

INFORME PERICIAL, VALUACION Y PROYECTO DE EXPLOTACION DEL RANCHO DE "EL CARACOL", DISTRITO DE PÉNJAMO, ESTADO DE GUANAJUATO, PRACTICADOS EL 31 DE MAYO DE 1921 POR LOS SUSCRITOS COMISIONADOS POR LA COMISION AGRICOLA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, A QUIEN TIENEN EL HONOR DE PRESENTARLOS/=-

-----000-----

Esta informacion la dividiremos atendiendo sistemáticamente a los factores de la Produccion Rural: 1º Estado Social; 2º Capital; 3º Tierra; 4º Trabajo y 5º Producto.-

ESTADO SOCIAL.

El rancho de "El Caracol" está ubicado en el Distrito de Pénjamo, Estado de Guanajuato. Su extensión superficial es de 291 hectáreas, 9291 mts. cuad. (Véase Tierra).-

Linderos. Al Norte rancho de "Las Cruces", terrenos de Victor Bribiesca, S. Bcheverría, Rafaela Gerda.- Al S.E. Rancho de "El Bosque", hacienda del "Aviadero", Manuel Velasquez y Pedro Ribage.- Al Oriente rancho de "El Bosque" y terrenos de S. Bcheverría. Al Poniente Rancho de "Las Cruces".-

Vías de comunicación.- De la Estación de La Piedad a Estación Palo Verde, F.C.C. 20 kls., de Palo Verde a Pénjamo, F.C.C. 22 kls.; de Palo Verde al rancho de "El Caracol" por camino carretero 8 kls.-

Estación de embarque. Las mismas que de comunicación.-

Mercedes principales. La Piedad, Sumarán (Mich.) a 10 kls. y Pénjamo, Gto.-

Trabajadores. Este rancho cuenta actualmente con 16 operarios según sillales pudiendo dar, en caso necesario, mayor contingente las rancherías vecinas y poblados inmediatos.

Impuesto y contribuciones bimestrales - - - - -	\$ 99.28
Valor fiscal - - - - -	" 36,770.25
Préstamo original - - - - -	" "
Avalúo que sirvió de base al préstamo - - - - -	" "
Adudo actual - - - - -	" 37,622.74

CAPITALES AGRICOLAS.

CAPITALE Fijo.

Casa-habitación situada al pié del cerro de la "Caja", construcción de adobe, techo de teja y pavimento de ladrillo, compuesta de 2 piezas bajas, 1 alta, traje, cocina, 2 patios y una caballeriza. A una distancia como de un kilómetro se encuentran dos trajes construcción de adobe.-

Habitaciones de trabajadores: 16 jacales construidos de piedra acomodada y techos de teja.-

Obras hidráulicas: Está iniciado un tajo para la captación de las aguas freáticas que se encuentran a una profundidad de 4 a 6 mts. y tiene una longitud de 400 mts. y 8 mts. de ancho. Exigirá 2 pozos para usos domésticos y abrevaderos de animales; el agua no es potable, según un análisis químico practicado en esta Capital el 7 de Octubre de 1920, que por escrito de importancia lo transcribimos:

Residuo - - - - -	1,196 gms. x lt.
Grado hidrotimétrica 8.	
Permanente - - - - -	5.
Nitratos y nitritos - - - - -	no tiene
Cloruro de sodio - - - - -	0,580 gms. x lt.
Amoniaco salino y albuminoides - - - - -	no tiene
Sulfato de calcio - - - - -	0,055
Materia orgánica - - - - -	0,00148 gms. x lt.

Esta agua es transparente, incolora, inodora, neutra, ligeramente salada y deja un depósito de algas. No es potable por su riqueza en cloruro de sodio, pero no es nociva a la salud por no estar contaminada.-

Para la irrigación puede emplearse, pues según la opinión de los agricultores, no llegando a un gramo por litro la cantidad de cloruro es aprovechable para riego, y se tiene noticia de que en algunos lugares como en "La Salada" se ha usado para riegos una agua en la que se encontró 1.50 de dicha sal.

Tiene sulfatos etc., que por falta de líquidos no se valoran.-

Este análisis está formado por el Sr. L. Castro. (datos de la Caja de Prestamos).-

Cercas de Piedra. Existe un trazo en la parte carril como de 3 kmts.

CAPITAL MOBILIARIO ISCARICO/

Utiles de labranza.

13 arados de fierro "Curimeo" a \$15.00 - - - - -	\$ 195.00
2 " " madera usados a " " 2.50 - - - - -	5.00
13 yugas cortas usadas - - - - -	26.00
10 aperos (cayundas) jarcia - " " 0.75 - - - - -	7.50
4 cabesas de arado de madera - - - - -	4.00
2 cuartas de fierro (cadenas) - - - - -	6.00
2 arandas para semilla - - - - -	10.00
1 carreta con ruedas callantadas y eje de fierro	150.00
1 carreta en mal estado - - - - -	75.00
2 boleras de madera - - - - -	1.00
4 sacos de uso - - - - - a \$15.00 c/u - - - - -	60.00
1 bielo usado - - - - -	1.00

A la hoja # 3: - - - - - \$ 542.50

De la hoja # 2 - - - - -	\$ 542.50
12 zapapicos en buen estado a \$2.00 c/u. - - - - -	24.00
24 palas de fierro en buen estado a \$1.50 c/u. - - - - -	36.00
1 hacha - - - - -	1.50
2 cubetas de madera - - - - -	1.50
9 tablonces de pino a \$0.50 - - - - -	4.50
1 guarnición en mal estado, para mula - - - - -	0.00
34 costales de rassa a \$0.62 c/u. - - - - -	21.08
2 sillas de montar - - - - -	60.00
2 frenos a \$3.00 c/u - - - - -	6.00
2 barrigueros de lana - - - - -	2.00
15 sacos rassa para paja a 50 ¢ c/u. - - - - -	7.50
1 mesa escritorio - - - - -	5.00
2 linternas nuevas a \$4.50 c/u. - - - - -	9.00
1 linterna usada - - - - -	3.00
1 llave inglesa usada - - - - -	1.00

Suma: - - - \$ 732.58

CAPITAL MOBILIARIO VIVO.

21 bueyes de trabajo a \$100.00 c/u. - - - - -	\$ 2,100.00
1 caballo de silla en - - - - -	50.00
1 yegua de id. - - - - -	70.00
1 id. viaje - - - - -	25.00

Suma: - - - \$ 2,245.00

TIERRA.

DESCRIPCION TOPOGRAFICA E HIDROGRAFICA.

La configuración de la mayor parte de estos terrenos es plana y solo las porciones próximas al cerro son accidentadas y pedregosas.-

El drenaje pluvial de estos terrenos se hace de Poniente a Oriente hasta desaguar en el Río Lerma.-

DESCRIPCION AGRONOMICA.

Estos terrenos están situados en un valle de rellenamiento con depósitos modernos, sobre las tobas calizas y por lo mismo a cierta profundidad se encuentra en abundancia la sal y un lecho de margas por donde corren las aguas fráticas.- La clase de tierra es arcillo-calcrea, de buena calidad, tierras negras fácilmente laberables cuando están en buenas condiciones de humedad, y en grueso espesor permite el cultivo de plantas de raíces profundas.- La mayor parte de estos terrenos están bordados formando las "cajas de agua", cuyos bordes impiden también las inundaciones cuando el terreno está en cultivo, en cuyo caso, a los derrames de las laderas superiores, se les da curso por los desagües que son de suma importancia para asegurar la producción, pues muy frecuentemente la pérdida de cosechas se debe al exceso de agua que iriginan las inundaciones.*

La superficie del rancho de "El Caracol" es de 291 hets., 9291 mts.cuad.-

Tierras de aniego - - - - -	100 hets.
temporal	150 "
agostadero	31 "
inútiles	10-9291

Clima. Temporada y ceno. El régimen pluviál comienza, por lo regular, en mayo o principios de junio y termina en octubre. Coeficiente de temporal en una década es de 9 años buenos por 1 malo. Los datos sobre pluviometría no fué posible obtenerlos, pero se deduce la frecuencia y abundancia de las lluvias. Las heladas son ligeras y los fríos intensos comienzan a fines de octubre y terminan a mediados de febrero. Los vientos dominantes son del N.E.-

TRABAJO.

El sistema de trabajo es la sparcoría. Una junta de buyes hace la labor de un hectólitro de siembra, comenzando los bay bechos desde el mes de abril y terminando a fines de julio o a principios de agosto las escañas. El jornal es de 50 cts. pa ra los peones acasillados y de 75 cents. a \$1.00 para los peo nes que vienen de fuera.- En este año sembrarán 9 hectólitros de maíz, siendo el producto a medias.

PRODUCCION.

Maíz, garbanzo, trigo, cebada, frijol y verduras. En todo el campo abunda el árbol de nenquito. La potencia productiva de las tierras es de 80 a 150 por l.-

Esta finca no rinde ninguna utilidad a la Caja de Préstamos, según información del Administrador General señor Don Salvador Acabado.-



VALUACION EMPIRICA O VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL RANCHO DE -- "EL CARACOL".--

CAPITAL FIJO. Casa habitación.

300 mts. cuad. de construcción a razón de \$5.00 mt. cuad. - - - - - \$ 1,500.00

2 trojes, 200 mts. cuad. a \$4.00 mt.cuad." 800.00

Habitación de trabajadores: 16 jacales a \$30.00 c/u. - - - - - " 480.00

Módos Hidráulicas: Un tajo de 400 mts. de longitud por 5 mts. de ancho - - - - - " 400.00 \$3,180.00

CAPITAL MOBILIARIO MECANICO.

Utiles de labranza s/g. inventario - - - " 732.58 " 732.58

A la hoja # 5 - - - - - \$3,912.58

De la hoja # 4 - - - - - \$ 3,912.58

CAPITAL MOBILIARIO VIVO.

a/g. inventario \$2,245.00 " 2,245.00

TIERRA.

	Superficie	291 hectareas,	9291 mts. cuad.
Aniego - - - -	100 "	a \$2000:	\$20,000.00
temporal - - -	150 " " "	80:	12,000.00
agostadero - -	31 " " "	20:	620.00
inútiles - - -	10.9291 "	10:	109.291
			<u>\$32,729.29</u>
			<u>\$30,886.87</u>

VALOR DEL RANCHO DE "EL GARAGOL" POR EL PROCEDIMIENTO EMPÍRICO: TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PASOS, OCHENTA Y SEIS CENTAVOS, CERO NACIONAL.

La valuación empírica no es posible hacerla por carecer de los datos necesarios de contabilidad.- La valuación potencial puede deducirse del Proyecto de Explotación.-

-----000-----

PROYECTO DE EXPLOTACION.

Los terrenos de esta finca son de buena calidad, faltando únicamente un sistema apropiado de irrigación y de trabajo. El defecto principal consiste en la interrupción de sus desagües por los vecinos ribereños del río Lerma, que al cerrar sus compuertas para enegar los terrenos ocasionan un remanso que a veces es la causa de la pérdida de las cosechas por el aniego inoportuno.- Esto se evitará teniendo cuidado de reforzar los bordos y de convenir o exigir a los dueños de la Hacienda de la "Estancia" señores Silva, que den libre curso a los desagües de las tierras limítrofes.-

La pequeña extensión del rancho y las condiciones en que se encuentra, permiten desarrollar un cultivo intensivo en concordancia con una industria pecuaria o sea la cría de ganado porcino y la instalación de un establo para ganado vacuno, pues bajo la base de un cultivo extensivo resultará onerosa la explotación.-

Suponiendo que la obra del tajo sea terminada y que las "cajas de agua" sean distribuidas convenientemente, consideraremos una extensión irrigable de 150 hectáreas mas los terrenos de temporal que son cultivables para la explotación de árboles frutales, de preferencia el aguacate que se adaptaría muy bien a esa región.-

Como explotación de muy buenos resultados sería la alfalfa henificada, tanto para la venta en pacas prensadas, que tendría muy buen mercado, como para la cría de ganado porcino, que es un emprendido negocio al saberlo dirigir, pues las condiciones del rancho están muy apropiadas para ello.-

El sistema que se emplearía para la cría de este ganado es el de la media estabulación y un régimen alimenticio balanceado a base de alfalfa henificada para el primer desarrollo de los animales, y de alfalfa henificada juntamente con cereales o cualquier producto hidro-carbonado para los animales de engorda.

Considerando una explotación de 100 hectáreas de alfalfa se tendrá como producto de 1000 a 1500 toneladas de alfalfa seca, o bien podrían criarse de 1000 a 2000 marranos.-

Referente a la producción de los frutales, es una explotación también de gran porvenir y fácilmente podría desarrollarse en los terrenos de temporal, siempre que se adaptara una variedad de planta a las condiciones de ese lugar y por lo mismo recomendamos el árbol de aguacate.-

Es indudable que la hortaliza sería otra explotación conveniente en estos terrenos, pero habría que estudiar la importancia de los mercados de consumo, a fin de evitar una superproducción.

El fraccionamiento tendría sus dificultades por el servicio de aguas para irrigación y en este caso se necesitaría determinar una distribución conveniente.-

Con lo expuesto creemos haber terminado la comisión que usted se sirvió conferirnos, y protestamos a usted nuestra consideración y respeto.-

México, D.F. Junio 22 de 1921.

SUPRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION.-

EL INGENIERO AYUDANTE:

Rob. G. Gómez,

EL INSPECTOR DE CAMPO,

Gabriel Reynoso,

Al C. Presidente de la Comisión Agrícola,

P R E S E N T E .

AM.

EL CARACOL.
--o--

En cuanto al rancho de El Caracol, ubicado en el Dist. de Pánjamo, del Edo. de Gto., solo tiene una extensión superficial bien definida, de 291 hectareas y 9291 mts. ², distribuidos en la forma siguiente:

TIERRAS DE:	Aniego - - - - -	100	hcts.
	temporal - - - - -	150	"
	agostadero - - - - -	31	"
	inútiles - - - - -	<u>10-9291</u>	
	TOTAL -	291-9291	

Por la poca extensión de esta propiedad y no estar en condiciones para un fraccionamiento, somos de opinión que no se invierta cantidad alguna en ella por la Caja de Préstamos, si no que se procure venderla en su totalidad.-

RESUMEN FINANCIERO.

Aéudo a la Caja de Préstamos al 31 de octubre de 1921	\$25,171.00
Venta probable a largos plazos - - - - -	<u>\$38,886.87</u>
Probable utilidad para la Caja de Préstamos- - - -	<u>\$13,715.87</u>

Alfonso Madere, Luis Benvenuti, P. Yrigoyen, A.L. Torres.

77

**INFORME PERICIAL, VALUACION Y PROYECTO DE EXPLOTACION
 DE LA HACIENDA DE "LA SALITRERA" MUNICIPALIDAD DE JERECUARO,
 DISTRITO DE ACAMBARO, ESTADO DE GUANAJUATO, PRACTICADOS
 EL 22 DE JULIO DE 1921 POR LOS SUSCRITOS, COMISIONADOS POR LA
 COMISION AGRICOLA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, A QUIEN
 TIENEN EL HONOR DE PRESENTARLOS-**

Esta informacion la dividimos estudiando sistematicamente a los Factores de la Produccion Rural: 1º Estado Social; 2º Capital; 3º Tierras; 4º Trabajo y 5º Producto.-

ESTADO SOCIAL.

La Hacienda de Saliterra está ubicada en la Municipalidad de Jerécuaro, Distrito de Acámbaro, Estado de Guanajuato, a 2,000 mts. sobre el nivel del mar.- Su extension superficial es de 2,200 hectareas (vease Tierra).-

Linderas. Al Norte, en el picacho de Torres, con los terrenos de la Hacienda de San Cristobal, San Pedro y el Ojo de Agua, al Sur, con la fraccion de la Hacienda de la Encarnacion denominada El Cigarro y con terrenos del Ojo de Agua; al Este con terrenos del Ojo de Agua; al Oeste con la fraccion de la Hacienda de la Encarnacion, denominada El Sauz.-

Vias de Comunicacion. Ferrocarril de Acámbaro a Jerécuaro.- De la Estacion de Acámbaro a la Estacion de Guadalupe, punto de partida de dicho Ferrocarril, hay 2 kilometros por camino carretero.- De la Estacion de Guadalupe a Estacion Saliterra del mismo F.C., hay 25 kilometros.- El servicio de este F.C. es actualmente bi-semanal y pertenece a una empresa particular.-

Estaciones de Ebarque. Saliterra y Acámbaro, siendo estas ultimas estacion de suma importancia por sus vias de comunicacion con el Norte y Sur de la Republica.-

Veredas Principales. Acámbaro, Jerécuaro y todas las principales poblaciones que tocan la via verrea de esa plaza.-

Trabajadores. El número de trabajadores con que cuenta actualmente la Hacienda es alrededor de 150, que son suficientes para los trabajos de la Finca, pudiendo aumentarse en caso necesario.-

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES BIMESTRALES:	\$ 256.50
VALOR FISCAL (incluido en el de S. Cristobal)	
PRESTAMO ORIGINAL (compra)	\$89,491.36
ANEXO ACTUAL	\$89,491.36

Estos datos fueron suministrados por el Depto de Contabilidad de la Caja de Préstamos.-

Salitram.-2-

CAPITALES AGRICOLAS.

CAPITAL FIJO:

Casa-Habitación. compuesta de cuatro piezas y dos corredores que miden 35 mts. de longitud por 5.5 de ancho.-

Una troje que mide 20 mts. de longitud por 9 de ancho.- A la espalda de esta construcción está la caballeriza que mide la misma longitud por seis de ancho; dos corrales de piedra doble; un tinacal que mide 15 mts. de longitud por 8 de ancho.-

Habitación de operarios. En salitram 30 jacales de piedra acomodada y techo de zacate. En el Rancho de Las Pilas 20 jacales; en el Rancho de Carrizos 25; en el Rancho de Taber 18, todos estos en iguales condiciones.-

Cercas de Piedra. El perímetro de la finca que limita la propiedad está demarcado por cercas de piedra doble acomodada, lo mismo que algunos potreros, siendo la longitud aproximada de toda esta cerca de 36 kilómetros.-

CAPITAL MOBILIARIO MECANICO. No hay.

CAPITAL MOBILIARIO VIVO. No hay.

T I E R R A .

