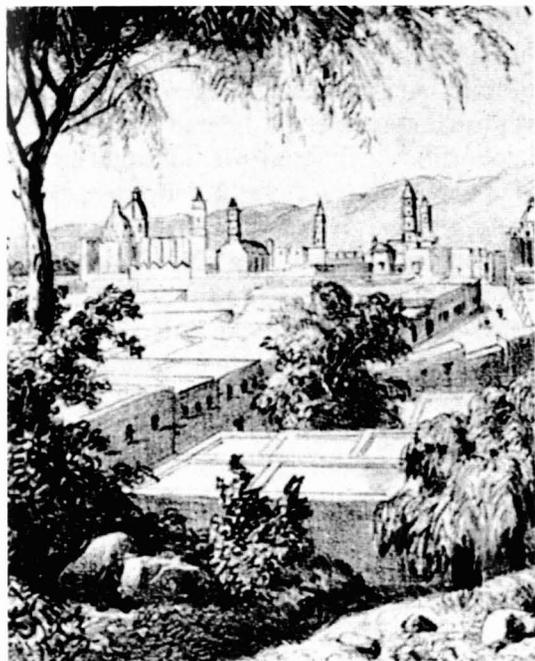


# Propiedad inmueble, morfología urbana y precios del suelo en Guadalajara (*siglo XIX*)

Dolores Brandis García

Rafael Mas Hernández



*Tiempos de América*, nº1 (1997), pp. 57-69

El objetivo básico de este artículo es dar a conocer un trabajo en curso de realización, no concluido todavía, con la finalidad de poder ayudar o incitar a labores similares en las ciudades mexicanas. El no tratarse de una investigación finalizada, sin embargo, hace que las afirmaciones realizadas en el escrito deban tomarse como meras hipótesis de trabajo, a modo de sugerencias, y nunca como conclusiones categóricas.

A pesar de ello, confiamos en que la bondad del método de investigación, mezclando las fuentes notariales con los datos catastrales, pueda poner de manifiesto algunos datos relevantes sobre la propiedad urbana y la morfología de las ciudades mexicanas en el pasado siglo.

Detengámonos algo en las fuentes. El trabajo comenzó, de hecho, por la disponibilidad del *Catastro de la Ciudad de Guadalajara*, año de 1889, conservado en el Departamento de Geografía de la Universidad de Guadalajara y en el Archivo Histórico del Estado de Jalisco. Se trata de diez tomos de 50x60 cm., uno por cada cuartel de la ciudad, en los que se indica el croquis parcelario de cada una de sus manzanas y, para cada una de ellas, el dueño de cada parcela, con indicación de la renta y el capital de cada una de las fincas catastradas. Aunque presenta algunos matices de imperfección la información se conserva completa.<sup>1</sup> La fiabilidad de la fuente parece alta, pues los documentos notariales coetáneos tienen un alto grado de coincidencia con el Catastro: los titulares de las escrituras de compraventa son, en su gran mayoría, los que figuran como dueños de las fincas en

<sup>1</sup> Los datos de renta no constan en todos las manzanas ni en todos los cuarteles.

los tomos y los precios escriturados son muy similares a los catastrales; algunas informaciones de contratos de arrendamientos también coinciden con las rentas estimadas en el Catastro. La solvencia del dibujo de las parcelas catastrales se corrobora con el cotejo con posteriores, y más precisos, catastros, como el de 1914.

Hemos utilizado los fondos notariales para comprobar la fiabilidad del Catastro, pero también para indagar en la morfología de la ciudad y en la estructura y dinámica de la propiedad urbana tapatía. A modo de muestra, hemos consultado la mayoría de los escribanos con fondos conservados en el *Archivo de Instrumentos Públicos* de Jalisco (AIPJ), tomando referencias de todas las compraventas e hipotecas localizadas del año 1889 y de las testamentarias que incluyeran bienes urbanos en Guadalajara en el mismo año o en los inmediatamente anteriores. La muestra así obtenida nos sirve para aventurar algunos datos cuantitativos sobre las fincas urbanas y sus propietarios (*cuadros 2 y 3*), que deben ser comparados con los procedentes del Catastro, pero esta es una tarea que no hemos realizado todavía.

Del Catastro aprovechamos, por ahora, sólo los datos más sencillos de obtener y de mayor alcance, tales como las valoraciones por manzana, que nos posibilitan aportar el mapa de precios de la ciudad, y el detalle de las propiedades de mayor superficie (manzanas completas) o las de mayor valor, en las áreas céntricas, que permiten hacer algunas reflexiones espaciales o socioeconómicas de interés.

