa Bárbara.

El desarrollo de la industria azucarera desde fines del siglo XIX fue el factor que mayor diferenciación produjo internamente en el área. Convirtió a los departamentos Ledesma y San Pedro en el epicentro de la actividad económica, y, por momentos, en la región más dinámica y poblada de la provincia. Con el tiempo se constituyeron espacios urbanos vinculados a la agroindustria y a las actividades terciarias mientras que, en forma paralela, se fue relegando una parte importante de la región a una marcada marginalidad económica con relación a estos grandes centros urbanos (Teruel y Alderete, 2020).

**Figura 1**

Ingenios azucareros del norte argentino y poblados principales



Fuente: Fandos y Hernández Aparicio (2024).

La historiografía ha abordado la propiedad de la tierra desde diversas perspectivas, revelando un panorama complejo. Una línea pionera en este campo se centró en la estructura de propiedad, analizando los catastros territoriales. En este sentido, destaca el trabajo de Teruel (1994), quien fue el primero en explorar los registros

inmobiliarios de la provincia entre 1872 y 1910, proporcionando una visión fundamental del siglo XIX. Sus hallazgos fueron luego complementados por los análisis de Paz (2003 y 2004).

Otro eje significativo de la investigación agraria ha sido la distribución, tenencia y desigualdad de la tierra. Aquí, los estudios de Fandos son particularmente relevantes. Se especializó en el uso de indicadores para épocas pre-estadísticas en las tierras altas de Jujuy, como la Quebrada y la Puna, revisando listas nominativas de cobros de impuestos a la propiedad (Fandos, 2013). Además, su trabajo puso en relieve la importancia de los arrendatarios, actores a menudo ignorados por la historiografía previa. Fandos logró demostrar que la principal fuente de desigualdad social entre estos arrendatarios se derivaba de la distribución de la riqueza ganadera, lo que impedía una generalización absoluta sobre el sector (Fandos, 2016).

Finalmente, una cuarta vertiente historiográfica ha examinado la desamortización de tierras comunales y las reformas liberales del siglo XIX. Teruel (2007) enmarcó estas medidas dentro de las corrientes liberales de la centuria. Fandos también contribuyó a este campo, analizando cómo estas reformas desarticulaban las tierras comunales a través de mecanismos como la enfiteusis y el arrendamiento (Fandos, 2014). Conjuntamente, Fandos y Teruel (2012) abordaron esta cuestión no solo como una política sobre la propiedad indígena que cuestionaba su imperfección, sino también como una estrategia para generar ingresos fiscales. Ahondando en la cuestión temporalmente, Fandos (2014) avanza sobre la segunda mitad del siglo XIX estudiando las medidas privatizadoras sobre la tierra en la Quebrada de Humahuaca, en donde pondera como la ley de venta de tierras públicas de 1860 fue una estrategia del Estado para percibir impuestos a través de la contribución territorial.

Otra entrada a esta temática de la desamortización ha sido el rol del Estado y sus políticas centrada en algunos actores particulares, como el gobernador Eugenio Tello (1883-1885) y el ordenamiento de la propiedad territorial. Teruel y Bovi (2010) abordan la política de tierras que puede quedar resumida en una enunciación del propio mandatario provincial: "Jujuy era feudal y lo reconstruí" (p. 229). Con feudalidad, el mandatario entendía una sociedad latifundista que permitía a los propietarios mantener el control social, por lo que buscó limitar las atribuciones de los hacendados.

El estudio de la propiedad de la tierra también ha puesto un foco significativo en la conflictividad por la tierra. Un trabajo pionero en este sentido fue el de Rutledge (1987), quien destacó el litigio por las tierras de la Puna de Jujuy, un tema que ha recibido considerable atención. Este conflicto se analizó dentro del contexto de las luchas políticas provinciales, incluyendo la célebre Batalla de Quera de 1875, donde las poblaciones indígenas participaron activamente para defender sus territorios (Paz, 2003 y 2004; Fandos, 2013). Más recientemente, se ha ampliado la investigación a las tierras fronterizas, como Valle Grande (Fandos, 2017).

En conexión con esto, el concepto de "fronteras internas" ha cobrado especial relevancia. Estas áreas fueron cruciales para el desarrollo de los ingenios azucareros, ya que desde el siglo XVIII se estableció una serie de fortines a lo largo de los ríos para la defensa. Esta situación cambió con el avance de la frontera, principalmente a través de las haciendas, que para la década de 1830 se consolidaron como importantes núcleos de población hispano-criolla (Teruel et al., 2006).

Aunque el estudio de las haciendas es un tema clásico en la historia agraria de Jujuy (Madrado, 1982; Teruel, 2017; Fandos, 2017; Peirotti, 2014), el análisis de las haciendas azucareras se ha centrado más en los procesos de proletarización de la mano de obra, los cuales ocurrieron a medida que las tierras eran parceladas. Teruel (2005) señala que las haciendas que no se modernizaron en la segunda mitad del siglo XIX fueron finalmente absorbidas por grandes ingenios como Ledesma y La Esperanza.

En San Pedro, Aráoz, cuya familia poseía la hacienda desde 1844, formó en 1882 la sociedad Aráoz, Ugarriza, Uriburu y Cía., que incluía como socio al técnico inglés Roger Leach, llegado para instalar maquinarias en Ledesma. El ingenio se bautizó con el nombre La Esperanza y seis años después (1888) su explotación quedó a cargo de la compañía Aráoz & Leach, de la que formaban parte Roger y sus cinco hermanos. El peso predominante de los capitales ingleses se tradujo en la formación de Leach Hnos. (1893) y posteriormente en la compañía Leach's Argentine Estates Limited (1912) (Teruel, 2005).

Este artículo se centrará en reconstruir el patrimonio inmobiliario de este ingenio en Jujuy, utilizando principalmente catastros de contribución territorial. Estos catastros, diseñados en 1855, fueron una innovación fiscal al gravar toda la propiedad raíz, a diferencia del enfoque impositivo previo de la provincia, que se centraba en el comercio y el capital mobiliario (Parolo y Fandos, 2010). Para abordar el problema de la volatilidad de precios en un período que se extiende hasta 1928, especialmente durante la inflación argentina de 1920, se deflactarán los valores fiscales utilizando el índice de precios al consumidor de las series de Ferreres (2005), siguiendo la propuesta de Lanciotti (2020) para el mercado inmobiliario rosarino.

Aquí debemos advertir que, en algunos casos, los libros catastrales no registraron el avalúo fiscal, sino el precio de mercado de la propiedad. Como señala Congost (2007), el problema de la transformación liberal de la propiedad no residía tanto en que estuvieran inscriptos o no los títulos, sino en que “eran los contratantes quienes acudían voluntariamente al registro” (p. 182). Por ello, si bien es menor la cantidad de estos casos, se señalará específicamente aquellas tierras que figuran con el precio de venta a partir de la escritura notarial, y no bajo el avalúo de contribución territorial. Esto claramente muestra la compleja trama que propusimos. Aunque el valor potencial de la tierra está asociado a la garantía de los derechos de propiedad (North, 1994), su “forma real”, es decir social e histórica, implica que la transformación de la tierra en mercancía, operó bajo formas que no se limitaron a lo estrictamente legal, como lo evidencian aquellas que salieron a la venta sin su asiento fiscal correspondiente.

Para complejizar los registros, en algunos casos será posible contar con los juicios de deslinde de las propiedades de La Esperanza, las cuales serán de utilidad para relevar las características de estas unidades, más allá del valor fiscal. También contamos con algunas memorias de inscripción de títulos provenientes del repositorio empresarial del ingenio, que facilitarán identificar la fecha de adquisición de determinadas fincas.