DESCRIPCION TOPOGRAFICA E HIDROGRAFICA.-

La Hacienda de la Salitram está a una altura sobre el nivel del mar entre 1,900 mts. en sus partes bajas y 2,400 en sus partes altas.-

La configuración accidentada de sus terrenos y su superficie pedregosa ha hecho impropia para las labores agrícolas, excepto en algunas porciones que, aunque son laderas, han sido descubiertas y puestas en cultivo.-

Estos terrenos están formados por una reunión de cañadas, siendo las principales; cañada de Rojas al Sur del casco de la Hacienda; cañada del Tecolote al SW. y como elevaciones principales tiene el cerro del Venado al N. y N.; al N.E. cerro de El Gato; al E. Peña Blanca; al S. picacho de la Ceniza y al S.W. cerro de El Conguillo; siendo el más elevado el cerro de El Cuervo.- Todas estas elevaciones forman una serie de cañadas que configuran la Hacienda de La Salitram.-

DESCRIPCION AGRONOMICA.

La formación de estos terrenos es volcánica, compuesta de basaltos y rhyolitas (?) y debe existir una zona mineralizada.-

Son terrenos de laderas de fuerte inclinación y por lo tanto, en los lugares donde se ha "rosado" para hacer el cultivo de temporal, son trabajosas las labores agrícolas con animales, siendo además tierras arcillosas y delgadas encontrándose a poca profundidad el caliche y el tepetate.-

Extensión superficial 2,200 hectáreas:

Temporal	250	h
Agostadero	1,000	"
Monte talado	875	"
Monte cubierto	25	"
Magueyera	50	"

Terrenos de Temporal.

Está dividida en los potreros siguientes:

Potrero del Mastrante, 50 hets. Potrero de la Laguna 75 hets.
id. de las Agujas 120 " id. en diferentes lugares 50 "

Monte. - Muy irregular y sumamente talado, excepto unas 25 hectáreas que están medio cubiertas, predominando la variedad de encino roble, algo de pino, muy poco avellano y encino rojo, todos de poca talla.-

El producto del monte sería utilizable en leña y carbón, como actualmente lo están explotando.-

Agostadero. Tiene buenos pastos capaces de mantener 400 cabezas de ganado mayor, para lo cual está acondicionada la finca y cuenta con muy buenos aguajes, teniendo a la fecha 5 ejes de agua; en el rancho de Las Pilas, en Las Pilas, en Carrizos, en Mastrante y en Salitronas.-

Los árboles del agostadero para el rancho y obra son: Buizache, Tepeguaje, Pa.e Dulce, Aiguiche y Casaguate.- Tiene muy buenos respaldos para defender el ganado de la intemperie.-

Magueyera. La explotación del pulque es una de los mejores esquemas de la Hacienda, pero el cultivo del maguey está hecho imperfectamente y la variedad de ésta es de mala calidad como productor de pulque.- Cuenta en la actualidad con unos 15,000 magueyes, de los cuales 2,500 están próximos a producir.

Clima. Bano, frío en las partes altas y templado en las bajas, sobre todo en los respaldos de las cañadas.- Su pluviometría es abundante, al grado de que las pérdidas de las cosechas, en algunos años, se debe al exceso de lluvias.- Su régimen pluvial es de Mayo a Septiembre y las heladas de Octubre a Diciembre.-

T R A B A J O .

Todas las labores de la Finca se hacen por aparcería.- El jornal es de 40 cts.- Debido a la topografía del terreno no es posible el empleo de la maquinaria agrícola, pudiendo solo trabajar con yuntas de bueyes.-

PRODUCTO.

Maíz, frijo, garbanzo, haba, pulque, fibra de maguey para jarcia, leña y carbón.- Como producto principal, pastos de ganado.- La potencia productiva de las tierras es de 60 x 1 a base de maíz.-

Saliterra.- 5 -

VALUACION ESPERIFICA O VALOR COMERCIAL AC-
TUAL DE LA HACIENDA DE "LA SALITERRA".
----000----

CAPITAL FIJO.

Casa-habitación 192.50 mts. cuad. a \$4.00 mt. = - - -	\$	770.00
Troje, 180 mts. cuad. a \$4.00 mts. = - - - - -	"	720.00
Tinacal, 120 mts. cuad. a \$2.50 mt. = - - - - -	"	300.00
Caballerizas, 120 mts. cuad. a \$1.00 = - - - - -	"	120.00
Jacales, 93 a \$5.00 = - - - - -	"	465.00
Cercos de piedra, 36 kls. a \$200.00 kilmt. = - - -	"	7,200.00
Suma: = -		\$9,575.00

TIERRA.

	<u>Hectareas</u>			
Temporal	250	\$ 65.00	\$16,250.00	
Agostadero	1000	" 15.00	"15,000.00	
Monte talado	875	" 20.00	"17,500.00	
id. cubierto	25	" 30.00	750.00	
Magueyera	50	"125.00	" 6,250.00	\$5,750.00
				<u>\$65,325.00</u>

VALOR DE LA HACIENDA DE "LA SALITERRA" POR EL PROCEDIMIENTO EM-
PIRICO: \$65,325.00 (SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICIN-
CO PESOS).-

La valuación analítica no es posible hacerla por carecer
de los datos necesarios de contabilidad. La valuación potencial
puede deducirse del proyecto de explotación.-

-----000-----

PROYECTO DE EXPLOTACION.

Los mejores resultados que se podrían obtener en la finca -
que nos ocupa serán con la cría de ganado y la explotación del
pulque.-

CRIA DE GANADO.- El ganado más apropiado para explotación es el
cabrío, pudiendo criarse de unas 2,000 a 3,000
cabezas.-

El valor de la leche de cabra es de 10 cts. lt. en Acámbaro,
al mayores.- El negocio local de la piel es malo, pero deberá
tomarse en cuenta la explotación cuando la producción sea de im-
portancia.-

EXPLOTACION DEL PULQUE Y DE LA FIERA. El maguey que se cultiva
en esta finca es el maguey "cenizo" o "cimarrón" cuya aguaniel
es de mala calidad.- El trasplante lo hacen estando muy chico
el maguey y su producción tiene que ser, además de tardía, muy
escasa, y su sistema de plantación y de cultivo es también muy
defectuoso.-

Salitran. - 6 -

El maguey puede ser una buena explotación siempre que se adopte un sistema racional de cultivo; para implantarse deberá comensarse por traer planta de los llanos de Apam o de otra región pulquera, con variedad de maguey "manse" que en este lugar prosperará bien, y haciendo la plantación directamente con maguey no menor de cuatro cuartas (0.84)mts., y estableciendo almácigos con los "mecuates" que de esos resulten e comprando planta para hacer almácigos y trasplantarlos a su debido tiempo.-

La producción del maguey en este lugar, haciendo un buen cultivo, será más violenta que en otras regiones pulqueras, pero en cambio se tiene como enemigo la frecuencia de las lluvias que perjudica las aguamielas y en este caso es un factor muy importante la protección del cajete del maguey con una buena tapadera y la selección de las "capasones".-

En esta finca se pueden sembrar alrededor de 1,000 hectareas de maguey, teniendo cuidado de escalonarlo convenientemente para obtener una producción constante.- Este negocio será más productivo que el del maguey.-

Como esquilmo del maguey se tendrán la fibra para la jarcia y en caso de una super-producción de aguamielas, se podrá fabricar alcohol, miel de maguey o sus derivados, teniendo en cuenta la proximidad de buenos mercados para su venta.-

-----000-----

Con lo expuesto creemos haber terminado la comisión que Ud. se sirvió conferirnos y protestamos a Ud. nuestra consideración y respeto.- SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION.-

México, D.F., Agosto 12 de 1921.

EL INGENIERO AYUDANTE:

ROBERTO C. GOMEZ,

EL INSPECTOR DE CAMPO,

GABRIEL REYNOSO.

AL.

INFORME PERICIAL Y PROYECTO DE EXPLOTACION DE LA HACIENDA DE SAN MIGUEL TOTOLQUEMEX, O SAN MIGUEL LARDIZABAL, PERTENECIENTE A LA MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN TEXMELUCAN, DISTRITO DE HUEJOTZINGO, ESTADO DE PUEBLA; POR LA VISITA DE INSPECCION PRACTICADA DEL 12 AL 23 DE AGOSTO DE 1921, A LA VEZ - EL SISTEMA DE EXPLOTACION E HISTORIA DE LA MENCIONADA HACIENDA, POR EL SUSCRITO INGENIERO AYUDANTE DEL INGENIERO EN JEFE DE LA COMISION AGRICOLA DE LA PRESIDENCIA, A QUIEN TIENE EL HONOR DE PRESENTARLO.-

---000---

Esta informacion se divide atendiendo sistematicamente a los factores de la Produccion Rural, como sigue: 1º Estado Social; 2º Capital; 3º Tierras; 4º Trabajo y 5º Producto.-

ESTADO SOCIAL.

La Hacienda de San Miguel Totolquemex o San Miguel Lardizabal, ubicada en el Municipio de San Martin Texmelucan, Distrito de Huejotzingo, Estado de Puebla, está sobre el nivel del mar a 2,270 mts.-

En la localidad dicen: que por acuerdo del Congreso del Estado, en la época del C. Gobernador Alfonso Cabrera, se ha designado a San Martin como sub-Departamento del Municipio de Huejotzingo, Estado de Puebla.-

Linderos. De la Hacienda de San Miguel Totolquemex o San Miguel Lardizabal.- Esta Hacienda puede considerarse en dos partes. La primera comprende los potreros o lomas de Palo, - Huérfano, San Antonio, Cerrito Blanco y Las Palomas o Coccolito y Piedra Ancha, los que están asignados respectivamente con los lotes núms. 1, 2, 3 y 4 y tienen por linderos: AL NORTE: parte de la mojonera divisoria de los Estados de Tlaxcala y Puebla, puesta en el cerro de Totolquemex, de este punto a la anterior y siguiendo otras dos rectas, en esta parte linda: una parte de la hacienda de San Antonio Chautla, del Arzobispo Eulogio G. Guillow, que gira bajo la razón social de La Cia. Agrícola e Industrial de Chautla, S.A. y el Rancho del Espíritu Santo de la Sra. Guadalupe Fresno de Martínez Pando. AL ESTE: siguen unas ocho rectas que están junto a la ranja de riego, linda con la hacienda de San Damián, de los hermanos señor Ventura, Higinio y Genevieve González Cosío, esposa de V. Martínez. AL SUR: continúa una recta al Poniente y otra al sur, para llegar al río Atoyac, uniéndose a otras dos que están a la margen izquierda del mismo río que sirve de lindero y las fracciones de San Miguel vendidas desde 1899. AL PONIENTE: Siguen ocho rectas que limitan con las fracciones de San Miguel vendidas desde 1899, uniéndose a otras diez rectas --

próximos al thelweig que sirve de lindero a los terrenos de la Comunidad del pueblo de Tepatlaxco y por último la última recta que une a la primera mazonera divisoria de los Estados de Tlaxcala y Puebla, que fué el punto de partida, lindando en la última recta los terrenos de la Hacienda de San Antonio Chautla.-

La segunda parte comprende los llanos de Atoyatenco y Tlacuolapa, designados con el lote n.º 5; el llano del Alfalfar, el Ojo de Agua, Tetitla, Detrás de las Oscillas, -- la Mortalisa, terreno ocupado por el casco de la hacienda, una parte de los llanos de la Ciénega y del Convento, designados con el lote n.º 6; las partes restantes de los llanos de La Ciénega y de El Convento, numerados con el lote n.º 7; y el llano de la Yxtla numerado con el lote número 8, esta 2ª parte tiene por linderos: AL NORTE: el río Atoyac, Fábrica de Hilados de San Martín, propiedad de Angela Conde Vda. de Francisco H. Conde, y otra parte del río Atoyac. AL ESTE: el pantón, rancho del señor Delfino Hernandez, se cruza el Camino Nacional para México, el Municipio de San Martín Texmelucan, se cruza la vía del Ferrocarril Interoceánico, continúa junto a esta vía para Puebla hasta llegar a la Fábrica de Hilados "El Pilar", propiedad de González Cosío Hnos. AL SUR: el F.C. Ixtaccihuatl, lo cuida la hacienda de San Juan Tetla, de Guillermo C. Jenkins, camino vecinal de Huejatzingo a San Martín, terreno "El Calvario", propiedad de la señora Elena Reyes de Hernandez. AL PONIENTE: con las fracciones de la hacienda de San Miguel vendidas desde 1899, cruzando de nuevo el camino Nacional a México, lo mismo que la vía del F.C. Interoceánico, siguiendo las fracciones de San Miguel hasta llegar al río Atoyac, que fué el punto de partida.-

Estos linderos son de acuerdo con los indicados en el plano que existe en la Caja de Préstamos y los proporcionados en el campo.-

Vías de comunicación: Hay varios caminos carreteros, siendo los principales el Nacional de México, el de Puebla, el de Tlaxcala que estará a 45 kilómetros y el de Huejatzingo a 10 kmts., existiendo otros de menor importancia para los distintos pueblos que están próximos a San Martín, como Tlacuolapa, San Cristobal, Tepatlaxco y otros pueblos. La vía más importante es la del F.C. Interoceánico que pasa a 600 mts. del casco de la Hacienda y a 800 mts. está la Estación.†

Estación de Suburbanos: Se da de San Martín Texmelucan del F.C. Interoceánico, distante de México a 172 kmts. y de Puebla 38 kmts.-

Mercedes principales: México, Puebla, Tlaxcala y Huejatzingo. Estos mercados son para la harina, maíz, frijol y chile mulato que era lo que en tiempos normales elaboraba y producía la Hda.

EMPLERADOS:
 1 Mayordomo de campo que gana diariamente - - - - \$ 3.00
 3 peones que ganan diariamente 75 cts. c/u. - - - - " 2.25

En la actualidad estos empleados son pagados por el señor Miguel Májera Lumariga, como antiguo dueño de la Hacienda, porque la Caja de Préstamos le dió una opción desde el 9 de Junio de 1921 para que vuelva a su poder pagando \$120,000.00.--

MERITENOS.- Los medieros son 15; ellos ponen apero, animales, y semillas, cuando levantan la cosecha reparten la mitad de la Hacienda.-

Actualmente tienen sembrado:

en 33 hecta. 10 hectolitros de maiz, a 60 x 1 :: 600 Botas.
en 45 " 39 " " frijol, " 30 x 1 :: 1170 "

Estos terrenos son de temporal y de riego, así es que se pueden obtener dos cosechas en el año, siempre que se logren las mencionadas cosechas se obtendrá con producto una doble utilidad.-

VALOR FISCAL: \$80,000.00 (ochenta mil pesos)

CONTRIBUCIONES MENSUALES:

Al Estado - - - - -	\$ 100.00	
Federal - - - - -	<u>50.00</u>	\$ 150.00
Al Municipio - - - - -	\$ 25.00	
Federal - - - - -	<u>12.50</u>	<u>12.50</u>

Contribución mensual: - - - \$ 187.50

Los datos sobre el valor fiscal y las contribuciones que se pagan, han sido proporcionados por la Caja de Préstamos.-

CAPITALES AGRICOLAS.

CAPITAL FIJO.- En el caso de la Hacienda están las casillas o habitaciones de los peones y los distintos departamentos que forman la casa principal de la Hacienda, las que pueden describirse como sigue:

- 9 cuartos de adobe, techo de vigas en mal estado.
- 32 id. " id. sin respaldo y sin techo en muy mal estado, los cimientos de una pieza actualmente sin paredes y que servía de bodega a la almidonaria;
- 1 Pieza con dos puertas, mochetas y cerramientos de tabique, paredes de adobe y sin techo, con sus tres piletas de moga pestería, ésta era la Fabrica de Almidón.-
- 1 Cuarto de adobe de 25 mts. por 6 mts., una puerta grande, y 4 ventanas chicas con mochetas y cerramiento de tabique. Esto se utilizaba para tinacoal.
- 1 cuarto de piedra y tabique, techo de terrado de 4 x 3 mts., tiene un claro para una puerta y tres de 1 x 1.50 mts. para ventanas con su reja de fierro c/u.
- 4 paredes de adobe de 20 mts. de largo, ancho 0.40 mts., alto 4.50 mts. con cimiento de piedra de alto 1.50 mts.
- 1 Pared de adobe de 100 mts. de largo, ancho 0.40 mts. alto 4.50 mts. con cimiento de piedra de 1.50 mts.- En el patio

hay una pila de mampostería de ancho 1 mt. ancho 2 mts. alto 2.50 mts. grueso del muro 0.30 mts.; ésta servía de depósito de agua.-

13 piezas en construcción de piedra y mezcla con mochetas y cerramientos de chiluca, faltando techos, picos, etc., y al fondo de las piezas su zotehuela.

1 pasadizo en ruinas.

1 corredor de una capilla de 5 arcos de piedra de chiluca, con clave de 3.50 mts., basamento 1 mt., alto 6 mts. hasta la clave y de ésta al cornisamiento 1 mt.

1 caracol de tabique, amarres en las esquinas de piedra de chiluca, basamento de 1 mt., altura 7 mts., éste estaba en construcción.-

1 pieza en ruinas, que era la Sacristía.- La capilla en ruinas, compuesta de una nave con 5 arcos de 3 mts.50 cada uno, de clave, tabique y adobe con sus 12 columnas de alto 6 mts. de estilo Corintio, el altar con 4 columnas del mismo estilo, las mochetas y cerramientos de las puertas de piedra de chiluca.

Primer Departamento, construcción antigua.

20 piezas de ruinas y arriba estaban dos trojes que se llamaban "Los Anicos" y "La Purísima"

2 caballerizas en ruinas,

1 gallinero, " "

4 zotehuelas " "

1 pasadizo " "

Segundo Departamento, construcción antigua.

15 piezas en ruinas y arriba estaban 2 trojes que se llamaban "La Santísima" y "San Gabriel"

1 cocina en ruinas,

1 cuarto para baño y su W.C. en ruinas,

1 cuarto para sillero en ruinas,

1 corredor en ruinas,

1 zotehuela,

1 Terrestre con su para-rayo de 14 mts. de alto, que está a la entrada de la casa.

2 piezas en regular estado, que servían de habitación al cochero.

2 piezas en ruinas, servían de bodega a la herramienta y a los guarneces.

3 patios en ruinas, que se utilizaban como estables, macheros y chiqueros, para 40 vacas y 2 toros, 60 caballos hornados y percheros, 20 puercos finos.

2 piezas en ruinas, servían para habitación de un empleado,

1 pieza en ruinas que servía para fragua,

2 piezas en ruinas que servían para el masaje,

3 piezas en ruinas que servían para habitación de 4 dependientes

1 cochera con 3 tramos de ancho de 6 mts. largo 12 mts., dos de estos tramos en mediano estado y uno en ruinas; puerta con moqueta y cerramiento de piedra, paredes de adobe, con sus ciempios de piedra, con dos ventanas de 2 x 2 mts. con sus rejas de fierro.-

1 pieza de 15 x 13 mts. de adobe con cimiento de piedra, dos puertas con mochetas y cerramientos de piedra, con 6 ventanas de 1.80 x 1.80 mts. con sus rejas de fierro y su techo de terrado, está en mediano estado; en esta pieza estaba la caldera que movía el molino para el trigo y servía de guardalaja.