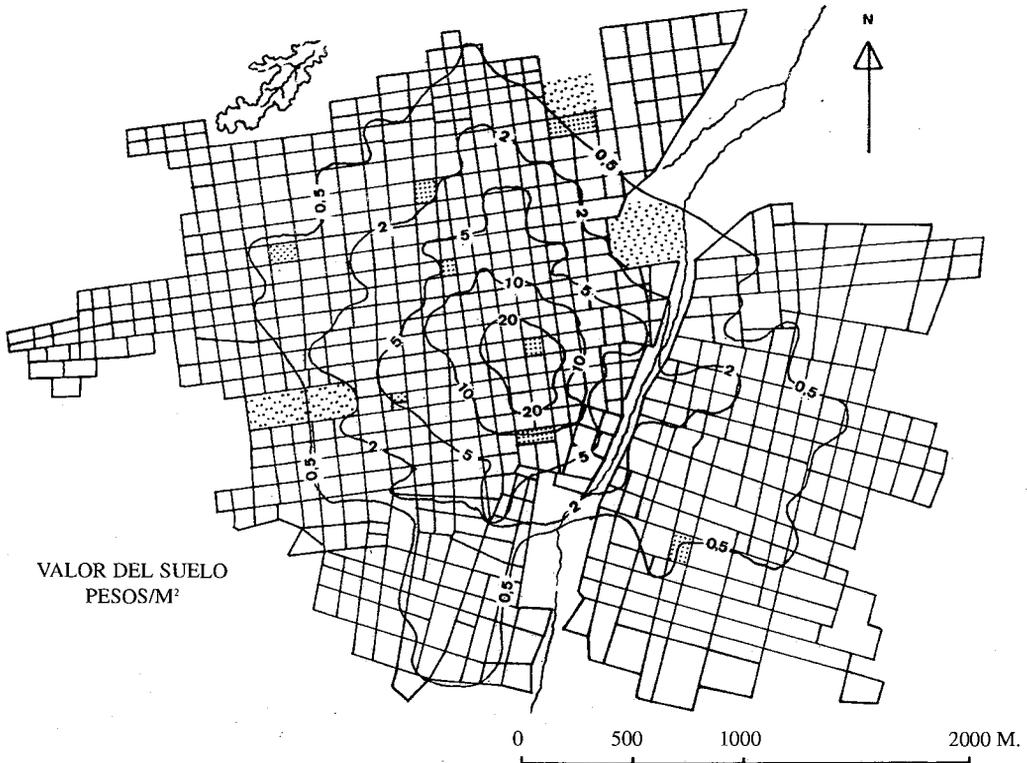
#### LA DIFERENCIACIÓN INTERNA DE LA CIUDAD.

Las múltiples referencias al fuerte contraste existente entre el centro de la ciudad y sus barrios extremos, tanto de los contemporáneos como de los estudiosos, no pueden por menos que comprobarse en la investigación realizada.

Aplicando la valoración catastral al espacio urbano, se obtiene una visión muy polarizada de la ciudad (*figura 1*). El área más valorada se ubica en torno a la Plaza de Armas, especialmente en las manzanas situadas inmediatamente por los lados oriental y meridional. En torno a esas quince manzanas del centro se dibujan unas aureolas en las que los precios caen con gran rapidez y brusquedad hacia las afueras; el dibujo resultante no es totalmente concéntrico, pues hay algunos elementos que actúan como obstáculos para un descenso gradual de los precios. El más poderoso de dichos elementos parece ser el río de San Juan de Dios, que se erige en una verdadera barrera social. En menor medida, pero en igual sentido, operan la Alameda, al nordeste, y la penitenciaría de Escobedo, al Poniente. Al contrario, la ausencia de obstáculos parece prolongar las bandas de mayores precios y ello se observa en dirección septentrional, con el eje de Alcalde como máxima vía difusora de los precios elevados.

Obstáculos al margen, el dato más relevante, y más trascendente cara al futuro, es que la Guadalajara previa a las grandes colonias de promoción unitaria tiene una periferia de vivienda popular que rodea al centro por todos los aires, sin excepciones. En las siguientes décadas las colonias periféricas impondrán una sobrevaloración del Poniente, pero saltándose la periferia obrera de 1889, de tal modo que este borde popular de la ciudad decimonónica ha permanecido hasta hoy, habiendo sido quizá uno de los elementos motores del deterioro social que el centro de Guadalajara manifiesta en la actualidad.

