

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades
División de Estudios Históricos y Humanos
Departamento de Geografía y Ordenación Territorial

GEOCALLI

Cuadernos de Geografía

Morfología

urbana y

propiedad

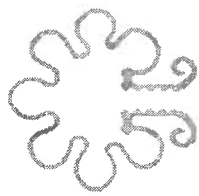
inmobiliaria



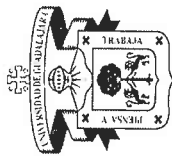
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
Centro Universitario de
Ciencias Sociales y Humanidades
División de Estudios Históricos y Humanos
Departamento de Geografía
y Ordenación Territorial



Año 4, Núm. 8



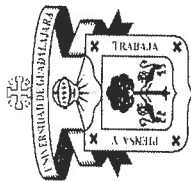
GEOCALLI
CUADERNOS DE GEOGRAFIA



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y
HUMANIDADES
DIVISIÓN DE ESTUDIOS HISTÓRICOS Y HUMANOS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN
TERRITORIAL

**Morfología urbana y propiedad inmobiliaria
en Guadalajara y México, D. F.**

Septiembre de 2003
Año 4, Núm. 8



GEOCALLI

DIRECTORIO

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

RECTOR GENERAL

Lic. Trinidad Padilla López

VICE RECTOR

Mtro. Ricardo Gutiérrez Padilla

SECRETARIO GENERAL

Mtro. Carlos Briseño Torres

**CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES**

RECTOR DEL CENTRO

Dr. Juan Manuel Durán Juárez

SECRETARIO ACADEMICO

Dr. Jorge Regalado Santillán

SECRETARIO ADMINISTRATIVO

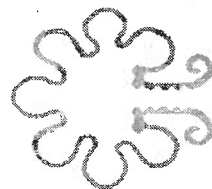
Mtra. Alicia Torres Rodríguez

**DIRECTOR DE LA DIVISION DE
ESTUDIOS HISTORICOS Y HUMANOS**

Dra. Lilia Oliver Sánchez

**JEFE DEL DEPARAMENTO DE
GEOGRAFIA Y ORDENACION
TERRITORIAL**

Mtro. Hirineo Martínez Barragán



D.R. © UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA Y ORDENACION TERRITORIAL

Av. de los Maestros y Mariano Bárcena.

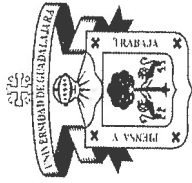
Zona Centro C.P. 44260

Guadalajara, Jalisco, México

Impreso y hecho en México.

Printed and made in Mexico

ISSN 1665-0875



GEOCALLI

DIRECTOR

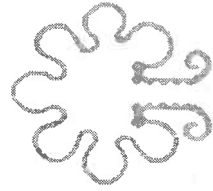
Dr. Luis Felipe Cabrales Barajas

EDITORES

Geog. Mercedes Arabela Chong Muñoz
Lic. Lucía González Toreros

CONSEJO EDITORIAL

Dr. Julio Muñoz Jiménez
Universidad Complutense de Madrid, España
Dr. Miguel Angel Troitiño Vinuesa
Universidad Complutense de Madrid, España
Dr. Luis Delgado Argote
CICESE, Ensenada, México
Dr. Luis Chías Becerril
Instituto de Geografía de la UNAM, México
Dr. Omar Moncada Maya
Instituto de Geografía, UNAM, México
Dra. Ana García de Fuentes
CINVESTAV Mérida, Yucatán, México
Dr. David Robinson
Syracuse University, USA
Dr. Omar Rosier Barrera Rodríguez
Departamento de Geografía y Ordenación
Territorial, U de G, México
Dr. Andrzej Zeromski K.
Departamento de Geografía y Ordenación
Territorial, U de G, México.



INDICE

PRESENTACIÓN	9
ACERCA DE LOS AUTORES.....	11
Propiedad inmobiliaria y morfología urbana: Guadalajara en los inicios del siglo XX.....	13
La propiedad del suelo y la formación del plano en la ciudad de México.....	69
INFORMACIÓN PARA COLABORADORES.....	105

PRESENTACIÓN.

Los artículos que conforman la presente entrega de Geocalli, Cuadernos de Geografía, emanan de una línea de investigación vinculada con el tema de la propiedad inmobiliaria y la morfología urbana.

El texto "Propiedad inmobiliaria y morfología urbana: Guadalajara en los inicios del siglo XX" elaborado por Rafael Mas Hernández y Dolores Brandis García ofrece una lectura novedosa de la ciudad de Guadalajara ya que vincula al espacio con la sociedad, en ese sentido se trata de un planteamiento eminentemente geográfico pero que sin duda permite dialogar con la historia.

Entre las aportaciones destaca la visión dinámica que puede ofrecer el tema de la estructura de la propiedad inmobiliaria y la posibilidad de jerarquización social del espacio a través de esa vía.

Por su parte, en el texto "La propiedad del suelo y la formación del plano en la ciudad de México", Rafael Mas da cuenta de la propiedad en los alrededores de la ciudad de México a finales del siglo XIX, cuya base eran las grandes fincas hacendarias. Posteriormente trata el surgimiento de los ejidos y los mecanismos de incorporación de esas propiedades al crecimiento urbano, a través de algunos ejemplos.

Quizá una de las facetas más originales de los planteamientos de Mas y Brandis sea la territorialización fina del soporte que ha servido de base para la expansión urbana de las ciudades, ello obliga a un trabajo riguroso pero al mismo tiempo introduce una complejidad necesaria para comprender la difusión de la ciudad.

El 19 de mayo de 2003 Rafael Mas Hernández fue objeto de un emotivo homenaje póstumo en la Universidad Autónoma de Madrid. Las presencias y discursos fueron una demostración de las simpatías que su persona generaba, pero al mismo tiempo un reconocimiento a su trascendente labor geográfica. En esta ocasión, *Geocalli*, ofrece un testimonio de la labor científica que Rafael Mas Hernández realizó en México.

El Director
Guadalajara, Jalisco, septiembre de 2003

ACERCA DE LOS AUTORES.

Dolores Brandis García (Guadalajara, España, 1949), es geógrafa. Se doctoró en geografía por la Universidad Complutense de Madrid en 1979 con el trabajo *El paisaje residencial de Madrid*. Sus líneas de investigación son la historia y morfología urbana, medio ambiente urbano y turismo en ciudades históricas. Entre sus publicaciones recientes destaca "Los problemas ambientales de las ciudades de América Latina" (Universidad Complutense de Madrid, 2001), incluido en el libro *Mercosur/ Medioambiente*. Algunos problemas/Algunas propuestas.

Correo electrónico dbrandis@ghis.ucm.es

Rafael Mas Hernández (Tarragona, España, 1950-2003), estudió geografía en la Universidad Complutense de Madrid, donde se doctoró en 1977 con su investigación *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid* (publicada en 1982 por el Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid). Su obra más recientemente publicada es "La presencia militar en las ciudades. Orígenes y desarrollo del espacio urbano militar en España" (Los libros de la Catarata, Madrid, 2003). Fue uno de los geógrafos más influyentes por sus líneas de pensamiento en torno a la morfología urbana y propiedad inmobiliaria.

**PROPIEDAD INMOBILIARIA Y MORFOLOGÍA
URBANA: GUADALAJARA EN LOS INICIOS
DEL SIGLO XX.**

*Dolores Brandis García.
Rafael Mas Hernández.*

RESUMEN

El texto ofrece un análisis que relaciona la propiedad inmobiliaria con la morfología urbana de Guadalajara a principios del siglo XX. Uno de los aspectos estudiados es el precio del suelo, mismo que refleja un modelo muy diferenciado, dibujando un esquema concéntrico.

En lo que se refiere a la propiedad, los datos dan cuenta de un claro fenómeno de concentración explicado por el acaparamiento de bienes por parte de la oligarquía local. En ese sentido su interpretación ofrece una lectura indirecta de la estructura social.

El artículo aporta un esquema morfológico en el que destacan los grandes contrastes entre el centro, el anillo interno y la corona exterior, sectores de la ciudad tradicional que aún hoy resultan reconocibles.

ABSTRACT

The study offers an analysis of the relations between real estate property and the urban morphology of Guadalajara at the onset of the 20th century. One of the aspects studied is the price of land that reflects a very differentiated model, showing a concentric pattern.

In relation to real estate property the data present a clear picture of the phenomena of concentration explained by the monopolization of possessions by the local oligarchy. In that sense the interpretation offers an indirect view of the urban social structure.

The article offers a morphological scheme in which the contrast between the center, the internal ring and the external fringe are evident, sectors of the traditional city that even today are recognizable.

Palabras clave/Key words.

Propiedad inmobiliaria, morfología urbana, Guadalajara/Real estate property, urban morphology, Guadalajara

INTRODUCCIÓN.

La Guadalajara de fines del siglo XIX y de comienzos del XX resulta de un notable interés, ya que asiste a la transición de un modo tradicional de crecimiento urbano frente a unos nuevos mecanismos que han seguido vigentes hasta el día de hoy. La ciudad histórica frente a las colonias, en último término. Dada la población que tenía la ciudad por entonces -unos 100,000 habitantes-, la opción tomada desde 1898 de crear colonias muy jerarquizadas socialmente, ubicando las de mayor calidad al poniente de la ciudad, contribuye a crear una de las particularidades notables de la ciudad actual, en concreto, la existencia de una corona de residencia popular justo en torno al centro simbólico y de comercio tradicional.

Por supuesto que hay otros hechos relevantes en la realidad morfológica actual de Guadalajara, entre ellos el gusto por la casa de una o dos plantas, la escasa y tardía construcción en altura, la progresiva creación de centros comerciales periféricos, la existencia de las urbanizaciones cerradas, el progresivo aire de ciudad yanqui, etcétera..., pero nuestra contribución se limita al asunto antes apuntado, es decir, la conformación de la ciudad previa a 1898, la ciudad existente antes de las colonias, que coincide "grosso modo" con el centro histórico actual.

Nuestra perspectiva se ubica en la relación existente entre la propiedad y la morfología urbana, entre las cuestiones relativas a la apropiación y promoción del suelo, con sus costos y beneficios, y los efectos visibles resultantes, en especial en lo relativo a la planta y al alzado de las construcciones, con el plano parcelario como elemento principal.

El trabajo que aquí se presenta es limitado, pues responde a una estancia breve realizada en el verano de 1996, atendiendo a una amable invitación de colegas que tenían ya parte del material de trabajo preparado. Nos atrevemos a plantear aquí algunos primeros resultados, cuyo valor seguramente será mayor en la posible discusión que pueda generar antes que en su propio contenido. No se trata en absoluto de un producto finalizado, sino de afirmaciones basadas en una pequeña muestra de material de archivo, y expuestas con todas las salvedades.

La materia prima empleada consiste en los catastros de 1889 y 1914 y los fondos notariales del Archivo de Instrumentos Públicos. De los catastros sólo retenemos los datos más globales de fragmentación del parcelario y lo más relevante de la planta de las manzanas; todavía hemos explotado muy poco los amplios datos de titularidad que los catastros ofrecen. Los fondos notariales apenas se han entrevistado para evaluar la fiabilidad del catastro de 1889 y para delinear una pequeña gama de las estrategias de los propietarios urbanos a fines de la penúltima década del XIX.

La mezcla de los fondos notariales (compraventas, hipotecas, alquileres, testamentarias) con los catastrales (titularidad, superficie y precio de las fincas) busca dar una mayor claridad a los datos globales de la estructura de la propiedad, que adolecen muchas veces de una notable rigidez. Analizando el manejo de las propiedades en un tiempo y lugar determinado, se puede entrever la existencia de unas estrategias determinadas a cargo de los diferentes propietarios, que acaban proporcionando una vertiente dinámica a un asunto, el de la propiedad raíz, que demasiadas veces, suele presentarse en forma estática.

EL CATASTRO Y LOS PRECIOS DEL SUELO.

Una primera evidencia es la importancia del Catastro. No conocemos hasta el momento la normativa legal a la que responde, ni el grado de conservación del documento en otras ciudades¹, pero su fiabilidad es muy notable, lo que le convierte en una fuente indispensable para el conocimiento de la sociedad mexicana finisecular. Los datos relativos a la valoración de las fincas, el denominado *Capital*, se corresponden con bastante exactitud al importe de las compraventas, según hemos comprobado en las escrituras de 1889. Y lo mismo ocurre con los titulares de los predios, que debían sufrir un notable control por parte del fisco, según consta en los informes emitidos sobre el estado de pago de la contribución urbana, que se conservan en las escrituras de hipotecas y testamentarias. En lo formal, el Catastro de 1889 presenta un dibujo muy tosco pero el trazo es de ya muy buena calidad en el Catastro de 1914; su fiabilidad se deriva de que el vuelo de 1944, conservado en la misma Mapoteca, confirma las plantas parcelarias catastrales, y por si hubiera alguna duda al respecto, todavía la fotografía aérea actual demuestra que mucho del dibujo parcelario de los catastros mencionados coincide con el hoy existente.

Los grandes datos derivados del Catastro permiten documentar lo que se conocía por referencias literarias o por testimonio de los contemporáneos. Así, la descripción de Villa Gorda en 1888 sobre la altura de los edificios, con un predominio inmenso de las casas de una sola altura, la escasa impronta de las casas "de altos y bajos" y la excepcionalidad de los inmuebles de tres alturas (Jiménez et al; 1995:180) se corrobora y aún más, se precisa con las variaciones de detalle como se verá más

¹ El catastro de 1889 se conserva en el Archivo del Congreso del Estado de Jalisco (mapoteca), excepto el de 1914 que se conserva en el Departamento de Geografía de la Universidad de Guadalajara.

adelante. Pero el Catastro permite ir más allá y llegar a una de las consideraciones con mayor poder explicativo en el análisis urbano como son los precios del suelo.

Los precios del suelo de Guadalajara en 1889 (Figura 1) reflejan por completo la estimación catastral, según figura en cada una de las fincas y ocasionalmente, en resúmenes por manzanas. Se ha sumado el total del valor dado a cada finca, dividiéndolo por la superficie completa de la manzana, con lo que se trata de un precio que acumula todo lo construido en una superficie determinada, sin hacer ningún tipo de reducción por la existencia de diferentes plantas edificadas. El resultado no puede ser más espectacular. La ciudad se configura en forma de anillos concéntricos de valor decreciente.

La concentración de mayores precios, lugar donde están las únicas construcciones de tres plantas, superiores siempre a 20 pesos por m², está en el centro histórico y simbólico, junto a la Plaza de Armas. A partir del núcleo central, los precios caen de un modo similar por todos los rumbos, pero con algunos matices. El río San Juan de Dios, por ejemplo, limita la expansión oriental de los precios intermedios, con lo que el centro de calidad se encoge por este lado; el mismo río y algunos tramos del ferrocarril, provocan el mismo efecto al sur del centro. Es hacia el norte, por el contrario, por donde los precios medios se dilatan en mayor medida, especialmente en el umbral de los 5 pesos/m², que dista hasta nueve cuadrados del vértice surponiente de la Plaza de Armas, teórico centro económico de la ciudad. En el ámbito de los precios más módicos, se constatan obstáculos sociales, como la Penitenciaría al Poniente y el Panteón de Belén, al Norte.

En suma, la caída brutal de los precios en **toda** la periferia es el dato más revelador, pues tenderá a configurar una corona externa popular en los años siguientes, corona que quedará parcialmente encerrada con posterioridad, al surgir las colonias residenciales de calidad, al poniente de la ciudad.

En paralelo a los precios hay una variación espacial muy sustantiva de los usos del suelo, de los tipos de vivienda y, consecuentemente, de las formas del espacio construido. Todo ello cristalizaba en el plano parcelario, que no comentamos ahora, pues será objeto de una glosa posterior. La rigidez del plano parcelario, al menos en el área central más densificada, abona a esta demora en el análisis que, además, evita una cierta reiteración de los contenidos.

UNA VALORACIÓN MUY CONTRASTADA DEL CASERÍO.

Centrémonos ahora en los datos referidos a la propiedad de las fincas urbanas. La primera constatación, casi obvia después de ver la caída de los precios del suelo, es que el espacio construido estaba basado en elementos de muy diferente valor.

Una primera evidencia estadística la tenemos con los datos catastrales, agrupados por cuarteles (Cuadro 1). Los cuarteles de Guadalajara, como se sabe, tienen una disposición que resulta socialmente algo neutra, pues tienden a incluir en un mismo ámbito administrativo a áreas céntricas y periféricas (Figura 2). No obstante, hay algún cuartel, como el N° 1, que incluye de modo preferente las cuadradas más céntricas, por lo que en él se alcanza el mayor valor medio, con 6,331 pesos por cada finca. En los cuarteles más extremos ocurre lo contrario. Resulta excepcional el caso del cuartel 10, que incluye la barriada

CUADRO 1 1889		
Cuartel	Número de fincas	Valor
1	442	2'798,650
2	388	1'138,588
3	693	463,294
4	1,063	340,783
5	1,286	1'865,030
6	612	1'898,591
7	873	715,113
8	948	461,526
9	767	652,293
10	288	16,339
Total	7,360	10'350,207

Fuente: Elaboración propia con base en el Catastro de la Ciudad de Guadalajara, 1889.

extrema de Mezquitán, que alcanza un valor medio de 56 pesos/finca, representativo de un caserío muy pobre, de características casi plenamente rurales. Los bordes de la ciudad consolidada se ven muy representados en los cuarteles número 4, al noroeste, y el número 8, al suroeste, que alcanzan las medias más bajas, con 320 y 486 pesos/finca respectivamente.