1 pieza de 13 x 7 mts. se dividía en dos piezas con techo de -

terrado, paredes de adobe y cimiento de piedra, con dos ventanas de 1.70 x 1.70 mts. con sus rejas de fierro, con moschetas y cerramientos de tabique, 4 ventanas de 3 m. x 1.70 con sus rejas de fierro, moschetas y cerramientos de tabique, dos puertas de medio punto, moschetas de tabique; está en un estado regular; en esta pieza estaba el molino de trigo.-

2 piezas de 32.2 x 5.1 mts. con techo de terrado, paredes de adobe, con cimiento de piedra, de ancho 1.20; 3 ventanas ovales de 1.5 x 1 mts. con rejas de madera, 8 ventanas de 2 x 2 mts. moschetas y cerramientos de tabique, con rejas de fierro, una puerta de 2.50 x 3 mts. con moschetas de piedra y cerramiento de viga; una puerta grande y dos chicas, con moschetas y cerramientos de tabique; están estas dos piezas en un estado regular y servían de bodegas para la harina y el trigo.-

Un espacio de 33 mts. de largo y 5.10 de ancho con 4 paredes de adobe, con cimiento de piedra, con 9 columnas de tepetate y mescla, muros de 1 mt. de grueso, con una puerta de alto 3 mts. ancho 2.50 con moschetas de piedra y cerramiento de tabique, con 5 ventanas ovaladas; esta pieza está sin techo y servía de pajar.

5 piezas regulares con dos metros de cimiento y paredes de tepetate, techo de terrado, sus seis puertas con moschetas y cerramientos de tabique, pisos de ladrillo, sus puertas de madera, estas piezas se encuentran en regular estado y dos piezas con techo de terrado, un agujero de tamaño regular, de mampostería de tepetate, una con su piso de ladrillo y otra con piso de cemento, con moschetas y cerramiento de tabique, sus puertas de madera, estas piezas están en buen estado.

1 pieza en ruinas, solo tiene 3 paredes de adobe en mal estado. Un bebedero y caño de agua del manantial del Ojo, construcción de mampostería de tabique, de 60 mts. de largo y un mt. de ancho, 70 cm. de alto. 1 berda de mampostería de tabique, largo 60 mts. ancho 1 m. y alto 3 mts. 1 huerta de 151 mts. x 151 mts. con 1 conador de tabique de 10 x 6 mts. 1 conador de piedra de 4 x 3 mts. 1 fuente de mampostería de tepetate, circular, con un diámetro de 15 m.-

Los árboles que tiene la huerta, fresno, eucaliptus, algunos cedros y árboles frutales, como son: pera, manzano, durazno, castaño, y espulfa.-

Hay una calzada que viene de junto de la Fábrica de tejidos "El Pilar" y de la vía del F.C. Interoccidental hasta el campo de la Hacienda, y tiene 84 frescos bastante desarrollados. En el lado izquierdo del camino a Tlanalapa existe una casa que tiene un espacio de 34 mts. de largo y 31 mts. de ancho y el espacio que cubre es de 25 mts. x 6 mts. y 11 x 6 mts. con tres piezas techadas con terrado, paredes de adobe, pisos de tierra, vueltas con moschetas y cerramientos de tabique, sus puertas son de madera, estas piezas están en buen estado.- 1 pieza construida como las anteriores que se halla en mal estado.-

Las 145 piezas que hay, unas en estado regular y otras en ruinas, puede considerarse que tengan por valor \$15,000.00.-

OTRAS HIDRAULICAS.

El canal de riego para los terrenos que están al Sur y al pie del cerro de Totolqueme que son Tierra del cerro y el Potrero de "Piedra Ancho" los distintos canales que se encuentran en las partes predominantes del terreno en donde se encuentran los rios, "Tlanalapa", "Tierras",

- 6 -

llanos de "Atoyatenco", Tlanalapa, Tamazolapa, Tierras, Detrás de las Casillas, La Ixtla, El Ojo de Agua, Tetitla, La Ciénega, La Mortalaza y el canal que se utiliza para regar una parte de las tierras "Detrás del Convento".-

La presa de tierra tiene aproximadamente de largo 300 mts. y de alto 2.50 mts. corona 1 mt.; ésta presa sirve para captar el agua del manantial del Ojo.-

La longitud que podrán tener todos los canales será aproximadamente 6 kilómetros, teniendo un valor de \$3,000.00 y la presa \$2,000.00; estas obras pueden tener un valor de \$5,000.00.

CAPITAL MOBILIARIO MECANICO. No hay.

CAPITAL MOBILIARIO VIVO. No hay.-

T I E R R A . -

DESCRIPCION TOPOGRAFICA E HIDROGRAFICA.

El terreno de esta Hacienda debe dividirse en dos partes principales:

La primera parte abarca la que está en el cerro de Totol que son siendo los potreros e lomas denominados "Palo Muerto", "San Antonio", "Cerrito Blanco", "Las Palmas" o "Cocolito" y "Piedra Ancha", respectivamente los asignaron con los lotes núms. 1, 2, 3 y 4, habiendo en esta parte descrita, cuatro haciendas de importancia, con sus pequeños balnearios; en una parte del lote # 1 se encuentra la cantera y la piedra chiluca; en los tramos del 2 y 3 están sembrados como 2500 magueyes, y en las partes restantes se siembran de temporal.- Las tierras en esta parte son regulares, húmedas, de poco espesor.- En donde está la mojonera en el cerro tiene de altura sobre el nivel del mar 2590 mts.-

La segunda parte es la que se encuentra en toda la planicie, y queda dividida en los llanos de Atoyatenco y Tamazolapa, designados como lote # 5; el Llano del Alfalfar, el Ojo de Agua, Tetitla, Detrás de las Casillas, La Mortalaza, terreno ocupado por el casco de la Hacienda, una parte de los llanos de la Ciénega y del convento, designados con el lote # 6; las partes restantes de los llanos de la Ciénega y del Convento numerados como el lote # 7 y el llano de Ixtla marcados con el lote # 8; estos terrenos son los mejores porque son los que se pueden sembrar dos veces al año, una en la época de las lluvias y la otra por medio del riego.-

Las tierras son de muy buena calidad, arcillo-húmedas, profundas y las del llano de la Ciénega necesitan que se canalicen para que se ocurra toda el agua acumulada en ese terreno cenagoso, con lo cual se podrán utilizar para la siembra.-

El terreno del lado Poniente que rodea a los llanos de Atoyatenco, Tamazolapa y la parte alta del Ojo de Agua, se haya sobre el nivel del mar a 2300 y 2280 mts.-

Al pié de la falda del cerro de Totolqueme y junto al potrero de Piedra Ancha, pasa el río Atóyac.- La parte plana y en donde se encuentra el Llano de Atoyatenso es atravesado por la vía del F.C. Interoceánico y el camino Nacional de México a Puebla y el de Tlanalapa.-

El F.C. del Ixtaccihuatl, que se encuentra lindando al sur de los llanos de La Ciénega y El Convento; lo emplean para el transporte de la leña y carbón explotado del cerro del mismo nombre que el del Ferrocarril.-

AGUAS TORRENTIALES.

En las temporadas de lluvias, toda el agua que se precipita en el cerro de Totolqueme se derrama a las distintas ranjas de protección del terreno, más o menos inclinada y a la vez por los distintos thalwegs para reunirse en las cuatro barrancas principales para después desaguarse en el río Atóyac.-

MANANTIALES BROTANTES.

En el lugar en donde sale el agua arriba del nivel del suelo, se filtra por el terreno que es más permeable y por allí encuentra su salida más fácil, teniendo agua constante en todo el año.-

Existen dos magníficos manantiales; uno se encuentra en el lla-no de La Ciénega y a 500 mts. al Sur del casco de la Hacienda; el espacio que ocupa está bariendo en una longitud de 13 mts. y de ancho 8 mts., siendo dueño el Municipio de San Martín, por haberlo cedido una antigua propietaria de dicha Hacienda; con esta agua se abastecen los habitantes de la población.- El otro manantial está en el Llano del Ojo de Agua, siendo su gasto de 100 lts. por segundo, captado por medio de una presa de tierra que tiene por dimensiones aproximadas, longitud 300 mts.; alto 2.50 y corona 1 mt.; este manantial es propiedad de la Hacienda y con esa agua riegan la mayor parte del terreno en donde se encuentran los llanos del Alfalfer, las Casillas y los demás ya mencionados.-

La Hacienda tiene derecho a una cantidad de agua de los ríos de Catzala y Atotonilco.- Por una concesión muy antigua en el río de Catzala, se tiene derecho el 25 y 26 de cada mes para gastar 12 surcos o sean 2386 lts. por minuto, durante 12 horas, desde las 6 am. a las 6 pm., para regar los terrenos de "La Ciénega".-

Igualmente por una concesión muy antigua en el río de Atotonilco se tiene derecho por todo el tiempo que se quiera a regar con 3 surcos o sean 596.5 lts. por minuto.- Con las aguas precipitadas se riegan todos los terrenos que se encuentran sensiblemente planos.-

(Estos datos fueron proporcionados por el antiguo propietario de la Hacienda, don Miguel Hájera Lustriga.)

SUPERFICIE DE LA HACIENDA.

Por los datos que existen en el expg diente de la Caja de Préstamos, se puede aceptar la de 622 H. 5387, comprendiéndose únicamente los terrenos laborables, el de la huerta y el de los edificios, sin contar la superficie de 24 H. 4430 que es la ocupada por los Carriles, Barrancas y la del Ojo de Agua; estos terrenos no se trabajan, por lo mismo se pag de hacer el siguiente:

RESUMEN DE L TERRENO UTIL DE LOS LOTES Y SU VALOR.

Lote #	1,	85 h. 8450	a \$ 35.00 h.	\$	3,004.57
"	2	109 h. 6092	" " 75.00 "	"	8,220.68
"	3	180 " 0450	" " 150.00 "	"	27,006.75
"	4	84 " 1025	" " 90.00 "	"	7,569.22
"	5	26 " 1100	" " 335.00 "	"	8,746.85
"	6	48 " 2650	" " 335.00 "	"	16,336.27
"	7	51 " 8000	" " 375.00 "	"	19,425.00
"	8	28 " 1020	" " 335.00 "	"	9,414.17
Huerta y Edificios		8 " 1600	" " 450.00 "	"	3,672.00
SUMAS:		<u>622 h. 5387</u>			<u>\$103,395.51</u>

El lote # 1 es el de la cantera y la piedra chiluca, los lotes Nos. 2, 3 y 4 se encuentran en el cerro, están sembrados de magueyes y a la vez se siembran de temporal; dado el lote 5 al 8 son los de riego, por consiguiente es el terreno de mejor calidad.-

CLIMA.- Es frío de Noviembre a Febrero; después continúa un po se caluroso de Marzo a Mayo y de Junio para los meses siguientes es bastante templado y muy sano.- Las heladas son de "oviembre a Febrero. Las granizadas empiezan en Mayo y terminan en Agosto. Los vientos predominantes son del Nor-Este y del Este.

LIEVIAS. Principian en 15 de Mayo y terminan en Septiembre, generalmente llueve bastante por las tardes y por las noches.-

AGUAS DE MANANTIALES BROTANTES.- El ojo de agua, como ya se dijo antes, es propiedad de la Hacienda.-

T R A B A J O . -

La agricultura; en la actualidad la Hacienda emplea 15 medieros, les proporciona el terreno y ellos al levantar su cosecha van a mitad del fruto cosechado; a la vez el señor Miguel Sájera Luxuriaga ha expensado los preparativos para las siembras del trigo.-

P R O D U C T O S . -

La Hacienda obtendrá productos en Diciembre de 1921 a Enero de 1922, que será cuando los medieros levanten su cosecha, obteniendo del maíz 300 hectólitros y de frijo 585 heclts. y algo de chile milato. Además de estos cereales, en el terreno se puede sembrar trigo, cebada, chile ancho, algunas otras clases, después ya se tendrá alguna utilidad regular de productos.-

SISTEMAS DE EXPLOTACION QUE TIENE LA HACIENDA.-

Una parte del terreno, la Hacienda la ha dado para que la siembran a medias, como se ha indicado en el párrafo anterior, denominado "Productos".- La Caja de Préstamos no gasta ni percibe -- ningunas utilidades.-

VALUACION EMPÍRICA O VALOR COMERCIAL DE LA HACIENDA.

CAPITAL FIJO. Las 145 piezas que forman los distintos departamentos de la casa principal y las casillas e habitaciones de los peones, dichas construcciones se encuentran unas en estado regular y otras en malas condiciones, como se han descrito anteriormente, y las que pueden considerarse con un valor de - - - - - \$ 15,000.00

OBRAS HIDRAULICAS. 6 kilómetros de canales para regar los terrenos de la Hacienda, de acuerdo con lo que se ha explicado arriba, teniendo un valor aproximado de - - - - - " 3,000.00

Una presa de tierra para captación del agua del manantial del "Ojo de Agua" descrito en la página 6, - que puede tener por valor - - - - - " 2,000.00

Valor de 622 hectáreas 5387 mts. de terreno útil, de acuerdo con el resumen que se explicó en la página 8 - - - - - "101,395.51

Valor de la Hacienda: - - - \$ 121,395.51

VALOR ACTUAL DE LA HACIENDA POR EL PROCEDIMIENTO EMPÍRICO: CIENTO VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS, CINCUENTA Y UN CENTAVOS.-

El valor analítico no se puede obtener por no haber contabilidad.

HISTORIA. Por la falta de tiempo para leer el expediente de esta Hacienda, que está en la Caja de Préstamos, no es posible hacer la descripción completa de su procedencia; únicamente hago referencia a los datos proporcionados por el Departamento de Contabilidad de dicha Oficinas, y que son los siguientes:

El 30 de Junio de 1916, el Banco Hipotecario de Crédito Territorial Mexicano, S.A., traspasó a la Caja de Préstamos para Obras de Irrigación y Fomento de la Agricultura el crédito que tenía a su favor en la Hacienda de San Miguel Totálqueme, según liquidación:

Capital vencido e intereses - - - - -	\$ 56,812.50
Capital por vencer - - - - -	" 63,397.07
	<u>\$120,209.57</u>

El capital primitivo prestado por el Banco Territorial, fué con un interés de 9% anual y con ese mismo interés siguió con la Caja de Préstamos.

En Junio 30 de 1919 representaba para la Caja de Préstamos un adeudo total de la Hacienda de \$193,703.16.-

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SR. MIGUEL MÁJERA LUXURIAGA.

Por escritura pública de Junio 9 de 1921, la Caja de Préstamos le dió una opoión al señor Miguel Májera Luxuriaga, devolviéndole la Hacienda de San Miguel Totolqueme, en la cantidad de \$130,000.00 pagando al contado el 10% y el resto en 10 anualidades con un interés del 9% anual, no contándose el interés en la cantidad abonada.

Debe tenerse presente: que el Presidente Municipal de San Martín Texmelucan que estaba en el año de 1916, y autorizado por el Sr. - Gobernador del Estado de Puebla en esa misma época, que era el señor General Don Jesús Agustín Castro, tomó del terreno que colindaba con el panteón 3694 mts. para ampliarlo.- El terreno agrgado no ha sido pagado.-

El Sr. Miguel Májera Luxuriaga ha vendido una parte del "Llano del Convento", terrenos próximos a la Estación del Ferrocarril Interoceánico, habiendo expresado verbalmente el señor Májera, que ese terreno estaba vendido en la cantidad de \$11,000.00 y con autorización de la Caja de Préstamos.-

Lo antes expuesto se es grato presentarlo a la consideración de la H. Junta de la Comisión Agrícola, la que tuvo a bien nombrarme para el desempeño de esta comisión.-

Protesto mis atentos respetos.-

México, Septiembre 27 de 1921,

El Ingeniero Ayudante,

(Fdo.) Leopoldo Ahuayo, (Rúbrica.)

DICTAMEN DE LA COMISION.

HACIENDA DE SAN MIGUEL TOTOLQUERRA.

UBICACION. Municipalidad de San Martín Texmelucan, Dist. de Huajuapinguo, Estado de Puebla.-

EXTENSION SUPERFICIAL. 622 hecta. 5387 mts. cuad.-

Según informes rendidos por la Caja de Préstamos con fecha 9 de Junio de 1921, la Caja dió una opción de compra al antiguo dueño de la misma, señor Miguel Nájera Luxuriaga, en la cantidad de \$120,000.00, pagando 10% al contado y el resto en 10 anualidades con un interés de 9% anual.

Aunque en esa fecha el adeudo que representaba para la Caja de Préstamos esta Hacienda montaba a la cantidad de \$193,703.16, consideramos, tomando en cuenta que todas las Haciendas con que la Caja de Préstamos se ha venido quedando por falta de pago constituyen para la misma un problema y un desembolso, que la Caja hizo un buen negocio al celebrar el contrato de referencia con el señor Miguel Nájera Luxuriaga.-

ESTADO FINANCIERO.

Adeudo de esta Hacienda a la Caja con fecha	
31 de Octubre de 1921 - - - - -	\$ 197,520.78
Opción dada al señor Luxuriaga - - - - -	\$ 120,000.00
	<u>Deficit: \$ 77,520.78</u>

Alfonso Madere, Luis Benvenuti, P.Yrigoyen,

A. L. Torres.

(Fábricas).

AL.

INFORME PERICIAL.