### *Entre el crecimiento productivo y la extensión territorial: el Ingenio La Esperanza en el mercado inmobiliario rural (1895-1928)*

Bravo (1999) ha destacado que una de las características centrales del modelo de crecimiento azucarero en la provincia de Tucumán fue la presencia de un importante sector cañero, pequeños propietarios de tierras, agricultores y ganaderos con orientación comercial, quienes se volcaron a la producción azucarera y resistieron la proletarianización. Por el contrario, como apuntan Teruel y Lagos (1991), una de las particularidades que diferencia a los ingenios jujeños es que aquí se dio la unidad de plantación y fábrica, dado que los ingenios se hicieron propietarios de grandes extensiones de tierra en los departamentos de Ledesma, San Pedro, San Antonio y El Carmen, de forma que la mayor parte de la caña que se procesaba era de su propiedad.

La inversión de capital en La Esperanza se orientó a dos aspectos: las mejoras progresivas que se introdujeron en el aspecto tecnológico (incorporación de maquinaria, mejoras técnicas para la explotación, implantación de medios de transporte) y por otra parte, la incorporación de tierras destinadas a aumentar el área cultivada de caña de azúcar y otras propiedades orientadas a distintas explotaciones económicas: café, madera, ganado, etc., sin descuidar el transporte para sacar la producción del ingenio. Para ello se construyó un camino que unía la fábrica con la estación Pampa Blanca, último punto donde llegaba el ferrocarril en 1891 “y que luego, junto a las tierras circundantes, fueron adquiridas por los Leach” (Armas y Constant, 2012, p. 37).

Actualmente, hay una falta de investigaciones detalladas sobre el mercado de consumo de azúcar en Jujuy a finales del siglo XIX y principios del XX. Sin embargo, basándonos en el caso de Tucumán, se sabe que inicialmente el azúcar era de tipo “pilón”, con características irregulares. A medida que la producción evolucionó, se buscó perfeccionar la calidad del edulcorante y diversificar la oferta según textura, color y pureza (Moyano, 2012). Esto sugiere que la expansión de la propiedad de la tierra en Jujuy podría haber sido un paso inicial para mejorar los rendimientos azucareros y experimentar con nuevas técnicas.

Además, se señala que la crisis de sobreproducción de azúcar en Tucumán desde 1895 generó una gran inestabilidad de precios. Aunque la producción de Jujuy no fue inmune a estas fluctuaciones, el estancamiento

del sector tucumano en la década de 1910 sirvió como un importante impulso para la producción azucarera jujeña (Fandos y Bovi, 2011).

Aunque el modelo agroexportador, consolidado en Argentina a partir de 1880, impulsó principalmente el crecimiento de la región pampeana, también generó oportunidades para otras áreas del país. El aumento de la demanda interna debido al crecimiento económico, las migraciones internacionales y la expansión del ferrocarril hasta Tucumán (y luego a Salta y Jujuy) facilitaron una sólida expansión en estas regiones (Míguez, 2008). Como señaló Rutledge (1987), las tierras del Valle de San Francisco, donde se asentaron los ingenios azucareros, se integraron al mercado capitalista nacional, experimentando cambios estructurales significativos para 1930 que resultaron en el enriquecimiento de la clase terrateniente local.

A fines de analizar en específico esta expansión territorial, hemos construido la siguiente tabla, que condensa las propiedades adquiridas y su valor sobre el patrimonio del ingenio:

Tabla 1

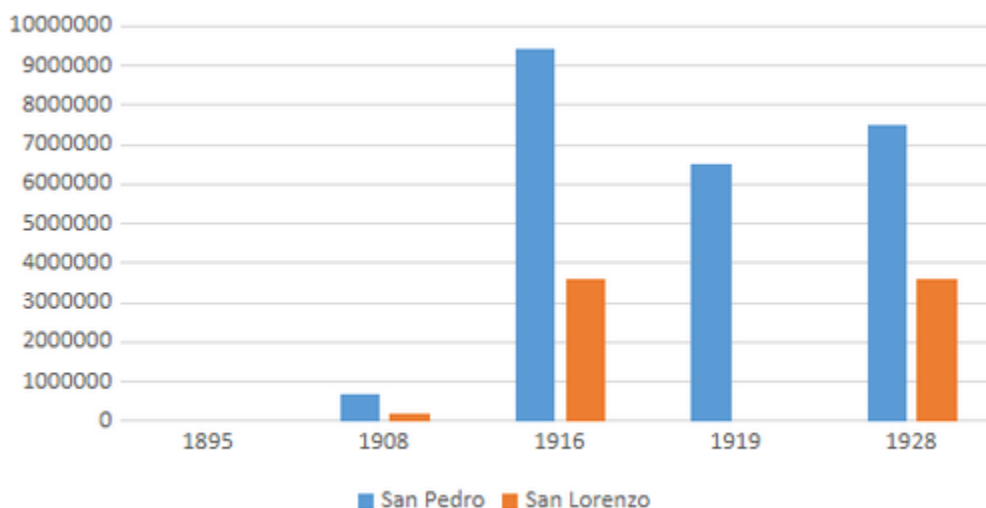
Propiedades del ingenio La Esperanza ordenadas cronológicamente por registro catastral y valor fiscal. Base=100 a precios constantes de 1895

Propiedad	Ubicación	Adquisición	Año de registro	Valor Base 1895	Extensión en hectáreas
Finca	San Pedro	1883/1888/1893/1900	1895-1904	125.000	40.513
Finca	Esperanza	1887	1895-1904	200.000	-
Pichanal	San Pedro	-	1895-1904	1.500	-
Urbana	San Pedro	1897	1895-1904	6.000	4514
Vista Alegre	San Antonio	-	1904-1908	5.999	-
Quemadito	San Pedro	-	1904-1908	1.999	3.106
Finca e Ingenio La Esperanza	San Pedro	1899 (Pampa Redonda) 1902 (Pensylvania)	1904-1908	<u>679.999(i)</u>	-
Media Luna	San Pedro	-	1904-1908	1.999	-
San José del Bordo	San Pedro	-	1904-1908	6.999	7.000 (computado junto a San Miguel del Rastro)
San Lorenzo	Ledesma	-	1904-1908	169.999	139.748 (computado junto a Campo Colorado)
Vista Alegre	San Antonio	-	1910-1916	7.999	-
Las Cañadas	El Carmen	-	1910-1916	29.999	3.250
Quemadito	Santa Bárbara	-	1910-1916	4.999	3.106
Lecherozal y Junta	Santa Bárbara	-	1910-1916	58.999	-
Media Luna	San Pedro	-	1910-1916	9.999	-
San José del Bordo	San Pedro	-	1910-1916	39.999	-
Finca e Ingenio La Esperanza	San Pedro	1912	1910-1916	<u>9.406.096(ii)</u>	-
Terrero	San Pedro	-	1910-1916	299	-
Finca San Lorenzo	Ledesma	-	1910-1916	<u>3.611.055(iii)</u>	139.748
Ingenio La Esperanza	San Pedro	-	1915-1919	<u>6.499.999(iv)</u>	-
Finca al sur	San Pedro	-	1915-1919	3.999	-
Finca San José del Bordo	San Pedro	-	1915-1919	39.999	7.000 (computado junto a San Miguel del Rastro)
Finca Bordito	San Pedro	-	1915-1919	4.799	-
Finca Victoria y La Esperanza	El Carmen	-	1915-1919	39.999	8.250 (computadas junto a Lapachos y Pampa Blanca)
Finca Lapachos y La Esperanza	El Carmen	-	1915-1919	<u>239.999(v)</u>	5.000 (computado por Lapachos, Victoria y Pampa Blanca)
Vista Alegre	San Antonio	-	1915-1919	7.199	-
San Miguel del Rastro	Santa Bárbara	-	1915-1919	31.999	-
Quemadito en el Pichanal	Santa Bárbara	-	1915-1919	11.999	-
San Pedro, Pampa Redonda	San Pedro	Moralito (1899)	1922-1928	7.499.999	-
Media Luna e Infancia	San Pedro	-	1922-1928	5.999	-
Calligus, San Lorenzo	Ledesma	Campo Colorado (1901)	1922-1928	3.599.999	-

Fuente: Elaboración propia sobre la base Archivo Histórico de Jujuy (AHJ), Censo de la propiedad territorial, 1895-1904; 1904-1908; 1910-1916; 1915-1919; 1922-1928. Archivo Documental del Ingenio La Esperanza, Caja de documentos, Títulos de la Esperanza y San Pedro; Armas y Constant (2012).