FIGURA 1. VALOR DEL SUELO EN 1889

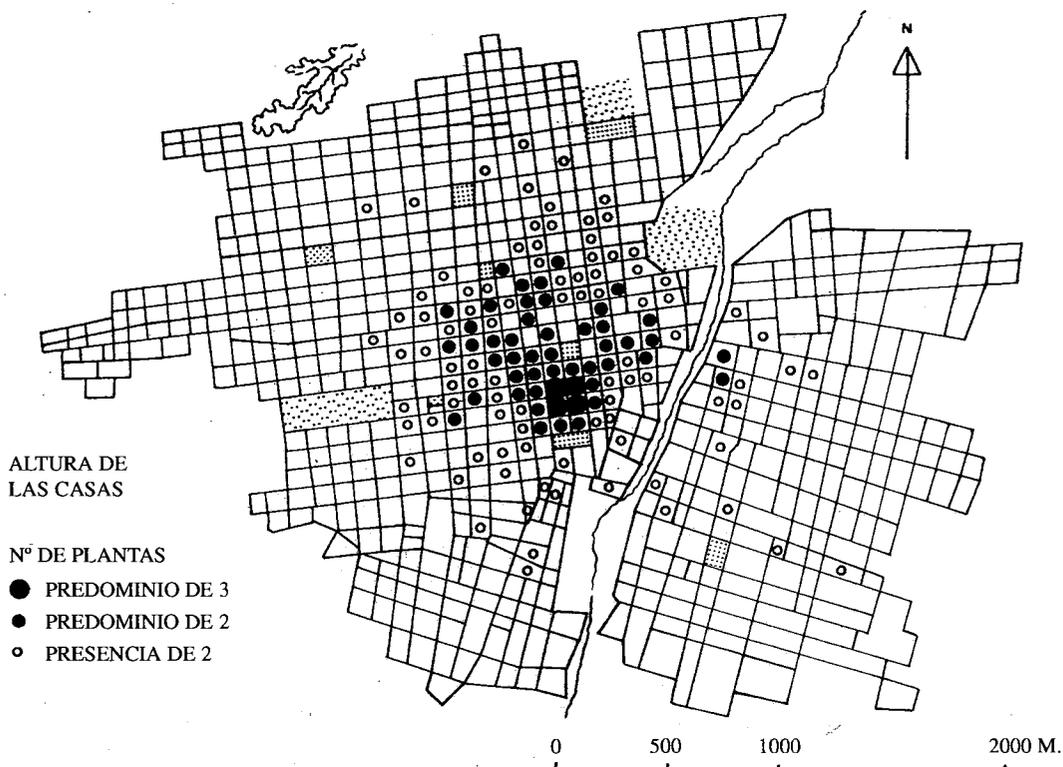


Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. Año de 1889.

Como decíamos, la figura que comentamos ha sido obtenida barajando la valoración del Catastro y relacionándola con la superficie de cada manzana. En consecuencia, refleja el precio del suelo edificado, lo que acentúa las diferencias, pues las zonas céntricas acumulan el valor de sus dos o tres plantas construidas, en tanto que en buena parte de las manzanas periféricas el espacio construido es menor al ocupado por huertas y corrales. En la figura se plasma, pues, la valoración del suelo, pero también su carácter de edificado o libre, junto a la altura y diferente valoración de las construcciones. Una comparación de los precios con las alturas (*figura 2*) pone claramente de manifiesto lo señalado: los precios máximos coinciden con las alturas mayores del caserío; las construcciones en altura -aunque modestas- son las que resumen la ciudad más utilizada, más visitada y, consecuentemente, más valorada.

La valoración del Catastro de cada finca, lo que en los tomos se llama "Capital", se obtenía a partir del alquiler mensual, real o estimado, la denominada "Renta". Ahora bien, la relación entre renta y capital no es uniforme, sino que varía en una secuencia espacial muy semejante a la reflejada en el mapa de precios: en el ámbito central la renta es sólo el 0,5 del capital, y la relación aumenta en bandas casi concéntricas, de modo que en las manzanas más periféricas la renta ya supone el 1,5 del capital. En otras palabras, la relación renta-capital no es uniforme, sino que oscila de sencillo a triple, propiciando una mayor valoración del centro y una desvalorización de la periferia, pues la capitalización

FIGURA 2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN 1889



Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. Año de 1889.

del alquiler anual de una finca va desde el 6% (0,5x12 meses) en el núcleo central hasta el 18% (1,5x12) de los bordes urbanos. Un resumen general de los capitales asignados a las fincas en el Catastro de 1889 figuran en el cuadro 1.

CUADRO 1. VALORACIÓN DE LAS FINCAS POR CUARTELES. 1889

Cuartel	Nº fincas	Valor	Cuartel	Nº fincas	Valor
1	442	2.798.650	6	612	1.898.591
2	388	1.138.588	7	873	715.113
3	693	463.294	8	948	461.526
4	1.063	340.783	9	767	652.293
5	1.286	1.865.030	10	288	16.339
<b>Total</b>				<b>7.360</b>	<b>10.350.207</b>

Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. 1889.

Las razones de semejante metodología en la valoración catastral se nos escapan,<sup>2</sup> pero la documentación empleada en los fondos notariales permite comprobar que la valoración catastral no va desencaminada. Como ya se dijo, los desajustes entre el valor catastral y el que figura en las compraventas no son destacados, ni en el centro ni en la periferia.

Y, lo que resulta de mayor interés, la segregación espacial utilizada por el Catastro parecía existir en la realidad en lo relativo al precio del dinero. Expliquémonos. 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 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 que se cumpla el plazo del “retro”. Las retroventas, muy usuales en la periferia, apenas se utilizan en el centro. El contraste documental es relevante, pero lo es más su vertiente monetaria, pues la tasa de interés difería en un sentido concordante al catastral: 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 %.<sup>3</sup>

Dejando a un lado la componente espacial, la documentación notarial no puede por menos que corroborar la tremenda diferencia en la valoración de las fincas, de lo que se deriva una muy alta concentración de la riqueza urbana, con un valor muy elevado en el índice de concentración de Gini ( $G= 0,668$ ) (*cuadro 2*).