Cumpliendo con la comisión conferida por usted en su atento oficio del 7 del mes en curso, por medio del cual se me ordenó que, como Inspector del Campo de esa Comisión, pasase visita de inspección a la finca "ASUNCIÓN DEL MONTE", por vía de informe y como resultado de tal visita, honrarme en manifestar a usted lo siguiente:-

La finca de Asunción del Monte, ubicada en la Municipalidad de Texmatla, Distrito de Chalco, Estado de México, cuenta con dos vías de comunicación; la del F.C. de San Rafael y Atlixco y la del Interoceánico; la primera vía pasa por Chalco, como a siete kilómetros del casco de la referida hacienda y la segunda por Texmatla como a dos y medio kilómetros.*

El aspecto del caso es triste y ruinoso, la casa habitación está sin techos y cayéndose, la capilla muy maltratada, sin puertas, con el techo en buen estado, y actualmente sirve de caballeriza.- La troje está en muy buenas condiciones; su construcción es de piedra, techada con vigueta de hierro y lámina galvanizada, mide poco más o menos 40 metros de largo por 10 de ancho.*

Los informes que logré recoger del señor don Máximo Toses son los siguientes:-

Que tiene contrato de aparcería con la Caja de Préstamos por un año, con la condición de dar la tercera parte del producto de la cosecha de maíz o de lo que siembre. Que el año pasado sembró 19 cargas de maíz y cosechó 1,200 cargas. Que los aperos e implementos de labranza, así como los animales de tiro, son de su propiedad, no habiéndole recibido ningún objeto propiedad de la finca.- Que según la copia del plano que obra en su poder, tiene la Hacienda 266 hectareas de 8,012 mts. cuadr. de riego, pero que esto es nominal, porque el agua con que se cuenta en tiempo de secas es tan escasa, que se consume en el trayecto que tiene que recorrer para llegar al casco y que si no fuera por el peso que existe en la finca, carecería de este precioso líquido que es tan indispensable para las necesidades de la hacienda.- Que los montes están tselados y que hay algo de raíz de sacatón, pero que no obstante de contar con un guardamonte, no ha logrado del todo evitar el robo y en fin, que él ha tomado el mayor empeño en reorganizar los trabajos que hacía más de ocho años estaban paralizados por la revolución. También me dijo que le propusieron en venta la hacienda en -- \$150,000.00, dando al contado \$20,000.00 y el resto en diez anualidades y que esta es la cantidad que proporcionó la Caja de Préstamos por dicha finca.*

Aunque procuré obtener algunos datos del valor de la hectareas de tierra en aquella zona, no lo pude lograr debido a que los vecinos más caracterizados de los pueblos inmediatos con motivo de la revolución emigraron a otros lugares, quedando únicamente algunos que no se merecieron confianza, por su ignorancia y poca práctica en este asunto. A uno de ellos, vecino del pueblo de Texmatla le interrogué sobre el particular y me dijo que él había comprado una fracción de terreno que mide *

25 cuartillos de siembra de maíz, que poco más o menos equivale a 2-1/2 hectáreas, en el precio de \$1,000.00, cosa que me parece increíble, por ser demasiado caro, por ser de temporal. Me informé si entre los vecinos quedaba alguna persona que hubiera desempeñado la administración o mayordomía en la hacienda y me dijeron que solo conocían a un individuo de nombre -- Albino Aparicio, que fué mayordomo y actualmente se encuentra desempeñando igual puesto en la hacienda de Betana, cerca de Ameca, quien podría dar algunos datos más precisos de la hacienda.-

Habiendo recorrido en su totalidad los campos sembrados con maíz, en los cuales hay bastante nacido, noté que la surcada era más ancha y la siembra más tupida que lo que se acostumbra en esa región y habiendo interrogado al señor Tocco cual era el motivo, me manifestó que este año estaba haciendo la labor al estilo de Italia, que se surca de 1 mt. 20 cts. de ancho y se siembra tirando la semilla a rabe de buey a distancia de 20 centímetros un grano de otro; que después, cuando alcanzan las matas la altura de un metro se entresacan para que queden a la distancia conveniente para su desarrollo y fructificación y que con este sistema se evita la resiembra y se obtiene la ventaja de proporcionarle forraje a su caballería.- También me dijo que la siembra de este año sería de 24 cargas y la tercia ría en este mes.-

Según datos recabados del Departamento Técnico de la Caja de Préstamos, conforme a los títulos originales, la finca a que me vengo refiriendo tiene derecho a la mitad del agua del río Temamatla, afluente del de Ameca, que se forma de los deshielos del "Ixtacihualt", y la toma por medio de una presa de construcción de cemento situada en el mismo río.-

En el caso de querer aumentar la cantidad de agua para la irrigación, que no es difícil abrir algunas norias o pozos artesianos para hacer efectivo el riego en los terrenos de la hoz que hoy no alcanzan a regarse. Los campos cercanos a la hacienda son planos con ligeras ondulaciones. Las tierras son ligeras, arenosas y se parecen un poco agotadas, por lo que se hace necesario el abono.-

Para terminar, diré que el día 9 del corriente salí de ésta para esa finca, obedeciendo la orden de usted, y regresé al día siguiente habiendo cumplido con la visita de inspección que se me encomendó.-

Protesto a Ud. mi atenta consideración.-

México, D.F. a 12 de abril de 1921.

El Inspector de Campo,

Gabriel Reynoso,

DICTAMEN DE LA COMISION.

ASUNCION DEL MONTH.

UBICACION.- Esta ubicada esta Hacienda en la Municipalidad de Temamatla, distrito de Chalco, Estado de México, a 41 kilómetros de esta Capital.-

EXTENSION SUPERFICIAL.- 953 hectareas.

Esta Hacienda, cuyo estado actual es de completo abandono y ruina, está dada en aparcería por la Caja de Préstamos a un señor Máximo Tosco, de nacionalidad Italiana y por el informe que tenemos a la vista los productos aunque de relativa importancia, no son suficientes para cubrir a la Caja el interés del dinero que prestó sobre ella y por lo tanto el adeudo tendrá que ir aumentando constantemente.-

Siendo la extensión de esta Hacienda relativamente pequeña, no aconsejamos que se hagan obras de ninguna especie, sino que se preponga en venta, si es que para la fecha no se ha vendido, pues entendemos que la Caja de Préstamos puso a remate esta propiedad y según informes indirectos que hemos tenido, fue fincada ésta en favor del Ingeniero Manuel Urquide. De ser ciertos los informes anteriores, podemos decir que es la mejor solución que la Caja puede haber dado a este problema.-

ESTADO FINANCIERO,

Esta Hacienda debía a la Caja de Préstamos para el 31 de Diciembre de 1919: - - - - -	\$174,908.27
Vendida en - - - - -	<u>\$120,000.00</u>
	DEFICIT: - <u>\$ 54,908.27</u>

ALFONSO MADERO,

LUIS BRUNENOTTI,

P. YRIGOYEN,

A. L. TORRES,

INFORME PERICIAL, VALUACION Y PROYECTO DE EXPLOTACION
 DEL RANCHO DE RINCON CHICO, MUNICIPALIDAD DE OMITLAN, DISTRICTO DE ATOTONILCO EL GRANDE, ESTADO DE HIDALGO, PRACTICADO EL 26 DE AGOSTO DE 1921 POR EL SUSCRITO, COMISIONADO POR LA COMISION AGRICOLA DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, A QUIEN TENGO EL HONOR DE PRESENTARLOS.-

-----oo000oo-----

Esta informacion la dividiremos atendiendo sistemáticamente a los factores de la Produccion Rural: 1º.-Estado Social; 2º.-Capital; 3º.-Tierras; 4º.-Trabajo y 5º.-Producto.-

ESTADO SOCIAL.-

El Rancho de Rincon Chico está ubicado en la Municipalidad de Omitlan, Distrito de Atotonilco el Grande, Estado de Hidalgo.- Su extension superficial es de 864 hectareas, 5,861 metros cuadrados.- (Véase Tierra.)-

LINDEROS.-

Al norte y Poniente con la Hacienda del Zoquital, por el Oriente con el Rancho de Arceaga, Rio de Omitlan y terrenos de la Compania Minera de Real del Monte y por el Sur con la propiedad de esta misma Compania Minera de Real del Monte y Rancho de Cuchilapan.

VIAS DE COMUNICACION.-

De Mexico a Pachuca se recorren 98 kilometros; de Pachuca a Real del Monte por el F. C. Eléctrico 9 kilometros; y de este lugar a Velasco 8 kilometros; por la carretera en automovil o camion de Pachuca a Velasco 17 kilometros, que se recorren en 45 minutos a una hora, por lo accidentado del camino.

ESTACION DE EMBARQUE.-

Pachuca, F.C.C. y Real del Monte servicio eléctrico.-

MERCADOS PRINCIPALES.-

Atotonilco el Grande, Omitlan, Real del Monte y Pachuca.-

TRABAJADORES.-

Este rancho cuenta actualmente con 25 operarios acasillados en el casco de la finca; con este número es suficiente para los trabajos emprendidos y en el caso de ocupar mayor número se podrán conseguir en los pueblos circunvecinos.-

IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES MENSUALES.....	\$	78.00
VALOR FISCAL.....	"	80,000.00
PRESTAMO ORIGINAL.....	"	69,000.00
ADEUDO ACTUAL.....	"	85,953.46

CAPITALES AGRICOLAS.-

CAPITAL FIJO.-

Casa-Habitación.- Situada a orillas del Rio Omitlan y al lado Poniente

de la Carretera que va de Pachuca a Atotonilco el Grande; su construcción de mampostería al frente de la parte interior, de adobe en la parte superior y su techo de lámina acanalada de zinc cubierta de tejamanil en el interior.-- El primer piso está compuesto de la tienda, que es bastante amplia y tiene -- tres puertas; tres bodegas, un despacho; cuatro recámaras, sala, comedor, dos cocinas, dos cuartos de criados, baño y excusado.- Un corredor que cubre todo el lado Poniente y otro igualmente que cubre el lado Oriente y Norte; un jardín en el interior; en el centro una fuente y en el costado Norte unos lavaderos con techo de lámina de zinc.- Departamento alto compuesto de tres recámaras y sala, una troje.- Dentro del patio general de la finca que está protegida por una barda bastante alta, construcción de adobe, con dos portones, uno que va al Norte y el otro al Sur; un corral bastante amplio que sirve para el ganado lanar, dos cocheras, construcción de adobe y techo de teja, un establo, construcción moderna de adobe y techo de lámina de zinc, corral para el ganado cabrío con cobertizo de tejamanil, dos caballerizas techo lámina de zinc y cuatro piezas más, siendo dos bajas y dos altas; en las primeras están instalados el tinacal y el hato.-

Habitación de los trabajadores.- Una casa compuesta de dos piezas altas y dos bajas, construcción de mampostería y techo de teja y cuatro cuartos de construcción de adobe y techo de teja en estado ruinoso.-

Por lo antes dicho se verá que la importancia de las construcciones no está en relación con la extensión, importancia y naturaleza de los terrenos que forman esta finca.-

Obras Hidráulicas.- Entubación de una parte del agua que nace en los manantiales de Ciénega Grande y Ciénega Chica, para el servicio del casco de la Finca; esta agua es conducida en tubería de 1 y 2 pulgadas y recorre un trayecto de más de 500 metros.-

CAPITAL MOVILIARIO MECANICO.-

Muebles, Útiles y Enseres.-

1 mesa de madera escritorio, un sillón, dos sillas tute y		
3 clavijeros en.....	\$	11.36
1 sello de goma, una regla, una repisa de madera con ménsula de fierro.....	"	3.75
1 Escupidora, una ménsula de escritorio para máquina de escribir en.....	"	5.30
1 aparato telefónico en	"	25.00
1 reloj de mesa en	"	10.00
1 una cinta de acero de 15 metros.....	"	10.00
1 un resorte de acero de 25 metros.....	"	13.00
1 carabina Maüsser de caballería # 03587.....	"	50.00
1 rifle largo Marlin 30-30 # B.3563.....	"	45.00
1 teléfono portatil con dos audifonos.....	"	10.00
	\$	183.41

Cocheras.

1 Lando en.....	\$	350.00
1 Carretela en.....	"	250.00
1 Guarnición para cinco animales, en mal estado.....	"	40.00
	"	640.00

Troje.

1 medida de madera para áridos de 50 lts.	\$	4.00
1 romana capacidad 100 kls.	"	10.00
1 zaranda para limpiar semillas	"	2.00
	\$	16.00

A LA HOJA NUMERO 3.....\$ 839.41

102

Varios.

1	bomba para agua "Seneya Falls"	\$ 15.00
1	bomba para agua "Relox N° 6"	" 10.00
1	tramo de manguera de hule y otro de hierro.....	" 3.00
6	metros tubo fierro negro de 3" a \$3.00 metro.....	" 18.00
9	tubos para pozo de 1-1/2" a \$2.00 cada uno.....	" 18.00
2	carretillas de fierro para puerta corredisa a \$1.00c/u.....	" 2.00
1	rollo alambre púa para cerca	" 4.00
1	rollo tela alambre	" 5.00
1	pasader grande para puerta y uno chico.....	" 1.75
1	pasader con aldaba	" 0.80
146	tornillos con tuercas de varios gruesos y tamaños	" 8.71
1	caja de fierros viejos	" 2.00
1	válvula para agua de 2-1/2"	" 1.75
2	botes para leche	" 2.00
1	tina fierro galvanizada	" 1.50
12	láminas fierro galvanizado a \$0.50 cada una	" 6.00
6	ganchos fierro para carro, varios tamaños	" 1.50
1	fierro para herrar animales "G.A."	" 1.75
2	tramos solera fierro de 2 Mts. X 1/4" de 5 Kls. a \$0.50 cada uno	" 2.50
3	Metros viguetas acero	" 2.00
5-1/2	tubo de 2" a \$2.00 metro	" 11.00
1	tizón de fierro fundido	" 4.00
1	amazon de fierro para la tienda	" 150.00
1	estado conteniendo, coples, codos y tes de 1" (18 pzas.) varios tramos de solera de fierro, tubos y lámina	" 4.50
1	tenaza, llave española, llave para coche y otra para tubos	" 12.50
1	ratonera "Capite"	" 5.00
1	balanza chica	" 5.00
5	hoces a \$1.20 cada una	" 6.00
1	fierro para marcar madera en forma de hacha	" 4.00
1	argolla fierro para nariz de toro	" 2.50 "

328.26

Utiles de Labranza.

4	arados fierro "Oliver" dos manceras a \$20.00 cada una.	\$ 80.00
2	arados de discos grandes a \$85.00 c/u.....	" 170.00
1	arado de una mancera	" 15.00
1	arado "Oliver" de doble vertedera.....	" 30.00
1	arado de fierro de cuatro rejas	" 35.00
1	cultivadora "Planet"	" 20.00
1	desterronadora "V"	" 50.00
1	rastra de discos	" 50.00
1	sembradora para maíz	" 40.00
1	grada para tapar, en mal estado	" 5.00
4	rejas "Oliver" a \$2.00 cada una	" 8.00
4	rejas de doble vertedera a \$2.00 cada una.....	" 8.00
6	Yugos largos de encino para surcada a \$2.00 cada uno..	" 12.00
6	palas de piquete a \$2.00 cada una	" 12.00
3	zapapicos a \$2.00 cada uno	" 6.00
2	azadones a \$2.50 cada uno	" 5.00
1	barreta de fierro a	" 3.00
3	rastrillos a \$1.50 cada uno	" 4.50
6	hachas muy usadas a \$1.00 cada una	" 6.00
1	hachazuela	" 2.00

D E LA HOJA NUMERO 3..... \$561.50 @ 1.167.67

1 biolge en buen estado	"	2.75	
2 boleras para arado a \$3.00 cada una	"	6.00	
1 balancin	"	2.50	
1 carro rabón de dos mulas	"	80.00	
7 yugos cortos para barbecho a \$1.00 cada uno	"	7.00	
1 carretilla de fierro, de mano en \$5.00	"	5.00	
2 colleras con cascabeles a \$2.50 cada uno	"	5.00	
3 filotes para animales de tiro a \$1.00 cada uno	"	3.00	
3 pares palotas a \$1.00 par	"	3.00	
3 fustes madera encino para carro a \$1.00 cada uno	"	3.00	
5 colleras de cuero viejas a \$1.75 cada una	"	8.75	
3 balancines chicos a \$1.00 cada uno	"	3.00	
1 cadena gruesa para rastra (7 mts.)	"	6.50	
13 aparejos para mula, de jarca, bastante usados a \$3.00 cada uno	"	39.00	
1 molino para olote en mal estado	"	40.00	
1 picadora zacate en mal estado	"	30.00	806.00

Herramienta de carpinteria.

1 Sierra "Sardina"	"	15.00	
1 Sierra de vuelta	"	2.00	
1 serrete grande	"	3.00	
1 garlopia	"	3.00	
1 cepillo	"	2.00	
3 formones a \$0.50 cada uno	"	1.50	
1 escuadra de fierro y un compás	"	4.00	
1 compás de gruesos	"	2.00	
1 regla de madera para nivel	"	2.50	
1 nivel chico para albañil	"	1.00	
1 frisador	"	1.50	
1 prensa de madera y unos alicates	"	1.25	
2 escoplos y un formón sin mango	"	2.50	
4 desarmadores (cuatro tamaños)	"	3.50	
4 brocas gusano varios gruesos	"	5.50	
2 desarmadores para birbínquin	"	0.50	
1 llave inglesa chica	"	1.75	
1 llave "Stilson"	"	1.50	
1 pata de cabra y una pinza cortar alambre	"	2.00	
2 senceles y una llave española chica	"	1.50	
1 llave de tuercas para coche y otra para cuadrado de ceja de una pulgada	"	2.00	
5 limas, tabla redonda, triangulo y 1/2 caña	"	4.00	
1 martillo de bola de 1-3/4 lb.	"	1.75	
1 martillo oreja	"	1.50	
1 maceta para albañil, cuchara y plomada	"	3.00	
1 piedra para asentir "Indestain"	"	1.00	
1 tornillo de presión	"	1.50	
1 juego de sacabocados (seis gruesos)	"	5.50	
4 dados para tarraja a \$0.50 cada uno	"	2.00	
1 cañón y soldadura	"	1.50	
1 soplete "Prines"	"	10.00	
2 alcuzar, uno grande y otro chico.	"	1.00	
2 muelas para molino	"	2.00	
1 filtro de agua para viaje	"	7.00	
1 herramienta para abrir pozos	"	50.00	
1 machete cinta	"	2.50	

A LA HOJA NUMERO 5..... \$153.75 @ 1,973.67

1 pelea doble sin cadena	"	10.00	
1 tijera para trasquilar	"	1.25	165.00

Cuarto de sillac de montar.

1 silla de montar tezana de bastante uso	\$	30.00	
1 albardón para hombre con sus bridas	"	50.00	
1 albardón de señora en buen estado	"	50.00	
2 frenos	"	3.00	
1 cepillo y un ayate en	"	1.52	134.52

Monaje de Casa.

1 cama de fierro en regular estado	\$	25.00	
1 catre de fierro en regular estado	"	20.00	
3 colchones de uso a \$10.00 cada uno	"	30.00	
2 burós corrientes a \$6.00 cada uno	"	12.00	
1 escritorio de madera encino, cortina.	"	40.00	
1 sillón giratorio de cojín de cuero negro	"	8.00	
1 mesa negra de madera corriente	"	7.00	
2 roperos de madera corriente	"	20.00	
2 sillas de madera corriente, tapizadas	"	8.00	
1 mesa de comedor maltratada	"	10.00	
2 aparadores para comedor, corrientes	"	12.00	
1/2 ajuar encino (nueve piezas)	"	90.00	
2 rinconeras en regular estado a \$5.00 cada una	"	10.00	
1 esqueleto de madera para lavabo.....	"	5.00	
2 juegos lavabo peltre a \$10.00 cada uno	"	20.00	
algunas piezas de vajilla	"	12.50	
1 zarape, 2 colchonetas, 6 sábanas y 3 almohadas con sus fundas	"	26.50	
1 tina de lámina para baño	"	10.50	
1 calentador eléctrico para cuarto	"	20.00	
1 lámpara petróleo	"	3.00	
3 pares escupidoras a \$2.00 par	"	6.00	
1 molino chico	"	5.00	400.50

Material de Construcción.