Con el encuadre administrativo de los datos catastrales hemos conseguido, por lo tanto, demostrar que entre los cuarteles con las fincas de valor más extremado, Mezquitán aparte, la relación es casi de 1 a 20. Generalizando los datos obtenidos en los fondos notariales, la evidencia de la diferenciación interna aumenta (Cuadro 2). Como antes señalamos, a falta de un trabajo mayor en los fondos catastrales, no disponemos de una

estructura completa de la propiedad, pero un análisis selectivo de los fondos notariales² nos permite aventurar algunas hipótesis con una cierta seguridad. La relación de precio entre las fincas mejores (superiores a 2,001 pesos) y las peores (hasta 100 pesos) es fortísima, de 1 a 84. A este resultado llegamos considerando el valor medio de las fincas que no valen más de 100 pesos, que es de 77.8 pesos, y comparándolo con el valor medio de las fincas superiores y comparándolo con el valor medio de las fincas superiores a 2,001 pesos, que llega hasta los 6,594 pesos³. Una relación semejante, y que se apoya en valores medios de intervalos, con grupos abundantes de valores, en torno al millar de fincas en cada caso, es evidencia de una extrema jerarquización del espacio urbano.

En realidad, las fincas de menor valor podían llegar a tener unas características urbanas muy débiles. Apenas contenían más que unos pocos cuartos habitables, ubicados en parcelas de no importa qué tamaño, pues a veces estaban junto a extensiones amplias, eso sí, dedicadas a actividades agrarias; además, estaban en los márgenes de la ciudad, con unas condiciones materiales de urbanización penosísimas. Por el contrario, las fincas de mayor valor estaban en el centro, preferentemente en una zona de

² El rastreo de los fondos notariales se realizó en el Archivo de Instrumentos Públicos de Jalisco (en adelante AIPJ). Se consultaron la mayoría de los notarios existentes en el año de 1889, con la idea de igualar la caracterización social de los agentes que, como se sabe, está muy diferenciada según los escribanos. Para el año de referencia se sistematizaron todas las compraventas e hipotecas encontradas que afectaron a los inmuebles de la ciudad. Así mismo, se computarizaron todas las testamentarias del año que contuvieran algún bien urbano tapatio, además de buscar algunas otras detectadas a partir de los títulos esgrimidos en los documentos usuales de transmisión de fincas.

³ Curiosamente, esta cifra es muy similar al valor medio de las fincas del cuartel N.º 1, lo que demuestra que dicho cuartel puede ser representativo de la mejor vivienda tapatia a fines del siglo XIX.

CUADRO 2.
JERARQUIZACIÓN DE LAS FINCAS POR SU VALOR.
1889

Valor de la finca Pesos	Número de fincas	%	Valor Global	%
Menos de 100	1,049	14.3	81,712	0.8
101-200	1,179	16.0	173,638	1.7
201-500	1,912	26.0	663,910	6.5
501-1000	1,279	17.4	960,116	9.4
1001-2000	877	11.9	1'317'606	12.9
2001-más.	1,064	14.4	7'017,016	68.7
Total	7,360	100.0	10'213,998	100.0

Fuente: AIPJ, diversos protocolos⁴

portales, en plena zona comercial y de actividad terciaria; solían tener tres plantas, la inferior de las que se destinaba a tienda -generando por ello unas rentas muy altas- y a almacenes, y el resto a unas residencias muy amplias, ocasionalmente palaciegas. Una traducción estadística de estos contrastes lo proporciona el índice de concentración de Gini; sólo por las diferencias de valor, el valor de **G** alcanza un guarismo muy elevado, el de 0.668⁵.

⁴ Con la selección de los documentos ya mencionados, en el cuadro se reflejan datos sobre 512 fincas, procedentes de compraventas (en 244 casos), de hipotecas (63) y testamentarias (205). Confrontando su número con el del total de fincas del Catastro (7,360) resulta que la muestra reúne un 6.9565% de las existentes y este es el porcentaje utilizado en la conversión de los datos pecuniarios.

⁵ El índice de Gini oscila entre la igualdad absoluta ($G=0$) y la desigualdad completa ($G=1$).

Hasta ahora, nos hemos referido a predios y a fincas, sin hacer referencia alguna a quiénes las poseían, sin entrar en las relaciones de propiedad. Hemos comprobado cuantitativamente, a través de las valoraciones catastrales y notariales, el profundo contraste interno del caserío urbano que muchos autores, contemporáneos o no, ya habían indicado con anterioridad. Profundicemos ahora un poco más en el plano social, más allá de lo formal o lo económico, abordando la pertenencia de ese caserío tan dispar.

UNA PROPIEDAD URBANA ESTRATIFICADA.

Ya hay referencias sobre el panorama de la propiedad urbana tapatía de fines del siglo XIX. La más relevante es la de Eduardo López (1996:208-209), que ha realizado una clarividente mirada sobre la vivienda popular. Después de documentar el fenomenal quebranto de la propiedad privilegiada en los sucesivos embates liberales de mediados de siglo, concluye que los beneficiarios del proceso, los nuevos propietarios de la ciudad, son "familias de un capital medio, en particular, comerciantes, y a una parte de la vieja oligarquía regional que, además del comercio, se enriqueció con el desarrollo de las actividades agroganaderas y con la explotación de centros mineros".

Por nuestra parte hemos elaborado, de nuevo a partir de los datos notariales, una visión global de la propiedad urbana (Cuadro 3). Aquí hemos acumulado los predios poseídos por cada propietario, pasando pues, del concepto de finca al de patrimonio, entendido éste como el conjunto de propiedades detentado por un titular, sea persona, sociedad o entidad pública. En realidad, la estadística obtenida es sólo aproximativa, pues reposa sobre bases

excesivamente aleatorias⁷, pero a falta de disponer de la pertinente estructura completa de la propiedad basada en los datos catastrales, puede servir como una primera aproximación.

Hay una concentración obvia de la propiedad, a pesar de haber dejado muy abiertos los intervalos extremos, correspondientes a los patrimonios más modestos y a las mayores fortunas urbanas, opción que hemos seguido en un intento de compensar la posible endeblez de la documentación de base. Quizá sea por ello, pero es llamativa la circunstancia que en los patrimonios urbanos el valor de Gini, 0.574, sea menor al producido en la simple comparación del valor de las diferentes fincas. Cabe recordar que en el cuadro sólo se incluyen los patrimonios de fincas urbanas de Guadalajara, desdénando, a efectos estadísticos, las otras fuentes de riqueza, como propiedades rústicas, acciones, valores o créditos.

A) Una primera reflexión es que las **élites urbanas** todavía no parecen preocuparse mucho por el negocio urbano. Son muy ricas, y como tal destacan en la sociedad, pero no es por los bienes urbanos en especial, y si llega a serlo es casi siempre por el alto valor de su propia residencia y no por el de las casas libradas al alquiler. Las mayores fortunas localizadas, superiores al medio millón de pesos, sobresalen por sus propiedades rústicas, haciendas y por sus acciones y créditos contra particulares o sociedades, en tanto que sus propiedades urbanas no van más allá de espléndidas

⁷ Desearíamos poder haber manejado los datos de un número mayor de testamentarias para obviar la posibilidad de distorsión de los resultados por la concentración de inventarios de fortuna de un determinado grupo social.

JERARQUÍA DE LOS PATRIMONIOS URBANOS EN GUADALAJARA									
Valor de las fincas	Número de propietarios	%	Número de fincas	%	Valor total de las fincas	%			
> 3,000	818	49.0	1,671	22.7	694,552	6.8			
3001-6000	170	10.2	648	8.8	602,626	5.9			
6001-10,000	307	18.4	2,009	27.3	1'818,092	17.8			
10,000 y más	375	22.4	3,032	41.2	7'098,728	69.5			
Total	1,670	100.0	7,360	100.0	10'213,998	100.0			

Fuente: AIPJ, varios documentos⁸

⁸ A partir de una muestra de 49 testamentarias, acumulando 216 fincas urbanas en Guadalajara, se convirtieron sus valores, elevando a general la relación más segura, la de las fincas. Nuestras 216 fincas suponían el 2.9347% del total de 7,360. Con este porcentaje se obtuvo el número de propietarios, respetando la valoración general de las fincas ya calculada en el Cuadro 2.

casas-habitación o tiendas en Guadalajara o sus residencias campestres en San Pedro Tlaquepaque.

Como ilustración de lo anterior, valgan dos ejemplos. El primero se refiere a la fortuna de Mercedes Luna viuda de Nicolás Remus, miembro de la élite urbana (Olveda; 1991:440). Los bienes habidos a la muerte de doña Mercedes se tasaron en el año 1889 en 735,716 pesos, la mayor parte de los cuales respondía a créditos de su Casa-Comercio. Su hacienda rural de San Pedro Tlaquepaque valía 41,203 pesos, mientras que su único bien específicamente urbano, su casa-palacio, uno de los edificios más caros y emblemáticos de la ciudad (Ochoa; 1991:29-30), se tasó en 51,535 pesos, suponiendo sólo el 7% de su fortuna total⁸.

Otra figura distinguida de la sociedad tapatía, el español Agapito Fernández Somellera (Olveda; 1991:379) dejó a su muerte una fortuna que en 1884 se valoraba en 571,915 pesos. Su perfil es el de un comerciante convertido en terrateniente y prestamista, pues por dos haciendas en Jalisco sumaba 21,247 pesos, por un crédito hipotecario contra otra hacienda añadía 91,687 pesos, mientras que la liquidación de la Sociedad de Comercio "Fernández-Somellera" reportaba sólo 70,826 pesos. Sus bienes raíces en la ciudad de Guadalajara, un par de casas y una tienda, sólo sumaban 48,870 pesos, el 8.5% del caudal completo⁹.

Para detectar a las élites propietarias del centro de la ciudad, el más valorado, hemos realizado, ahora sí, una búsqueda en datos catastrales, contabilizando la titularidad

⁸ La testamentaria completa se encuentra en el APIJ, Francisco González Palomar, 1889, N° 53.

⁹ APIJ, Juan Francisco González Palomar, 1884, documentos.

Titular	Número de fincas	Valor de las fincas
Romero de Parra, Eligia.	8	156,000
Martínez Negrete, Francisco.	6	92,900
Martínez Gallardo, Francisco.	2	60,400
Riebeling de Newton, Dolores.	3	53,000
Cortázar, Manuel.	2	48,000
Campos, Miguel.	3	44,000
González, Cenobio (Testamentaria)	3	41,800
Kunhardt, Teodoro.	3	41,000
Luna de Remus, Mercedes.	1	40,000
Fernández del Valle, Manuel.	2	40,000
Orendain de Orendain, Micaela.	1	38,000
Martínez Negrete de Fernández, Josefa.	2	38,000
González de Gudiño, Rosa.	1	36,000
Quevedo de González, Juana.	1	36,000
Palomar González, Francisco.	2	33,000
(Testamentaria).		
Díaz de Miravete, Mercedes.	2	33,000
Palomar, Guadalupe.	3	31,800
Hermoso, Mercedes y Virginia.	2	30,800

Fuente: Elaboración propia con base en el Catastro de la ciudad de Guadalajara, 1889.

¹⁰ Concretamente eran las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 12, y 16 del Cuartel N° 1, las manzanas 1, 2 y 3 del Cuartel N° 6 y las manzanas 1 y 2 del Cuartel N° 2.

Pues bien, esa riqueza se la repartían entre 87 titulares, presumiblemente de entre los más ricos de la ciudad. A título indicativo, ofrecemos una lista de los mayores patrimonios urbanos acumulados en ese pequeño ámbito del centro de la ciudad (Cuadro 4).

La lista anterior, en la medida que no contiene las propiedades en el resto de la ciudad, no puede ser completamente representativa de la propiedad urbana de Guadalajara, pero sí resulta muy sugerente en relación a la prestancia de las casas residencia de las élites y sus relaciones de propiedad al respecto.

En la pequeña muestra reproducida, resulta patente la existencia de muchos representantes de la oligarquía de la ciudad. Sólo acudiendo a los listados del estudio de Jaime Olveda, encontramos muchas figuras, los Martínez Negrete, Riebeling, Fernández del Valle, Kunhardt, Luna de Remus, Orendain y Palomar. Y la relación se amplía, si tenemos en cuenta que hay lazos familiares entre ellos: Josefa era hija de Francisco Martínez Negrete, del que Manuel Fernández era yerno; y Miguel Campos estaba casado con Amalia Kunhardt. Otra nota clara, muy en el tono de las estrategias burguesas, es el papel decisivo que la mujer desempeña en la titularidad de las fincas, y no siempre necesariamente en el papel de las viudas; es conocido el carácter patrimonial de estas rutilantes propiedades urbanas, lo que hacía muy común su transmisión familiar y, en ocasiones, su aportación como dote al matrimonio.

En el plano espacial, es revelador la prestancia de ciertas propiedades. Por encima de los 20 o 25 mil pesos por fincas, estamos ya en presencia de verdaderas grandes inversiones, perfectamente comparables en sus capitales y rendimientos al otro producto estrella de la inversión de la

burguesía del momento, las haciendas. Con el paso del tiempo, estas grandes fincas céntricas presentarán una cierta tendencia al aumento de tamaño, por la compra de las casas colindantes, en realidad, en 1889 el proceso ya había comenzado¹¹.

B) Mayor interés muestran por la ciudad los **niveles medio-altos** de la sociedad urbana, conceptuando como tales las riquezas oscilantes entre los 10,000 y los 100,000 pesos. Por lo general, los fundamentos de la fortuna reposan en la propiedad rústica o en el comercio y la propiedad urbana se reduce a la de la casa de residencia o a otras pocas, quizás derivadas de las herencias paternas o de las dotes matrimoniales y que se mantienen por su valor patrimonial. La riqueza urbana constituye la base de la fortuna en contadas ocasiones en estos niveles de renta, pero se generan verdaderos ejemplos de caseros especializados. Al margen de la casa propia, se puede llegar a acumular hasta una o dos docenas de casas, muchas veces de poco valor y en localizaciones periféricas, alcaicerías incluidas; en algún caso se puede documentar la casa obrera seriada, con un solo dueño poseyendo varias casitas de poco valor. También se halla aquí algún ejemplo de posesión del suelo periférico, por lo común valorado en su concepto de terrenos rústicos periurbanos, como huertas o corrales.

¹¹ Todas las fincas que acumula Francisco Martínez Negrete, eran colindantes; lo mismo ocurría con las casas de Teóforo Kunhardt y Dolores Riebeling. De las ocho fincas pertenecientes a Eligia Romero de Parra, seis eran contiguas en la manzana 1 del Cuartel N° 1. Ciertos es que algunas veces, las casas colindantes se distribuían entre los herederos como ocurrió entre las tres casas vecinas de la manzana 13, Cuartel N° 1, que fueron a parar a cada uno de los hermanos González Quevedo. AIPJ, Francisco González Palomar, 1888, documentos.

Este grupo medio-alto puede quedar mejor perfilado con algunos ejemplos. En primer lugar presentamos la fortuna de Josefa Rubio, viuda de Manuel Cortés. Regentearon ambos un establecimiento de baños de agua tibia, llamados de "San Agustín", junto al Palacio Municipal, del que quizá obtendrían el capital para emprender una carrera de prestamista y casero bastante notable. Al morir Josefa, en 1889, su fortuna era de 99,509 pesos, de los cuales 55 mil en créditos a particulares, créditos hipotecarios y algunas acciones. Su casa, con tiendas y los baños valía 13 mil pesos y tenía otras 17 propiedades en la ciudad que sumaban otros 22 mil pesos. Esta notable proporción de lo urbano en su caudal (el 39%) le permitía legar cuatro de las casas de menor valor y posición más excéntrica a sus cocheros¹².

En un plano similar al anterior se mueve la fortuna de Isabel González, viuda de Cenobio González. Al morir, en 1889, deja una fortuna estimada en 80,794 pesos, de los que 37,900 correspondían a inmuebles en la ciudad. Eran tres casas colindantes en el centro de la ciudad. El segundo componente de su fortuna era una hacienda en el municipio de Lagos, de donde procedía su padre, tasada en 27 mil pesos, y el resto créditos a particulares; como acciones, sólo 1,000 pesos en el Monte de Piedad de Guadalajara y 500 pesos de una mina. De hecho, todo un muestrario de capital conservador, y anclado en la renta y liquidez de los bienes raíces¹³.

Un casero muy especializado era el general Leandro Ornelas, que a su muerte dejaba una riqueza estimada de 10,648 pesos, basada de modo exclusivo en 17 pequeñas

¹² AIPJ, Manuel F., Chávez, 31 de julio de 1889.

¹³ Ídem, 1889.

casas¹⁴. Lo mismo le ocurría a Inocencia Pérez, dueña de 26 casas por un valor conjunto de 8,500 pesos; todas ellas estaban en el cuartel N° 9, y trece de ellas en la misma manzana, en una clásica disposición seriada, con medidas "standard" (5X11.9m) y un precio mínimo, en torno a los 90/100 pesos¹⁵.

C) En los **niveles más bajos** de riqueza es donde la participación de la riqueza urbana parece ser, en su conjunto, mayor. Pequeños comerciantes, profesionales o campesinos de los contornos son los que poseen un número siempre reducido de casas, una o dos por lo normal, que acaban siendo la parte principal de sus fortunas. Junto al pequeño rentista, hallamos aquí a los tapatíos que logran poseer la residencia en la que habitan, las más de las veces en posición periférica y algunas veces en terrenos procedentes de la beneficencia o de las ventas municipales. En ese espectro no es desdeñable tampoco la posesión de terrenos periféricos, pues las viviendas excéntricas podían tener amplios corrales o huertas.

En este grupo los ejemplos podrían multiplicarse. Señalemos a un curtidor, Jacinto Maldonado, cuya fortuna, de 5,000 pesos está repartida, a partes iguales, entre los efectos de la tienda y de la tenería y dos fincas urbanas, en una de las cuales, periférica, hay una noria y varias pilas para el curtido del cuero¹⁶. Y a doña Jesús Ruiz, cuyo caudal de 1,000 pesos, comprendía un pequeño rancho, dos potreros y una manzana completa en los bordes de la ciudad, apenas construida y valorada en 500 pesos¹⁷.

¹⁴ AIPJ, Canuto Casillas, 21 de marzo de 1885.

¹⁵ AIPJ, Arcadio Domínguez Riezu, 1889.

¹⁶ Ídem.

¹⁷ AIPJ, Emeterio Robles Gil, 1889, documentos N° 381.