La rotundidad de los datos casi exime de todo comentario, pero no nos sustraemos a la tentación de llamar la atención sobre la diferente valoración que alcanzan el millar de fincas de mayor y menor precio: con un número similar, alcanzan una diferencia de precio de 1 a 80, guarismo difícil de superar.

El abismo de precios existente entre el centro y los bordes de la ciudad no puede por menos que tener un correlato con las formas del espacio construido. Veamos en qué medida existía esta relación.

#### LAS FORMAS DE LA DIFERENCIACIÓN INTRAURBANA

En la medida en que la cuadrícula se mantuvo “*grosso modo*” en las sucesivas ampliaciones de la ciudad, como ha demostrado López Moreno (1992), las diferencias no pueden hallarse en el tamaño o en la forma de las manzanas, sino que debemos descender a

<sup>2</sup> A buen seguro deben indicarse en la reglamentación interna de las operaciones catastrales.

<sup>3</sup> En estos valores promedios se han contabilizado 35 hipotecas e igual número de retroventas. Para dar idea de la localización selectiva de ambas, en el cuartel nº 1, el de mayor valor de las fincas (*cuadro 1*), se ubicaban las fincas de 13 hipotecas por ninguna retroventa. Una especialización de signo contrario ocurría en el cuartel nº 3, de bajo valor unitario de las fincas.

un nivel de mayor detalle, el plano parcelario. Dado que el Catastro de 1889 proporciona el dibujo de las parcelas en todas las manzanas, una somera relación con la información monetaria recopilada permite poner de manifiesto algunos fenómenos.

El centro de la ciudad se identifica con claridad en la Guadalajara de fines del XIX. En las imágenes contemporáneas destaca el papel de los portales, foco de atracción comercial de primer orden, y la altura de las edificaciones, con dos o tres plantas, hecho

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

Valor de la finca (pesos)	Número de fincas	%	Valor global (pesos)	%
- de 100	1.049	14,3	81.712	0,8
101-200	1.179	16,	173.638	1,7
201-500	1.912	26,	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 y +	1.064	14,4	7.017.016	68,7
<b>Total</b>	<b>7.360</b>	<b>100,</b>	<b>10.213.998</b>	<b>100,</b>

Fuente: AIPJ, diversos protocolos.<sup>4</sup>

destacable en una ciudad eminentemente horizontal. Ambos elementos se conjugan de un modo peculiar. Sin duda, el elemento motor es la tienda, a su vez muy vinculada al portal. 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; por ello, muchas parcelas tienen una línea de fachada estrecha, pero se ensanchan hacia el interior de la manzana. Esta peculiar disposición de las tiendas en los bajos obliga a un peculiar entramado de pasillos, patios, escaleras y bodegas, que la documentación notarial no hace sino atestiguar.<sup>5</sup> La parcela quebrada de los bajos puede no corresponderse

<sup>4</sup> Con la selección de documentos ya dicha, en el cuadro se reflejan datos sobre 512 fincas, procedentes de compraventas (en 244 casos), hipotecas (63) y testamentarías (205). Confrontando su número con el 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.

<sup>5</sup> En una compraventa entre dos afamados comerciantes, Francisco Martínez Negrete y Emilio Gandoulf, propietarios de fincas colindantes en el Portal de Agustinos (cuartel 1, manzana 2), después de reflejar con todo detalle la bodega vendida en el interior de la manzana, con especificación de las servidumbres de vistas y luces pertinentes, se obliga al comprador a pintar un patio "de color claro" para que el vendedor reciba la máxima luz posible en sus dependencias (AIPJ, Emiliano Robles, 20. Septiembre. 1889).

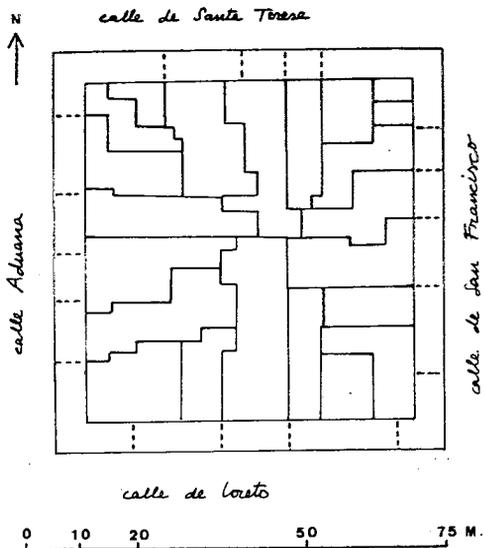


Figura 3

Figura 3. Plano parcelario de la manzana 1, cuartel 1.  
Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. Año de 1889.

Figura 4. Planta de la casa c/ Alhóndiga, n° 8, manzana 22, cuartel 2. Fuente: AIPJ, Francisco González Palomar, 7. mayo. 1875.