Los datos presentados son susceptibles de diferentes análisis. En primer lugar, una mirada general sobre todo el patrimonio de manera diacrónica, nos evidencia que, tanto a nivel de extensión territorial, como en su valor fiscal, las fincas San Pedro en el departamento homónimo, y la de San Lorenzo, en el vecino departamento Ledesma, constituyeron los principales pilares de este complejo agroindustrial:

**Gráfico 1**  
*Valor de las fincas San Pedro y San Lorenzo (1895-1928)*



Fuente: Tabla 1.

Vale aclarar que, con este formato de concentración territorial, las empresas dueñas de los ingenios ordenaron todos los tramos del proceso productivo, de cultivo y de cosecha de la caña, el acarreo a la planta fabril y el procesamiento industrial. Las zonas de asentamiento de los ingenios eran de escasa densidad poblacional por lo cual se idearon mecanismos para asegurar la mano de obra. Sobre todo, la fase agraria de la producción requirió de una fuerte movilidad estacional de los llamados zafreros, primeros indígenas chaqueños y luego chiriguano del oriente de Bolivia y campesinos indígenas provenientes de las regiones de Quebrada y Puna (Fandos y Hernández Aparicio, 2024).

Si bien observamos oscilaciones en el valor de la propiedad, es evidente que el proceso de valorización se concentra sobre todo entre 1908 y 1916, en donde el patrimonio neto sobre las tierras creció un 1283%. Aquí es central tener en cuenta, hablando en este caso del precio de venta en el mercado no así del valor fiscal por los motivos ya expresados, que 1912 es un año clave para comprender este salto tan significativo. Al momento de constituirse la referida sociedad anónima, los documentos iniciales nos permiten ahondar en la progresiva conformación de este acervo.

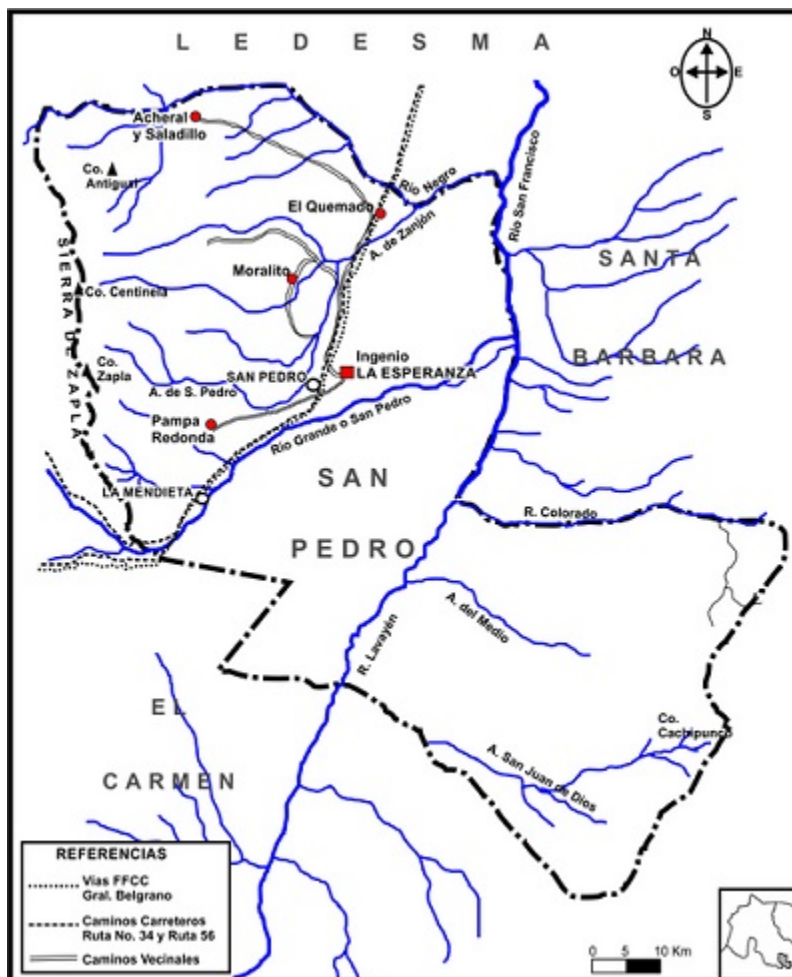
La finca La Urbana, adquirida en 1897, fue comprada a Julián Castellanos, y la fuente dimensiona que se trataba de una propiedad aún mayor. Esta unidad territorial fue vendiéndose de forma progresiva en fracciones y bajo distintos nombres, ya desde 1876, en las cuales las denominadas Salcedo y Las Cañas, fueron incorporadas al Ingenio La Mendieta.

Las fracciones restantes, fueron denominadas La Urbana, vendida a Jorge Zenarruza en 1885, mientras que Pampa Redonda y Saladillo fueron adquiridas por la familia Alvarado en 1888. Moralito, que sería adquirida por los Leach en 1899, fue vendida a Casiano Goytia en 1889.<sup>1</sup>

Con estos elementos, podemos determinar entonces que un primer núcleo territorial se originó en la subdivisión y venta de una hacienda decimonónica, que mediante sucesivas transferencias fue parcelándose, para luego volver a concentrarse, aunque ya no en su totalidad, bajo la firma Leach.

Figura 2

El ingenio La Esperanza y sus propiedades en el departamento San Pedro



Fuente: elaboración propia.

La finca San Lorenzo, destinada a constituirse en un núcleo importante del patrimonio del ingenio, fue comprada por los Leach en 1893.<sup>2</sup> El itinerario de esta propiedad es más que interesante. Como ha reconstruido Peirotti (2014), para acceder a una propiedad rural durante el período colonial, no sólo era necesario que el comprador dispusiese de dinero contante y sonante, sino también de influencias y vinculaciones con el grupo terrateniente local, ya que la mayoría de las operaciones se complicaban por litigios sucesorios y pleitos por los lindes. Gregorio de Zegada, un comerciante español llegado al Río de la Plata hacia 1750, se afincó en la ciudad de Jujuy cerca de diez años más tarde. Al contraer matrimonio con María Mercedes Rubianes, parte de la elite local, poseía en herencia la merced sobre la hacienda de San Lorenzo. De este modo, por intermedio de su suegra y de su esposa, Zegada accedió a la propiedad, también llamada Río Seco o Calilegua.

Esta unidad territorial cobraría relevancia para el azúcar desde este período, ya que para 1778 Gregorio de Zegada la producía en la hacienda. “El principal mercado consumidor de estos productos era regional, y de ella se derivaban chancacas, miel y aguardiente” (Peirotti, 2014, p. 67). Sin dudas, este precedente y el desarrollo del cultivo cañero, fueron alicientes más que suficientes para que la firma Leach se interesara en adquirir esta importante propiedad.