Consideremos también a Bibiana Prieto, que dejó como bienes a su muerte dos fincas urbanas, valoradas en 600 pesos y un local en su puesto del mercado del Portal Quemado, de 20 pesos de valor; una de las casas estaba en antiguos terrenos de la Beneficencia Pública¹⁸. Y son varios los casos de inventarios de fortuna, en los que las casas ven igualado su valor por el de las deudas; es el caso de Rafaela Jiménez, cuyas cuatro casas del cuartel N° 7, valoradas en conjunto en 1,300 pesos, sólo conseguían igualar las bajas del inventario¹⁹.

Y es que el acceso a la propiedad era muy difícil. Si relacionamos la cifra total de propietarios, 1,670, con los 81,500 habitantes estimados de la ciudad en 1889 (Ibarra; 1992:49), resulta una proporción de propietarios muy baja, el 2%. Aplicando un coeficiente corrector de acuerdo a la composición familiar, resulta que el predominio del inquilinato era abrumador. Sin duda, más del 80% de las familias ocupaba sus residencias en régimen de alquiler.

De la dificultad de acceso a la propiedad da cuenta la diferencia existente en el mercado particular del dinero, en la financiación de la compra de la vivienda o en la búsqueda de dinero en caso de apuros económicos. La fórmula más usual para recabar dinero con un bien urbano sin desprenderse de él es sin duda la hipoteca, pero ésta se utiliza en Guadalajara de un modo selectivo, concentrándose los préstamos hipotecarios en los ámbitos centrales y rehuyendo los márgenes de la ciudad. Para las fincas urbanas periféricas la vía más seguida para la obtención de dinero es otra, la retroventa, o venta realizada con pacto de "retro"; es decir, la capacidad de deshacer la

¹⁸ AIPJ, Manuel F. Chávez, 1889, documentos, N° 30.

¹⁹ AIPJ, Arcadio Domínguez Riezu, 1889.

venta si el vendedor reembolsara el dinero al comprador en un plazo prefijado, de algunos meses o años. En la medida en que el teórico vendedor confía en recuperar la propiedad, la retroventa funciona como una hipoteca, pero se utiliza la ficción de fijar el interés del precio pagado por la finca (el préstamo, en realidad) a través del pago de un alquiler, pues el vendedor sigue ocupando la finca hasta se cumpla el plazo del "retro".

Las diferencias entre hipoteca y retroventa son además de legales, espaciales y económicas. En nuestra muestra, para 1889 hemos contabilizado 35 hipotecas e igual número de retroventas. Pues bien, en el cuartel N° 1, el más central y de mayor precio unitario de las fincas (Cuadro 1) se ubican 13 hipotecas y ninguna venta "a retro". Y justo en un sentido contrario se comportaba el cuartel N° 3. En un plano, la distribución por manzanas de ambos instrumentos legales es muy explícita (Figura 3).

Pero el espacio no es una componente neutra. En el centro urbano radicaban los grupos más acomodados, que utilizaban las hipotecas entre sí. Las retroventas se reservaban para los grupos populares de la periferia. Y ello por un motivo muy claro, la diferencia de coste del dinero entre ambos contratos. Según nuestros cálculos, en 1889 el interés medio de las hipotecas documentadas sobre casas en Guadalajara era de 9.3% anual, pero el de las retroventas llegaba hasta el 15.5%. Sucedia que el préstamo a las clases pobres era un negocio muy lucrativo. Colocando unos intereses tan elevados se obtenía una abundante rentabilidad al dinero prestado y, en caso de impago, no se perdía el capital sino que se recuperaban en forma de inmueble, que se podía vender de nuevo, alquilar. Esta práctica, con razón denominada "agiotista" (López; 1996:209-211), debió ser sin duda, una vía muy seguida para la conformación de los patrimonios inmuebles.

Casos hemos hallado, como el de un tal Ramón Cortés, comerciante, que realmente está especializado en la venta "a retro". Siempre ante el mismo notario, que suele trabajar en los ámbitos populares, en cuatro meses figura como comprador en cinco retroventas, siempre con el plazo de un sólo año y con intereses altísimos, que en dos casos llegan hasta el 24% y en uno hasta el 25%; el precio de las viviendas oscilaba en torno a los 100 pesos y no era rara la procedencia municipal de los terrenos²⁰.

En cualquier caso, no siempre la venta "a retro" va vinculada al préstamo usurero, pues en algunos casos hemos hallado a miembros de la élite, incluido el mismísimo Francisco Martínez Negrete, utilizando la fórmula a un interés semejante al de las hipotecas²¹.

El panorama que hasta ahora hemos dibujado no quedaría completo sin comprobar la equivalencia formal de las diferentes propiedades, con la clásica correspondencia entre tipos de casas y la planta parcelaria y las consecuencias en el plano de las principales estrategias de los promotores. Veámoslo a continuación.

²⁰ AIPJ, Arcadio Domínguez Riezu, 15 de junio, 15 de julio, 13 de septiembre (dos retroventas) y 2 de octubre.

²¹ Martínez Negrete compró con pacto de retroventa a una viuda, una casa por \$6,000 pesos con un interés del 9% anual. AIPJ, Heracio Garcidiego, 22 de mayo de 1889. El Lic. Miguel Vereza hacía lo mismo con otra casa por la cantidad de \$10,000 pesos con el 6% de interés. AIPJ, Heracio Garcidiego, 29 de julio de 1889.

LA DINÁMICA DEL ESPACIO CONSTRUIDO.

A la hora de interesarnos por las formas que presenta el espacio construido de la ciudad de principios de siglo, nos centraremos en el territorio que ésta ocupaba en 1889, esto es, antes de la aparición de las colonias. Tal decisión obedece, tal y como se señaló al principio, a que disponemos de la planta parcelaria de la ciudad para 1889 y para 1914, permitiendo el análisis de esta última, conocer la morfología de la ciudad en el momento que nos interesa y posibilitando el cotejo de ambas imágenes, reconocer las transformaciones que experimenta la ciudad heredada en el paso del siglo.

En una ciudad en la que el tamaño de las manzanas es bastante similar y no ofrece grandes contrastes, las diferencias parcelarias, no sólo en lo que concierne a su forma y tamaño sino también en su distribución interna de las manzanas, nos permiten reconocer con una cierta exactitud el paisaje urbano. Basándonos en esta última observación se nos muestra que en 1889 (Figura 4) la menor ocupación de las manzanas, entre 6 y 10 parcelas en el núcleo central de la ciudad, corresponde al gran tamaño de las casonas coloniales y a la eventual coexistencia con los principales edificios públicos, de considerable superficie por lo general. Más allá se incrementan las parcelas conforme aumenta la distancia al centro, primero el número oscila entre 11 y 20, para después superar tal cifra. Se trata, en consecuencia, de una reducción progresiva del tamaño de las parcelas, lo que supone un estrechamiento de la línea de fachada y una reducción del fondo edificable. Las manzanas con más de 20 parcelas representan los bordes populares de la ciudad, el espacio de ocupación más denso, pues más allá el número de parcelas decae al tratarse de espacios poco urbanizados. En efecto, los valores mínimos

que se alcanzan en los ámbitos más alejados de la ciudad, con menos de 6 parcelas por manzana, obedecen a una ocupación más laxa del espacio que convive mal con el concepto clásico de la ciudad. Aquí las parcelas alcanzan gran tamaño debido a que funcionaban, en parte, como espacios agrarios. Sus espacios habitables eran muy limitados, con un número de piezas reducido y en no muy buen estado por lo general.

Otro elemento que permite precisar más en el paisaje urbano de la ciudad y que igualmente nos lo proporciona el catastro de 1889, es el que hace referencia a la altura de las edificaciones (Figura 5). Las casas de dos plantas protagonizan el paisaje del núcleo central, donde su concentración e incluso la presencia de algunas de tres, permite adivinar la imagen del centro de la ciudad, donde generalmente la edificación ocupa la parcela en su totalidad, salvando la existencia de los patios. Conforme nos distanciamos de este núcleo las casas de dos alturas disminuyen y aparecen salpicando las manzanas, y no llegan todas a ocupar la parcela entera, sino generalmente se instalan en la fachada mientras que mantienen el interior ocupado por una sola planta.

Veinticinco años después se aprecia una transformación importante en el paisaje urbano, tal y como lo pone de manifiesto la distribución de las parcelas por manzana que permite reconocer el catastro de 1914 (Figura 6). Destaca la gran densificación parcelaria del sector más externo de la ciudad. La segregación a la que se ven sometidas aquellas grandes parcelas o las manzanas sin lotificar de la periferia de fin de siglo, le permite alcanzar valores de más de 20 parcelas por manzana, observándose este fenómeno hasta justo los confines del continuo edificado. Por otro lado, el interior de la ciudad presenta un

comportamiento contrario, lo que resulta lógico por su condición de centro de una ciudad en expansión. En efecto, se trata de un espacio que no sólo no segrega sus parcelas, sino que incluso agrega algunas con el objetivo de conseguir superficies mayores que permitan levantar casas de mayor señorío. Por otro lado, la escasa alteración de la superficie parcelaria se reconoce más allá de lo que sería el centro de la ciudad heredada, y notoriamente hacia el Poniente, lo que se podría interpretar como el crecimiento de la centralidad. Esta apreciación se corrobora al observar que aumentan las casas que incorporan las tres plantas, buen número de las cuales se ubican en esa prolongación del centro ciudad hacia el Oeste (Figura 7). Esto nos invita a recordar que es en esta orientación en donde habían aparecido las colonias residenciales de mayor calidad.

Una vez presentada la dinámica general que en planta y alzado soporta la ciudad en estos años, procedemos al intento de tipificar las formas que creemos son las más representativas de la ciudad en 1914. A grandes rasgos, éstas aparecen ocupando espacios diferenciados de la ciudad y que podemos definir como el centro de la ciudad, el anillo interno y la corona exterior. En lo posible procuraremos iniciar su interpretación, aunque somos conscientes de no disponer en estos momentos de la información que para ello se precisaría, por lo que este intento no irá más allá de una mera aproximación.

LOS CONTRASTES DE LA PLANTA PARCELARIA.

A) El centro de la ciudad.

Las casas de altos y bajos e incluso de tres plantas, así como el tamaño holgado de las parcelas protagonizan el paisaje urbano del espacio más interno de la ciudad. Además, la presencia de portales en las manzanas

centrales refleja el carácter comercial del sector. Ambas realidades traducen la riqueza económica de las casas, lo que sin duda explica el interés en prolongar la parcela hacia el centro de la manzana y ocuparla en lo posible por la edificación de dos y tres plantas para sacar más partido a las plantas superiores al dotarles de mayor calidad residencial. Igualmente se adivina el interés por adquirir los mayores metros de línea de fachada que, desde luego, darán más prestancia a las formas constructivas y posibilitarán un mayor uso comercial. Esto se consigue agregando parcelas colindantes. Ahora bien, esta forma de proceder en un espacio de alto valor económico sólo será posible para aquéllos que forman parte de la clase acomodada de la ciudad (Foto 1).

Como ejemplo de las características que en planta presenta el centro de la ciudad que alcanza los mayores valores en 1889, así como de la dinámica posterior utilizada por algunos propietarios con el fin de conseguir parcelas de mayor tamaño, puede servir la manzana que acumulaba una de las mayores rentas en 1889. Se trata de la manzana 2 del cuartel 1, aledaña a la Plaza de Armas, que se distribuía en aquella fecha en veintitrés parcelas. Entre sus propietarios cabe mencionar a Teodoro Kunhardt que concentraba tres parcelas, Francisco Martínez Negrete con cuatro, Eugenio Lagnett con dos, así como Ignacio Arzapalo y Clemente Gandoulf, entre otros. En 1914 son sólo quince parcelas las que forman la manzana. El asimilar parcelas colindantes se ha impuesto como fórmula para conseguir mayor regularidad en la forma de unas parcelas que antaño dibujaban quiebros frecuentes, lo que dificultaba la racionalidad en la distribución y que mostraban estrechas líneas de fachada (Figura 8).

En efecto, en una manzana que aparece bordeada por portales la tienda se valora, como es obvio, por su acceso a la calle, lo que origina una gran competencia por la línea de fachada de la parcela, pero también exige un complemento en el interior de la finca, para el almacenamiento, manipulación o custodia del género, y de ahí que las parcelas se prolonguen hacia el interior de la manzana buscando cualquier espacio disponible. Esta peculiar disposición de las tiendas en los bajos obliga a un singular entramado de pasillos, patios, escaleras y bodegas que la documentación notarial no hace sino atestiguar. Así, en la compraventa de una bodega en el interior de la manzana entre Francisco Martínez Negrete y Emilio Gandoulf, que tienen sus propiedades colindantes en el Portal de Agustinos, acera Oriental de la manzana, después de especificar las servidumbres de luces y vistas pertinentes, se obliga al comprador a pintar un patio "de color claro" para que el vendedor reciba la máxima luz posible en sus dependencias²².

En 1914 la asimilación de parcelas colindantes ha conseguido dar mayor amplitud a algunas fachadas, como la que lleva a cabo Clemente Gandoulf en el ángulo SE de la manzana, así como también el de racionalizar los interiores tal y como acontece en la esquina NE tras agregarse cinco parcelas, tres de las cuales fueron de Francisco Martínez Negrete y que en esta fecha obran en manos de L. Gas y Cía., nombre de una sociedad mercantil del ramo industrial y comercial así como de la promoción inmobiliaria. Por supuesto que en los nuevos inmuebles se levantan las tres plantas.

²² AIPJ. Emiliano Robles Gil, 20 de septiembre de 1889.

B) El anillo interno.

Por anillo interno entendemos el grupo de manzanas que rodea al núcleo central antes descrito. Como elementos definidores registra un mayor número de parcelas que el centro, y mantiene una cierta proporción de casas de buen tamaño. Se trataría del espacio residencial de alguna calidad en 1914, aunque en 1889 se entremezclaran manzanas de casas de buena planta con otras de tonos más populares, mostrando éstas, generalmente, una ubicación más periférica y en donde queden manzanas que comparten con la residencia otros usos. Pese a todo, el conjunto ha soportado pocas transformaciones en planta, aunque la presencia de casas de altos y bajos haya ido en aumento, a la par que tienden a desaparecer las residencias de menor nivel. Las casas que aparecen ampliamente representadas son un modelo muy extendido en la ciudad hispanoamericana, pues corresponde a un tipo de casa muy común, identificable por sus patios y por sus desarrollos interiores. Casas de estas características son abundantes a finales de siglo, llegan incluso a reconocerse a mediados del actual y algunas bien pueden haber llegado hasta nuestros días.

Nos puede servir de ejemplo la manzana 29 del cuartel 2 que se localiza al NE, cercana a la Alameda. La mayoría de las parcelas superan los 250 metros cuadrados, llegando muchas a disponer de más de 400, pues todas tienden a prolongar la linde trasera hasta el centro de la manzana, aunque sin mostrar exagerados quiebros en las lindes laterales (Figura 9, Foto 2). Disponemos de la planta de las casas que conforman la acera norte en 1871 y que nos permiten apreciar con gran calidad de detalles su distribución (Figura 10). Se trata de seis casas, propiedad de Manuel Cortés que se conocían con el nombre de Mesón

del Dingo. Lamentamos ignorar el por qué de tal denominación. La casa del ángulo poniente, la más grande, era casa de altos y bajos y presentaba un gran patio porticado, característico de las residencias de más calidad; en la planta segunda un corredor daba acceso a las dependencias. La siguiente casa en tamaño es una alcaicería que muestra dos grandes patios, siendo alrededor del más exterior donde se ubican los cuartos, localizándose las áreas de uso común, como lavadero, sanitario y cocinas al fondo. Las restantes casas cuentan con menor línea de fachada y desarrollo interior, aunque superan los 100 metros cuadrados y disponen de uno o dos patios para dar acceso y luz a las estancias interiores²³.

La distribución parcelaria de la manzana en 1914 ha experimentado pocos cambios, pues tan sólo aparecen tres parcelas más, corriendo uno de los cambios a cargo de la alcaicería ya mencionada que se segrega en dos parcelas de más de 250 metros cada una.

Una mayor tritutación de la manzana se aprecia en la N° 28 del cuartel 4. La mayor lejanía del centro de la ciudad o lo que es lo mismo, su situación periférica en 1889 hizo que la manzana en su totalidad fuese parcelada antes de esa fecha por su propietario, dando como resultado una lotificación bastante seriada y la presencia de un corazón de manzana en su interior (Figura 11, Foto 3). Las parcelas, en comparación con el tipo antes descrito muestran una menor línea de fachada así como el fondo edificable, lo que da superficies de poco más de 100 metros cuadrados. Pese a todo, la racionalidad de la distribución en el caso de las parcelas exteriores permite incorporar la casa colonial con patio interior, aunque esta vez y debido a la estrechez de la parcela, aparece adosado a la linde lateral y no en posición

²³ AIPJ, Gregorio Gutiérrez Moreno, 28 de diciembre de 1871.

central. En los corazones de manzanas hallan fácil acomodo los usos de almacenamiento, industria, pero también las vecindades, la fórmula más conspicua de la vivienda popular de Guadalajara. La propiedad única de todas las casas en 1889 en manos de Silva y Michel sigue manteniéndose en 1914, ahora en manos de Luisa Dávila Garibi, Vda. de Terán. Nos atreveríamos a asegurar que la manzana muestra actualmente pocas variaciones.

C) La corona exterior.

Nos encontramos ante lo que es, en su mayoría, el nuevo paisaje urbano de la Guadalajara de principios de siglo. Las manzanas sin parcelar y amplias parcelas ocupadas por usos semiagrarios se lotificarán con profusión, e incluso lo harán gran parte de las parcelas débilmente edificadas. Y es que la necesidad de viviendas lo hará posible, ya que se trata de una demanda de tonos populares. El cotejo de las situaciones de 1889 y de 1914 permite hablar de una gran rapidez de la transformación, pero también de que no está concluida (Foto 4).