200 rayas de encino para ruedas de carro a \$0.25 cada una..	\$	50.00	
26 camas de encino para ruedas de carro a \$0.50 cada una..	"	13.00	
18 postes de ocote (7 Mts.de largo) a \$2.00 cada uno	"	36.00	
37 postes de encino (4 Mts.de largo) a \$1.00 cada uno	"	37.00	
8 docenas sebacoones de ocote(5 mts.de largo a \$5.00 doc..	"	40.00	
6 docenas cinta ocote para techo a \$5.00 doc.	"	30.00	
16 lanzas de encino para carro a \$1.00 cada una	"	16.00	
18 zócalos de piedra para pilares a \$2.00 cada una	"	36.00	258.00

Capital Movilliarie Vivo.

Ganado Caballar:

1 caballo viejo.....	\$	40.00	
----------------------	----	-------	--

Ganado Mular:

7 mulas viejas a \$50.00 cada una	"	350.00	
---	---	--------	--

Ganado Vacuno:

2 becerros de un año a \$8.00 cada uno	"	16.00	
1 toro semental cruzado	"	250.00	
3 vacas cruzadas a \$100.00 cada una	"	300.00	
1 toro cruzado de tres años	"	90.00	
2 becerros de dos años a \$40.00 cada uno	"	80.00	
1 Ternera de dos a tres años	"	50.00	
1 becerra de uno a dos años	"	20.00	1,196.00

Ganado Asnal.

1 burro chico	\$ 10.00 "	10.00
---------------------	------------	-------

Ganado Lanar.

12 sementales a \$15.00 cada uno	"180.00	
22 borregos chicos a \$8.00 cada uno	"176.00	
72 borregas de vientre a \$10.00 cada una	"720.00	
32 borregas punteras a \$6.00 cada una	"192.00	
6 crías a \$2.00 cada una	" 12.00 "	1,280.00

Ganado Cabrio.

7 sementales a \$12.00 cada uno	\$ 84.00	
34 cabras de vientre a \$10.00 cada una	"340.00	
10 cabras primales a \$7.00 cada una	" 70.00	
10 machos chicos a \$6.00 cada uno	" 60.00	
9 crías a \$2.00 cada una	" 18.00 "	572.00

TOTAL :----- \$ 5,989.69

T I E R R A .

DESCRIPCION TOPOGRAFICA E HIDROGRAFICA.

La configuración del terreno que forma este Rancho es accidentado y sus elevaciones de dos mil a tres mil metros aproximadamente, sobre el nivel del mar.- En lo general es montañoso y de pendientes fuertes, que han dado lugar a deslaves de consideración.- La fracción plana se encuentra comprendida entre dos arrollos y tiene su drenaje pluvial con inclinación hacia el Norte, quedando la parte más amplia como base hacia el Sur de un triángulo que termina fuera de los linderos de la finca al Norte, cerrándose la parte posterior del cerro del Cobre.-

AGUAS.

El Rancho de Rincón Chico cuenta con cuatro ojos de agua, dos de ellos son denominados Ciénega Grande y Ciénega Chica y son los que en conjunto dan parte del agua para la entubación que dá servicio al casco; y la otra parte la usan para el riego de un pequeño plantío de alfalfa, (dos hectáras, aproximadamente) que actualmente se encuentra en malas condiciones de cultivo; los otros dos sirven como aguajes para el bebedero de animales.

También la Finca tiene derecho a una parte del agua del Río Vandola, en donde existe una toma de mampostería, que es desviada a un canal en el lindero Poniente de la Finca hasta un vertedor que hay al pié del Cerro del Cobre en la extremidad Ner-Este del lindero.- Este acueducto, según información, fué construido por los señores Cravioto y a ellos les pertenece, aunque Rincón Chico tiene derecho a usarlo para conducir la parte del agua de Vandola que le corresponde; esta agua actualmente la tiene en arrendamiento para usos industriales.-

Según informes que me dieron en aquella localidad, han rogado pequeñas cantidades de terreno; pero para que ésto sea efectivo, se necesita hacer algún depósito o jagüey, previo el estudio del lugar más adecuado para almacenar estas aguas y las pluviales.-

DESCRIPCION ASTRONOMICA.

Estos terrenos están situados en una zona minera y lo prueba hasta la -

evidencia que en varios lugares se encuentran mojoneras que indican los denuncios de las pertenencias correspondientes a la poderosa Compañía Minera del Real del Monte y de otras compañías.- Deben encontrarse aguas subterráneas en la parte más baja, pues lo indica un ojo de agua denominado La Alberca, que está muy próximo al casco del Rancho.-

La clase de tierras en general son ligeras y de poca profundidad, en su mayor parte arcilla-colorada, llamadas vulgarmente "charandas".-

La superficie del Rancho de Rincón Chico es de 864 hectáreas 5,861 metros cuadrados.

ooo000ooo

<u>TIERRAS DE</u>	<u>HECTARAS</u>
Riego	2
Temporal	250
Monte en sazón explotable	150
Monte delgado y renuevo	427
Con Magüey	15
Ínútiles sin valor	<u>20.5,861 Mts.²</u>
 T O T A L : ----- 864.5,861 Mts.²	

En el terreno de Temporal tienen sembradas actualmente 16 fanegas de maíz, 12 de cebada y como 3 de haba; el estado que guardan estas labores no es de lo mejor y ésto obedece, según me informó el Administrador, a lo prolongado del verano.- Pero como en estos días ha llovido, se tiene la esperanza de que no se pierdan del todo.-

MONTE EXPLOTABLE:

El monte es alto e irregular, de producción maderable, vigas, postes, durmientes, variedades, encino blanco, ocote y oyamel, encontrándose en abundancia el árbol de tejecote.- Se pueden considerar aproximadamente 500 árboles por hectarea.-

MONTE DE RENUEVO:

En el año de 1917 fué talado inmoderadamente y lo comprueba la cantidad de hectáreas que se encuentran con pequeños árboles de renuevo, que con cuidado especial en el término de cinco años podrán encontrarse en condiciones de madurez para su explotación.-

MAGÜEYERA.

El Rancho cuenta aproximadamente con 2,000 plantas de magüey de muy buena calidad, que con un cultivo adecuado podrá explotarse alrededor de dos o tres años.-

CLIMA.

Muy frío y sano; el régimen pluvial comienza en algunos años desde Marzo, pero por lo general se establece en Mayo y termina en Octubre.- Coeficiente de temporal en un quinquenio es de tres años buenos por dos malos. Los datos de pluviometría proporcionados por la Compañía de Real del Monte, son los siguientes:

Año de	1919	609 milímetros
" "	1920	948 "
" "	1921	---
hasta el 26 de agosto	468	"

Los fríos y heladas son muy fuertes, registrándose en algunos años heladas en el mes de Marzo, causando la pérdida de las sembreras, pero por lo general las heladas comienzan a fines de Octubre y terminan en Febrero; por esta razón las siembras deberán hacerse con oportunidad.- Los vientos dominantes son los del Nor-Este.-

TRABAJO.

El sistema de trabajo es la aparcería; el jornal es de \$1.00 y \$1.25; éste obedece a la gran demanda que hay de brazos para los trabajos mineros.-

PRODUCTO.

Maíz, cebada, productos maderables, vigas, postes, durmientes, leña y carbón como producto principal en la explotación del monte.- La potencia productiva de las tierras es de 70 X 1 a base de maíz, 15 X 1 a base de cebada y 10 X 1 a base de haba.- Estos datos fueron recogidos de la localidad. Este Rancho no rinde ninguna utilidad a la Caja de Préstamos debido al contrato de aparcería que tiene hecho con el Ingeniero Falcón.-

VALUACION IMPIRICA O VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL
"RANCHO DE RINCON CHICO".

CAPITAL FIJO.

Casa-habitación con todas las dependencias que la forman, según avalúo:	\$ 9,000.00
Habitaciones de operarios:	" 1,500.00
Valor de entubación del agua de los manantiales:.....	" 2,500.00
	<u>\$ 13,000.00</u>

CAPITAL MOVILIARIO MECANICO.

Según inventario:

	" 2,931.69
--	------------

CAPITAL MOVILIARIO VIVO.

Según inventario:

	" 3,058.00
--	------------

TIERRA.

Superficie.....	364 Hets. 5861 Hts. ²	
De riego	2 " a	\$ 200.00... \$ 400.00
De temporal	250 " "	60.00... "15,000.00
Monte explotable	150 " "	100.00... "15,000.00
Monte de renuevo	427 " "	60.00... "25,620.00
Magueyera	15 " "	70.00... " 1,050.00
Inútil y sin valor	20.5861 Hts. ²	<u>" 57,070.00</u>

T O T A L :-----\$ 76,059.69

VALOR DEL RANCHO DE "RINCON CHICO" POR EL PROCEDIMIENTO EMPÍRICO:- SETENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS, CUARENTA Y DOS CENTAVOS, ORO NACIONAL.-----

La valuación analítica no es posible hacerla por carecer de los datos necesarios de contabilidad.-

La valuación potencial puede deducirse del Proyecto de Explotación.-

PROYECTO DE EXPLOTACION.

El negocio principal de este Rancho debe ser el Monte, su explotación de una manera racional dará un continuo rendimiento, sin temer de que se llegue a talar.-

La plantación del magüey dará buen resultado en el porvenir, siempre que se cultive y se vayan escalonando anualmente las plantaciones; el producto van drá hasta los siete u ocho años, que es el término de que la planta llega a su madurez.-

Cuando se lleve a cabo la presa que se tiene proyectada para el almacenamiento de las aguas pluviales y de los manantiales existentes, se podrá cultivar la alfalfa en mayor escala y contando con ferraje se podrá establecer una ordeña, procurando poner vacas lecheras, para que con el menor número de ellas se obtenga el mayor producto.-

La lotificación será otro medio de sacar mejor partido para la venta del Rancho; para ello se cuenta con los vecinos de Velasco que colindan con este Rancho, que actualmente pagan censo por el terreno que ocupan sus casas, a la Compañía Minera del Real del Monte, dependiendo el éxito de este negocio, del estudio que se haga para su lotificación y condiciones de venta.

Con lo expuesto creo haber terminado la comisión que usted se sirvió conferirme, y protesto a usted mi consideración y respeto.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

México, Septiembre 5 de 1921.

EL INSPECTOR DE CAMPO.

Gabriel Reynoso,
Rúbrica.

Al C^o Presidente de la Comisión Agrícola,

P R E S E N T E .-

109

DICTAMEN DE LA COMISION.

RANCHO DE RINCON CHICO.

ESTADO ACTUAL.

Este Rancho ubicado en el Municipio de Omitlán, Distrito de Atotonilco el Grande, Estado de Hidalgo, tiene una extensión superficial bien demarcada de 864-1/2 hectaras, clasificadas y valorizadas (según informe anexo) en la forma siguiente:

TERRENOS.	HECTARAS.	PRECIO.	IMPORTE.
De Riego.....	2 a	\$ 200.00	\$ 400.00
De Temporal.....	250 "	" 60.00	" 15,000.00
Monte explotable.....	150 "	" 100.00	" 15,000.00
Monte de renuevo	427 "	" 60.00	" 25,000.00
Con magüeyes	15 "	" 70.00	" 1,050.00
Inútil y sin valor	20.5 "	"	"
V A L O R de: ... 864.5 hcts.			\$ 56,450.00
<u>CAPITALES AGRICOLAS.</u>			
Construcciones, apero y llenos s/g. inventario			" 18,000.00
Valor actual de la Finca:			\$ 74,450.00

En las condiciones actuales no rinde ninguna utilidad a la Caja de Préstamos, debido a la forma de contrato que existe entre esta Institución y el señor Ingeniero Falcón.

MEDIDAS DE MEJORAMIENTO PARA SU VENTA.

Al terminar este contrato, conviene, en nuestro concepto, facilitar la venta de este predio que no ofrece gran perspectiva por el momento, en su explotación inmediata:

1º.- Por la pequeña extensión y mediana calidad de sus terrenos laborables, que no ameritan la inversión de un capital en la construcción de obras de importancia necesarias para su riego y mejoramiento.

2º.- Tener de las 577 hectaras de monte, más de las dos terceras partes explotadas y la tercera existente demasiado entresacada; lo que requiere para una buena explotación el transcurso de algunos años, para dar tiempo al desarrollo del renuevo.

3º.- De las 15 hectaras de magüey en las que hay cerca de 2,000 plantas, aunque bien dadas y escalonadas, por su sola cantidad no amerita tomarse en consideración como producto; sino considerarse como un verdadero esquilmo que sí puede fácilmente llegar a ser una producción si se aumenta debidamente el plantío.-

4º.- En cambio debido a su posición en relación con las propiedades de la Compañía de Real del Monte y Pachuca, estar inmediata esta Finca a una de las plantas metalúrgicas más importantes de dicha Compañía, e inmediata igualmente a la población de Velasco, cuyo censo ha aumentado notablemente, pero cuya expansión territorial no ha podido verificarse por falta de terrenos; convendría

hacer una lotificación o fraccionamiento bien meditado de los terrenos de este Rancho, como medio adecuado para que la Caja de Préstamos pueda solucionar fácilmente sus condiciones económicas, respecto a esta finca.

ooooo0000ooooo

ESTADO FINANCIERO.

Adeudo de esta hacienda a la Caja de Préstamos hasta el 31 de octubre de 1921. -----	\$ 85,953.46
Posible producto de venta a largo plazo -----	" 76,059.42
Probable pérdida para la Caja de Préstamos -----	<u>\$ 9,894.04</u>

Alfonso Madero.- Luis Benvenuti.- P. Irigoyen.- A. L. Torres.-

INFORME PERICIAL, VALUACION Y PROYECTO DE EXPLOTACION DE LAS HACIENDAS DE SAN LORENZO, AMAPA Y LA COSTENA, UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO IXCUINTLA, DEL NUEVO ESTADO DEL NAYARIT PRACTICADO EN EL MES DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO, POR LOS SUSCRITOS, COMISIONADOS POR LA COMISION AGRICOLA, DEPENDIENTE DEL EJECUTIVO, ANTE QUIEN TENEMOS EL HONOR DE PRESENTARLO COMO RESULTADO DE NUESTRO COMETIDO.-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atendiendo a los factores que sistemáticamente entran en la Producción Rural, hemos dividido esta información en la forma siguiente:- 1º.- Estado Social; 2º.- Tierras; 3º.- Capital; 4º.- Trabajo y 5º.- Producto.

ESTADO SOCIAL.-

La Hacienda de San Lorenzo, Amapa y La Costeña, antes de la Compañía Agrícola Tepiqueña, S.A., y hoy propiedad de la Caja de Préstamos, están ubicadas en el Municipio de Santiago Ixcuintla, del Estado del Nayarit.- Los terrenos de esta propiedad comprendidos dentro de la cuenta hidrográfica de los ríos de San Pedro y Santiago y entre estas dos corrientes, se extienden desde los cerros del Zopilote y San Ricardo (contra fuertes de la Sierra Madre Occidental), hasta el Océano Pacífico;- quedando dentro de la finca al Sur de la línea media de los terrenos y a orillas del río de Santiago, la población de este nombre, centro comercial y agrícola, con --- 12,000 habitantes.-

LINDEROS CATASTRALES.-

Los linderos de esta propiedad están bien definidos y son los siguientes:- Al Norte, potreros de Mexcalitán y Sentispac, rancho de Maravillas, haciendas de Ibarra y Chilapa, potreros de Santiago y de Francisco Camacho.- Al Sur, terrenos del pueblo de Acatán, potreros de la Barrosa, San Nicolás, Lamederos, Patroñeño y Palomas, haciendas de La Cañada del Tabaco y Navarrete.- Al Este, cerros del Zopilote y San Ricardo, pertenecientes al mineral del Zopilote.- Al Oeste el Océano Pacífico, desde la boca del río de Santiago hasta la del Camichín y Barra de Mexcalitán.-

EXTENSION SUPERFICIAL.-

La extensión superficial comprendida dentro de los linderos arriba anotados y según el plano que se acompaña, es de 64,756 hectaras.-

De esta superficie debe descontarse un sitio de ganado mayor o sean 1,755 hectaras, que la Condesa de Miravalles cedió en escritura pública a favor de:

La hoy Testamentaria de la Viuda de Rodríguez	878	Hectaras.
Testamentaria de Nicolás Pérez	658	Id.
Testamentaria de Rodrigo Anaya	219	
S U M A :	1,755	Id.