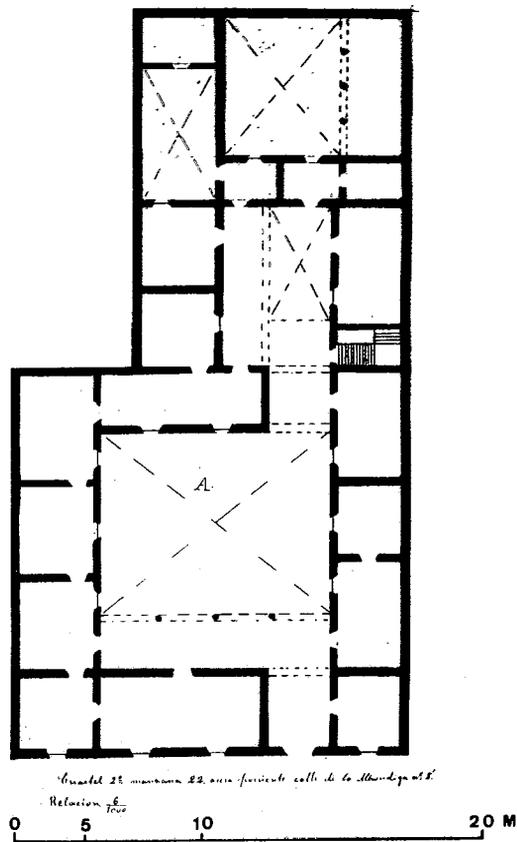


Figura 4

Figura 5. Plano parcelario de la manzana 35, cuartel 5.  
Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. Año de 1889.

Figura 6. Plano parcelario de la manzana 63, cuartel 4.  
Fuente: Catastro de la ciudad de Guadalajara. Año de 1889.

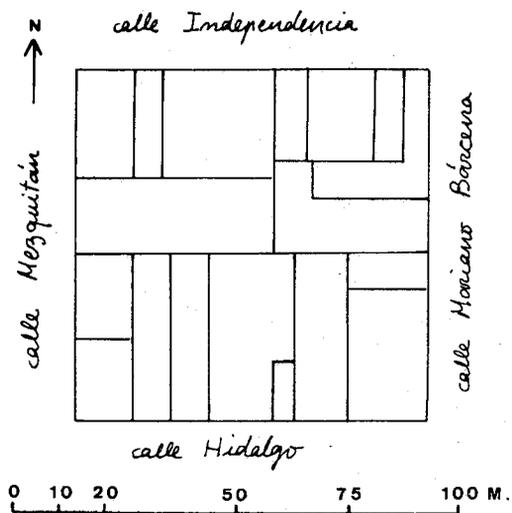


Figura 5

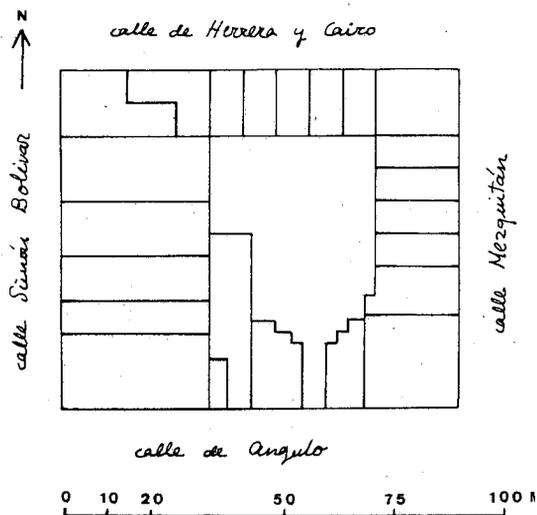
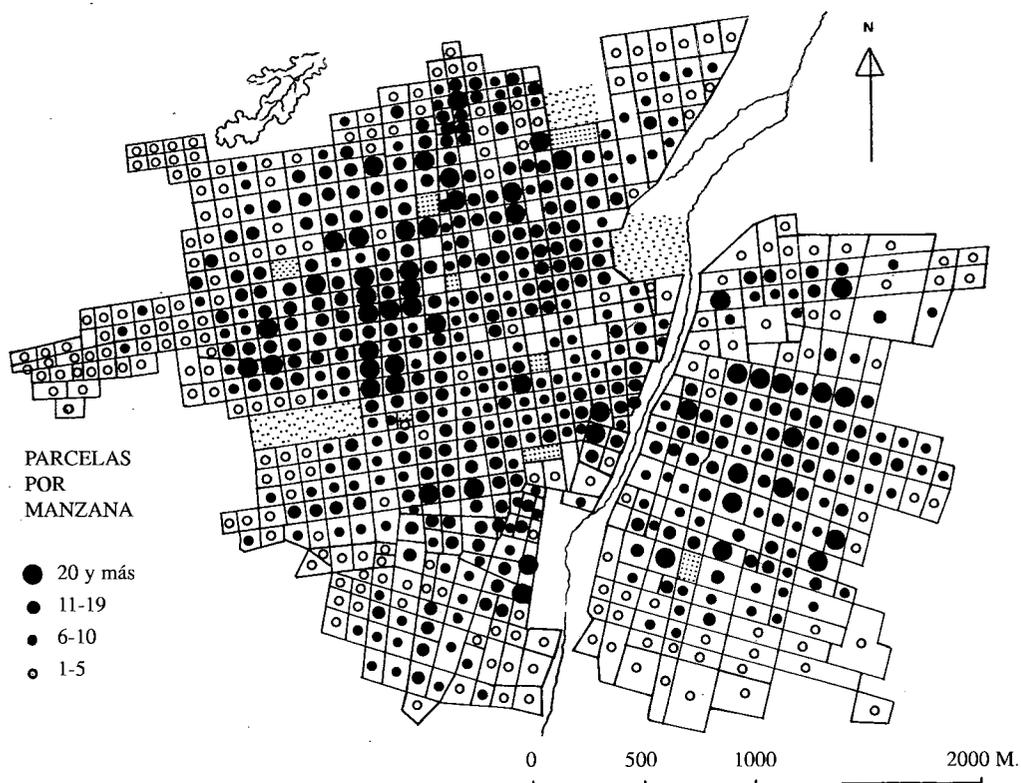