Parece como si la aparición de las colonias acelerase el proceso de parcelación popular en los sectores ya algo urbanizados, debido a que la existencia de las colonias residenciales en ámbitos más lejanos implicaba una mayor estima por el suelo barato y relativamente más céntrico. La actuación de los promotores consistió en parcelar el suelo en unidades muy pequeñas, de modo que el producto fuera asequible al usuario modesto. La Figura 12 muestra por un lado, las manzanas que ya aparecen parceladas a fines del siglo y que bien en su totalidad o en su mayor parte son de un único propietario, también refleja aquellas manzanas que se encuentran todavía sin parcelar y que se localizan especialmente en el borde de la ciudad.

Si observamos su dinámica parcelaria se aprecia que son, principalmente éstas últimas, las que se segregan con mayor velocidad, es decir, de golpe, y debido a que pueden aprovechar hasta el máximo el suelo al incorporar un diseño estudiado sobre un suelo amplio y vacío, los resultados son del todo aberrantes. Como ejemplo de este proceder nos puede servir la manzana N° 54 del cuartel 4, que aparece en el borde norte, sin parcelar en 1889 y a nombre de Ignacio Preciado, ya entrado el siglo muestra una lotificación seriada con 35 parcelas y un gran corazón de manzana de 800 metros cuadrados (Figura 13, Foto 5). La superficie de la mayor parte de las parcelas es de unos 40 metros cuadrados la más pequeña y pocas las que llegan a los cien. La propiedad de todas las parcelas sigue siendo única, ahora de Jesús C. Arce.

Otro tipo muy común de segregación parcelaria es la que llega a realizar cualquier propietario que decide segregar su finca. El afán que muestran por conseguir el mayor número de fincas urbanas, en pos de maximizar ganancias contando con las posibilidades de pago de la demanda popular, choca generalmente con las posibilidades de distribución que ofrece la parcela matriz. Las manzanas 5 y 31 del cuartel 8 nos permiten apreciar varios casos de este procedimiento. En la primera se dan tres tipos de diseño pues parten de una situación de partida diferente (Figura 14, Foto 6). La parcela originaria más grande, de Rosa María Machaín, se lotifica en serie a base de parcelas de 90 metros cuadrados aproximadamente. Pudiera parecer que el proceso estuviese sin concluir, siendo la única posibilidad de culminar el relleno, el establecimiento de una vecindad, una vez se haya lotificado el sur de la parcela. Parecido resultado, aunque con un menor tamaño de las parcelas resultantes y la posible vecindad, presenta la parcela opuesta y propiedad de José Wolf.

Por su parte la manzana 31 muestra el proceso de segregación culminado en cuyo diseño aparece la vecindad como fórmula más eficaz para introducir el mayor número posible de cuartos en el fondo de la parcela. La angosta salida a la calle se explica por el afán de dar línea de fachada también a un mayor número de lotes (Figura 15).

Para concluir, podemos apuntar que esa corona externa que nació pobre, hasta el presente apenas ha tenido posibilidad de mejora. No le han llegado pautas de remodelación procedentes del centro, pues éste, a su vez, se ha ido deteriorando a medida que la residencia de calidad se iba a las colonias, e incluso los centros comerciales han proliferado en múltiples enclaves periféricos, en especial al Poniente de la ciudad. Sus amplios corazones de manzana constituyen un entramado muy singular, del que una vez desaparecidas las vecindades, quizás se pueden aprovechar, como ya lo hacen, nuevas fórmulas residenciales. Sea como fuere, las trazas del urbanismo de comienzos del siglo XX todavía muestran hoy claros rastros en el paisaje urbano tapatio.

BIBLIOGRAFÍA:

Brandis García, Dolores y Rafael Mas Hernández, "Propiedad inmueble, morfología urbana y precios del suelo en Guadalajara (siglo XIX)", *Tiempos de América*, N° 1, 1997, pp. 57-69.

Ibarra Bellon, Araceli, "Guadalajara independiente: un proceso de descentralización interrumpido", en Arroyo, Jesús y Luis Velázquez (Compiladores), *Guadalajara en el umbral del siglo XXI*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 1992, 407 p.; pp. 42-77.

Jiménez, Agueda; Jaime Olveda y Beatriz Núñez, *El crecimiento urbano de Guadalajara*, Guadalajara, El Colegio de Jalisco, 1995, 325 p.

López Moreno, Eduardo, *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana*, Guadalajara, México. Estudio de la evolución morfológica de la traza a partir de la ciudad funcional. Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 1992, 275 p.

López Moreno, Eduardo, *La vivienda social: una historia*, México, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, 1996, 507 p.

Ochoa, María Eugenia, *Una monografía de la Avenida Juárez-Vallarta*, Guadalajara, Ayuntamiento de Guadalajara, 1991, 65 p.

Olveda, Jaime, *La oligarquía de Guadalajara. De las reformas borbónicas a la reforma liberal*, México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1991, 457 p.

Solís Matías, Alejandro, *Analco*, Guadalajara, Gobierno del Estado de Jalisco, 1986, 94 p.

Vázquez, Daniel, *Guadalajara: ensayos de interpretación*, Guadalajara, El Colegio de Jalisco, 1989, 221 p.

Figura 1
Valor del suelo en 1889

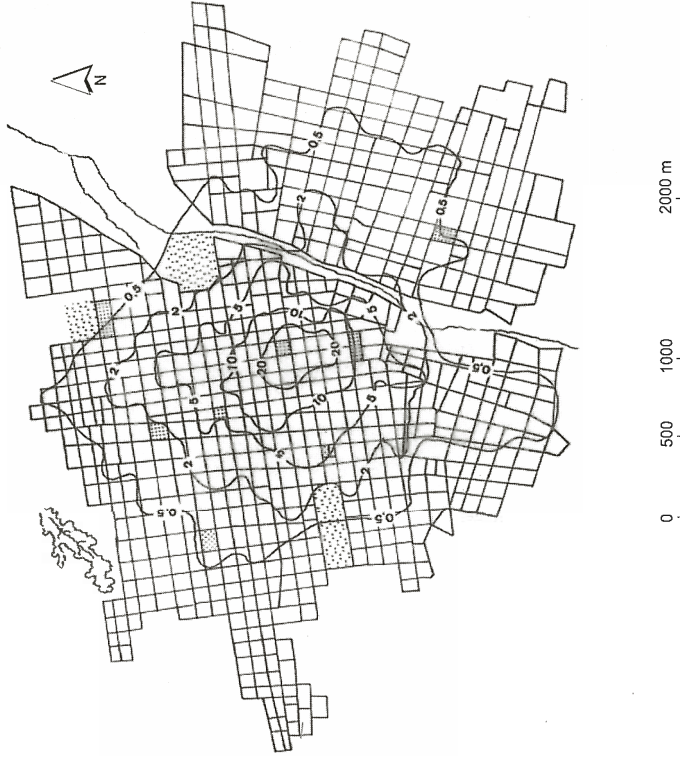
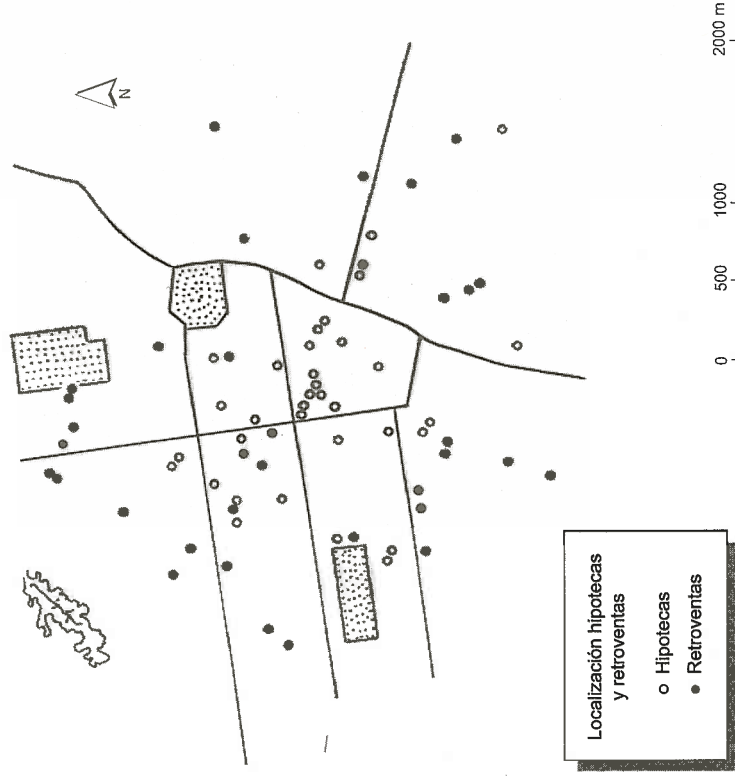


Figura 2
Cuarteles de Guadalajara en 1889



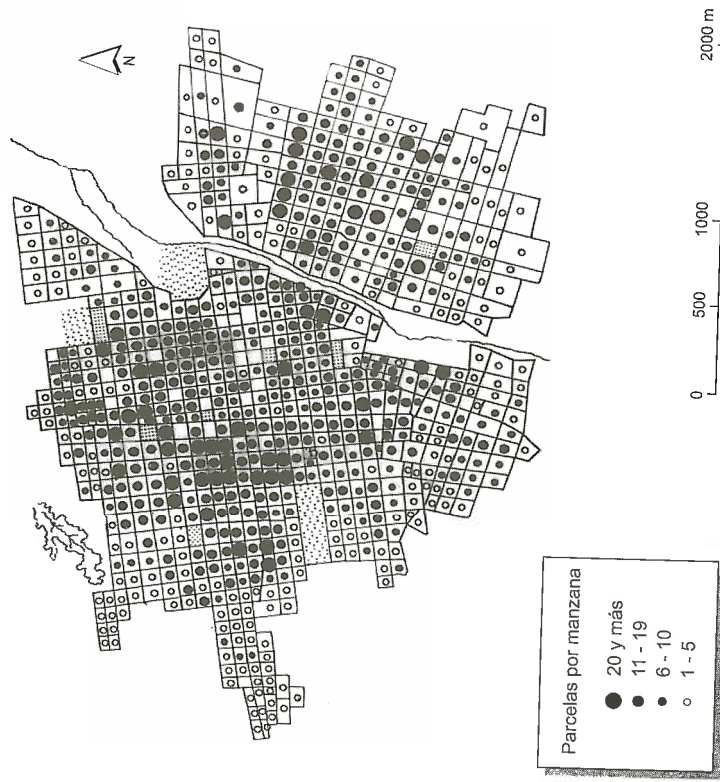
Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 3
Localización de hipotecas y retroventas, 1889



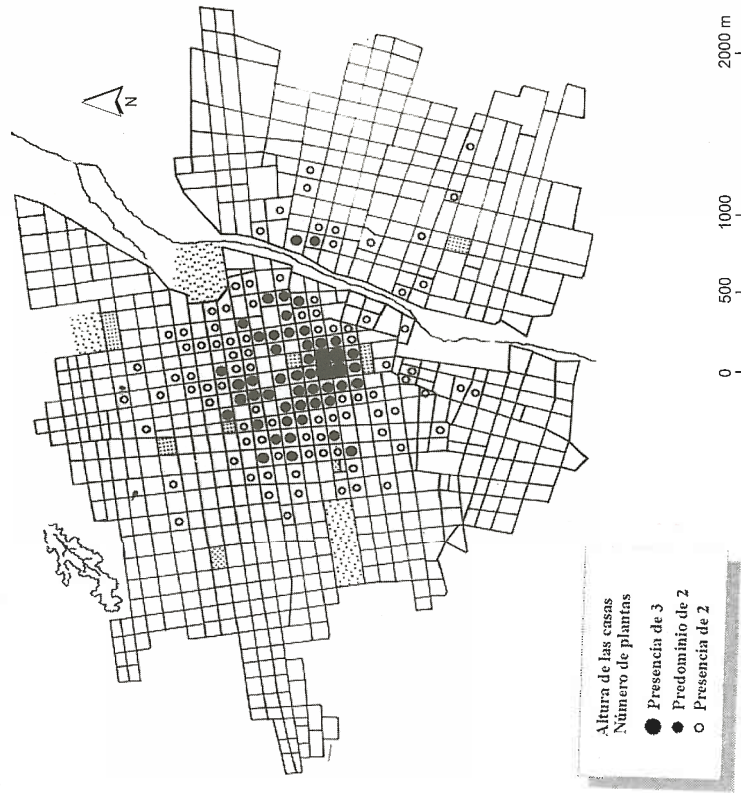
Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 4
Número de parcelas por manzana, 1889



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 5
Número de plantas de los edificios, 1889



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 6

Número de parcelas por manzana, 1914



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

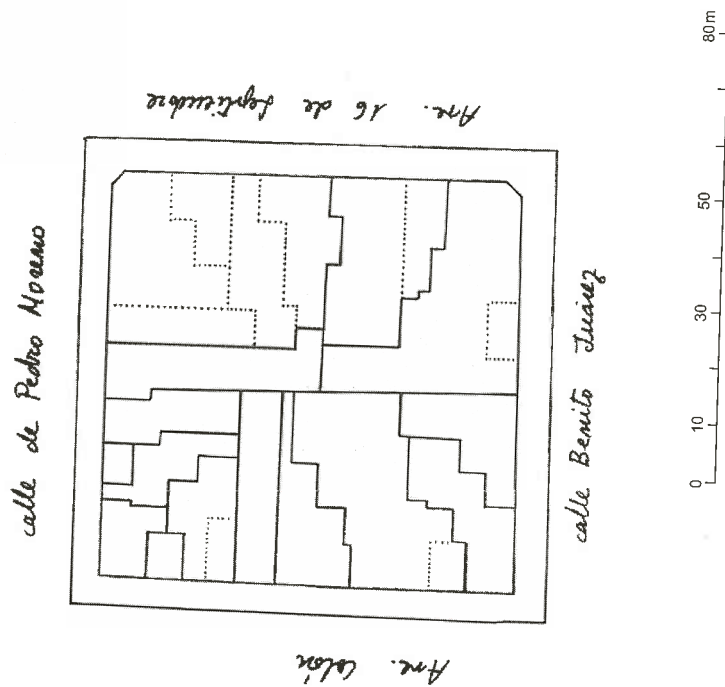
Figura 7

Número de plantas de los edificios, 1914



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 8
Plano parcelario de la manzana 2 del cuartel 1 en 1914
(en punteado, linderos de 1889 desaparecidos)



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 9
Plano parcelario de la manzana 29 del cuartel 2 en 1914

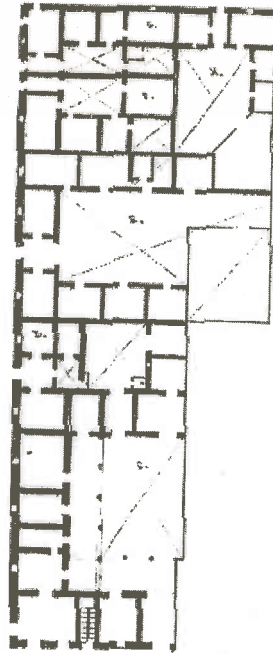


Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 10

Planta del borde septentrional
de la manzana 29 del cuartel 2 en 1871

calle de la Reforma



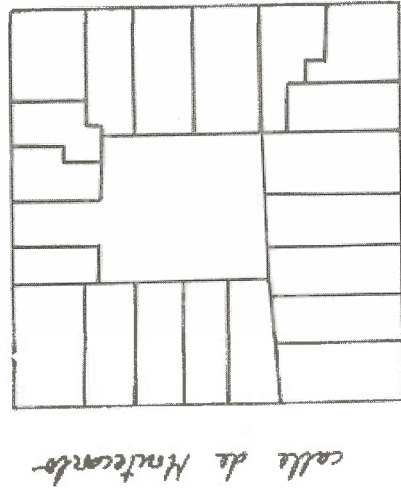
0 10 30 50 70m

Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 11

Plano parcelario de la manzana 28 cuartel 4 en 1914

calle de Herrera y Coiso



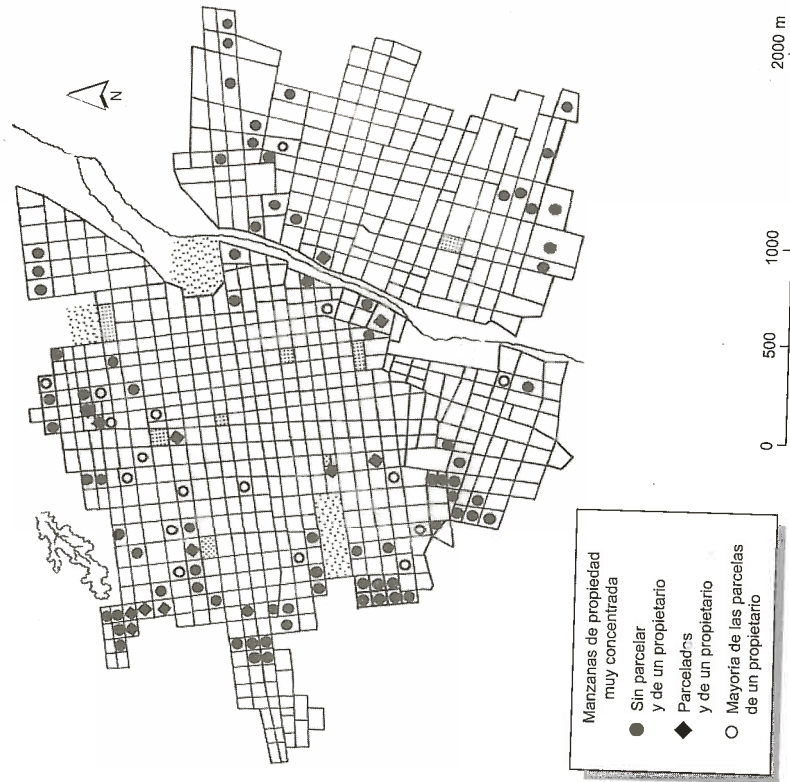
calle de González Ortega

calle de Angulo

0 10 30 60m

Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

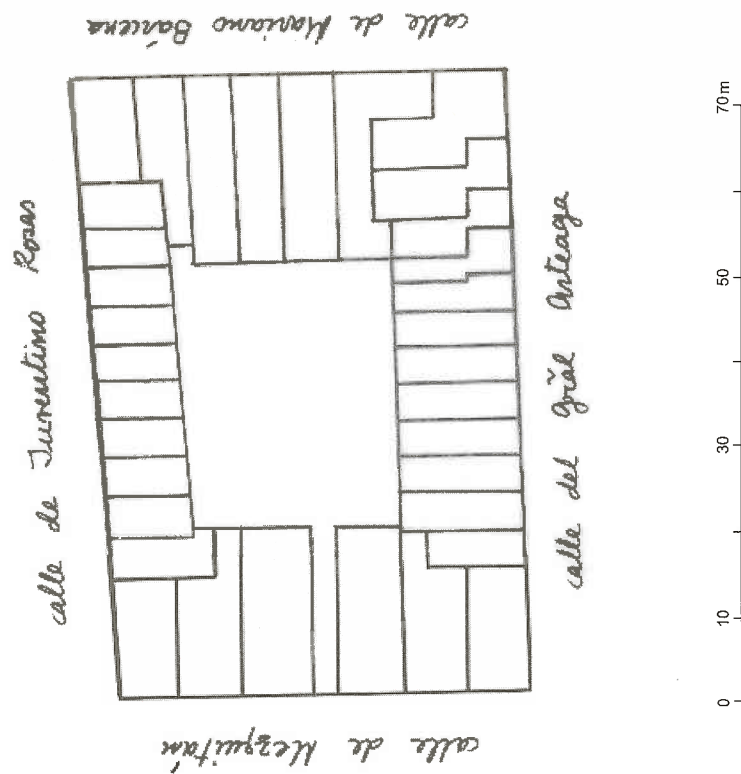
Figura 12
Localización de las manzanas
de propiedad muy concentrada, 1889