Deben excluirse además dos sitios de ganado mayor o sean 3,511 hectaras que ocupan las rancherías de El Venado y Puerta de El Platanar, vecinos del Pueblo de Acatán (véase plano), pertenecientes al Pueblo de Acatán, y 400 hectaras, poco más o menos, que tiene invadidas el Pueblo de San Andresito, por lo difícil que sería recuperar todos estos terrenos; pero sí debe gestionarse la recuperación de las -- 2,322 hectaras (véase plano) que el señor Ramon Camacho, apoderado de los vecinos de El Venado y Puerta de El Platanar, se adjudicó a título de recompensa por sus -- gestiones hechas en favor de los ya citados indios de El Venado y El Platanar y las que ocupa desde 1912.- Como este señor no ha encontrado oposición en la ocupación e invasión de estos terrenos, que quedan dentro de los linderos de esta Hacienda, - espera pacíficamente a que transcurran los diez años de posesión que marca la ley,

para solicitar el título de propiedad; y como éste está para vencerse, creo prudente indicar se formule la oposición correspondiente.-

Igualmente debe gestionar la Caja de Préstamos con la mayor violencia, no se lleve a cabo la adjudicación de cinco sitios de ganado mayor, o sean 8,784 hectaras que en el citado plano adjunto deje señaladas con tinta roja y que son los que los vecinos del Pueblo de Santispac asesorados por el Comité Ejecutivo Particular Agrícola, dirigido por el Presidente Municipal de Santiago Ixcuintla, han solicitado de la Secretaría de Fomento por conducto del Gobernador del Estado como ampliación a sus ejidos, los que tienen un sitio de ganado mayor o sean 1,756 hectaras; pues en el concepto es nula tal adjudicación.-

La petición de nulidad debe fundarse en que el censo del citado Pueblo de Santispac no alcanza el número de habitantes que la ley señala; y en la razón justísima de que los terrenos de labor que quedan dentro de los ejidos no han podido ser cultivados, sino que se encuentran en el más completo abandono, natural es suponer, que menos puedan poner en cultivo toda la superficie que representan los cinco sitios de ganado mayor solicitado y que seguramente a corte plazo irán pasando a segundas manos.-

Hay otra circunstancia que amerita la violenta intervención de la Caja de Préstamos y es la que sin estar aún en posesión de esos terrenos el Comité Ejecutivo, si no lo ha autorizado, cuando menos ha consentido, el que con la simple solicitud se haga la explotación y destrucción de los hermosos bosques de cedrales que existen dentro de estos terrenos y que consideran ya como cosa propia, lo que ha traído también como consecuencia el que los arrendatarios de los ranchos de Pozo de Villa, Gabián Grande y otros varios que existen dentro del terreno que se trata de segregarse se rehusen a pagar los arrendamientos de los terrenos que ocupan, desconociendo el dominio de la Caja de Préstamos, al grado de cometer actos verdaderamente punibles en contra de los empleados de esta Hacienda para evitarse el cobro y por consiguiente el pago de estos arrendamientos.-

VÍAS DE COMUNICACION.-

Esta finca está dotado de buenos y amplios caminos interiores y vecinales, que la ponen en constante comunicación con los diversos ranchos y pueblos circunvecinos. Además, existen caminos nacionales que unen a Santiago con Tepic, Mazatlán y Puerto de San Blas, éste punto principal de salida de los productos de esa región y comunicación directa con los demás Puertos del Litoral del Pacífico.- Estos caminos sólo son utilizables en tiempos de secas, en tiempos de lluvias son intransitables.-

El Ferrocarril Sur-Pacífico de Guaymas a Guadalajara atraviesa de Nor-Oeste a Sur-Este la parte Oriental de esta propiedad, y ha establecido dentro de sus terrenos dos estaciones; la de Ruiz, actualmente en explotación, que queda a 15 kilómetros del casco de la Hacienda de San Lorenzo y a 40 kilómetros de la población de Santiago; la Estación de Yago, hacia el Sur, aunque más próxima a Santiago, no tiene camino carretero que la una a esta población y debida esta circunstancia hasta hoy no tiene movimiento.-

Con la terminación del Ferrocarril Sur-Pacífico que está para ligar Mazatlán con Tepic y sobre todo, cuando llegue a efectuarse el entronque de esta línea con las líneas ferrocarrileras de Guadalajara, lo que no está muy lejano, esta finca en sus condiciones de proximidad y facilidad que existe a los puntos de embarque, Estación de Yago a 20 kilómetros y Estación Ruiz a 40 kilómetros y si se tiene en cuenta la importancia de las líneas ferrocarrileras con que se estará en comunicación, los productos de esta región no tendrán entonces los limitados puntos de consumo de Mazatlán y Tepic; sino que se podrán llevar a los numerosos centros de consumo que alcanzan estas líneas.-

Como consecuencia natural de este progreso y pasado el desequilibrio que todo cambio produce, seguramente que vendrá como consecuencia inmediata el desarrollo e

intensificación de la agricultura y el comercio de esta fertilísima región, y por consiguiente la facilidad de explotación de estas fincas, sobre todo si se tiene la atinencia de prepararlas convenientemente para su fácil y natural desarrollo, aprovechando sus naturales recursos y especiales condiciones que las favorecen.-

TRABAJADORES.-

Esta finca cuenta con trabajadores suficientes diseminados en sus diversos ranchos y puede proveerse además, de los que necesita de la población de Santiago y diversos pueblos que la rodean.-

ooooooooo000000oooooooooooo

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES BIMESTRALES.....	\$	176.00
VALOR FISCAL DE LA FINCA	"	80,000.00
PRESTAMO ORIGINAL	"	1,026,000.00
AVALUO QUE SIRVIO DE BASE AL PRESTAMO	"	1,836,000.00
ADEUDO ACTUAL	"	1,507,952.00

TIERRAS.-

DESCRIPCION TOPOGRAFICA.-

Oreográficamente los terrenos de esta finca pueden dividirse en dos clases; terrenos accidentados e altos, que comprenden toda su parte oriental, desde la Sierra del Zopilote y San Ricardo hasta la población de Santiago que ocupa la parte media y terrenos planos e bajos, toda la parte occidental que se extiende desde esta población de Santiago hasta el Océano Pacífico.-

En cuanto a su naturaleza puede dividirse la parte accidentada en dos partes; Terrenos Montañosos; la formada por los contrafuertes desprendidos de la Sierra del Zopilote y San Ricardo y que se extienden desde este último punto hasta el casco de la Hacienda de San Lorenzo, ocupando una extensión superficial aproximada de 6,300 hectaras, excluyendo los terrenos de El Venado, Puerta del Platanar y los del Román Canache, que en el plano adjunto han quedado señalados convenientemente.- Siendo la constitución de estos contrafuertes de naturaleza cuarzosa y con indicios de mineralización.- Terrenos Altos; considerando como terrenos altos los comprendidos entre la Hacienda de San Lorenzo y la población de Santiago, que los constituyen extensos y bajos lomeríos con buenos pastos, entre cuyos repliegues hay amplios campos de labor bastantes profundos y consistentes, areno-arcillosos de color pardo, pardo-oscuro y pardo rojizo, debido en estos a la presencia del óxido de hierro; la extensión ocupada por estos terrenos de lomerío, pobres pero con buenos pastos, es de 14,700 hectaras, excluyendo las 5,700 hectaras de terrenos bajos de labor que pueden ser sometidos a cultivo y entre las cuales se encuentran más de 3,000 hectaras que pueden ser regadas con las aguas del río de San Pedro.-

TERRENOS BAJOS O DE LABOR.-

En cuanto a los terrenos bajos o de labor formados por el enlace, acarreo y sedimentación de los ríos de San Pedro y Santiago, que se extienden desde esta población hasta el Océano Pacífico, debido a su naturaleza y constitución arcillo-arenosas, húmiferos y profundos, con bastante humedad, que hace que se les considere por su fertilidad como de superior calidad para la agricultura intensiva.- Estos terrenos forman la mayor parte de las antiguas fincas de Anapa y La Costeña, e incluidos en la Compañía Agrícola Tepiqueña, S. A., abarcan una extensión superficial de 27,300 hectaras, de las cuales 26,300 son regables por las aguas del río de Santiago y las 1,000 restantes que pertenecen a la Isla de Condeñes con terrenos de la misma calidad, pertenecen a la misma finca.-

Atendiendo a las consideraciones anteriores, hemos dividido los terrenos por clases, en esta forma:-

Terrenos de Monte	6,300	Hectaras.
Lomeríos pobres con pastos	14,700	Id.
Terrenos altos de labor	5,700	Id.
Terrenos bajos de enlame	26,300	Id.
Isla de Condeñes	1,000	Id.

SUPERFICIE T O T A L : 54,000 Hectaras.

oo

CLIMA.-

El clima es cálido y sano en lo general, aunque hay algunos puntos que por la humedad y lo exuberante de la vegetación, se desarrolla el paludismo, pero no es en démico.- Su altura sobre el nivel del mar varía en los terrenos planos desde 0 metros a 40 metros que tiene Santiago, y en los terrenos altos varía igualmente de 60 a 800 metros que alcanza el Cerro de San Ricardo, que es el pico más alte.-

LLUVIAS.-

Las lluvias son abundantes y muy regulares; comienzan generalmente a fines de mayo o principios de junio y terminan a fines de septiembre o principios de octubre. En los meses de invierno se presentan las aguas nieves, propias para las siembras de temporal.- La precipitación pluvial media en esta región es de 70 cms.; la temperatura media en verano es de 26º, la temperatura máxima de 39º centígrados.-

VIENTOS.-

Los vientos dominantes son del Norte y Nero-Este y en invierno suelen soplar los del Sur-Este.-

CULTIVOS.-

Debido a su clima cálido pueden producirse en esta finca y de hecho se han producido el maíz, frijol, algodón, caña de azucar, tabaco y toda clase de frutos y - frutas tropicales, que pueden ser motivo de una explotación en grande.-

CRÍA DE GANADO.-

La cría de ganado vacuno, caballar y porcino, ha sido y está llamada a ser una de los principales esquilmos de la finca, prestándose admirablemente para la cría - los terrenos altos y para la engorda y sostenimiento de estos ganados, los terrenos bajos.-

AGUAS.-

Esta finca cuenta con varios manantiales de agua permanente y lagunetas distribuidas en toda su extensión y que se han utilizado como aguajes y abrevadero de ganado, pero no tienen nada de riego.- Con el objeto de hacer regables los terrenos planos de la Hacienda de Amapa y La Costeña; es decir, los que se extienden desde Santiago hasta el mar, así como los terrenos altos planos de la Hacienda de San Lorenzo, que dominan los primeros, el río de Santiago, a los segundos el río de San Pedro, la Compañía solicitó y tiene otorgadas dos concesiones, una para utilizar - aguas del río de Santiago por 10,000-Lts. por segundo, que puede ampliarse hasta -- 20,000 litros por segundo en caso necesario, por ser el último derecho y otra sobre el río de San Pedro por 3,000 litros por segundo, para utilizarlos en los terrenos planos de la Hacienda de San Lorenzo.-

Para hacer efectiva la utilización de las aguas del río de Santiago en el riego de los terrenos de Amapa y La Costeña, en una extensión de 16,000 hectaras de terreno, la Compañía comenzó a construir un canal de sección y pendiente adecuadas para derivar la cantidad de 10,000 por segundo, el que partiendo de un punto del río de Santiago llamado el Calmanero y siguiendo una dirección general de Oriente a Poniente, construyó 10 kilómetros de canal hasta alcanzar los terrenos regables, quedando únicamente para terminar y utilizar las aguas del río de Santiago un tramo de 600 metros aproximadamente de canal, comprendido entre el lugar en donde deben de -

establecerse las compuertas y la boca-toma que debe revestirse de mampostería para asegurar su estabilidad.-

A pesar del tiempo que este canal ha estado abandonado, seis años aproximadamente, se encuentra en bastante buenas condiciones, pues con una limpia general y rectificación del fondo del canal principal y canales secundarios en los que se emplearían unos \$15,000.00 en la instalación de las compuertas en lugar correspondiente, la apertura de los 600 metros de canal que existe entre las compuertas y la boca-toma y la construcción de ésta, que no alcanzará un valor demmás de \$35,000.00, se podrán utilizar las aguas en el riego de terrenos a paso y medida que se necesite; pues debo advertir que en la actualidad a excepción de unas 600 hectaras que se encuentran desmontadas y que pueden facilmente recibir el riego, hay que hacer desmontes y canales de riego en el resto del terreno que se desee someter al riego, lo que se consigue fácilmente.- Hay también que efectuar necesariamente obras de descarga y desagüe para evitar el asolve del canal e inundación de los terrenos que dominan.-

Con el objeto de violentar el riego de los terrenos de la Hacienda de Amapa y el cultivo de una extensión de unas 1,200 hectaras que se habían abierto y que el canal debe regar de una manera permanente, se instaló y está instalada en la margen derecha del río de Santiago e inmediata a esta finca, una bomba centrífuga de 30" de succión por 24" de descarga, con caldera y motor de gas pobre, convenientes, que se utilizó con éxito en el año de 1914, pero que desde entonces acá debido al estado de revolución y a la desconfianza que aún prevalece, no ha vuelto a utilizarse.- Con la compra de un generador de los de 10 HP. para alumbrado de las oficinas y departamento de esta instalación, con la limpia y reparaciones necesarias en la bomba y generador de gas pobre, que no son de importancia y que costará unos \$4,000.00, aproximadamente, se puede utilizar esta instalación mientras se limpia y se termina el canal de derivación que domina a estos terrenos.- Entónces podrá transportarse y utilizar esta bomba en otro lugar más conveniente, como por ejemplo en la Isla de Condeños.-

CAPITAL AGRICOLA.-

En Santiago, construcción de dos pisos de adobe con pisos de madera y ladrillo y techo de teja, para casa-habitación, oficinas y corrales; en regular estado de conservación; con valor en inventario de \$ 5,000.00

En la misma población pero en distinto lugar, existen otras dependencias que se utilizan para despepitar algodón, en bodegas y taller de carpintería.- Valor de " 3,000.00

En San Lorenzo está el casco de la Hacienda, que ocupa más de una hectarea de terreno, circundada con cerca de adobe y ladrillo en mal estado de conservación.- Al frente hay una construcción de dos pisos con cuatro piezas para oficinas y bodegas en completa destrucción.- En el interior, casa habitación con cinco piezas con cerrador a ambos lados; de adobe, pisos de ladrillo y techos de teja, en regular estado.- Valor de " 4,000.00

En Amapa, Casa de máquina para una bomba, motor y caldera y ad-junta habitación para empleados.- " 4,000.00

Hay además multitud de ranchos, como La Barrosa, La Panocha, Pisiete, La Higuera, Gabilán Grande, Peze de Villa, La Gloria, etc. etc., formadas con casas de madera relliza y techos de zacate, que no tienen valor comercial, aunque sí mejoran el valor de la finca por el número de gente con que se cuenta.-

CERCAS.- Hay varios kilómetros de cerca de alambre de propiedad de la Hacienda y que, por la revolución, ha pasado a ser propiedad particular; pero como no han podido ser recuperadas en totalidad, no han entrado todavía en inventario.-

LINEA TELEFONICA.- Existe una que comunica Santiago con San Lorenzo y Amapa, valor de " 2,000.00

SUMA INVENTARIO:----- \$18,000.00

OBRAS HIDRAULICAS.-

Debían incluirse entre las obras materiales, las obras de canalización comprendidas; más como no están terminadas, y por consiguiente no reportan aún ningún beneficio en favor de la finca, no obstante que lo gastado asciende a más de \$400,000.00, hemos excluido este valor hasta tanto no estén terminadas las obras, para hacerlo figurar cuando las aguas que por ellas se deriven, puedan utilizarse en el riego de los terrenos que dominan; pues hasta entonces influirán en el valor de los terrenos, por el alza que adquirirá el valor de la hectarea regada. Tanto más razón hay para mantener latente este valor, cuanto que todavía hay que gastar muy cerca de \$250,000.00, incluyendo los \$50,000.00 que arriba dejé anotados para reparación y terminación del canal existente, más lo que hay que gastar en la prolongación del canal principal, apertura de canales secundarios y de descarga; así como en obras de regularización y seguridad, como vertedor de demasías y desarenadores, sin las cuales las obras generales no darían el resultado apetecido.-

CAPITAL MOBILIARIO MECANICO.

ENSERES.-

Por ser muy variado el detalle y especificación de estos artículos, solo anotamos su valor de inventario: \$ 1,492.00

MAQUINARIA.-

Bomba centrífuga, motor y generador de gas pobre " 10,000.00

S U M A : ----- \$ 11,492.00

CAPITAL MOBILIARIO VIVO.-

SEMIOVIENTES.-

262 cabezas de ganado vacuno (alzado), a ----- \$ 30.00----\$ 7,860.00
65 cabezas de ganado caballar a----- " 20.00----" 1,300.00
2 caballos de silla a ----- " 40.00----" 80.00

S U M A : ----- \$ 9,240.00

TRABAJO.-

ADMINISTRACION.-

Esta a cargo de un encargado o Administrador puesto por la Caja de Préstamos, el que tiene a sus órdenes un escribiente, un caballero, dos mayordomos, dos vaqueros y varios mozos destinados exclusivamente a la vigilancia de la Hacienda, reparación y formación de petrerres para la junta de ganado, cobro de pastos y rentas de los diversos lotes de terrenos dados en arrendamiento; únicos medios en las actuales circunstancias de explotación de cerca de 3,000 hectaras de terreno abiertas y distribuidas en los diversos ranchos que hay en la finca y por las que se pagan de 20 a 35 pesos por fanega de sembradura de tres y media hectaras, e bien de \$3.00 a \$5.00 por hectara de arrendamiento.-

PEONES.-

La Hacienda no tiene peones acasillados pero puede obtenerlos y surtirse de ellos en la cantidad necesaria, de los diversos ranchos, de la población de Santiago y pueblos inmediatos.- El jornal es de \$1.00 a \$1.50 por día.-

GASTOS DE ADMINISTRACION.-

Estos se deducen al pago del Administrador y empleados arriba anotados, así como al pago de contribuciones, los que apenas se cubren con el pago de los actuales

arrendamientos y cobro de pastos.-

PRODUCTOS.-

Dado el estado de aniquilamiento y abandono en que se encuentra esta finca a consecuencia de la revolución y al estado de desconfianza y expectación que existe ante la actitud asumida por los Clubs Ejecutivos Agrícola-Políticos que operan en la región, la agricultura se ha limitado o reducido en forma alarmante y debido a estas causas no hemos podido recoger datos precisos sobre producciones recientes, para poder apreciar con exactitud el valor de los rendimientos que se obtienen en este lugar, limitándonos a señalar los principales esquilmos que ha tenido esta finca.- 1º.- Cría de ganado vacuno y caballar.- 2º.- Cultivo de maíz (dos cosechas).- 3º.- Algodón.- 4º.- Tabaco.- 5º.- Caña de azúcar.- 6º.- Explotación de las salinas de San Andrésito y 7º.- Explotación de coco grande y de aceite, cacahuete, canote y frutas como plátano, piña, mango, ciruela, etc. etc.

VALUACION COMERCIAL O EMPIRICA.-

No teniendo datos exactos y precisos sobre la producción de los diversos cultivos, no estamos en actitud de formular una valoración Analítica, fundada en la capitalización de los rendimientos, que por comparación viniera a justificar la Valorización Empírica que hemos hecho de esta finca, atendiendo únicamente a la ubicación, clima, naturaleza y clasificación de sus terrenos y condiciones locales.-

<u>Tierras de</u>	<u>Hectaras.</u>	<u>Precio.</u>	<u>Importe</u>
Monte Alto -----	6,300	a \$ 10.00	\$ 63,000.00
Agostadero -----	14,700	" " 5.00	" 73,500.00
Altas de labor ----	5,700	" " 20.00	" 114,000.00
Bajas de labor ----	26,300	" " 30.00	" 789,000.00
Isla de Condeños --	1,000	" " 30.00	" 30,000.00
IMPORTE DE : --- 54,000 Hectaras.- -----			\$ 1,069,500.00 \$ 1,069,500.00

CAPITAL AGRICOLA.

Construcciones según inventario ----- " 18,000.00

CAPITAL MOBILIARIO MECANICO.