Figura 6

FIGURA N° 7. NÚMERO DE PARCELAS POR MANZANA EN 1889



con idéntica forma en las plantas superiores, pues el destino residencial de éstas exige otra disposición. Además, la propiedad de algunas tiendas se circunscribía a la planta baja, generando unas parcelas pequeñas y un problema considerable a la hora de dibujar el plano parcelario. La posible no correspondencia de la propiedad en la vertical es lo que motiva la fórmula tradicional de la prosa notarial en el caso de que exista: “Casa de altos y bajos...”. Una manzana ejemplar de este centro-ciudad es la representada en la figura 3.

Un segundo tipo muy claro de ocupación de manzana es la estrictamente residencial con unos ciertos niveles de calidad. Es este un modelo muy extendido en la ciudad hispanoamericana, pues corresponde a un tipo de casa muy común, identificable por sus patios y por su desarrollo interior. Una casa modelo (figura 4) puede servirnos de guía. La residencia de la calle de la Alhóndiga, de mayor calidad que la media, se organiza en torno a tres patios, el mayor de los cuales es el más cercano a la fachada. Los patios están porticados cuando los niveles de calidad aumentan y sirven siempre para dar acceso y luces a las estancias interiores; son, en todo caso, la más clara seña de identidad de este modelo, la casa colonial. El desarrollo de la casa en profundidad provoca que la línea de fachada tenga una gran relevancia, pues cuanto mayor sea, más se alejará la planta resultante al esquema de la casa-chorizo argentina; cuanto menor sea el desequilibrio entre los dos lados del rectángulo de la parcela, cabe pensar en unos patios mayores y en una

organización más racional de la vivienda. La coexistencia de varias casas de este tipo en una manzana crea el modelo de parcelario ejemplificado en la figura 5, en la cual los rectángulos de forma similar y de línea de fachada holgada son mayoría, aunque ya constan algunas parcelas muy estrechas y profundas, prefigurando modelos más populares.

Una mayor trituración de la manzana, con parcelas más pequeñas es el proceso que corresponde a los ámbitos más populares de la ciudad. Suele llegarse a este resultado por la venta seriada de parcelas a usuarios de pocos recursos, con lo que se reduce la línea de fachada a la calle, pero también el fondo edificable. Estas pequeñas parcelas aparecen con claridad en la figura 6, pero pueden llegar todavía a dimensiones más reducidas. En cualquier caso, el no llevar el fondo de la parcela hasta el centro de la manzana supone la permanencia de un amplios solares internos, los denominados “corazones de manzana”. En los corazones de manzana hallan fácil acomodo los usos de almacenamiento, industria o similares, pero también las “vecindades”, la fórmula más conspícua de la vivienda popular en Guadalajara. Como ocurre en el caso representado en la figura, la entrada a la vecindad suele ser angosta, pues la teórica línea de fachada correspondiente al gran solar interior pertenece a otras fincas, y las pequeñas viviendas y los elementos comunes (agua, sanitarios...) característicos de las vecindades se organizan en el centro de la manzana, lejos de la calle.

La conjugación completa de la diversidad parcelaria arriba esquematizada, y dada una cierta similitud en el tamaño de las manzanas de la ciudad puede intuirse si retenemos uno solo de los elementos, el número de parcelas existentes en cada manzana, independientemente de su forma. En el conjunto de la ciudad, y de acuerdo al plano catastral de 1889, el resultado es bastante explícito (*figura 7*). De acuerdo a los intervalos elegidos, resulta haber en la ciudad una disposición casi concéntrica (como los precios y como las alturas) del número de parcelas por manzana.

El núcleo central, con predominio de pocas parcelas (entre 6 y 10), corresponde al gran tamaño de las casonas coloniales y a la eventual coexistencia con los principales edificios públicos, de gran tamaño, por lo general. Ese grupo central aparece rodeado de otros dos en los que se produce un incremento de parcelas conforme aumenta la distancia al centro: primero el número oscila entre 11 y 20 parcelas, para después superar tal cifra. Se trata de la reducción progresiva de tamaño de las parcelas, por las vías ya comentadas, estrechamiento de la línea de fachada y reducción del fondo edificable. Las manzanas con más de 20 parcelas en 1889, muy abundantes en Analco, El Carmen y al noroeste, en una imaginaria línea recta entre la Penitenciaría de Escobedo y el Panteón de Belén, representan los bordes populares de la ciudad de ocupación densa, pues más allá de su ubicación el número de parcelas decae, pero debido a su poca urbanización.