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 13

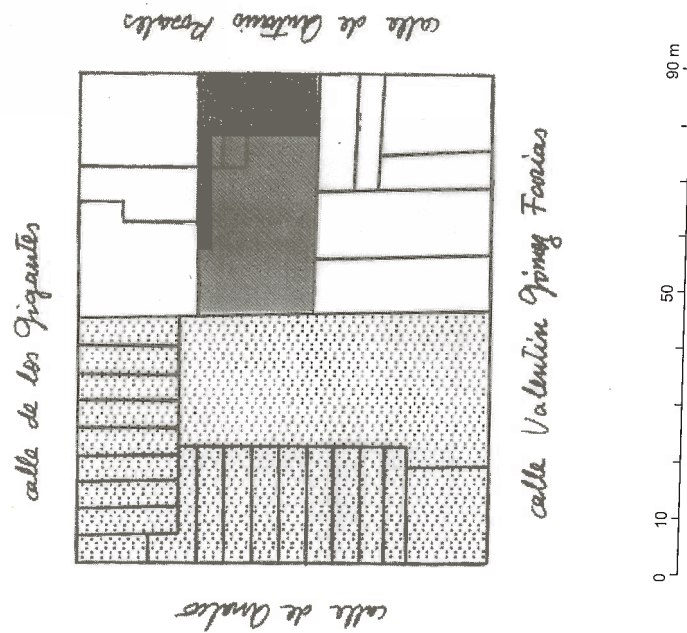
Plano parcelario de la manzana 54 cuartel 4 en 1914



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 14

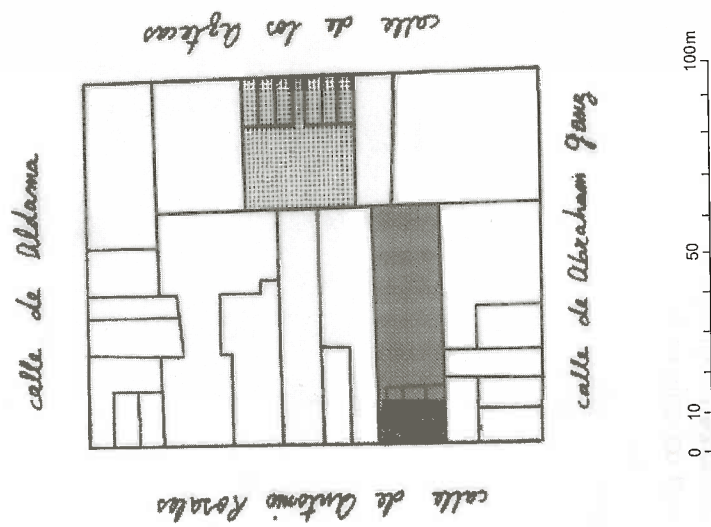
Plano parcelario de la manzana 5 cuartel 8 en 1914.
(Cada trama indica un propietario)



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

Figura 15

Plano parcelario de la manzana 31 cuartel 8 en 1914.
(Cada trama indica un propietario)



Fuente: Archivo del Congreso del Estado de Jalisco, (mapoteca).
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

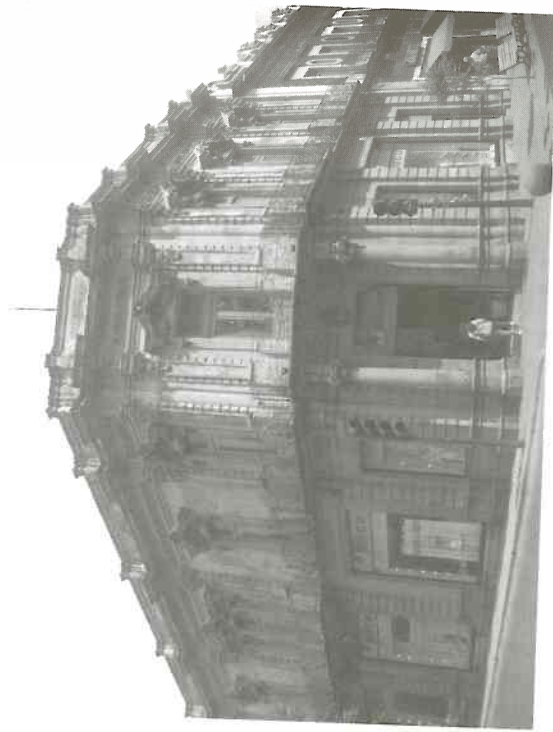


Foto 1. Madero esquina con Colón.

Manzana de gran centralidad que exhibe en primer plano finca representativa del porfiriato. Una vez que la oligarquía abandona el centro histórico las casas palaciegas entran en una fase de degradación. Las que lograron salvarse de los embates renovadores generalmente observan usos terciarios.

(Fotografías y pies de foto de Luis Felipe Cabrales Barajas).



Foto 2. Venustiano Carranza -antes Jardín Botánico-, esquina con Reforma.

Si bien, la mayoría de las parcelas de esta manzana procuran alcanzar el centro de la misma, la presente constituye una excepción. Aunque sólo cuenta con 128 m² de superficie generó esta pretenciosa finca porfiriana que emula a las de mayor centralidad y que fue construida en 1908.

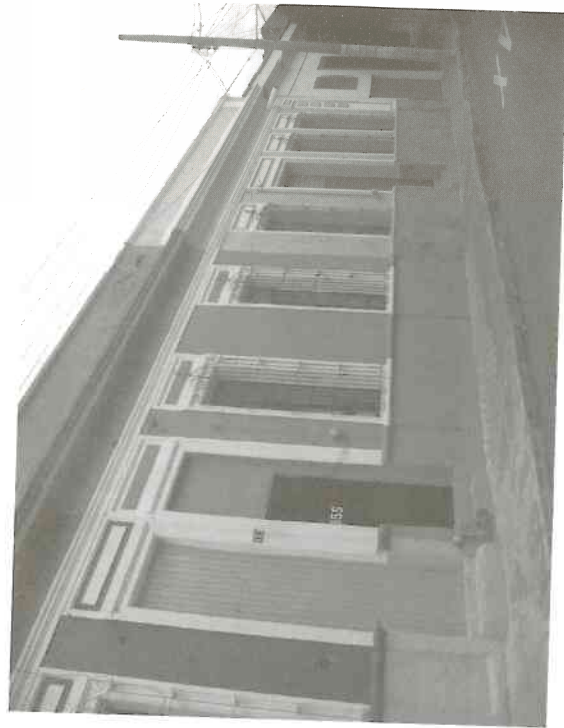


Foto 3. González Ortega, entre Angulo y
Herrera y Cairo.

Manzana con lotificación seriada que en este sector coincide con un alto grado de homogeneidad edificatoria. Se emplaza en la transición entre el primer cuadro de la ciudad y el Barrio de El Santuario, que a diferencia del primero conserva una significativa carga de uso residencial.



Foto 4. Esteban Alatorre esquina Ramón Morales.

Manzana de borde urbano de principios del siglo XX. Mantiene la debilidad edificatoria y presenta suelo sin construir (una huerta). Se trata de un hábitat de tono semirural que no ha sido objeto de revaloración durante un siglo, a pesar de localizarse a 20 calles de la catedral.

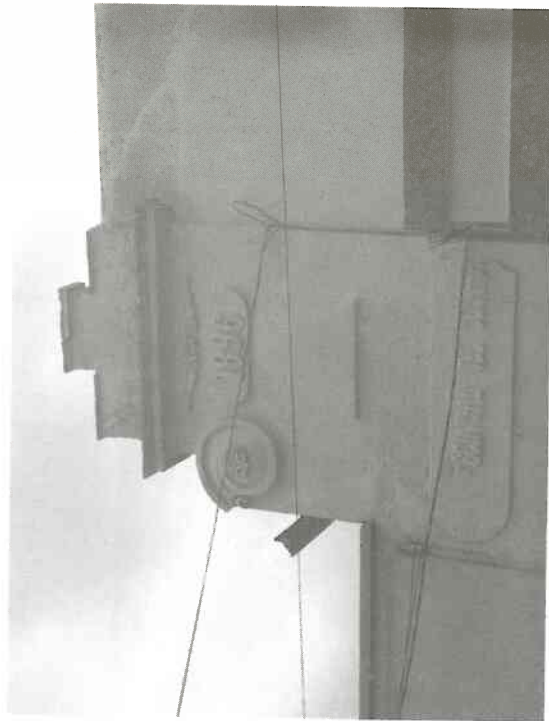


Foto 5. Mezquitán entre General Arteaga y
Eulogio Parra -antes Juventino Rosas-.

Detalle arquitectónico de una manzana periférica de finales del siglo XIX que reproduce el clásico "corazón de manzana". En este caso se trata de una parcela de 779 m² que en el año de 1896 se utiliza para construir una vecindad a la que se accede a través de un estrecho pasillo. Toda la manzana perteneció al mismo propietario (Jesús Arce).



Foto 6. Analco esquina Valentín Gómez Farías.

Lógicas diferenciadas de parcelación de una misma propietaria (Rosa María Machain). Mientras que el vértice de las calles Analco y Gigantes observa pequeñas parcelas seriadas de alrededor de 90 m², este ángulo dibujó estas superficies de 236 m² y 1,348 m² que dieron pie a la construcción de una finca de aires coloniales y a un cine actualmente abandonado.

LA PROPIEDAD DEL SUELO Y LA FORMACIÓN DEL PLANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO.*

Rafael Mas Hernández

RESUMEN.

El plano de la ciudad de México refleja en buena medida las condiciones sociales, políticas y económicas en las que se ha producido su acelerado crecimiento urbano. En el conjunto de la ciudad son relevantes la parcelación de las grandes haciendas periurbanas y el proceso cambiante de urbanización de los ejidos surgidos de la Revolución Mexicana. Se detalla la relación entre las propiedades rústicas y el plano en la delegación Coyoacán y en la antigua hacienda San Antonio Coapa.

ABSTRACT

The map of the city of México reflects social, political and economic conditions of the accelerated urban growth. In the whole city, the parcelling out of the large suburban haciendas and the changing process of urbanization in ejidos appeared with the Mexican Revolution are important. It is specified in this paper the relationship between landownership and the urban map in Delegación Coyoacán and in the land of the old hacienda San Antonio Coapa.

* Este trabajo fue publicado en: *Ería*. Revista de Geografía. 1991. No. 24-25. Universidades de Oviedo y Cantabria.

Palabras clave/Key words.

Geografía urbana, Ciudad de México, ejidos / Urban geography, City of México, ejidos.

La multiplicidad de enfoques que suscita el fenómeno urbano se hace manifiesta en el caso de la ciudad de México. Una de las mayores aglomeraciones urbanas del mundo, cabeza indiscutida de un país inmerso en un fuerte crecimiento demográfico, la mayor ciudad de América Latina presenta un amplio abanico de temas de interés para el geógrafo. Entre ellos no es el menor la singular morfología que la aglomeración presenta, expresada por una edificación de escasa altura extendida por una gran superficie y con grandes ámbitos de plano homogéneo; en conjunto, son no menos de 20 millones de habitantes los que residen en una mancha edificada superior a los 1,000 kilómetros cuadrados.

Una presentación morfológica de la ciudad es tarea muy amplia, sin embargo, en la medida que plano y alzado de la ciudad condensan un buen número de factores, desde físicos a culturales, su tratamiento rebasa con mucho el marco de una nota y nuestras propias posibilidades. Es por ello, que aquí sólo pretendemos ahondar en un aspecto, la relación existente entre propiedad territorial y plano urbano, y aún en un fragmento reducido de la ciudad; no obstante, este pequeño análisis es precedido de una visión sintética de los trazos explicativos de la ciudad mexicana al respecto. E inclusive tales propósitos deben insertarse en la perspectiva de la geografía española, tan ajena y distante a la realidad latinoamericana, que pueda disculpar el manejo de categorías tan generales y la presentación de realidades tan obvias.

I. LA CIUDAD DE MÉXICO.

El crecimiento urbano mexicano ha tenido lugar bajo distintos marcos culturales y urbanísticos, en paralelo a las grandes etapas de la historia del país. La ciudad colonial tiene una organización de clara inspiración española, en tanto que el crecimiento del siglo XIX adopta modelos franceses con preferencia. Y el gran aumento de la mancha edificada en el siglo XX, cubierto en especial desde 1940, ha sido asimilado al de las ciudades norteamericanas (Bataillon, 1968:27), si bien con unas condiciones sociales extremas, que nos remiten más bien al "subdesarrollo americanizado" que caracteriza a México (Santos, 1974).

La mayor parte de la mancha urbana se ha generado con un grado escaso de control urbanístico. La ciudad colonial tenía unos límites concretos y el crecimiento decimonónico se controló hasta cierto punto por el municipio, pero la fuerte expansión de la ciudad, iniciada desde 1930, cuando apenas tenía un millón de habitantes, ha tenido lugar en un marco muy permisivo:

"México se ha extendido de una manera anárquica... ha visto construir rápidamente fraccionamientos populares nuevos, muy vastos, en algunos años conjuntos de estándar medio; ciudades perdidas han surgido al azar, tanto a pocos metros de los "barrios bellos" como dondequiera que un poco de terreno baldío se encuentre..." (Bataillon y Riviere D'arc, 1979:76).

La variedad de modelos organizativos y la permisividad han propiciado unas variaciones significativas en el plano de la ciudad, pero antes de analizarlas, cabe reparar en dos circunstancias de gran trascendencia: el emplazamiento y los grandes cambios habidos en la titularidad de las tierras periurbanas.

1. LAS BASES FÍSICAS DE LA CIUDAD.

La ciudad se originó al borde de un lago en una cuenca endorreica rodeada de montañas y junto a un llano salpicado de conos volcánicos. La relación de la ciudad con su medio físico ha sido cambiante en el tiempo, colonizando en tiempos recientes medios antes considerados hostiles, como son los campos de lava, los llamados "pedregales". Pero más significativo ha sido el cambio del propio medio, en su eslabón más débil, el de las aguas de inundación periódica, progresivamente escasas por efecto del mismo crecimiento urbano.

En un principio, la posición del lago y de las montañas más cercanas a la ciudad fue determinante para la orientación del crecimiento, como se señalaba en los años cincuenta:

"El centro histórico de la ciudad, el Zócalo, no es ya el centro geográfico de la misma. Las razones para esto son principalmente topográficas. El crecimiento hacia el oriente del Zócalo, se ha visto estorbado por las desventajas de construir directamente sobre el antiguo lecho del lago. Así pues, históricamente la ciudad ha crecido hacia el occidente, a través de las avenidas Madero y Juárez y el Paseo de la Reforma. Sin embargo, el movimiento hacia el occidente no podía continuar indefinidamente a causa de la cadena de montañas que están atrás de Chapultepec. El México moderno, tal como existe, sólo ha podido llegar a crecer extendiéndose hacia al norte y hacia el sur..." (Dotson y Dotson, 1957:58-60).

Pero la ciudad sobrepasó el ámbito de los llanos señalado por los Dotson. Primero se ocuparon las zonas montañosas más cercanas; en el flanco occidental se ocuparon los valles fluviales que cortaban las corrientes de lava, las denominadas "barrancas". Y buena parte de las montañas aisladas en el llano, incluida la Sierra de Guadalupe, veían trepar por sus laderas a las barriadas de urbanización marginal. Y el obstáculo meridional también se superó parcialmente: los "pedregales" se ocuparon, a pesar de los problemas de drenaje existentes, merced a la instalación de grandes equipamientos públicos y barriadas de diferente significación social. Pero aunque la ciudad mordiera la base de las montañas occidentales y meridionales su progresión en tal sentido era muy limitada, habida cuenta de la propia entidad topográfica de los obstáculos y de la preocupación creciente por los asuntos ambientales, como demuestra la reciente política proteccionista de la sierra meridional del Ajusco.

Más sencillo resultaba progresar frente al otro obstáculo, el lago, máxime cuando la mengua de aguas era generalizada. El lago más involucrado con la ciudad, Texcoco, había tenido una reducción aparatosa de superficie en este siglo¹ e igual ocurría con las láminas de agua meridionales, Xochimilco y Chalco, y septentrionales, Zumpango. La razón de la desecación lagunar se vincula al aprovechamiento urbano de las aguas de la cuenca. En un comienzo se privó a los lagos de sus aportes superficiales, al canalizar ríos y fuentes; y a partir de 1936 se inició la extracción de agua subterránea, mediante el bombeo en pozos cada vez más profundos. El descenso progresivo

¹ Según un mapa de 1899 (Apenes, 1947, lámina 4) su extensión era de unas 12,000 Has., y en la actualidad el espacio allí acotado para el sistema hidráulico de la región no supera las 4,000 Has.).

del manto acuífero subterráneo secó los lagos e incluso propició el paulatino hundimiento del centro de la ciudad (Moreno, 1987).