Maquinaria y enseres según inventario ----- " 11,492.00

CAPITAL MOBILIARIO VIVO.

Semovientes, según inventario ----- " 4,240.00

T O T A L : ---- \$ 1,103,232.00

VALOR COMERCIAL DE LA "COMPANIA AGRICOLA TEMPIQUEÑA, S. A." POR EL PROCEDIMIENTO EMPIRICO:-- \$ 1,103,232.00-(UN MILLON, CIENTO TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS, ORO NACIONAL.)-

oooooooooooooooooooo

EXPLORACION.-

Antes de precisar los medios de explotación que en nuestro concepto consideramos como adecuados para el caso concreto de esta finca, juzgamos pertinente hacer las aclaraciones siguientes:-

Hemos dicho que el proyecto de Obras Hidráulicas que se están llevando a efecto para derivar 10,000 litros de agua por segundo del río de Santiago y hacer efectivo el riego de 20,000 hectaras de terreno regable, solo hay construidos 10 kilómetros de canal y 3 puentes caudales de cemento armado, en lo que se ha invertido, según datos ----- \$ 400,000.00

Para terminar por completo estas obras queda por hacer la --
A LA HOJA NUMERO 8. \$ 400,000.00

instalación de las compuertas, la apertura de un tramo de canal entre este lugar de las compuertas y la boca-toma; revestir esta de mampostería para asegurar su estabilidad; desmontar, limpiar y rectificar el fondo del canal ejecutado (10 kilómetros); prolongar éste y abrir los canales secundarios y de descarga necesarios, así como ejecutar las obras de limitación y seguridad, como vertedor de demasías y desarenadores; obras indispensables para asegurar y regularizar su funcionamiento general, para lo cual se han presupuestado -----" 250,000.00

COSTO TOTAL DE LAS OBRAS : ----- \$ 650,000.00

A la terminación de las obras de riego el valor de estas debe necesariamente hacerse sentir y ~~errazarse~~ sobre el área de 20,000 hectaras de terreno que riega; modificando proporcionalmente el valor de la hectarea que recibe este beneficio; en nuestro caso el valor por la hectarea de riego aumentara en \$32.50 costo por hectam

Si aceptamos la cantidad de \$65,000.00 o sea el 10 % del capital invertido, para gastos de administración y réditos del capital, el valor de la hectara aumentara en \$3.25.-

Si a este agregamos el valor de desmonte y beneficio que es de \$50.00 por hectara beneficiada, y por renta de agua ----- " 5.00, tendremos para el valor de una hectara regada y beneficiada, lo siguiente:-----

Valor comercial	\$	30.00	hectara.	
Costo de Obra v.....	"	32.50	"	
Desmonte y beneficio	"	50.00	"	
Gastos de Administración v.....	"	3.25	"	
Renta de agua por 5,000 Mts.Cubs..	"	5.00	"	\$ 120.75

Costo que saca la hectara beneficiada y regada ----- \$ 120.75

Valor comercial por hectara de riego	\$	150.00	
Costo de la hectara de riego según cálculo anterior ..	"	120.75	
Diferencia marginal de seguridad:	\$	29.25	

-----oooo000ooo-----

16,000 hectaras de terreno regado y beneficiado a \$ 150.00			\$ 2,400,000.00
16,000 hectaras de cesto terreno a \$30.00	\$480,000.00		
Costo de Obras hidráulicas -----	"700,000.00		" 1,180,000.00
Diferencia de costo entre terreno egado y beneficiado			\$ <u>1,220,000.00</u>

Nos hemos detenido en estas consideraciones, para hacer patente la seguridad que hay en la amortización del capital invertido en las obras hidráulicas y la necesidad que hay de llevarlas a término en el menor tiempo posible, a fin de proceder a la explotación de la finca y hacer factibles los sistemas de explotación que indicamos.-

SISTEMAS DE EXPLOTACION.

CRIA DE GANADO.-

Atendiendo a la extensión superficial del terreno de monte y cerril, que es

de 21,000 hectaras, con magnificos pastos, aguajes y corrales que hay dentro del casco de la Hacienda de San Lorenzo y Ranchos inmediatos, y si se atiende a que en esta finca la cría de ganado ha sido su principal esquilmo explotado con buen éxito, natural es aconsejar el mejoramiento del pié de ganado existente, para fomentar su desarrollo y obtener utilidades inmediatas y seguras.-

De los datos que hemos podido obtener sobre este esquilmo en la propia Hacienda, son los siguientes:-

1ª.- Que en este terreno, pueden mantenerse en perfecto estado y reproducirse fácilmente una cabeza de ganado en dos e dos y media hectaras de terreno de pasto y, por consiguiente, de ocho a diez mil cabezas de ganado en las 21,000 hectáreas de agostadero.-

2ª.- Que de las ocho a diez mil cabezas de ganado de pié que ha existido, se han sacado anualmente de mil a mil trescientas cabezas de tres a cuatro años de edad para su venta, las que se han vendido de \$30.00 a \$40.00 cada una.-

Además, on los terrenos bajos han podido engordarse con facilidad de mil a dos mil cabezas de ganado, que se han comprado para su engorda y venta inmediata, sacándose en promedio \$10.00 por cabeza.-

Los gastos originales por las ocho a diez mil cabezas de ganado de pié más los del ganado de engorda, es decir; vaqueros, sal, medicinas, pérdidas, etc., siempre se han cubierto con los pequeños esquilmos de leche, queso, mantequilla, etc., que se calculan de dos a tres pesos por cabeza anual; es decir, de \$10,000.00 a \$16,000.00 al año; cantidad suficiente para cubrir los gastos que se estiman de \$5,000.00 a -- \$6,000.00 al año.-

De lo expuesto resulta que se pueden obtener en la cría de ganado y engorda, a proxímadamente lo siguiente:-

1000 cabezas de ganado criollo de tres a cuatro años a \$40.00 cabeza	\$ 40,000.00
1000 cabezas de ganado de engorda a -----a "10.00 cabeza "	10,000.00
	S U M A : ----- " 50,000.00

PRODUCTO MEDIO DE GANANCIAS: CINCUENTA MIL PESOS.-

-----&&&&&00000&&&&&-----

APARCERIA Y AUTO-COLONIZACION.-

La aparcería en todas sus formas y la auto-colonización sistemática tendente a formar la pequeña propiedad rural, en nuestro caso se impone, tanto para facilitar el desarrollo de la agricultura extensiva, como para asegurar el aprovechamiento de las aguas de riego en toda la extensión superficial que éstas dominan.-

En efecto, las condiciones especiales de ubicación de esta extensa propiedad, - la utilización de las aguas de San Pedro y Santiago en el riego de los terrenos que dominan, su proximidad al mar y comunicación fácil con el Puerto de San Blas para las salidas de sus productos, actualmente unida a las circunstancias favorables de encontrarse cruzada la finca por la línea del Ferrocarril Sur-Pacífico, con dos estaciones dentro de sus propios terrenos, y próxima a llegar a Tepic, capital del Estado y a entrecruzar en no lejano plazo con la ciudad de Guadalajara, centro comercial y ferrocarrilero de primer orden, que hará que los productos de esta región -- hasta hoy limitados en su consumo a las plazas de Mazatlán y Tepic, se puedan llevar a todos los numeros centros que alcanzan las líneas que llegan a Guadalajara.-

Además, y como lo hemos dicho arriba, verificada la unión de esta línea con las

demás líneas ferrocarrileras del país y como consecuencia de este gran adelanto, seguramente que vendrá un desequilibrio pasado el cual, como inmediata consecuencia se presentarán facilidades para el desarrollo e intensificación de la agricultura en esta fértil región y por lo consiguiente, los medios propicios para la explotación en grande esta finca, sobre todo si se tiene cuidado y atinencia de prepararlas convenientemente, aprovechando sus condiciones especiales y locales.-

Las condiciones de ubicación, clima, variedad de productos, no pueden ser más favorables y si a esto se añade estar dotada esta finca de tierras de inmejorable calidad, distribuidas en la forma más fácil para un fraccionamiento, con independencias de servicios; estar dotada de agua tanto para sus necesidades como para el riego y enlame de sus vastos terrenos, así como contar con terreno de monte y cerril en suficiente extensión (21,000 hectaras) para asegurar el consumo de leña a la Colonia y pastos suficientes para la cría del ganado de trabajo de la propia Colonia.-

Pero a todas estas circunstancias favorables para un buen fraccionamiento hay otra que consideramos más esencial, sin la cual difícilmente se podría tener éxito en la formación de la pequeña propiedad rural y es el que la gente está ya acostumbrada al trabajo y al arazgo; y como en esta región y en particular en estas haciendas, solo se han explotado por aparceros, arrendatarios o refaccionarios, resulta que la gente ya está acostumbrada y habituada al trabajo y a la utilidad.-

Para estimar las utilidades de un fraccionamiento juicioso y bien meditado, pueden obtenerse, o en otros términos, calcular el valor que adquiere la finca con la subdivisión en donde no entre como factor ni la ambición ni la especulación (pues entonces no hay base de que partir), se hace muy fácilmente capitalizando el valor neto de la finca, incluyendo el valor de las obras de riego a un tipo de interés no menor del 6 % por un número de años igual al de amortización de las escrituras parciales y deduciendo de ahí los gastos que originen el fraccionamiento y los de Administración, dirección y obras materiales indispensables para el buen funcionamiento de la Colonia, tales como servicio de aguas, comunicaciones, riego, etc., que sería largo enumerar, pero que todas en conjunto tienden a ser fáciles y al mismo tiempo independiente la vida del colono.-

Con lo expuesto creemos haber dado cumplimiento a la orden recibida, y sólo nos resta protestar a usted las seguridades de nuestra atenta consideración.-

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.-

México, a 17 de agosto de 1921.

EL INGENIERO EN JEFE.- EL MIEMBRO DE LA COMISION.

ABEL F. NAVA.- Rúbrica.- LUIS BENVENUTI.-Rúbrica.-

DICTAMEN DE LA COMISION.-

-----0000-----

COMPANIA AGRICOLA TEPIQUEÑA, S. A.

0000000000000000

ESTADO ACTUAL.-

Esta finca, ubicada en terrenos de jurisdicción del Municipio de Santiago Ixcuintla, del Estado del Nayarit, comprende, según sus planos, una extensión superficial bien definida y demarcada de 64,756 hectaras; de las cuales 10756 hectaras -- aproximadamente, deben segregarse por el momento hasta tanto no se hagan las gestiones de pago, cesión e recuperación, según derechos y que actualmente están en posesión de ellas varios pueblos y particulares.- Quedando por consecuencia bajo el dominio de la Caja de Préstamos hasta la época de nuestra información, solamente ---- 54,000.00 hectaras, las que, atendiendo a la naturaleza de los terrenos y posición particular, se han clasificado y valorizado en la forma y precios siguientes:=-

<u>TERRENOS.</u>	<u>HECTARAS.</u>		<u>PRECIO.</u>	<u>IMPORTE.</u>
Monte Alto -----	6,300	a	\$ 10.00	\$ 63,000.00
Agostadero -----	14,700	"	" 5.00	" 73,500.00
Altos de labor -----	5,700	"	" 20.00	" 114,000.00
Bajos de labor -----	26,300	"	" 30.00	" 789,000.00
Isla de Condeños -----	<u>1,000</u>	"	" 30.00	" <u>30,000.00</u>
IMPORTE DE: -----	54,000 Hectaras.	-----		<u>\$ 1,069,500.00</u>

Si a este valor estimativo de la propiedad nuda de--\$ 1,069,500.00
agregamos el valor de construcciones etc., que forman los
capitales agrícolas, según valor de inventarios, que es de" 33,732.00
tendremos como valor de la propiedad actual: ----- \$ 1,103,232.00

VALOR DE LA FINCA: UN MILLON CIENTO TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS.-

RENDIMIENTOS ACTUALES.-

Con motivo de los trastornos políticos, que en esta región se hicieron sentir de una manera muy intensa, la ganadería y la agricultura, fuentes principales de -- producción han quedado, la primera, reducida al sostenimiento de 265 cabezas en lugar de 8,000 de ganado vacuno y a 65 cabezas en lugar de 1,000 de ganado caballar y al cebre de pastos a razón de \$1.00 por cabeza; la segunda, por falta de aperos y semovientes y en particular por la desconfianza que han sembrado en sus procedimientos los Comités Ejecutivos Agrario-Políticos Locales, ha quedado limitada al arrendamiento y aparcería de unas 3,000 hectaras de terreno de temporal, distribuidas en los diversos ranchos y por las que se cobra de renta de \$20.00 a \$30.00 por fanega de sembradura de 3-1/2 hectaras o sean de \$3.00 a \$5.00 por hectara y las de aparcería del 13 al 15 % de la cosecha en especie.-

Con estos reducidos esquilmos, apenas se pagan las contribuciones fiscales y - los modestos gastos de Administración, consistentes en los sueldos del encargado de la finca o Administrador, un escribiente, un caballero, dos vaqueros y dos mozos que se ocupan exclusivamente de la vigilancia y conservación de lo existente, formación y reparación de potreros, cobro de rentas de monte, pasto y arrendamientos de tierras; cobro que ofrece serias dificultades y no pocos peligros para los empleados de la hacienda.-

MEDIDAS DE CARACTER URGENTE.-

Durante el periodo de convulsión política, la propiedad sufrió desmembramientos de importancia, bien por parte de los pueblos circunvecinos, bien por particulares, los que se han posesionado de terrenos de diversas extensiones que en conjunto suman cerca de 10 sitios de ganado mayor; razón por la que se hace indispensable gestionar a la mayor brevedad posible, el pago o cesión de los dos sitios adjudicados a los dos pueblos de El Venado y Puerta del Platanar y unas 400 hectaras al pueblo de San Andresito; y con mayor urgencia, la recuperación de cerca de 3,400 hectaras que el señor Ramón Camacho se ha adjudicado a título de recompensa por las gestiones hechas como patrono, en favor de los indios de El Venado y Puerta del Platanar, y de las que está en posesión desde 1912, esperando tranquilamente que transcurran los diez años que la ley señala, para solicitar la propiedad a título de prescripción.-

Igualmente es urgente formular ante la Secretaría de Fomento oposición de nulidad, en contra de la solicitud presentada por los vecinos del pueblo de Sentispac, quienes piden cinco sitios de ganado mayor como ampliación al sitio que forma su fundo legal; fundando dicha oposición de nulidad en los hechos siguientes:-

- 1º.- No tener el pueblo el número de habitantes que la ley requiere (véase censo de elecciones del año pasado).-
- 2º.- Estar sin cultivo los terrenos de siembra que forman el fundo legal, debe considerarseles incapacitados para mantener en cultivo los cinco sitios solicitados.-
- 3º.- Hay otra razón que amerita esta violenta intervención y es que, el Comité Agrícola Ejecutivo Local, si no le ha autorizado, al menos lo ha consentido y es que, sin la posesión legal, ni aún la provisional siquiera, han comenzado a ser explotados o mejor dicho destruidos de una manera despiadada, los hermosos bosques de cedrales que existen dentro de estos terrenos y que la Compañía tenía como reserva forestal.-

-----00000000e-----

MEDIDAS DE MEJORAMIENTO GENERAL.-

Con el objeto de preparar y asegurar la explotación de los terrenos de esta finca, aprovechando sus condiciones locales favorables para un desarrollo intensivo y extensivo, aconsejamos además del fomento de la ganadería para utilizar las 21,000 hectaras de terreno de monte y cerril y obtener una buena producción, los métodos de explotación agrícola siguientes:-

La aparcería en todas sus formas, tendente a ser efectiva la propiedad rural, así como la colonización, para lo cual es indispensable: la terminación completa de las obras hidráulicas comprendidas de acuerdo con los proyectos aprobados; así como una lotificación bien meditada, con independencia de servicios, para formar la pequeña y media propiedad; eligiendo al mismo tiempo un lugar adecuado, como por ejemplo la Hacienda de Amapa, que por su situación y condiciones particulares, consideramos como el más apropiado para la formación de una Colonia mixta; es decir, compuesta de mexicanos y extranjeros.-

oooooooo000000oooooooo

INVERSION DE CAPITAL.-

Para llevar a efecto lo antes dicho, es indispensable la inversión de la cantidad de \$ 450,000.00 en la forma siguiente:-

Explotación Pecuaria.-

En la compra de ganado vacuno para aumentar el pié de 262 cabezas existentes: ----- \$ 80,000.00

Explotación Agrícola.-

En la explotación agrícola en la forma de arquería ; compra de aperos, semovientes y gastos imprevistos: -----" 70,000.00

S U M A :-----\$ 150,000.00

Intereses de \$150,000.00 al 12 % en tres años. ----- " 54,000.00

S U M A T O T A L I N V E R T I D A : --- \$ 204,000.00

OBRAS HIDRAULICAS.-

En la terminación completas de estas obras, de acuerdo con los planes aprobados, ya emprendidas pero no terminadas. -----\$ 300,000.00

Intereses de \$300,000.00 al 12 % en tres años. -----" 108,000.00

S U M A T O T A L I N V E R T I D A : --- \$ 408,000.00

SEGURIDADES DE INVERSION.-

El éxito y seguridad de los \$204,000.00 destinados al desarrollo de la ganadería y la agricultura que hemos presupuestado, tendentes a asegurar la producción y por consiguiente los intereses, no sólo de esta cantidad, sino también de los correspondientes al valor definitivo de la finca, dependiendo de condiciones locales variables, como clima, vigilancia y oportunidad en su empleo, no pueden estar sujetos a cálculos precisos; sino que más bien corresponden al éxito y amplitud de los rendimientos, a la pericia y honradéz individual del Administrador de la Hacienda y por consiguiente, no es de nuestra incumbencia el tratar este punto.-

En la inversión de los \$408,000.00 destinados a la terminación de las obras ya emprendidas pero no terminadas, si hay seguridad en la inversión porque a su terminación se habrá conseguido poner en riego 20,000 hectaras, que al precio de \$200.00 el terreno alcanzará un valor representativo de \$4,000,000.00.-

<u>TERRENOS.</u>	<u>HECTARAS.</u>	<u>PRECIO.</u>	<u>IMPORTE.</u>
De riego -----	20,000	\$ 200.00	\$ 4,000,000.00
Regables -----	7,300	" " 30.00	" 219,000.00
Altos de labor -----	5,700	" " 20.00	" 114,000.00
Agostadero -----	14,700	" " 5.00	" 73,500.00
Monte alto -----	6,300	" " 10.00	" 63,000.00

VALOR DE:- 54,000 Hectaras. ----- \$ 4,469,500.00

Si comparamos este valor representativo de los terrenos a la terminación de las obras de riego, que es de: ----- \$ 4,469,500.00 con el valor primitivo de la finca ----- \$ 1,103,232.00 más el valor latente de lo gastado en las obras sin terminar, que es: -----" 400,000.00

A LA HOJA NUMERO 4. \$ 1,503,232.00 \$ 4,469,500.00

DE LA HOJA NUMERO 3... \$ 1.503,232.00 \$ 4.469,500.00

más lo que se gastará en su terminación con intereses al 12 % en tres años: ----- " 408,000.00 " 1.911,232.00

Tendremos como diferencia o margen de seguridad: ----- \$ 2.558,268.00

oooooooooooooooooooo

RESUMEN ECONOMICO.-

Adeudo actual de la finca a la Caja de Préstamos:----- \$ 1.507,952.00
Valor actual de la finca, según avalúo adjunte: ----- " 1.103,232.00

Pérdida aparente: ---- \$ 404.720.00

A la terminación de las obras el valor representativo de la Hacienda será: ----- \$ 4.469.500.00

Adeudo de la finca a la Caja de Préstamos: ----- \$ 1.507,952.00

Capital invertido para fomento de la ganadería, agricultura y obras hidráulicas: ----- " 612,000.00 " 2.119,952.00

Diferencia o margen de seguridad: ----- \$ 2.349,548.00

En este margen no se ha tomado en consideración el valor del semoviente adquirido, ni el aumento que éste tenga en el transcurso del tiempo.-

Nos hemos detenido en estas consideraciones, con el fin de hacer patente la urgente necesidad de llevar a término las obras hidráulicas emprendidas, así como poner de manifiesto la seguridad que hay en la inversión de las cantidades señaladas, como medio seguro para salvar los créditos y desembolsos anteriores.-

Alfonso Madero.- Luis Benvenuto.- Pedro Juan Irigoyen.- Aureliano L. Torres.