Lamentablemente, la comisión evaluadora asentó con criterios diferentes esta propiedad entre el registro catastral de 1895 y el de 1904/1908, por lo que se dificulta calcular la variación de su valor ese lapso. Sin embargo, en términos relativos a su extensión, aunque los registros la computan junto a la finca de Campo Colorado, sumando entre ambas 139.748 hectáreas, era notablemente superior a la finca central de la empresa, San Pedro, que poseía 40.513 hectáreas. Ahora, más allá de estas características topográficas, esta propiedad constituía uno de los núcleos centrales del desarrollo productivo de la fábrica. Aunque su valor fiscal se mantuvo constante a precios de 1895, entre 1910/1916 y 1922/1928, los informes internos de la empresa nos evidencian su importancia:

It gives me much pleasure to state that the Company's interests at Calilegua are satisfactorily safeguarded by Mr. Smyth and his chief assistant, Mr. Howell. Our business there is managed as economically as present circumstances will point, the organization is efficient and few, if any opportunities are lost to further the Company's business.<sup>3</sup>

Claramente, aunque poseía un menor valor fiscal, la misma era muy relevante desde el punto de vista de la diversificación productiva de La Esperanza. Como apuntan Armas y Constant (2012), se practicó allí el cultivo de café, realizándose algunos intentos de explotación algodonera desde 1891. Hacia 1910 los Leach tenían plantadas 300 hectáreas de alfalfa, 350 de maíz y centeno y otros granos para proveer de pasturas a 700 caballos, 700 bueyes y 1000 mulas usadas en la propiedad.

### *Producción azucarera y concentración propietaria: una mirada por jurisdicciones*

Como venimos analizando, uno de los pilares fundamentales de la expansión y crecimiento del Ingenio La Esperanza, fue la concentración territorial. Sin embargo, aunque no constituye el eje de este artículo, la misma es solo uno de los aspectos que permitió su despegue. Estudios regionales para la misma época, han señalado que el principal obstáculo para el desarrollo de la actividad azucarera en la vecina provincia de Salta era la falta de inversiones. Sin embargo, las conexiones entre las dirigencias de ambas, hacían que el negocio azucarero fuera difícil de separar en términos de lazos familiares. “Cuando Daniel Araoz asumió como gobernador de Jujuy en 1863, su padre, Miguel Araoz, propietario de la hacienda San Pedro, gobernaba Salta desde el año anterior” (Justiniano, 2008, p. 190). Por otro lado, Napoleón Urriburu formaba parte de las familias prominentes de Salta, e inicialmente fue parte la sociedad que dio origen al ingenio de Jujuy en 1882 (Justiniano, 2008).

Estudios como los de Donna Guy (1992), señalaron que, en Salta y Jujuy, aunque contaron con el transporte ferroviario luego de 1890, “la crisis doméstica del azúcar desalentó la modernización fabril hasta la década de 1920” (p. 39). Sin embargo, en trabajos recientes se ha demostrado que la carencia de inversiones debe ser relativizada en el caso del Ingenio La Esperanza. Al conformarse la sociedad anónima en 1912, la misma lo hizo con un capital anual de \$731.038, el cual para 1913 ya ascendía a \$1.805.239. Para 1920, para tomar una fecha testigo que confronte con la tesis de Guy, este mismo rubro había alcanzado los \$1.895.135, un aumento del 70% en precios constantes (para un análisis detallado ver Hernández Aparicio, 2024).

Por lo tanto, podemos decir que la carencia de capitales no fue un impedimento para el despegue azucarero en Jujuy, al menos en el caso de La Esperanza que analizamos, y que fue lo que potenció la adquisición de tierras y la creciente producción azucarera.

El abordaje puede complejizarse un poco más si realizamos un análisis sobre la valorización de las propiedades totales en el período de estudio, discriminando por departamentos de la provincia de Jujuy, y la evolución de la zafra azucarera.

**Tabla 2**

Propiedades del Ingenio La Esperanza discriminadas por departamentos de la provincia de Jujuy. Valores a precios constantes de 1895

Valor fiscal por período	Departamento San Pedro	Departamento Ledesma	Departamento Perico	Departamento Santa Bárbara
1895-1904	332.500	0	0	0
1904-1908	690.996	169.999	5.999	0
1910-1916	9.456.393	3.611.055	37.998	63.998
1915-1919	6.548.796	3.611.055	287.197	43.998
1922-1928	7.505.998	3.599.999	Sin datos	Sin datos

Fuente: Elaboración propia sobre la base Archivo Histórico de Jujuy (AHJ), Censo de la propiedad territorial, 1895-1904; Catastro de la contribución territorial, 1904-1908; Catastro de contribución territorial, 1910-1916; Catastro de contribución territorial, 1915-1919; Catastro de contribución territorial, 1922-1928.

**Tabla 3**

Área sembrada con caña y producción de azúcar en kilos, Ingenio La Esperanza (1888-1921)

Año	1888	1896	1897	1898	1901	1910	1913	1914	1915	1916	1921
Área sembrada (en hectáreas)	550	1.279	1.392	1.392	Sin datos	2.058	4.982 <sup>a</sup>	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
Producción en kilos	1.200.000	5.735.253	3.967.191 <sup>b</sup>	3.967.191	7.815.210	11.264.200 <sup>c</sup>	20.839.000	17.001.600	14.644.905	6.677.880	3.760.500

Fuente: Elaboración propia en base a Teruel (2005), AHJ, Caja de expedientes, 1914, Letra L, Expte. 70; Letra L, Expte. 76; Letra L, Expte. 78; Letra L, Expte. 83; Letra L, Expte. 86; Caja de expedientes, 1915, Letra L, Expte. 108; Letra L, Expte. 132; Letra L, Expte. 140; Letra L, Expte. 162; Letra L, Expte. 169; Letra L, Expte. 173; Letra L, Expte. 177; Letra L, Expte. 188; Letra L, Expte. 193; Caja de expedientes 1916, Letra L, Expte. 2; Letra L, Expte. 23; Letra L, Expte. 35; Letra L, Expte. 217; Letra L, Expte. 223, AHJ, Caja de documentos n°1, enero a marzo, 1901. Ingenio La Esperanza, planilla de azúcares, Hemeroteca Popular de Jujuy (HBJ), Diario El Día, 2do semestre, 1921, jueves 18 de agosto, Industria azucarera.

<sup>a</sup> La fuente computa al Ingenio La Esperanza junto al Ingenio La Mendieta, sin discriminarlos entre sí.

<sup>b</sup> El dato corresponde a 1898, por lo que se toma aproximadamente.

<sup>c</sup> El dato corresponde a 1911, por lo que se toma aproximadamente.

Lamentablemente no poseemos datos completos hasta el final del período que discriminen por ingenio, ya que, a partir del censo nacional de 1914, la producción azucarera se calculó sobre el total provincial. Para salvar esta cuestión, recurrimos a los expedientes oficiales de gobierno y la prensa, de donde pudimos obtener las cifras de producción en kilos, aunque no para todo el período, pero si gran parte de él. Intercalando lo disponible entre la extensión del área sembrada y la producción, claramente vemos que hasta 1913, ambas corrieron de manera paralela.

Entre 1888 y 1913, la extensión cultivada se incrementó un 805%, mientras que la producción lo hizo en un 1636%. Un razonamiento simple podría deducir que la incorporación de nuevas tierras es lo que explica este salto, junto a las innovaciones tecnológicas que se introdujeron en este lapso, y que la historiografía ha rediscutido recientemente (Hernández Aparicio, 2024). Ahora bien, entre 1914 y 1921, la producción entró en franco declive. Al promediar la primera década del siglo XX, la relación entre la producción y el consumo de azúcar en el país se invirtieron. Luego de un período de casi diez años de sobreoferta, la producción nacional no alcanzó a satisfacer las necesidades del consumo. En la vecina provincia de Tucumán, la campaña de 1915 derivó en la degeneración de los cañaverales, al ser atacados por el virus del “mosaico”, “cuyos efectos se manifestaron en el crecimiento de plantas raquílicas y cosechas con rendimientos que llegaron a un extremo improductivo” (Moyano, 2015, p. 34).