El derrame de la ciudad sobre los primitivos obstáculos, la montaña y los lagos, ha tenido una impronta diferente sobre el plano. Más tradicional ha sido la ocupación de la montaña, pues se han respetado las estructuras de propiedad en las lomas y en los pedregales; no obstante, se han derivado barridas lineales en la ocupación ilegal del fondo de las barrancas. La urbanización de los antiguos lagos ha tenido una singularidad mayor; en terrenos de titularidad controvertida se han generado grandes barridas, casi siempre de cuadrícula rigurosa, que destacan poderosamente en el plano de la ciudad. La barrida de Nezhualcóyotl es la más llamativa, con sus 4,000 hectáreas parceladas en los años sesenta sobre el vaso de Texcoco, pero también es importante la parcelación regular que en los años ochenta se ha venido realizando en el antiguo lago de Chalco.

En resumen, los componentes físicos orientaron durante un tiempo el crecimiento de la ciudad merced al obstáculo combinado de las montañas y los lagos. En las últimas décadas, la ocupación de los lagos desecados ha propiciado grandes barridas muy llamativas por la rotundidad de su cuadrícula.

2. LA PROPIEDAD DE LA TIERRA PERIURBANA Y SU PARCELACIÓN.

La estructura de la propiedad de la tierra en los alrededores de la ciudad de México presentaba a fines del siglo XIX un notable predominio de las fincas grandes en una perspectiva urbana, aunque no para los parámetros territoriales del

Nuevo Mundo. Las propiedades rústicas más pequeñas se medían en decenas de hectáreas, en tanto que la mayor parte de la superficie era ocupada por grandes fincas, las haciendas, de cientos, y aún millares de hectáreas.

La ausencia de un ruedo agrícola minifundista puede explicarse por el predominio de la propiedad comunal en el sustrato indígena. A grandes rasgos puede afirmarse que la propiedad comunal indígena está en la base también del elevado tamaño final de las fincas rústicas, pues la descomposición de la primera a lo largo del siglo XIX benefició de modo claro a los titulares privados emergentes. En concreto, la ley de desamortización de las fincas de las corporaciones civiles y religiosas del año 1856 señala el punto final de la propiedad comunal indígena en el Valle de México, transfiriéndose las fincas indígenas, como potreros y ranchos de cultivo a los grandes arrendatarios (Lira, 1983). Sí que había unos ruidos mínimos en torno a los poblados indígenas, que salpicaban el valle, pero suponían poca superficie en el conjunto periurbano.

Este conjunto de medianas y grandes propiedades parecía llamado, pues, a albergar el crecimiento de la ciudad en barridas de gran tamaño, pero la Revolución Mexicana de comienzos de siglo iba a cambiar la estructura de la propiedad, modificando a la vez el modo de incorporación tradicional de las estructuras rústicas al mercado del suelo urbano.

El hito fundamental de la propiedad agraria mexicana es la Ley de la Reforma Agraria de 1915, cuyos principios básicos se incorporaron al artículo 27 de la Constitución de 1917. La pieza clave de la nueva organización es el ejido, sobre tierras expropiadas a los hacendados y entregadas en usufructo a los pueblos y comunidades que "carezcan

de tierras o no las tengan en cantidad suficiente para satisfacer sus necesidades" (Lugo y Bejarano, 1981:68). En realidad, la reforma agraria daba una parcial respuesta a las exigencias indígenas acerca de la devolución de tierras comunales, uno de los fundamentos de la Revolución Mexicana.

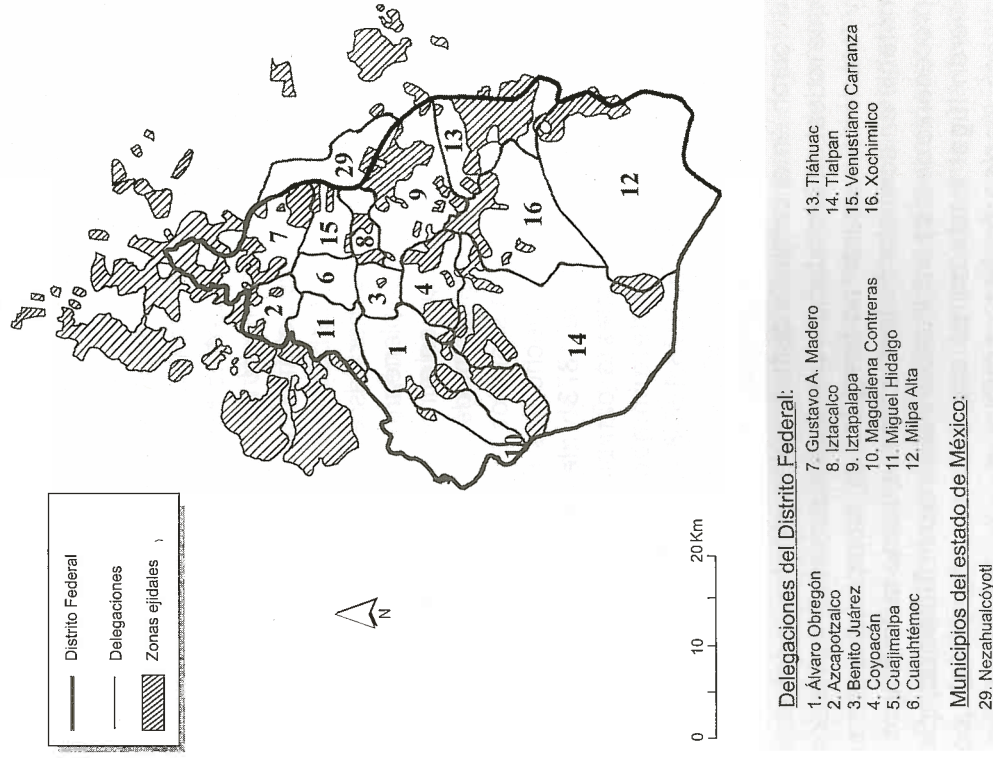
Los ejidos surgieron en los alrededores de la ciudad de México, atendiendo a las reivindicaciones de los poblados indígenas y a costa, principalmente, de las grandes haciendas, pero respetando también a la denominada "pequeña propiedad". El límite superficial de la misma se fijó al principio en 75 hectáreas, de modo que todas las fincas periurbanas menores a tal superficie no eran expropiables; y lo mismo ocurría con las grandes fincas en proceso de parcelación o las de uso urbano o periurbano. Por lo tanto, la creación de los ejidos discriminó entre las fincas periféricas atendiendo a su tamaño y uso.

La creación de ejidos en el Distrito Federal (DF) fue bastante temprana, pues ya hacia 1938, según constaba en la Carta Ejidal, había 74 ejidos que cubrían un total de 25,888 hectáreas (Cruz, 1981:512). Era sólo un 17% de la superficie total del DF, pero la proporción era mayor en las áreas situadas a 3 ó 4 kilómetros del borde construido de la ciudad, alcanzando hasta un 39% en la Delegación Gustavo A. Madero y un 57% en la Magdalena Contreras. En su conjunto, los ejidos adoptaron una disposición anular y periférica con respecto a la mancha edificada, con una aureola intermedia de fincas semiparceladas, troceadas en unidades menores a 75 hectáreas o con usos no agrarios (figura 1).

En realidad, pues, hasta la creación de los ejidos derivada de la Reforma Agraria, la ciudad de México creció

Figura 1

Zonas ejidales de la ciudad de México



Fuente: Varley (1958,81). Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT, Universidad de Guadalajara.

merced a la parcelación de las fincas rústicas privadas que la rodeaban.

La expansión superficial de la ciudad fuera del núcleo colonial se produjo en la segunda mitad del siglo XIX, de un modo espectacular:

"En sólo 50 años su área, que en 1858 era de 8.5 Km² se amplía 4.7 veces y ocupa en 1910 una superficie de 40.5 Km². Su crecimiento demográfico aumentó 2.3 veces, de 200,000 pasa a 471,000 habitantes" (Morales, 1978:190).

En términos generales el ensanchamiento de la ciudad tuvo lugar sin un planeamiento previo, de modo que el nuevo callejero surgió en el molde de las fincas rústicas de las afueras, y en el mejor de los casos como fruto de contratos de concesión suscritos entre los fraccionadores y el ayuntamiento. De hecho, los Reglamentos sobre la creación de colonias, de 1873 y de 1903, establecían la cesión gratuita de viales a cambio de la exención de impuestos y fijaban determinadas condiciones de urbanización (Morales, 1978:196-8).

Las nuevas colonias, o fraccionamientos, se ubicaron en el conjunto de haciendas, ranchos y potreros que rodeaban la ciudad. La correlación entre la finca rústica y la colonia urbana no fue siempre completa, pero sí notable en conjunto. Hubo haciendas, como la de Aragón, procedente de las parcialidades indígenas de Tlatelolco, que dieron lugar hasta a tres colonias, pero también hubo agregación de potreros para formar una sola (Morales, 1981). En la mayoría de los casos, la identidad entre finca rústica y colonia urbana es efectiva, generando una masividad característica del tejido urbano, que pasa a estar formado

por unidades coherentes de considerable tamaño. Así, no son raras las de superficie superior a las 100 hectáreas, como las de Roma, la Teja o Cuartelito.

En consecuencia, la regularidad del callejero es notable, con una cuadrícula orientada bien reconocible en el plano, coincidente con el ámbito de las diferentes colonias (Morales, 1987:67). En las elegantes barriadas situadas al suroeste del núcleo colonial, aledaños al Paseo de la Reforma, se evidencia el empleo de un nuevo diseño urbanístico, que con avenidas en diagonal y glorietas circulares de inspiración francesa, rompía la dirección general de la retícula de la ciudad, orientada de acuerdo a los puntos cardinales. Se ha señalado que "tres siglos y medio de tradición española reflejada en su trazado reticular y sus plazas centrales se rompen bruscamente para incorporar los conceptos urbanísticos afrancesados" (Morales, 1978:189).

La urbanización de la aureola intermedia entre la mancha edificada en 1910 y la corona ejidal no ha sido tan estudiada como el desarrollo urbano previo a 1910, pero la misma cartografía contemporánea evidencia que el proceso seguido no difería apenas del anterior. Los ferrocarriles periféricos ya estaban en funcionamiento a fines de siglo y propiciaron el surgimiento de parcelaciones periféricas. Las colonias se ubicaron en las matrices agrarias, de tamaño considerable por lo general; propiciando una cuadrícula muy rotunda. Por ejemplo, en el sector oriental de la delegación Benito Juárez, la parcelación de grandes haciendas, como la Narvarte y Portales, se inició tempranamente y ha dejado huellas claras en el plano. En concreto, la colonia Portales ocupa unas 190 hectáreas, justo en el límite meridional con Coyoacán.

El conflicto ha existido, y sigue manifestándose todavía en la actualidad, pero con una postura siempre favorable a las demandas de suelo urbano. En realidad, el declive de los ejidos a costa de la ciudad es general a todas las ciudades del país que los tuvieron en abundancia, constituyendo un rasgo distinto del crecimiento urbano mexicano.

El resumen de la desaparición del ejido periurbano en la ciudad de México es espectacular. De las 25 mil hectáreas existentes en 1938 en el DF, en el período de 1940-1976 fueron expropiadas por el Estado 4,971 hectáreas, se permutaron con promotores privados otras 3,982 hectáreas, y fueron vendidas ilegalmente 6,585 hectáreas (Cruz, 1981). La tierra ejidal y comunal proporcionó, a través de esas vías legales e ilegales, el principal caudal de suelo urbanizable, constituyendo casi la mitad del suelo afectado por el crecimiento urbano en todo el DF (Scheingart, 1987:453). En el conjunto del proceso, los criterios sociales, políticos y económicos dominantes han estado muy alejados del respeto a los logros de la Reforma Agraria y a los intereses agrarios de los ejidatarios; por el contrario, se ha actuado de modo muy proclive a los intereses urbanos, favoreciendo al capital privado del sector inmobiliario.

Las expropiaciones de ejidos en el DF, en el período 1940-1976, se destinaron, casi a partes iguales, a la creación de zonas industriales, equipamientos y viviendas. Caso ejemplar de la primera situación es la refinería de petróleo "18 de Marzo", instalada en plena ciudad, que supuso la expropiación de 87 hectáreas entre 1946 y 1949 (Mortera, 1981). Muy llamativo como equipamiento es la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), conseguida por la expropiación de 1,040 hectáreas

en el año de 1946 (Lugo y Bejarano, 1981:122). Y también es destacable la enorme Central de Abastos, levantada en una zona de antiguas chinampas y lograda por expropiación en un proceso ciertamente polémico (Reid, 1985). Por su parte, se ha señalado que las zonas expropiadas para vivienda de interés social han sido parcialmente revendidas a promotores privados que han llevado adelante urbanizaciones de elevado precio (Scheingart, 1981:179).

La cesión de tierra ejidal a través de las permutas tuvo lugar sólo hasta 1971, en que se dejó de ser legal, y dio lugar, por lo usual, a nuevas barriadas residenciales a cargo de promotores privados. Por permuta se consiguieron entre 1950 y 1959, las 922 hectáreas que conforman la barriada del Pedregal de San Angel, una de las más afamadas zonas de residencia de elites urbanas, en lujosas construcciones unifamiliares. Y por el mismo procedimiento obtuvo suelo ejidal el "Club de Golf México", con 83 hectáreas al sur de la ciudad; bien es verdad que el aval para la permuta golfística era notable, pues el mismísimo presidente de la República, Miguel Alemán, figuraba como socio del club (Lugo y Bejarano, 1981:130-32).

Las ventas ilegales o las invasiones de ejidos son una de las vías más transitadas en la gestación de las barriadas periféricas en México. Se reconoce que las ocupaciones de ejidos son "en general toleradas por el Estado (a través de negociaciones con los comisarios ejidales) para moderar los conflictos que podrían surgir por la falta de soluciones alternativas" (Perló y Scheingart, 1984:114) y que "la comercialización ilegal de la tierra en el ejido, en lugar de constituir un problema, significaba una fuente de ingresos para los ejidatarios" (García, 1981:1447). Esta tolerancia oficial culminó en 1973 con la creación de la Comisión de Regulación de la Tenencia de la Tierra

(CORETT), organismo oficial encargado de legalizar las situaciones ilegales de ejidos urbanizados². Con tal propósito, ya había expropiado en 1982 un total de 6,824 hectáreas en la ciudad de México (Varley, 1988:96).

En suma, la corona ejidal ha tenido un proceso urbanizador diferente a las parcelaciones en fincas privadas que explicaban el crecimiento urbano antes de la Revolución Mexicana. Pero para la urbanización ejidal es difícil dar esquemas organizativos comunes, pues el tamaño de los ejidos dependía de la dimensión de los poblados indígenas y de la abundancia de tierras disponibles. A su vez, los diferentes mecanismos de urbanización del ejido, expropiación, permuta y venta ilegal o invasión, conservan de modo diferente el molde de la propiedad ejidal. Un cambio de escala permitirá profundizar en la relación existente entre la propiedad rústica y el plano de la ciudad de México.

II. LA DELEGACIÓN COYOACÁN

Es Coyoacán un núcleo con notable carga histórica, pues en él abundan los poblados indígenas e inclusive tuvo una pionera instalación de los conquistadores españoles, antes de decidirse por el asentamiento definitivo en la ciudad de México (Orozco y Berra, 1854:29). Y las características topográficas explican parcialmente esta concentración.

Los pedregales del Sur de Coyoacán son las coladas de lava del volcán Xitle, uno de los más recientes de la cuenca de México. Constituían unos terrenos de gran

² La CORETT sigue actuando en todo México. En casetas ubicadas en las propias urbanizaciones se informa de las ventajas del proceso de regularización. Y en folletos publicitarios se ilustra, con historias dibujadas, de los pasos que deben seguirse con el objeto final de obtener la escritura.

pobreza agrícola, pero estaban situados por encima del nivel máximo de los lagos, razón por la que los poblados se instalaron en sus bordes. El sector oriental de la delegación formaba parte de los antiguos humedales, cercanos al canal de Chalco, que delimita precisamente el borde oriental del área.

La diferente naturaleza de los terrenos, volcánicos o aluviales, tenía repercusiones claras en el aprovechamiento agrícola y, por extensión, en la propiedad agraria. En realidad, a comienzos del siglo XX tanto los pedregales como los antiguos humedales estaban en manos de la gran propiedad. Pero mientras en los primeros los aprovechamientos eran mínimos, reducidos a una ganadería extensiva, las haciendas orientales regaban las tierras para producir maíz y forrajes, pudiendo mantener una importante cabaña ganadera. Entre ambas unidades, los barrios indígenas tenían en su rededor un ruedo minifundista, que contrastaba con el resto.

Dado que el borde norte de la delegación dista unos 8 kilómetros del centro histórico, el Zócalo, Coyoacán se mantuvo mucho tiempo al margen del proceso de crecimiento de la ciudad central y los primeros impulsos llegaron de la mano de la segunda residencia, en paralelo al tendido de los ferrocarriles suburbanos.

A fines del siglo XIX, Coyoacán tenía dos líneas férreas de unión con México: al Oeste, el ferrocarril de San Angel, y al Este, la línea de Tlalpan. Precisamente el ferrocarril de San Angel estuvo en la base de la pronta urbanización de la colonias de Panzacola y del Carmen. Esta última, ubicada al noroeste de la delegación, merece un comentario específico, pues es un modelo de la colonia suburbana del período porfirista.