En efecto, los valores mínimos que se alcanzan en los ámbitos más lejanos de la ciudad, con menos de 6 parcelas por manzana, obedecen a una ocupación muy laxa del espacio, que convive mal con el concepto clásico de ciudad. Las parcelas alcanzan un gran tamaño, pero es debido a que funcionaban como espacios agrarios, con muchos árboles frutales como elemento más notable.<sup>6</sup> Los espacios habitables en esos ámbitos

---

<sup>6</sup> En una de las compraventas analizadas llega a especificarse incluso que el vendedor pagó a los inquilinos “porque la desocupen y para indemnizarles el fruto de los árboles y la siembra que tienen en el solar”. Ocurría en la manzana 67 del cuartel 8. (AIPJ, Canuto Casillas, 9 Septiembre 1889).

eran muy limitados, con un número de piezas reducido y en no muy buen estado por lo general. En algunos casos, las manzanas contenían usos destinados al recreo popular, como ocurría con el denominado Boliche de la Alameda<sup>7</sup>. Por lo demás, son precisamente estas manzanas periféricas, de ocupación escasa, las que más se densificarán en el periodo del final de siglo, por lo general con la promoción masiva de pequeñas casitas en las calles, dejando enormes corazones de manzana en el interior, como se evidencia en los planos parcelarios de 1914.<sup>8</sup>

#### LOS NIVELES DE CONCENTRACIÓN DE LA RIQUEZA URBANA

Al margen de lo manifestado por los datos cuantitativos, el manejo de las testamentarías pone de manifiesto otro lugar común: la fuerte polaridad social existente, entre una minoría adinerada y una gran mayoría desposeída. Con todo, las testamentarías tienen una limitación inicial: sólo identifica a los que tienen algo que legar a sus descendientes, con lo que el espectro social se reduce.

En claves urbanas, recordemos ante todo la fuerte oposición en el valor de las fincas (*cuadro 2*): una casa rutilante en el centro, de altos y bajos, con tiendas en los portales podía valer en torno a los 10.000 o los 20.000 pesos, y aún más en casos excepcionales.<sup>9</sup> Al contrario, la mitad o más de las fincas no superaban los 500 pesos de valor. En torno a la cuarta parte de los predios urbanos no superaba, por su parte, la cifra de 200 pesos en su precio. Semejantes contrastes suponían que sólo la propia residencia, o sea el bien urbano considerado en su valor de uso, ya implicaba una gran diferencia en el valor de lo poseído. A modo de resumen, quizás extremado, cabe reflexionar en que parte de los enseres contenidos en las casas mejores podían valer más que las casas de peor calidad. Algunos muebles, o semovientes, como un piano o un coche de caballos, alcanzaban valores de 400-800 pesos, superiores, como ya hemos señalado, a las de un buen número de los predios urbanos.

Si a la diferencia en los valores de uso de la ciudad, le incluimos los efectos de la consideración de la ciudad como vehículo de acumulación, la diferencia aumenta. Con todo, la situación dista de ser clara, al menos en el estadio actual de la investigación. De ahí que sólo formulemos hipótesis de trabajo, que requieren ser cotejadas en un mayor número de casos .

---

<sup>7</sup> En la manzana 60 del cuartel 9, la huerta conocida como “El Boliche” de la Alameda contenía en 1888, sobre 12.600 m<sup>2</sup> lo siguiente: “10 piezas en regular estado, dos corredores rústicos, noria y canal de riego, un salón para banquetes, un boliche en mal estado, plantíos de parras, plátanos y plantas de adornos y una pequeña siembra de maíz”. En la testamentaría se indicaba que “ha bajado el valor (de la finca) por el abandono en que se halla el Paseo de la Alameda”. AIPJ, José Vereá, diciembre de 1888.

<sup>8</sup> Sobre un sector densificado en el final de siglo, el de Barranquitas, está realizando un magnífico trabajo nuestro colega de la Universidad de Guadalajara, Luis Felipe Cabrales Barajas.

<sup>9</sup> La casa de Mercedes Luna, viuda de Nicolás Remus, se valoró en 51.535 pesos en el año 1889. Constaba de tres plantas, y en la planta baja había tres tiendas. AIPJ, Francisco González Palomar, n° 53. El edificio es uno de los más representativos de la Guadalajara decimonónica (OCHOA, 1991: 29-30).

Una primera reflexión es que las élites urbanas todavía no parecen preocuparse mucho por el negocio urbano. Son muy ricas, y como tal destacan, 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 casas libradas al alquiler. Las mayores fortunas localizadas, superiores al medio millón de pesos, destacan 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 casas-habitación o tiendas en Guadalajara o en San Pedro Tlaquepaque.<sup>10</sup>

Mayor interés muestran por la ciudad los niveles medios de la propiedad 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 en torno a 100 pesos en una misma manzana.