Como ha registrado Lagos (1993), la década que va de 1910 a 1920 es el inicio de una seria competencia de los ingenios jujeños con los tucumanos. El área cultivada en Jujuy pasó de 3.200 has en 1910 a 10.900 en 1915, para consolidarse en 10.000 hacia 1920. Estas cifras demuestran, afirma el autor, que mientras los rendimientos de Tucumán estaban estancados, las empresas de Jujuy no sólo aumentaban la superficie cultivada, sino que obtenían un rendimiento cada vez mayor por hectárea. Si bien las zafras de 1913 y 1914 fueron de tal magnitud en Tucumán, que despejaron las dudas sobre los rendimientos, en 1915 se experimentó una baja pronunciada, a consecuencia de la pobreza de los jugos de caña y al faltante de materia prima. En términos numéricos, “la baja fue del 43% respecto a 1914, y la producción se redujo a 44.610 toneladas en 1916, frente a las 270.504 alcanzadas en ese primer año” (Moyano, 2015, p. 138).

En los departamentos de San Pedro y Ledesma, las propiedades de la empresa experimentaron una clara valorización. Asimismo, entre 1904 y 1919, la firma Leach adquirió importantes propiedades en el departamento El Carmen, en los valles centrales de Jujuy. A pesar de las buenas condiciones para la actividad agrícola en esta zona, la falta de riego limitaba su potencial. Sin embargo, a partir de 1911, un proyecto para construir los diques La Ciénaga y Las Maderas comenzó a generar expectativas (Delgado et al., 2006).

Se considera que este proyecto de riego fue un gran incentivo para los intereses agrarios de los Leach, ya que el acceso al agua era crucial para la producción de caña de azúcar y para aumentar los rendimientos frente a la crisis azucarera de Tucumán. De hecho, entre 1904 y 1919, el valor fiscal de estas tierras en El Carmen se disparó un 4687%, lo que probablemente se debió a la expectativa o el desarrollo de la irrigación. Aunque no registrado en los catastros, se detectó la compra por parte de Guillermo Leach de una importante finca en Palpalá en 1899, que había sido previamente vendida en 1896 por Mercedes Bustamante a Sergio Alvarado y luego por Manuel Zurueta a Leach, hipotecada en \$10.000.<sup>4</sup>

Esto sin dudas abrió el mercado de tierras a la empresa, ya que a partir de allí adquiriría numerosas propiedades, como Lapachos, Pampa Blanca, Cabeza de Toba, Las Cañadas y La Victoria, todas en el departamento Perico del Carmen. La de Pampa Blanca revestía un interés especial para el ingenio, perteneciente a la familia Cornejo.<sup>5</sup> Desde 1860, Benito Cornejo había acumulado un importante patrimonio territorial, pero a partir de la muerte de este, en 1894, comenzó la dispersión y subdivisión, al punto que para el catastro 1904-1908, identificamos la presencia de tres propietarios en el distrito, y la desaparición de Cornejo. Esta región era la menos subdividida del departamento (López Rita, 1995), con una presencia importante de grandes haciendas, las que además contenían plantaciones de caña de azúcar, y la de Pampa Blanca donde Cornejo registraba la presencia de un trapiche para 1892.<sup>6</sup>

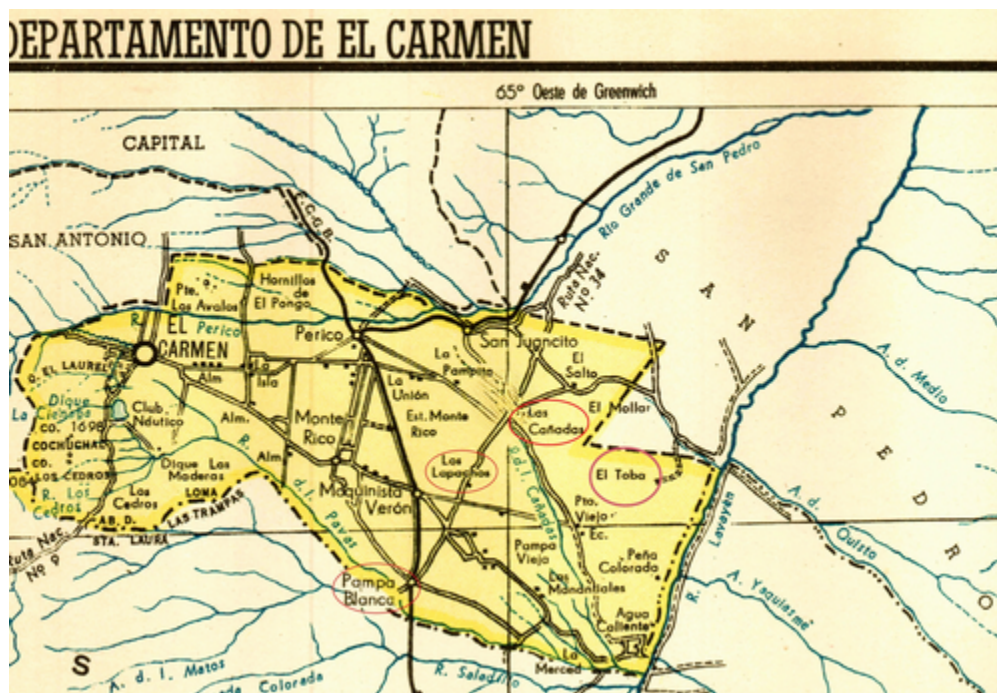
A fines del siglo XIX y principios del XX, la valorización del suelo en Argentina tuvo claras consecuencias en el acceso a la propiedad. A diferencia de otros sistemas financieros que facilitaban la compra de tierras a pequeños productores mediante crédito comercial, en Argentina, los colonos que ocupaban tierras públicas necesitaban préstamos bancarios para establecer sus explotaciones antes de obtener el título de propiedad (Arceo, 2003). Mientras que en Santa Fe y el sur de Córdoba se promovió la colonización y la inversión, lo que llevó a una disminución del precio de las tierras ya ocupadas (Martirén, 2016), en la región azucarera de Jujuy ocurrió lo contrario. El aumento de las cotizaciones de la tierra reforzó la concentración de la propiedad, especialmente cuando propiedades en los valles centrales de la provincia salieron a remate durante la década de 1890.

A pesar de una importante expansión previa, las propiedades de la firma Leach en el departamento desaparecen de los registros catastrales entre 1922 y 1928. Esto se explica en parte porque, en 1927, la firma puso a la venta las fincas Las Cañadas y Cabeza de Toba. Estas fincas, con 13.616 hectáreas, campos alambrados, potreros con riego, una producción de 2.500 toneladas de cal para azúcar y 1.800 cabezas de ganado, probablemente sirvieron como reservas económicas para explotación forestal, agrícola y ganadera, o como futuras expansiones para la caña de azúcar, e incluso como inversión de capital (Armas y Constant, 2012).

Es plausible que los Leach decidieran vender estas fincas para concentrar su capital en los lotes productivos de San Pedro. Hacia 1922 y hasta 1930, hubo una inversión intensiva en los lotes de San Pedro, que incluía el desarrollo de amplios canales de riego y la adquisición de maquinaria para racionalizar la producción (Hernández Aparicio, 2024).

Figura 3

Propiedades de La Esperanza en el departamento El Carmen, Jujuy, marcadas con círculos



Fuente: Marcas propias sobre Saravia (1960).