La colonia del Carmen era una segregación de una unidad territorial mayor, la hacienda de San Pedro. Aún con ello tenía una superficie considerable. Se inauguró en el año de 1890, a la vez que la línea de ferrocarril de San Angel; a ambas efemérides asistió el propio general Porfirio Díaz. En realidad, la colonia llevaba el nombre de la esposa del general, pues su confesor era el promotor de la barriada. Según rezan las crónicas, Díaz "auguró prosperidad a la nueva colonia, y afirmó que estaba cierto que su predicción se realizaría, porque el Padre Violante había ya fundado otras con sorprendente éxito" (Sosa, 1890:62).

En esta tesitura, Coyoacán se consolidó como un importante núcleo de segunda residencia y tenía una importante colonia inglesa y americana. En 1905 esa influencia anglosajona se concretó en la creación de un campo de golf, el Churubusco Country Club; para ello adquirieron 153 hectáreas al este del ferrocarril de Tlalpan, es decir, en los antiguos humedales y pertenecientes al rancho Natividad.

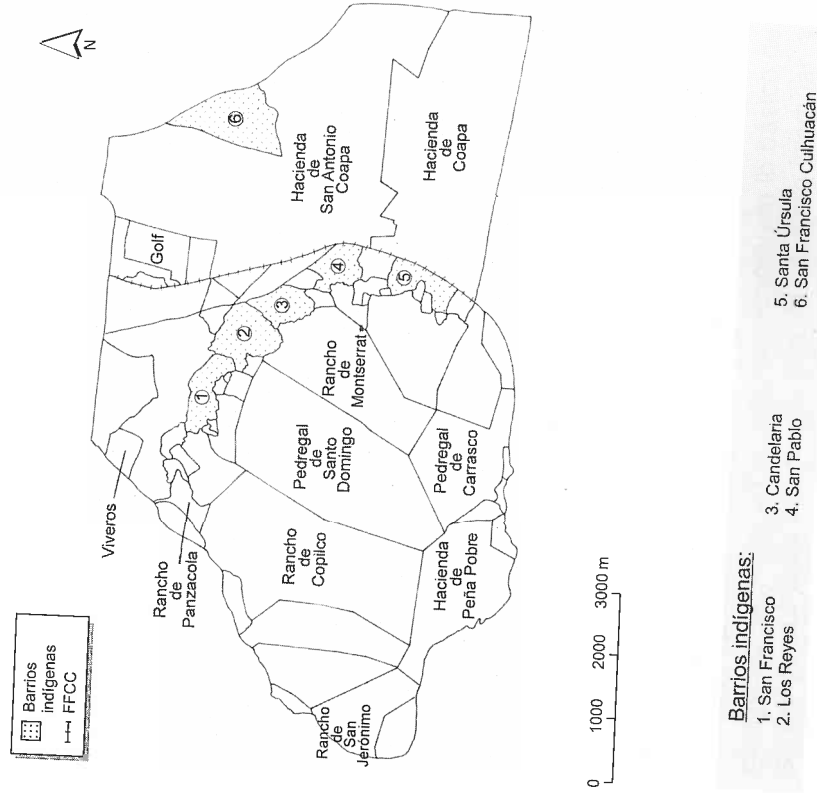
Entre tanto, los poblados indígenas se mantuvieron al margen del proceso urbanizador, continuando con los cultivos de maíz en sus ruidos agrícolas, a pesar de las protestas de la población recién llegada, que hubiera deseado apropiarse de sus fincas (Sosa, 1890:51-2). En la actualidad, el plano urbano sigue recogiendo lo básico de las antiguas trazas indígenas, con un callejero irregular y manzanas de gran tamaño.

A pesar de este claro carácter suburbano, Coyoacán no permaneció ajeno a las transformaciones agrarias de la Revolución. Los poblados indígenas solicitaron tierras ejidales y las obtuvieron de las grandes haciendas, que fueron fragmentadas. Las mayores propiedades eran las

haciendas orientales; San Antonio Coapa, al Norte, sumaba 1,600 hectáreas y Coapa al Sur, con 2,166 hectáreas, aunque parte de su superficie estaba en las delegaciones vecinas. De menor tamaño, aunque considerable, eran las fincas de los pedregales, pues en su mayor parte medían su superficie en cientos de hectáreas (figura 2).

La inserción urbana en las grandes propiedades rústicas es bastante clara. Como ya se indicó, los terrenos de Copilco, convertidos en Ejidales, fueron expropiados para instalar el recinto de la UNAM. La finca limítrofe, el Pedregal de Santo Domingo también ha generado una barriada propia, nacida en 1971 de una rápida invasión organizada, pues en 4 días se instalaron 20,000 personas (Ward, 1985:34). El rancho de Montserrat y el Pedregal de Santa Ursula también se reconocen hoy por contener barriadas con cuadrículas independientes. No obstante, en las haciendas de los humedales, la relación es menos clara, pues la finca matriz importante para la urbanización no es la antigua hacienda, sino los ejidos que de ella surgieron. El detalle de la fragmentación territorial de la hacienda San Antonio Coapa así lo pone de manifiesto.

Figura 2
Grandes propiedades rústicas
en Coyoacán hacia 1920



Barrios indígenas:

- | | | |
|------------------|---------------|----------------------------|
| 1. San Francisco | 3. Candelaria | 5. Santa Úrsula |
| 2. Los Reyes | 4. San Pablo | 6. San Francisco Culhuacán |

Fuente: plano predial de la municipalidad de Coyoacán, escala 1/10.000, año 1925.
MOB, número 1.175.
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara.

III. LA URBANIZACIÓN DE LA HACIENDA SAN ANTONIO COAPA.

Los usos del suelo en la hacienda San Antonio Coapa se han modificado mucho en los últimos ciento cincuenta años, en paralelo al fulgurante crecimiento de la ciudad. Además de los cambios territoriales, los problemas sociales y políticos han afectado a la propia integridad física de la propiedad, propiciando una singular evolución. En la evolución histórica de la finca se reconocen varias etapas, marcadas por el estallido de conflictos para la apropiación del suelo, sea por motivos rústicos o urbanos.

1. LA APROPIACIÓN DE LA TIERRA.

La creación de la hacienda se vincula de modo claro a la apropiación de tierra indígena. A principios del XIX el Juzgado de Capellanías tenía entablado el pleito contra la hacienda y una toma de posesión judicial de la misma en 1808 tuvo que suspenderse en Xochimilco "por haberlo embarazado los Yndios"³. En los títulos más antiguos no constaba la extensión de la finca, prueba de lo poco efectivo del dominio, y sólo en el XIX se llega a una delimitación cierta; la finca se engrandeció con bienes del Arzobispado (de su Juzgado de Capellanías y Obras Pías) y con la ciénega de Dolores, perteneciente a la Parcialidad de Culhuacán, obtenida primero a censo enfiteútico y de modo definitivo en 1856⁴.

Esta apropiación de tierra indígena o de origen eclesiástico era una vía usual, pues el rancho de Natividad, colindante a la hacienda por el Oeste, se había originado también con tierras comunales de Coyoacán, adquiridas a censo en 1850, y en fincas compradas en desamortización

³ AGNO, Joaquín Barrientos, 28-septiembre-1810.

⁴ AGNO, Ramón de la Cueva, número 169.

procedentes del Convento de San Diego Churubusco⁵.

Con el cambio de siglo, se produjo una intensificación agraria vinculada a los ferrocarriles suburbanos. La hacienda contaba con dotación de agua, conseguida también a censo y procedente de manantiales sitos en los pedregales occidentales. Y el cultivo de plantas forrajeras permitía mantener una importante cabaña bovina; tampoco faltaba el cultivo de maíz. En otra finca limitrofe, el rancho de Xopetingo, se instaló en 1915 una explotación lechera, inmediata al ferrocarril. Pero junto a esa mayor productividad agraria, también comenzó la demanda de suelo urbano, como muestra la creación en 1905 del campo de golf, como ya quedó dicho.

A pesar de lindar con la instalación deportiva, la hacienda sufrió los embates de la Reforma Agraria. A la luz de la documentación ejidal, custodiada en el Archivo de la Secretaría de la Reforma Agraria (ASRA), es posible reconstruir la secuencia de los hechos. Una vez concluido el proceso revolucionario y puestos en marcha los mecanismos reglamentarios de la reforma, las comunidades indígenas solicitaron la dotación de los ejidos, ante las que el propietario afectado podía oponer recurso de amparo o encontrar el modo de ser incluido en la "pequeña propiedad".

Los dueños de la Hacienda San Antonio Coapa intentaron dividir la finca durante el proceso revolucionario, pero les faltaba el conocimiento de cuál sería la superficie máxima no expropiable, y tampoco podían llevar a escritura pública las ventas, porque no llegaban a un acuerdo con las autoridades del Distrito Federal sobre el pago de

⁵ AGNO, Coyoacán, 8-octubre-1850.

contribuciones. Cuando se firmaron las escrituras de venta de la hacienda en 21 porciones de 75 hectáreas cada una, en 1922, ya era demasiado tarde, pues había peticiones en curso para la dotación de ejidos de pueblos cercanos. Como indicaba el Secretario General de la Comisión Nacional Agraria al propietario, no se reconocía "la validez de los fraccionamientos de los predios que se llevan a cabo cuando sobre las tierras de dichos predios está pendiente una acción de restitución o dotación de ejidos a los pueblos colindantes"⁶.

Las fechas cobraban gran importancia, pues. Cuando se escribió la venta de la Hacienda a los diferentes compradores, los fraccionistas, el 12 de agosto de 1922, ya habían solicitado tierras cuatro pueblos: Culhuacán, Churubusco, Mexicaltzingo y San Pablo Tepetlapa. Y al año siguiente, 1923, fueron en efecto dotados todos ellos con ejidos. Diferente suerte corrió el pueblo de la Candelaria, que había solicitado la dotación del ejido en diciembre de 1922. La Candelaria consiguió en marzo de 1924 la concesión de 205 hectáreas de la hacienda para 180 ejidatarios, pero hubo un recurso de amparo de los dueños, los fraccionistas, que consiguieron un fallo favorable en julio de 1927, ordenando la devolución de las tierras. La sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideraba que la subdivisión de la hacienda no se había hecho "con el propósito de eludir el cumplimiento de las Leyes Agrarias y en perjuicio del pueblo de La Candelaria" y que los lotes resultantes no podían servir para la dotación de ejidos por ser "pequeñas propiedades"⁷.

La devolución de las tierras de la Candelaria animó a los fraccionistas de la Hacienda, que propusieron

⁶ Escrito de fecha 1-julio-1922. ASRA, 23/934. Candelaria.

⁷ ASRA. 23/934.

soluciones de compromiso a los ejidatarios de los restantes pueblos; la opción más común consistía en devolver 1/3 de las tierras ejidales a los fraccionistas, conservar los pueblos otro tercio y el resto comprarlas a un precio convenido. En diciembre de 1927 consta que al menos un centenar de los primitivos ejidatarios de la Candelaria admitió "componendas con los propietarios de las fincas afectadas". No obstante, los restantes solicitaron de nuevo una dotación de tierras, consiguiendo en enero de 1928 cien hectáreas para otros tantos ejidatarios. Esta nueva decisión presidencial condujo al fracaso los posteriores intentos de pactos a cargo de los fraccionistas, a pesar de que éstos sostenían en junio de 1928 que contaban con la "buena voluntad y simpatía por el proyecto" de la Secretaría de Agricultura y Fomento y con la equiescencia por escrito de los ejidatarios⁸.

En octubre de 1928, pues, gran parte de la Hacienda había sido fragmentada entre 5 ejidos, que sumaban 1,178 hectáreas para un total de 1,398 ejidatarios. El cambio de propiedad no se había producido sin problemas. Antes de la asignación ejidal, la propiedad jugaba con la baza de negar empleo a los solicitantes de los ejidos⁹. Y también constan cartas de la propietaria en julio de 1922, dirigidas al Presidente de la República desde un prudente domicilio londinense o parisino, ofreciendo la donación gratuita de tierras inmediatas a los pueblos. En cualquier caso, el desmantelamiento de la hacienda fue notable,

⁸ En ese pretendido pacto, el precio del tercio vendido se cifraba en 1,500 la hectárea, cuando el fraccionamiento de la hacienda en 1922 se realizó a 1,200 pesos la hectárea.

⁹ Como indicaban en un telegrama de enero de 1923 los habitantes de Churubusco: "... ni siquiera ocupa ya nuestros servicios la Señora Escandón, disgustada por nuestra solicitud de tierras....". AGN. OC-818-C-70.

quedando reducida al casco y a unos alfalfares inmediatos. Tampoco pudo la hacienda mantener el suministro de las aguas, pues éstas se asignaron a los ejidos o se declararon de jurisdicción federal entre 1923 y 1924¹⁰.

2. EL CICLO AGRARIO DE LOS EJIDOS

Los ejidos creados en la antigua hacienda tenían un cariz ciertamente suburbano, dada la vecindad del ferrocarril de cercanías y el campo de golf. De hecho, las fincas no expropiadas a los fraccionistas se valoraban por su calidad urbana y se agruparon en 1934 bajo la rúbrica social de "Fraccionadora San Antonio Coapa, S. A" con el objeto social encaminado a "el fraccionamiento y urbanización de los terrenos"¹¹. En realidad, el suelo repartido era escaso, pues resultaba a menos de una hectárea de tierra por ejidatario, lo que debió influir en la búsqueda o el mantenimiento de trabajo complementario.

Ya los primitivos propietarios de la hacienda ponían en duda el carácter campesino de algunos ejidatarios, en especial de los pueblos más cercanos a la capital, pues denunciaban en 1926 que en Churubusco y Candelaria "se han declarado indios comuneros del pueblo para el efecto del ejido, conductores y motoristas de la Cía. de tranvías, choferes, artesanos y aun individuos de nacionalidad dudosa, quizá españoles" y acusaban a algunos beneficiarios de "poner establos, edificar casas, subarrendar"¹². Llegó a haber conflictos internos entre los ejidatarios por tal motivo, como el ocurrido en el ejido de la Candelaria entre 1937 y 1939, cuando se desposeyó de

¹⁰ Se trata de los manantiales de Santa Ursula, San Pablo y Peña Pobre. Este último daba un caudal de 31 litros por segundo, según aforo de diciembre de 1923.

¹¹ AGNO. Antonio Jáuregui, 6-febrero-1934.

¹² ASRA, 23/934

sus derechos a seis ejidatarios acusados de "no ser campesinos", pues trabajaban en la Compañía de Tranvías de México, y hay indicios de que el trabajo complementario está extendido en dicho ejido¹³.

Por otro lado, el rápido crecimiento de la ciudad iba en contra del valor agrícola de las tierras. El principal apoyo de los cinco ejidos, el riego, comenzó a flaquear en 1940, fecha en la que el agua de los manantiales entregados al ejido de San Pablo Tepetlapa pasó a disposición del DF, que los destinó al abastecimiento urbano¹⁴. El paso de tierras de riego a temporal asestaba el golpe definitivo a la viabilidad agraria de los ejidos, generalizando el trabajo complementario y propiciando usos del suelo no agrarios, como la fabricación de tabiques, documentada para 1952 en el ejido de Candelaria.

En última instancia, el talante agrícola de los ejidatarios sería puesto a prueba a lo largo de la tramitación de permutas con las que los promotores urbanos se harían con el terreno de cuatro de los ejidos.

3. LA URBANIZACIÓN DE LOS EJIDOS.

Ya en los años 40 había solicitudes de suelo ejidal para levantar viviendas. La primera noticia en tal sentido data de 1942, cuando el Sindicato de trabajadores de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión solicitaba que se expropiaran 15 hectáreas del ejido Churubusco para

¹³ En un escrito de apoyo a sus compañeros, de fecha 31-marzo-1937, el sindicato de tranvianos denunciaba que de generalizarse la medida "tal asunto afectaría a otros muchos que sin ser tranvianos, tienen pequeños expendios de flores, frutas, etc., en los mercados de esta capital o son obreros pertenecientes a otros sindicatos". ASRA 23/934.

¹⁴ ASRA, 272.2/49.

construir 312 viviendas¹⁵. Tres años después se pedían 44 hectáreas del ejido de San Pablo Tepetlapa por el Sindicato de trabajadores de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, también por la vía expropiatoria. Las peticiones iban en contra de los intereses de los ejidatarios, que se manifestaron en contra de la expropiación¹⁶. Tales solicitudes no prosperaron, pues a partir de 1943 se reguló el carácter de las expropiaciones de ejidos en el DF.

La presión urbanizadora sobre los ejidos se concretó a través de las permutas, contempladas en el Código Agrario. Los ejidatarios eran instados a ceder las tierras del DF a cambio de otras que el pretendiente del ejido capitalino tenía o estaba dispuesto a adquirir, casi siempre en otro estado de la Unión. La solicitud de permuta también incluía la propiedad para cada ejidatario de una parcela urbana, ocasionalmente construida, en los terrenos del ejido primitivo. Casi siempre figuraba así mismo el abono de una cantidad de dinero complementaria a modo de indemnización o como mecanismo de capitalización agraria de cara al trabajo de las nuevas tierras. La permuta debía ser aprobada por la mayoría de los ejidatarios en asamblea. Y concluido el trato, el adquiriente del ejido capitalino disponía del suelo a efectos urbanos y los ejidatarios conservaban sus derechos agrarios a través del cultivo de las nuevas tierras.

¹⁵ ASRA, 272.2/54.

¹⁶ José Franco declaraba el 7 de junio de 1946 en la asamblea de ejidatarios de Tepetlapa "que por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia aceptarían la expropiación... considerando de su deber y el de sus compañeros luchar para que sus hijos no sean despojados de lo que tanto trabajo les ha costado obtener por dotación". ASRA, 272.2/49.

Con estas condiciones, es obvio que el proceso fue traumático. Los mismos ejidatarios no formaban un bloque homogéneo, pues había un grado diverso de apego a la tierra y una reacción diferente ante el traslado a otro lugar del país. La presión de los promotores urbanos afectó también al funcionamiento interno del ejido y de sus principales puestos directivos. Además, la dinámica posterior de las nuevas tierras o de las parcelas urbanas en los primitivos ejidos no iba a ser fácil, supuesta la distancia existente entre ellas. En los casos analizados, no faltan ejemplos para demostrar que las permutas consiguieron nuevo suelo urbano en el Distrito Federal, pero desorganizaron por completo a las comunidades ejidales afectadas.