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.<sup>11</sup>

En los niveles más bajos de riqueza es donde la participación de la riqueza urbana es, 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 periféricas podían tener amplios corrales o huertas.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> La fortuna de Agapito Fernández Somellera, figura reseñada por OLVEDA (1991: 379), ascendía en 1884 a un líquido de 571.915 pesos, de los que 211.247 procedían de 2 haciendas en Jalisco, 116.697 a créditos hipotecarios, y sólo 48.870 a las dos casas y una tienda de Guadalajara (AIPJ, Francisco González Palomar, documentos 1884). La mayor parte de la fortuna de Mercedes Luna, viuda de Nicolás Remus (OLVEDA, 1991: 440), valorada en 735.716 pesos en el año 1889, se componía de créditos de los particulares con su Casa-Comercio. Su palacio urbano se valoraba en 51.000 pesos, pero su Hacienda de San Pedro Tlaquepaque en 41.203 (*vid.* nota 9).

<sup>11</sup> Un caso singular es el general Leandro Ornelas, quien al morir sólo posee bienes urbanos, 17 casas poco céntricas, por un valor conjunto de 10.648 pesos (AIPJ, Canuto Casillas, 21.III.1885). No se quedaba atrás doña Inocencia Pérez, que poseía por única riqueza, y derivado de la herencia paterna, un total de 26 casas, con un valor acumulado de 8.500 pesos (AIPJ, Arcadio Domínguez Riezu, 1889).

<sup>12</sup> La casa de doña Jesús Ruiz estaba valorada sólo en 500 reales, pero ocupaba toda una manzana, en los bordes del cuartel n° 6. Al morir, su fortuna alcanzaba 1.097 pesos (AIPJ, Emeterio Robles Gil, 1889).

Una visión de conjunto de los patrimonios urbanos tapatíos se deriva del cuadro n° 3.

CUADRO 3. JERARQUÍA DE LOS PATRIMONIOS URBANOS EN GUADALAJARA

Valor de las fincas	N° de propietarios	%	N° de fincas	%	Valor de las fincas	%
> 3.000	818	49,	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
10.001 y +	375	22,4	3.032	41,2	7.098.728	69,5
<b>Total</b>	<b>1.670</b>	<b>100</b>	<b>7.360</b>	<b>100</b>	<b>10.213.998</b>	<b>100</b>

Fuente: AIPJ, varios documentos.<sup>13</sup>

La principal fractura social estaba en la misma difusión de la propiedad. La relación de los propietarios con el total de la población era muy baja, del 2%, si ciframos en 81.500 los habitantes de la ciudad en el año 1889, a partir de los datos existentes (IBARRA, 1992: 49). El predominio del inquilinato resultaba, por lo tanto, abrumador.

El acceso a la propiedad urbana no resultaba sencillo, pero la estructura general de los propietarios no estaba jerarquizada en exceso. El valor de G alcanzado en la acumulación de bienes urbanos era de 0,574, que resulta menor a la propia valoración de las fincas (cuadro 2). En ello puede influir, según nuestra opinión, la no especial dedicación de las élites a la propiedad urbana como vehículo de acumulación de capital.

Quizás el negocio de la ciudad se hiciera más evidente a partir de la irrupción de las colonias unitarias, siguiendo el modelo de Fuchs, y con el nuevo siglo se difundiera más la actitud especulativa generalizada. Algunos indicios del catastro de 1914, junto a la parcelación generalizada de las afueras, así parecen indicarlo. En cualquier caso, sólo investigaciones futuras de mayor calado pueden esclarecer éste y otros asuntos de las relaciones existentes entre la propiedad y la morfología urbanas de Guadalajara y otras ciudades mexicanas. 

<sup>13</sup> A partir de una muestra de 49 testamentarías, acumulando 216 fincas urbanas en Guadalajara, se han convertido sus valores, elevando a general la relación más segura, la de las fincas. Nuestras 216 suponían el 2,9347% del total de 7.360. Con este porcentaje se ha obtenido el número de propietarios, y se ha respetado la valoración general de las fincas ya calculada en el cuadro 2.

## BIBLIOGRAFIA

Araceli IBARRA BELLON (1992), "Guadalajara independiente: un proceso de descentralización interrumpido", en Jesús ARROYO y Luis VELAZQUEZ (comps.), *Guadalajara en el umbral del siglo XXI*, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, pp. 42-77.

Agueda JIMENEZ, Jaime OLVEDA, Beatriz NUÑEZ (1995), *El crecimiento urbano de Guadalajara*, El Colegio de Jalisco, Guadalajara.

Eduardo LOPEZ MORENO (1992), *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*, Universidad de Guadalajara, Guadalajara.

Eduardo LOPEZ MORENO (1996), *La vivienda social: una historia*, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, México.

María Eugenia OCHOA (1991), *Una monografía de la Avenida Juárez-Vallarta*, Ayuntamiento de Guadalajara, Guadalajara.

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

Alejandro SOLIS MATIAS (1986), *Analco*, Gobierno del Estado de Jalisco, Guadalajara.

Daniel VAZQUEZ (1989), *Guadalajara: ensayos de interpretación*, El Colegio de Jalisco, Guadalajara.