Un último núcleo territorial se incorporó entre 1910 y 1919, en el oriente de la provincia, más precisamente en el departamento de Santa Bárbara. Estas tierras habían formado parte de intentos de ocupación española, ya desde el siglo XVII, pero consolidados en 1765 con el Fuerte de Santa Bárbara. Las tierras fueron repartidas en mercedes particulares, favoreciendo la concentración. Ya en el siglo XIX, las mismas fueron objeto de un amplio debate, al declararse baldías en 1840, hasta que entre 1861-1863 se decretaron como fiscales, estableciéndose un sistema de arriendos, para luego privatizarlas por remate público (Fandos, 2017). Para 1905 se reactivó la política de ventas, a través de un proyecto de ley de Mariano Buitrago, que permitió un nuevo deslinde, delimitando la tierra fiscal en 182.986 hectáreas. El 27% de esas tierras (50.000 hectáreas) fueron concedidas a la Compañía Forestal *The Argentine Timber and States Company Limited* (Fandos y Bovi, 2016).

Sin la intención de desarrollar todos los vaivenes de esta compañía, para lo cual remitimos a los trabajos citados, la misma entró en quiebra en 1925, sacando a remate público todos los bienes que componían el activo de la misma (Fandos y Bovi, 2016). No sabemos con exactitud la fecha en que Leach's Estates Company pudo haber adquirido tierras en Santa Bárbara, sin embargo, teniendo en cuenta el proyecto de ley de Buitrago, y que a partir de 1910 se asientan en el catastro como parte del patrimonio de la empresa, es muy probable que se hayan visto beneficiados por esta disposición, aunque constituye un elemento interesante a continuar investigando.

Con estos elementos, creemos abrir algunas líneas de indagación que conecten el aumento sostenido de la producción en la primera década del siglo XX con la extensión de las propiedades y el rol activo de La Esperanza en el mercado de tierras de Jujuy. Esta política no se limitaba a este espacio jurisdiccional, sino que se ha descrito que el patrimonio abarcaba también 186.330 hectáreas en Bolivia, 68.321 hectáreas en Formosa y

166.622 hectáreas en la vecina provincia de Salta (Armas y Constant, 2012). Sin embargo, un estudio en detalle de estas operaciones aun es una materia pendiente de la historiografía, y que esperamos poder abordar en próximos trabajos.

## Consideraciones finales

En la historiografía sobre las regiones argentinas, en general se ha sostenido que el momento de las grandes transformaciones se produce en la segunda mitad avanzada del siglo XIX y que estos cambios implican una ruptura bastante radical con las condiciones previas. Sin embargo, las revisiones sobre el período marcaron más líneas de continuidad (Gelman et al., 1999).

En ese marco hemos señalado los importantes avances que la historiografía logró, al dilucidar los procesos de privatización de la tierra y desestructuración de diversas formas de “ser propietario” (Congost, 2007), sobre todo en las regiones de Quebrada de Humahuaca y Puna. Aunque el mundo azucarero fue el eje central de los estudios, por haber significado la inserción de Jujuy en el régimen de acumulación imperante a nivel nacional desde finales del siglo XIX, los estudios específicos sobre la propiedad de la tierra no ahondaron en estudios de caso sobre cada ingenio en particular. Esto nos llevó a “recoger” la tarea, y dilucidar el proceso de expansión de uno de esos centros agroindustriales, como lo fue La Esperanza.

Mucho ha discutido la historiografía pampeana sobre la concepción que presuponía un recorrido lineal de la antigua agricultura colonial a la formidable máquina de producción y exportación de granos que era la zona a inicios del siglo XX. La misma, se pensaba, era dominada por la gran propiedad en un territorio de fertilidad extraordinaria, junto a la incapacidad de la pequeña y mediana propiedad de generar innovaciones (Djenderedjian, 2017). Sin embargo, “el funcionamiento de un mercado de tierras bastante fluido a partir de la década de 1880 impide denunciar grandes ineficiencias en la producción rural provocadas por una distribución demasiado concentrada” (Gerchunoff y Llach, 2018, p. 39).

En el caso jujeño, específicamente en la región azucarera (ya que la provincia presenta una importante variación regional como reconstruimos en el estado del arte), debemos señalar que el núcleo territorial del Ingenio La Esperanza se estructuró en torno a dos verdaderos latifundios, la finca San Pedro en el departamento homónimo, y la finca San Lorenzo, en el vecino departamento de Ledesma. Para dimensionar su relevancia, combinamos su valor fiscal, tomado de los registros catastrales de la provincia, deflactado para poder realizar una mirada diacrónica sobre su valorización, con los informes internos de la firma. Esto nos permitió observar, en primer lugar, que el núcleo de propiedades en San Pedro se originó en la primigenia sociedad entre la familia Aráoz y los hermanos Leach en 1883, a la cual fueron anexando tierras deslindadas de la finca La Urbana, desde 1897. Esto permitió estructurar un núcleo de “lotes” circundantes a la fábrica.

Por otro lado, la segunda propiedad en importancia la constituía San Lorenzo, hacia el norte de la provincia, en el departamento Ledesma. Consolidada en la segunda mitad del siglo XVIII, fue de las primeras en ensayar el cultivo de la caña de azúcar, por lo que, al momento de adquirirla, seguramente la familia Leach pudo haber considerado este precedente. Aunque la misma poseía un menor valor fiscal, superaba ampliamente en extensión territorial a la de San Pedro, y la misma fue el núcleo de una importante diversificación productiva de la empresa. Allí se practicó el cultivo de frutas, café, y algunos intentos algodoneros, además de una relevante presencia de ganado.

Entre 1888 y 1913 se dio un proceso sostenido de incremento de la producción azucarera, lo cual requirió de una constante expansión del área sembrada. Ante la crisis de los ingenios tucumanos, afectados por la plaga del mosaico, Lagos (1993) afirmó que este fue el momento preciso para ganar cuotas en el mercado. Esto es corroborado por los datos que presentamos, y vemos que coincidió con la extensión del área rural del ingenio al departamento de Perico, ubicado en los valles centrales jujeños. Entre 1904 y 1919, el valor fiscal de las tierras de esa zona evidenció un crecimiento sostenido, beneficiado sobre todo por la inauguración de modernos sistemas de regadío, que otorgaron niveles crecientes de rentabilidad a las propiedades. Aprovechando esta

coyuntura, ya desde finales de la década de 1890, La Esperanza operó en ese mercado inmobiliario, adquiriendo numerosas fincas.

Sin embargo, durante la década de 1920, la producción azucarera nacional se vería afectada. Esto abrió un nuevo período de sobreoferta a mediados de la década, en un mercado interno con menor tasa de crecimiento y la incapacidad para exportar a precios redituables (Moyano, 2015). En ese contexto, La Esperanza operó una activa política de intensificación sobre sus lotes productivos, aumentando la inversión en maquinaria, y ensayando una activa política de construcción de canales de irrigación, en los lotes del departamento San Pedro (Hernández Aparicio, 2024).

La coyuntura creemos llevó a que, para finales de los años 20, Leach's Estates Company se deshiciera de las propiedades adquiridas en El Carmen dos décadas antes. No conocemos muy bien el destino de las tierras adquiridas entre 1915 y 1919 en el oriente provincial, en el departamento Santa Bárbara. Compradas a través de una ley provincial que posibilitó la venta de estas tierras fiscales, para la explotación del tanino, La Esperanza incursionó en ese mercado inmobiliario, pero es necesario estudiar con mayor especificidad el destino otorgado a esas superficies.