De los cuatro ejidos con documentación disponible¹⁷, el proceso más azaroso se registró en la Candelaria. En 1950 ya hubo una solicitud de permuta, que era apoyada por el Presidente del Comisariado Ejidal y el Delegado de Promoción Agrícola Ejidal en la zona Sur del DF; y consta que hubo amenazas veladas de expropiar en caso de no ser aceptada la permuta¹⁸. Mientras tanto el número de ejidatarios asistentes a las asambleas no llega a la mitad de los miembros y algunos titulares optan por arrendar sus parcelas a otros campesinos, cobrando por ello. A la vez, el uso agrícola está en completa decadencia, indicándose en 1955 que los terrenos "se están explotando con la fabricación de tabique, habiendo ya una gran parte con excavaciones"¹⁹. Precisamente en el mismo año de 1955 hay una solicitud del Jefe del Departamento del DF para

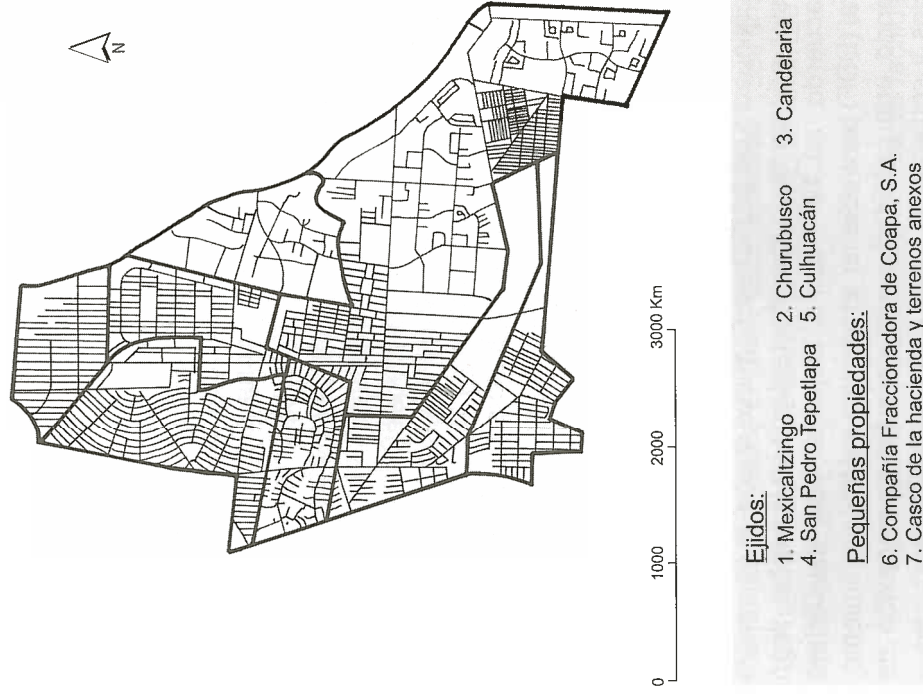
¹⁷ Del ejido de Culhuacán sólo pudimos localizar un expediente en los fondos del ASRA, con información mínima.

¹⁸ Escrito de 52 ejidatarios con fecha 18-octubre-1950. ASRA, 23/934.

¹⁹ ASRA, 272.2/63.

Figura 3

Esquema viario actual de la antigua Hacienda de San Antonio Coapa



Fuente: ciudad de México. Carta urbana 1/140,000.
Edición: Laboratorio de Nuevas Tecnologías, Facultad de Geografía y OT,
Universidad de Guadalajara, expedientes varios del ASRA.

expropiar la totalidad del ejido, con un destino previsto para equipamiento deportivo y espacios verdes; el proyecto tampoco prosperó, a pesar de ser informado favorablemente por el Cuerpo Consultivo Agrario. En los años siguientes hay denuncias de presiones del Delegado Agrario del DF a favor de las permutas y se registran depuraciones entre los ejidatarios por abandono del cultivo de sus parcelas.

La permuta definitiva de la Candelaria se gestó a lo largo de 1958, mientras continuaba la violencia por las ventas ilícitas de parcelas. Hecha pública en 1959, la permuta consistió en 123 hectáreas de naranjal en el estado de Veracruz, 269 hectáreas de magüey y alfalfa en el estado de Hidalgo, y unas compensaciones pecunarias y en especie, incluyendo una casa en la parcela urbana del DF para cada ejidatario. La diáspora de los ejidatarios fue inevitable: algunos ya trabajaban en 1963 en las tierras de Veracruz, pero un tercio del total no se había decidido en 1972 a trasladarse a ninguna de las dos nuevas fincas.

Una vez realizada la permuta no cesaron los problemas. Sólo 29 ejidatarios firmaron las escrituras de grado, entablando juicio los adquirentes para que lo hiciera el resto. La desigualdad en la permuta era notoria²⁰, por lo que continuaron las gestiones. El nuevo dueño, la compañía Excelsior, editora de un importante diario en la capital, llegó a un acuerdo en 1971 con el Departamento del Distrito Federal (DDF) para obtener el permiso del fraccionamiento, abonando una cantidad como derecho de conexión de servicios y cediendo la mitad de la superficie para vías y servicios públicos del fraccionamiento. La última secuencia

²⁰ La propia Secretaría General de Asuntos Jurídicos lo reconocía en escrito de marzo de 1973: "No omito expresarle que la permuta de que se trata constituyó para 'Excelsior' una ventaja económica". ASRA, 23/934.

tuvo lugar en 1973, cuando al constituirse un fideicomiso para la venta de parcelas, se donó una última cantidad compensatoria al Fondo de Fomento Ejidal. En la actualidad, la colonia residencial, titulada Paseos de Taxqueña, está ocupada por viviendas unifamiliares de calidad media y alta, algunas de las cuales han sido sorteadas por el diario "Excelsior" entre sus lectores.

Los mismos procesos descritos para la Candelaria se observan en los otros ejidos, todos los cuales formalizaron sus permutas en el año de 1950. Las negociaciones de permuta pudieron no ser fáciles, pues en Mexicaltzingo hubo no menos de cuatro propuestas diferentes y la permuta finalmente aceptada se vio obligada a incrementar la cantidad abonable en la propia asamblea de ejidatarios que la aprobaba; en este caso hubo una mayor fluidez en el proceso, pues los titulares del ejido pudieron escoger entre varias haciendas alternativas, eligiendo una próxima a la ciudad de México²¹. La dicotomía entre las parcelas urbanas del DF y las nuevas haciendas en otros estados nunca fue conveniente: parte de los ejidatarios de Churubusco denunciaban en 1973 que sus casas de la colonia Hermosillo, en el DF, eran invadidas y pedían permiso para ausentarse del nuevo ejido, en el estado de Guanajuato, para dar solución al problema²². Y el caso contrario se produce en San Pablo Tepetlapa, pues una parte del nuevo ejido, en el estado de Veracruz, también fue objeto de invasiones²³.

Y así mismo queda patente la relativa facilidad con la que los organismos públicos pueden conseguir suelo tanto del promotor como del ejido; en Churubusco, la

²¹ ASRA, 231.6/93.

²² AGN, OC 818-C-70.

²³ ASRA, 23/930.

beneficiaria de la permuta, la compañía "Fraccionamientos Populares, S.A." cedió 5 hectáreas al Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, justo donde hoy se alzan las instalaciones de la Universidad Iberoamericana. Y la presión era fuerte sobre el último suelo ejidal: en las 62 hectáreas conservadas por San Pablo Tepetlapa, en 1976 se pensaba en expropiarlas a favor de la CORETT, y en 1980 se especulaba sobre destinarlas a vivienda y oficinas públicas o a espacios verdes.

En último término, todos los procesos analizados de la conversión en suelo urbano de la antigua hacienda de San Antonio Coapa son expresivos de las condiciones sociales y políticas del proceso urbanizador mexicano. Y el resultado en el plano también es rotundo, con tramas diferenciadas para cada una de las unidades resultantes, ya fueran los ejidos o las zonas mantenidas en régimen de pequeña propiedad (Figura 3).

BIBLIOGRAFÍA.

- Apenes, Ola (1947). *Mapas antiguos del valle de México*. México. Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería de la UNAM (SEFI). ed. facsimilar de 1984, sin paginar.
- Bataillon, Claude (1968). *Las zonas suburbanas de la ciudad de México*. México. UNAM (Instituto de Geografía). 55 p.
- Bataillon, Claude y Riviere D'Arc, Helene (1979). *La Ciudad de México*. México. SEP-Diana. 178 p.
- Cruz Rodríguez, María Soledad (1981). *El ejido en la urbanización de la ciudad de México*. México. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. 88 p. (mimeo).
- Dotson, Floyd y Dotson Lillian Ota (1957). "La estructura ecológica de las ciudades mexicanas", en: *Revista Mexicana de Sociología*, volumen XIX, número 1. pp. 39-66.
- García Peralta, Beatriz (1981). "Estado y capital privado en el fraccionamiento Izcalli-Chamapa". *Revista Mexicana de Sociología*, volumen XLIII, número 4. pp. 1,439-1,464.
- Herrera Moreno, Ethele Ita Martínez, Concepción de (1982). *500 planos de la ciudad de México, 1325-1933*. México. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. 376 p.
- Lira, Andrés (1983). *Comunidades indígenas frente a la ciudad de México. Tenochtitlan y Tlatelolco, sus pueblos y barrios, 1812-1919*. México. El Colegio de México/El Colegio de Michoacán. 426 p.

Lugo Medina, María y Bejarano González, Fernando (1981). *La acción del estado, el capital y la formación de las colonias populares, en la transformación urbana de las tierras ejidales en las delegaciones de Magdalena Contreras y Tlalpan. El caso de la colonia popular Miguel Hidalgo*. México. Universidad Iberoamericana. 379 p. (mimeo).

Morales Martínez, María Dolores (1978). "La expansión de la ciudad de México: el caso de los fraccionamientos" en: Moreno Toscano, Alejandra (Coordinadora): *Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una historia*. México. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Colección Científica, número 61, 2ª edición. 235 p., pp. 189-200.

Morales Martínez, María Dolores (1981). "La expansión de la ciudad de México 1858-1910" en: AAVV *Atlas de la ciudad de México*. México. Departamento del Distrito Federal. pp. 64-65.

Morales Martínez, María Dolores (1987). "La expansión de la ciudad de México (1858-1910)" en: Garza, Gustavo (Compilador) *Atlas de la ciudad de México*. México. Departamento del Distrito Federal/El Colegio de México. 431 p., pp. 64-68.

Moreno Mejía, Sergio (1987). "Sistema hidráulico del sistema federal". en: Garza, Gustavo (Compilador) *Atlas de la ciudad de México*. Departamento del Distrito Federal/El Colegio de México. 431 p., pp. 183-186.

Mortera Ortega, Dora (1981). *La propiedad de la tierra en Santiago Ahuizotla. Historia de un poblamiento 1929-1974*. México. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. 64 p. (mimeo).

Orozco y Berra, Manuel (1854). *Historia de la ciudad de México desde su fundación hasta 1854*. México. Antología editada en 1973. Setententas. 188 p.

Perló, Manuel y Schteingart, Martha (1984). "Movimientos sociales urbanos en México. Algunas reflexiones en torno a la relación: procesos sociales urbanos-respuesta de los sectores populares". *Revista Mexicana de Sociología*, volumen XLVI, número 4. pp. 105-125.

Puig Casauranc, José M. (1930). *Atlas general del Distrito Federal. Geográfico, histórico, comercial, estadístico, agrario*. México. Talleres Gráficos de la Nación. II vols.

Ramírez Saiz, Juan Manuel y Morelos, José Benigno (1987). "Delegación Coyoacán" en: Garza, Gustavo (Compilador) *Atlas de la ciudad de México*. México. Departamento del Distrito Federal/El Colegio de México. 431 p., pp. 260-264.

Reid, Anne (1985). "Las chinampas de Iztapalapa: su tecnología, historia y desaparición". *Revista A*, volumen VI, número 15, pp. 183-192.

Santos, Milton (1974). "Ensayo de explicación del crecimiento de Guadalajara". *Boletín del Instituto de Geografía*, volumen V. pp. 201-212.

Schteingart, Martha (1981). "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la ciudad de México". *Revista Interamericana de Planificación*, volumen XV, número 60. pp. 168-181.

Scheingart, Martha (1987). "Expansión urbana, conflictos sociales y deterioro ambiental en la ciudad de México. El caso del Ajusco". *Estudios Demográficos y Urbanos*, volumen 2, número 3, pp. 449-477.

Sosa, Francisco (1890). *Bosquejo histórico de Coyoacán*. México. Secretaría de Fomento. 76 p.

Varley, Ann (1985). "La zona urbana ejidal y la urbanización de la ciudad de México". *Revista A*. volumen VI, número 15. pp. 71-95

Varley, Ann (1988). "Relaciones entre la regularización de la tenencia de la tierra y mejoras en la vivienda: el caso de la ciudad de México". *Revista A*. volumen IX, número 25. pp. 87-108.

Villaseñor y Sánchez, José Antonio (1755). *Suplemento al Teatro americano (La ciudad de México en 1755)*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. 158 p. (Edición de Ramón María Serrera en 1980).

Ward, Peter (1985). "La crisis del sistema de vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana" en AAVV: *La vivienda popular en México. Características y políticas de solución a sus problemas. Conferencias y mesa redonda*. México. Instituto de Geografía-UNAM. 125 p., pp.28-46.

ARCHIVOS Y CARTOTECAS:

AGN = Archivo General de la Nación.

AGNO=Archivo General de Notarías.

ASRA= Archivo de la Secretaría de la Reforma Agraria.

MOB=Mapoteca Orozco y Berra.

INFORMACION PARA LOS COLABORADORES.

Los trabajos deben acompañarse de una solicitud original dirigida al Director Editorial de la revista y firmada por el autor (es), en la que se indicarán los siguientes datos:

- Título del trabajo.
- Nombre, domicilio y correo electrónico.
- Nombre de la Institución donde labora.

NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE ORIGINALES.

1. Los manuscritos deberán ser trabajos originales e inéditos y no deberán someterse para la publicación simultánea a otra revista.
2. *Extensión:* Los trabajos tendrán una extensión de entre 70 y 80 cuartillas, en tamaño carta, a doble espacio.
3. *Ilustraciones:* Los mapas, gráficas, tablas y fotos, serán numerados según su orden de aparición y debidamente referenciados en el texto, con su listado y leyenda o pie en hoja aparte, señalando siempre su procedencia o fuente de referencia del autor. Es indispensable que se incluyan, en el caso de las fotografías, originales de buena calidad; y en el caso de cuadros, mapas y otras figuras, se requiere el soporte original acompañado de dos fotocopias. Por cuestiones técnicas, la Editorial se reserva el derecho de seleccionar la cantidad de ilustraciones.

4. El trabajo deberá entregarse en diskette 3 ½ pulgadas y el archivo en Word 6.0. Si las figuras, tablas o mapas se realizaron con algún programa de cómputo específico también deberá precisarse claramente (de preferencia en formato usual PCX, TIF, etc.). Además se anexarán dos impresiones que cumplan con los requisitos ya señalados. Los mapas o dibujos deberán entregarse en formato tamaño carta o media carta.
5. *Autores:* Bajo el título general se colocará el nombre del o los autores, incluyendo a pie de página la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados.
6. *Resumen:* Todos los trabajos deberán incluir un resumen no mayor de 10 líneas sobre el objetivo, método y conclusiones del trabajo, así como las palabras clave dentro del desarrollo del tema.
7. *Notas de pie de página:* Deberán ser numeradas con notación progresiva.
8. *Bibliografía:* Las obras citadas en el texto irán entre paréntesis e incluirán: autor, año y página. Las referencias bibliográficas colocadas a pie de página se presentarán en forma resumida. Las referencias completas se enlistarán al final del trabajo anotando, en caso de libros: autor, año, *título del libro*, editorial y páginas. Cuando se trate de artículos de revistas o capítulos de libro, deberán incluirse los datos del compilador y título general de la obra, así como las páginas que corresponden al trabajo citado.

9. *Abreviaturas:* Se incluirá un listado de las abreviaturas y su significado, ubicándolo después de la bibliografía consultada.

10. *Datos académicos:* En hoja aparte, deberá incluirse una breve referencia sobre el o los autores, con extensión máxima de 10 líneas, respecto a su formación académica, experiencia profesional más destacable, actual posición laboral, y en su caso, principales publicaciones.

11. El Comité Editorial de GEOCALLI Cuadernos de Geografía decidirá la pertinencia de publicar los originales que se le presenten, atendiendo a las características formales y calidad del contenido. A la brevedad posible se remitirá el dictamen avalado por el Comité Editorial.

GEOCALLI. Cuadernos de Geografía.
Departamento de Geografía y Ordenación Territorial.
Avenida de los Maestros y Mariano Bárcena, 1er. Piso,
Guadalajara, Jalisco, México. C.P. 44260
Tel. y Fax. (3) 8193381 y 8193386
Correo Electrónico: ccf41363@fuentes.csh.udg.mx

GEOCALLI Cuadernos de Geografía

- Núm. 1. Políticas Urbanas en Ciudad Guzmán.
- Núm. 2. Análisis Territorial de Tonalá.
- Núm. 3. Las regiones geomorfológicas del Estado de Jalisco.
- Núm. 4. Regiones y Globalización.
- Núm. 5. Paisaje, instrumento de gestión.
- Núm. 6. Región y método.
- Núm. 7. Límites municipales en Jalisco.

Visítanos en la página www.eqesh.udg.mx

El número 8 de *Geocalli*
Cuadernos de Geografía, se terminó de
imprimir en el mes de septiembre
de 2003 en los talleres de la
EDITORIAL GRÁFICA NUEVA
Pipila # 638. Sector Hidalgo
C.P. 44280
Guadalajara, Jalisco
Tiraje: 500 ejemplares.