Lo que creemos queda como una reflexión final, es que esta empresa actuó como un gran terrateniente que tendió al latifundio, pero no con fines improductivos. Podemos coincidir en ese sentido con las miradas de la historiografía pampeana que han discutido la sensibilidad de los productores ante los cambios en la rentabilidad, "lo que hace difícil caracterizarlos como señores semif feudales" (Arceo, 2003, p. 213). La diversificación más allá del azúcar fue una de sus claves en el espacio jujeño, y, sobre todo, algo que han hipotetizado los antecedentes, la estrategia de acaparamiento de tierras tenía por objetivo la captación coercitiva de sus arrendatarios (Campi y Lagos, 1995). Este último punto, sin embargo, requiere de investigaciones empíricas que trabajen al núcleo de arrendatarios, materia pendiente para la región azucarera.

## Fuentes

Archivo Documental del Ingenio La Esperanza, Caja de documentos, Jujuy octubre 8 de 1912.

Archivo de Tribunales de Jujuy (ATJ), año 1893, n° de orden 351, Autorización para vender la finca San Lorenzo a los Sres. Leach, solicitada por Dn. José Villar.

Archivo Documental del Ingenio La Esperanza, Caja de documentos, Leach's Argentine Estates.

AHJ, Caja de documentos n°1, año 1899, Relación de escrituras sujetas a registro, 1895-1899.LTD, Mr. Howells's report received in London, July 1926.

AHJ, Catastro de contribución territorial. Jujuy, 1904-1908, Departamento El Carmen rural, 58-60.

Archivo Histórico de la Legislatura de Jujuy (AHLJ), Caja de documentos, n°42, año 1892, Datos de los departamentos.

## Referencias bibliográficas

- Arceo, E. (2003). *Argentina en la periferia próspera. Renta internacional, dominación oligárquica y modo de acumulación*. Universidad Nacional de Quilmes.
- Armas, M. y Constant, M. (2012). *La Esperanza de los Leach. Un caso de diversificación agroindustrial con base en un ingenio azucarero*. Edición de los autores.
- Bértola, L. y Ocampo, J. L. (2013). *El desarrollo económico de América Latina desde la independencia*. Fondo de Cultura Económica.
- Bravo, M.C. (1999). El campesinado tucumano: de labradores a cañeros. De la diversificación agraria al monocultivo cañero. En J. Gelman, J. C. Garavaglia y B. Zebeiro (Comps.), *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX* (pp. 201-245). Editorial La Colmena.
- Campi, D. y Lagos, M. (1995). Auge azucarero y mercado de trabajo en el noroeste argentino, 1850-1930. *Andes. Antropología e historia*,(2), 179-208. <https://portalderevistas.unsa.edu.ar/index.php/Andes/article/view/3297>
- Campi, D. (2006). Avellaneda & Terán, una empresa azucarera argentina en tiempos de crisis, 1892-1906. En M. Cerutti (Coord.), *Empresas y grupos empresariales en América Latina, España y Portugal* (pp. 229-272). Universidad Autónoma de Nueva León.
- Congost, R. (2007). *Tierras, leyes, historia. Estudios históricos sobre la gran obra de la propiedad*. Crítica.
- Delgado, F., Fandos, C. y Boto, S. (2006). Mundo urbano y agrario: los valles centrales. En A. Teruel y M. Lagos (Dirs.), *Jujuy en la historia. De la colonia al siglo XX* (pp. 403-434). EDIUNJu.
- Djenderedjian, J. (2017). Producción agrícola, frontera y uso de factores: algunos apuntes sobre la gran expansión pampeana. En G. Banzato, G. Blanco y J. Perrén (eds.), *Expansión de la frontera productiva. Siglos XIX-XX* (pp. 25-41). Prometeo.
- Fandos, C. (2013). Los sagrados derechos en cuestión. El conflicto por la tierra en las haciendas de la Quebrada de Humahuaca (Jujuy, Argentina), décadas de 1870 y 1880. *Andes*,(26), 1-24. <https://portalderevistas.unsa.edu.ar/index.php/Andes/article/view/195/182>
- Fandos, C. (2014). Derechos y relaciones de propiedad en la Quebrada de Humahuaca en la segunda mitad del siglo XIX. El reparto de la tierra. En C. Fandos y A. Teruel (comps.), *Quebrada de Humahuaca. Estudios históricos y antropológicos en torno a las formas de propiedad* (pp.95-137). EDIUNJu.
- Fandos, C. (2016). Arriendo y desigualdad en las tierras altas de Jujuy (Argentina) a fines del siglo XIX. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*,(21), 133-157. <https://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/5343>
- Fandos, C. (2017). La merced despoblada. Tenencia y derechos de propiedad en las tierras de Maíz Gordo y Santa Bárbara (Jujuy, Argentina), 1850 a 1920. *Anuario de Estudios Americanos*, (74), 235-266. <https://estudiosamericanos.revistas.csic.es/index.php/estudiosamericanos/article/view/708>
- Fandos, C. y Bovi, M.T. (2011). Un cuerpo sin cabeza: el Ferrocarril Central Norte, 1890-1925. Debates y balances en torno al impulso del progreso en Jujuy (Argentina). *Transportes, servicios y telecomunicaciones*, (41), 142-169. [https://asihf.org/wp-content/uploads/2024/02/articulo21\\_05.pdf](https://asihf.org/wp-content/uploads/2024/02/articulo21_05.pdf)
- Fandos, C. y Bovi, M.T. (2016). The Argentine Tymber and Estates Company Ltd. La experiencia de un enclave productivo forestal en el oriente jujeño, 1906-1930. En F. Rodríguez Vázquez y A. Teruel (Eds.), *Enfoques para la historia. Lo provincial y lo regional en los siglos XIX y XX* (pp. 181-206). CEHISO.

- Fandos, C. y Hernández Aparicio, N. (2024). Salta y Jujuy. En. F. Rodríguez Vázquez y M. Rougier (Coords.), *Estudios regionales sobre las industrias argentinas* (pp. 101-151). Lenguaje Claro.
- Fandos, C. y Teruel, A. (2012). ¿Cómo quitarles las tierras en un día después de 200 años de posesión? Enfiteutas, legislación y práctica en la Quebrada de Humahuaca (Argentina). *Bulletin de l'Institut francais d'etudes andines*, (41), 209-239. <https://journals.openedition.org/bifea/597>
- Ferreres, O. (2005). *Dos siglos de economía argentina (1810-2004)*. Fundación Norte y Sur.
- Gelman, J., Garavaglia, J.C. y Zebeiro, B. (Comps.). (1999). Introducción. En *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX* (pp. 1-7). Editorial La Colmena.
- Gerchunoff, P. y Llach, L. (2018). *El ciclo de la ilusión y el desencanto. Políticas económicas argentinas de 1880 a nuestros días. Edición corregida y aumentada*. Crítica.
- Guy, D. (1992). El azúcar y la política de recursos naturales: el Estado argentino y las provincias del noroeste, 1870-1930. En D. Campi (Comp.), *Estudios sobre la historia de la industria azucarera argentina. Volumen II* (pp. 31-49). Unidad de Investigación en Historia Regional.
- Hernández Aparicio, N. (2024). La estrategia de recursos naturales en los ingenios azucareros argentinos: un acercamiento a los costos de producción y control del riego en el Ingenio La Esperanza, provincia de Jujuy, 1912-1930. *América Latina en la historia económica*, 31(3), 1-29. <https://alhe.mora.edu.mx/index.php/ALHE/article/view/1482>
- Justiniano, F. (2008). *La elite salteña, 1880-1916: Estrategias familiares y evolución patrimonial*. (Tesis de Doctorado). Universidad Nacional de La Plata. <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.728/te.728.pdf>
- Lagos, M. (1993). Estructuración de los ingenios azucareros jujeños en el marco regional (1870-1930). En D. Campi (Coord.), *Jujuy en la historia. Avances de investigación I* (pp. 111-132). Universidad Nacional de Jujuy.
- Lanciotti, N. (2020). Mercado inmobiliario en Rosario: ciclos económicos y políticas públicas, 1916-1966. *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*, (13), 17-37. <https://ojs.econ.uba.ar/index.php/CEEED/article/view/1705>
- López Rita, N. (1995). *Transformaciones agrarias en los valles templados de Jujuy: el departamento El Carmen (1895-1940)*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Nacional de Jujuy.
- Marx, K. (1957). Sobre Proudhon (Carta a J. B. Scheitzer), 24 de enero de 1865. En. C. Marx y F. Engels, *Obras escogidas. Vol. 2* (pp. 21-26). Cartago.
- Martirén, J. L. (2016). *La transformación farmer. Colonización agrícola y crecimiento económico en la provincia de Santa Fe durante la segunda mitad del siglo XIX*. Prometeo.
- Mata, S. (2019). Trayectorias y posibilidades de la historia social rural. *Boletín del Instituto de Historia argentina y americana Dr. Emilio Ravignani*, número especial, 104-114. <https://www.redalyc.org/journal/3794/379473486014/379473486014.pdf>
- Míguez, E. (2008). *Historia económica de la Argentina. De la conquista a la crisis de 1930*. Sudamericana.
- Moyano, D. (2015). *Desde la empresa. Firmas familiares y estructura empresarial en la industria azucarera tucumana, 1895-1930*. Prometeo.
- Moyano, D. (2012). Las formas del dulce. Producción, mercados y tipos de azúcares en la agroindustria tucumana (1870-1914). *Revista de historia americana y argentina*, 47(2), 113-173. [https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/8456/04-moyano-rhaya-v47n2.pdf](https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/8456/04-moyano-rhaya-v47n2.pdf)
- North, D. (1994). *Estructura y cambio en la historia económica*. Alianza.

- Parolo, M.P. y Fandos, C. (2010). La modernización fiscal y sus respuestas sociales. Tucumán y Jujuy en la segunda mitad del siglo XIX. En A. Teruel (Dir.), *Problemas nacionales en escalas locales. Instituciones, actores y prácticas de la modernidad en Jujuy* (pp. 93-124). Prohistoria.
- Paz, G. (2003). Gran propiedad y grandes propietarios en Jujuy a mediados del siglo XIX. *Cuadernos de Humanidades*, (21), 11-22. <https://revista.fhycs.unju.edu.ar/revistacuadernos/index.php/cuadernos/article/view/766/pdf>
- Paz, G. (2004). Las bases agrarias de la dominación de la elite: tenencia de tierras y sociedad en Jujuy a mediados del siglo XIX. *Anuario IEHS*, (19), 419-442. <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/anuario-ies/article/view/2297>
- Peirotti, L. (2014). *Una trama familiar. Trayectoria política y patrimonial de los Zegada-Villar en Jujuy*. EDIUNJu.
- Piketty, T. (2019). *Capital e ideología*. Paidós.
- Rutledge, I. (1987). *Cambio agrario e integración. El desarrollo del capitalismo en Jujuy, 1550-1960*. CICSO-ECIRA.
- Teruel, A. (1994). La incidencia de la tenencia de la tierra en la formación del mercado de trabajo rural en la provincia de Jujuy, 1870-1910. *Población y sociedad*, (2), 161-187. <https://www.bibhuma.fahce.unlp.edu.ar/Record/MANI04276>
- Teruel, A. (2005). Las tierras bajas. Una historia de frontera, azúcar y olvidos. En D. Santamaría (Comp.), *Jujuy. Arqueología, historia, economía, sociedad* (pp. 200-215). Cuadernos del Duende.
- Teruel, A. (2007). La desamortización de la propiedad comunal indígena: pervivencia y transformaciones en la estructura agraria de la provincia de Sud Chichas. *Anuario Archivo y Bibliotecas Nacionales de Bolivia*, 639-680. [https://www.academia.edu/34899687/La\\_desamortizaci%C3%B3n\\_de\\_la\\_propiedad\\_comunal\\_ind%C3%ADgena\\_pervivencias\\_y\\_transformaciones\\_en\\_la\\_estructura\\_agraria\\_de\\_la\\_provincia\\_de\\_Sud\\_Chichas](https://www.academia.edu/34899687/La_desamortizaci%C3%B3n_de_la_propiedad_comunal_ind%C3%ADgena_pervivencias_y_transformaciones_en_la_estructura_agraria_de_la_provincia_de_Sud_Chichas)
- Teruel, A. (2017). Abordajes y tendencias en los estudios de historia agraria del Noroeste argentino en los albores del siglo XXI. En G. Banzato, G. Blanco y J. Perrén (Eds.), *Expansión de la frontera productiva. Siglos XIX-XX* (pp. 43-64). Prometeo.
- Teruel, A. y Alderete, E. (2020). *Pobladores, saberes e historias. Jujuy. Cuaderno 1. El oriente de la provincia*. CISO-CONICET. <https://www.calameo.com/read/0070629265534ba777e18>
- Teruel, A. y Bovi, M.T. (2010). El ordenamiento de la propiedad territorial en Jujuy. Del antiguo régimen a la modernidad. En A. Teruel (Dir.), *Problemas nacionales en escalas locales. Instituciones, actores y prácticas de la modernidad en Jujuy* (pp. 93-124). Prohistoria.
- Teruel, A. y Lagos, M. (1991). Formación e inserción del ingenio-plantación en el ámbito regional. *Cuadernos de Humanidades*, (4), 1-8. <https://portalderevistas.unsa.edu.ar/index.php/cdh/article/view/465/449>
- Teruel, A., Lagos, M. y Peirotti, L. (2006). Los valles orientales subtropicales: frontera, modernización azucarera y crisis. En A. Teruel y M. Lagos (Dirs.), *Jujuy en la historia. De la colonia al siglo XX* (pp. 437-464). EDIUNJu.

## Notas

1 Archivo Documental del Ingenio La Esperanza, Caja de documentos, Jujuy octubre 8 de 1912.

2 Archivo de Tribunales de Jujuy (ATJ), año 1893, n° de orden 351, Autorización para vender la finca San Lorenzo a los Sres. Leach, solicitada por Dn. José Villar.

- 3 Archivo Documental del Ingenio La Esperanza, Caja de documentos, Leach's Argentine Estates LTD, Mr. Howells's report received in London, July 1926.
- 4 AHJ, Caja de documentos n°1, año 1899, Relación de escrituras sujetas a registro, 1895-1899.
- 5 AHJ, Catastro de contribución territorial. Jujuy, 1904-1908, Departamento El Carmen rural, 58-60.
- 6 Archivo Histórico de la Legislatura de Jujuy (AHLJ), Caja de documentos, n°42, año 1892, Datos de los departamentos.

## Información adicional

*redalyc-journal-id:* 845



**Disponible en:**

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=84583563005>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante  
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la  
academia

Nicolás Hernández Aparicio

Expansión territorial y patrimonio inmobiliario del Ingenio La  
Esperanza de Jujuy

Territorial expansion and real estate assets of the La Esperanza  
Mill in Jujuy

*Mundo Agrario*

vol. 27, núm. 64, e316, 2026

Universidad Nacional de La Plata, Argentina

[mundoagrario@fahce.unlp.edu.ar](mailto:mundoagrario@fahce.unlp.edu.ar)

**ISSN-E:** 1515-5994

**DOI:** <https://doi.org/10.24215/15155994e316>



**CC BY-NC-SA 4.0 LEGAL CODE**

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-  
CompartirIgual 4.0 Internacional.**