128

INFORME PERICIAL, AVALUO Y PROYECTO DE EXPLOTACION DE LA HACIENDA DE SAN VICENTE, COAHUYANA Y ANEXAS, S.A., UBICADA EN LA MUNICIPALIDAD DE CHINICUILA, DEL DISTRITO DE COALCOMAN, DEL ESTADO DE MICHOACAN, PRACTICADO EN EL MES DE JULIO DEL PRESENTE AÑO DE 1921, POR EL INGENIERO QUE SUSCRIBE, COMISIONADO POR LA COMISION AGRICOLA, ADSCRITA A LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, ANTES QUIEN TIENE EL HONOR DE PRESENTAR LO.-

-----000-----

Atendiendo a los factores que sistemáticamente entran en la Producción Rural, he dividido esta información en la forma siguiente: 1º Estado Social; 2º Tierras; 3º Capital; 4º Trabajo y 5º Producto.-

ESTADO SOCIAL.

La Hacienda de San Vicente Coahuayana y Anexas, S.A., hoy perteneciente a la Caja de Préstamos, está ubicada en el Municipio de Chinicuilá, del Distrito de Coahuayana, del Estado de Michoacán.-

Sus terrenos forman parte de la cuenca hidrográfica del Río de Tuxpan o Coahuayana, teniendo como límites naturales por el Norte y Oeste el Río de Coahuayana; por el Sur el Océano Pacífico y por el Este y Sur-Este la Sierra del Saquilí, (contrafuertes de la Sierra Madre Occidental); quedando dentro de la finca, hacia el Norte y orillas del Río de Coahuayana, el antiguo pueblo de Coahuayana, hoy tenencia, con 1100 habitantes, aproximadamente, incluyendo en esta población la de los diversos poblados o ranchos de su jurisdicción enclavados dentro de la propia finca.-

LINDEROS CATASTRALES.

Los linderos de esta propiedad bien definidos, son los siguientes:

Por el Norte y Oeste, el Río de Coahuayana de por medio, con las siguientes propiedades del Estado de Colima, enumeradas de Sur a Norte, a partir de la Boca de Apiza (vease plano); Rancho del Tamarindo, perteneciente a un norteamericano y rentado a Francisco Dávila; rancho de la Cruz, del Sr. Don Marcos Dávila; Mezcales, de Juan Ortega y Daniel Solís; Chiquibustlán de los Sres. Cárdenas y Luna; La Sota, de varios condueños y Hacienda de El Callejón, del Sr. Moctezuma; al NorEste con la Hacienda de Chapalpa, propiedad de los Sres. Bueno Encos. Al Este, con la misma propiedad de Chapalpa y Hacienda de Achetán, perteneciente a una Compañía Americana y rentada al señor Pedro Vázquez; al SurEste y Sur, con los terrenos del fraccionamiento del pueblo del Saquilí, y siguiendo el lindero por toda la cumbre de la serranía de ese nombre, hasta la mojonera de Santelmo; al Sur-Oeste, con el Océano Pacífico, desde esta mojonera de Santelmo, inmediatamente a la ensenada de este nombre, y por toda la costa hasta la Boca de Apiza, desembocadura del Río de Coahuayana.-

EXTENSION SUPERFICIAL.

La extensión superficial de esta propiedad formada con las fracciones siguientes:

La Isla - - - -	624	hect.
La Peña - - - -	3,297	"
El Barrio - - - -	2,734	"
San Vicente - - -	10,821	"
Es de		17,476 " de superficie total.

Juzgo prudente advertir, que tratando de verificar dicha superficie en el plano adjunto, facilitado por la Caja de Préstamos, encontré que la superficie perimetral que circunscribe el polígono catastral marcado en el plano, solo dió un total de 15,804 hectareas; o bien, 1,672 hectareas menos, -- que la suma total de las fracciones antes mencionadas y que arrojan las escrituras correspondientes, por lo que se hace necesario una rectificación.-

COMUNICACIONES.-

Esta finca cuenta con buenos caminos interiores y vecinales que la ponen en comunicación directa con los diversos ranchos y pueblos circunvecinos.- Además, existen dos caminos carreteros, el del Alto y el del Bajo, solo transitables en tiempo de secas, que establecen comunicación directa de la finca a la Estación de Tecumán, del Ferrocarril Central de Guadalajara a Manzanillo, perteneciente al extenso sistema del Ferrocarril Central.-

ESTACIONES DE EMBARQUE.-

Esta Estación de Tecumán, que dista solamente 30 kilómetros de Coahuayana y que puede recorrerse en automóvil en hora y media, es la Estación más importante y más inmediata y, por consiguiente, el principal punto de embarque. Se paga por flete a dicha Estación a \$1.00 la carga de 150 kilos, o sean \$6.60 la tonelada.-

MERCADOS PRINCIPALES.-

Como mercado para los productos de Coahuayana, pueden ser todas las plazas que toca al Ferrocarril Central; pero como centros de consumo inmediatos y principales, son los siguientes:

Manzanillo	a 51 kls.	Colima	a 45 kls.
Guadalajara	"290 "	México	"903 "

TRABAJADORES.

Esta finca ha estado y está aún bastante poblada; se calcula que hay dentro de ella, a pesar del estado de abandono en que se encuentra a causa de la revolución, en más de 1,100 habitantes, diseminados en los poblados y rancharías existentes dentro de la finca, en la forma siguiente:

El serrito - - -	25	habitantes	Canalote - - -	12	habitantes
Coahuayana - - -	200	"	La Conchupa - -	30	"
Paríase - - - -	45	"	Barrio Viejo - -	15	"
San Vicente - - -	100	"	El Ranchito - -	148	"
		450			397

De la hoja # 2: - - - -	450 habitantes-	- - - - -	397 hbts.
La Culebra y Mesa de			
Apiza - - - - -	20	"	El Chico - - - 33 "
Rancho de Leyva - - - -	20	"	El Viejo - - - 100 "
El Espetal - - - - -	10		Del frente: - - - 500
			SUMA: <u>1,110</u> "

La población actual aproximada es de 1,100 habitantes, - aun cuando no puede considerarse este censo como exacto, sí da una idea aproximada de la población de la cual puede sacarse de 150 a 200 hombres útiles, para el trabajo.-

Esta gente en la actualidad, vive de la Hacienda, de distintos modos; unos, que son pocos, se dedican a los trabajos del campo; otros a la cría de ganado y la mayor parte viven de lo que pueden; pero tienen casa, comen bien y no pagan renta.-

Para darse cuenta de la manera de ser de esta gente, con viene hacer un poco de historia:

Coahuayana, fué anteriormente Cabecera de Municipio y, - por consiguiente, tuvo "Casa Consistorial", juzgado, escuelas, oficina de correos y telégrafo y su población media fué hasta 1910 de cerca de 2,500 habitantes.- Al formarse la Compañía Explotadora de San Vicente Coahuayana y Anexas, S.A. y con el objeto de explotar estos terrenos en forma intensiva y extensiva, es decir, en grande escala, consiguió de bajarse este pueblo de categoría de Municipalidad a Tenencia, dependiente de Chinicuilá, a donde se trasladaron las autoridades. Con este cambio la emigración se impuso parcialmente, pero - no fué suficiente motivo para destruir por completo a este - conglomerado de gente habituado al clima, al arraigo y a ciertas condiciones locales, que de hecho subsisten a pesar de - los trastornos producidos por la revolución, que en esta región fueron muy intensos.-

En efecto, la mayor parte de la gente emigró; pero no -- ciertas personas que tenían casas que ellos mismos habían -- construido; huertas que ellos mismos habían plantado; ganado que han defendido y terrenos que han cultivado con ventaja, los que han vuelto a pagar sus rentas y si hay algunos que se resisten a ello y se manifiestan levantiscos, esto depende más bien de la falta de organización y administración en la propia Finca; así como a la falta de trabajo seguro y bien retribuido.-

El cambio al terruño y cualidades de arraigo de que ha de probar esta gente, son en sí concepto los elementos más valiosos, de que puede disponerse, para utilizarlos como país veterano, para desarrollar en grande y bajo todas sus formas la aparcería; así como el fraccionamiento, bajo una lotificación conveniente y apropiada para llamar la concurrencia de gente fácil y aclimatarse, sin provocar nuevamente la creación de - pueblo y sí crear la pequeña propiedad.-

Más adelante, al hablar sobre los métodos de explotación, volveré a insistir sobre este mismo punto.-

- - - - -

CONTRIBUCIONES BIMESTRALES	- - - - -	\$	2,310.00
VALOR FISCAL	- - - - -	"	600,000.00
PRESTAMO ORIGINAL	- - - - -	"	500,000.00
AVALUO QUE SIRVIO DE BASE	- - - - -	"	787,000.00
ABONDO ACTUAL	- - - - -	"	<u>727,992.11</u>

Estos datos me fueron suministrados por el Departamento de Contabilidad de la Caja de Préstamos.-

T I E R R A S .

DESCRIPCION TOPOGRAFICA.-

Los terrenos de esta Finca, con excepción de unas cuatro mil quinientas hectareas aproximadamente, ocupadas por la sierra del Maquili, que forman parte de las estribaciones de la Sierra Madre Occidental y la parte Nor-Este, ocupada por pequeñas lomas de poca altura, con mesetas de regular extensión y francos con poca pendiente, - el resto de los terrenos es plano con suave pendiente al Sur y al Oeste.-

A pesar de esta poca pendiente, los terrenos tienen buen drenaje; pues con excepción de algunas lagunetas o esteros de pequeña extensión como la llamada "La Colorada" y otras cercas de Boca de Apiza, desembocadura del río de Coahuayana y cortas extensiones de terreno pantanoso, que existen en las inmediaciones de los poblados de San Vicente y Coahuayana, todo el resto del terreno es seco y se desagua natural y fácilmente por los arroyos principales de Acostán y sus afluentes El Antiguo y el de Zapotlán, convergentes hacia el río de Coahuayana, conducto general de desagüe de toda esta región.-

OROGRAFIA Y GEOLOGIA.-

La Sierra del Maquili, bastante accidentada, y en algunos lugares con declives muy poco pronunciados, dejan a descubierto partes en donde se pueden observar, en la parte alta, los bancos de pizarra arcillosa, después de los pórfidos y más abajo igualmente en los talwegs y en el cascabeleado rodado, que forman los lechos de los arroyos - hasta cierta distancia de su nacimiento; pues casi inmediatamente comienzan los terrenos de aluvión, riquísimos, bajo el punto de vista agrícola y paralelamente a estos terrenos, siguen los llamados "Llanos", formados por la sedimentación y enlace de las aguas del Río de Coahuayana, arcillo-humíferos, de la mejor calidad, los que se extienden en todos sentidos y tienen por límites el citado Río y el Océano Pacífico.-

NATURALEZA DE LOS TERRENOS.-

Los terrenos de poca pendiente o planos y en particular los que puede dominar el canal, que son como unas 6,918 hectareas o, en números redondos 7,000 hectareas

están cubiertas de una gruesa capa de tierra vegetal arcillo-humifera, que retiene fácilmente la humedad y están cubiertas de una variada y vigorosa vegetación, contándose entre las especies arbóreas, varias maderas preciosas y como productos naturales el chico sapote y el cascabelo.- En cuanto a las lomas y partes que no tienen gran pendiente, están cubiertas de tierra vegetal en capas más o menos gruesas, que permiten el desarrollo de fuerte vegetación y la formación de altos y espesos bosques, en donde abundan las maderas preciosas, cedro, huayacán, primavera, etc., etc., y además, existen en mayor extensión y abundancia el chico sapote y las palmeras de cayaco o coco de aceite y en las partes de mayor declive, en donde abunda los buenos pastos, tampoco escasean los árboles corpulentos y espesos chaparrales y en algunos puntos, sobre todo en la proximidad al mar, las palmas de Cayacé o coco de aceite llegan casi hasta la cumbre de la serranía.-

Atendiendo pues a la topografía y naturaleza de los terrenos los he clasificado en la forma siguiente:

<u>Terranos de</u>	<u>Hectareas</u>
Temporal, regables - - - - -	4,900
" con humedad propia, pero dominados por el cañal - - - - -	2,000
Agostadero - - - - -	6,076
Monte - - - - -	4,500
SUMA: - - - - -	17,476

CLIMA. Dada la situación geográfica de esta Finca, comprendida entre los 18° 45' y 18° 53' de latitud Norte y los 4° 28' y 4° 34' de longitud Oeste del meridiano de México, con una altura sobre el nivel del mar variable 0 a 20 mts. en los terrenos planos y 60 a 800 mts. en los terrenos de monte, debe clasificarse como caliente.- En efecto, la temperatura media anual es de 29° centígrados y variable entre los 21 y 41°.- En invierno la temperatura media es de 22° y varía entre 18 y 28° centígrados, muy agradable temperatura y no se tienen recuerdos de que haya habido heladas.-

LLUVIAS.- Las lluvias comienzan generalmente a mediados de Junio y terminan en Octubre; en la segunda quincena de Agosto y primera de Septiembre se registran las mayores precipitaciones pluviométricas y éstas tienen lugar por las tardes y especialmente por las noches.- La precipitación media anual en un período de cinco años es de 1,100 m/m. y varía de 980 a 1,560 m/m.-

VIENTOS.- Los vientos dominantes son del Norte y Nor-Este y en invierno suelen copiar los del Sur-Este o vientos de tierra, como sucede en toda la costa del Pacifico.-

El clima cálido de la región, unido a la humedad y a la abundancia de aguas estancadas o senagosas, tan cerca del

poblado de Coahuayana en las que se crían infinidad de mosquitos, hacen que el paludismo se desarrolle en estos lugares, sobre todo de una manera alarmante en Coahuayana, durante la época de lluvias y sea motivo de que se haga difícil, cuando menos desde luego, la población de estos terrenos por gente de climas templado y frío.-

Pero si ésto es cierto, también lo es el que al establecerse la explotación racional de estos terrenos y practicados el drenaje de los terrenos pantanosos, lo que es muy fácil, se modificarán notablemente las condiciones de salubridad general y local de Coahuayana y podría entonces vivirse en condiciones muy diferentes de las actuales.-

PRODUCTOS NATURALES.

Los productos naturales, en esta fertilísima zona, debido al clima y naturaleza de sus terrenos, son muy variados; se producen el hule silvestre, el chico sapote o chicha, el cayase o coco de aceite, y el cascote, todo en abundancia, así como el coco grande, el plátano (diversas clases); el naranjo, el limón y el mango.-

Hay maderas finas para la ebanistería, como el cedro, el chico sapote, la primavera, Rosa Morada, Caoba, Taspicerón, Granadillo y otras más.-

CULTIVOS.

Se han cultivado y se pueden cultivar en grande escala; el maíz (dos cosechas), el arroz, el algodón, la caña de azúcar, el tabaco y en general todos los productos, frutos y frutas de la tierra caliente.-

AGUAS.-

Hay varios manantiales y lagunetas en diversos puntos de esta propiedad, que solo se utilizan en aguajeros o abrevaderos de ganado.- No hay agua buena potable, a excepción de un manantial que da de 15 a 20 lts. de agua por segundo, que nace en la sierra y escurre por el arroyo de Zapotán y cuyas aguas utilizan en usos domésticos los vecinos de los Ranchos de El Chico, Najonera y Ticuís.-

La corriente principal es el Río de Tuxpan o Coahuayana, -cuyas aguas permanentes dominan las tierras de esta Finca, circunstancia favorable que la Cia. Explotadora de San Vicenté Coahuayana y Anexas, S.A. quiso aprovechar y para ello solicitó y obtuvo de la Secretaría de Fomento una concesión, hoy caduca, para derivar hasta la cantidad de 11,000 lts. de agua por segundo, para lo cual presentó un proyecto de obras, que fué aprobado; consiste en la construcción de un canal general de sección, pendiente y capacidad suficiente para derivar los 11,000 lts. de agua por segundo concedidos.- Canal que partiendo de un punto de la margen izquierda del Río, conocido por el nombre de Tumba-Vacas, inmediato a una loza y siguiendo una dirección general de Norte a Sur, vendría a desembocar al mar, en un punto inmediato a la Escalera de San- telmo, adquiriendo en todo este trayecto, según la línea loca

- 7 -

lizada (véase plano adjunto), una longitud aproximada de 25 kilómetros.-

Anexas al proyecto del canal, se presentaron también y fueron aprobados igualmente, los planes del sistema de compuertas, vertedor de demasías, obras de descarga y desarrollos y obras de arte como pasos de arroyo, alcantarillas y puentes, etc. etc.-

De este conjunto de obras, que la revolución vino a suspender, solo se llevaron a efecto la cimentación y construcción de las compuertas proyectadas y la apertura de un tramo de canal de cinco kilómetros de desarrollo, con la sección y pendiente correspondientes para derivar los 11 mts. de agua concebidos; habiéndose gastado en estas obras, poco más o menos, según datos, unos \$80,000.00, sin resultado práctico ninguno; no obstante haberse intentado dos veces la limpia y desmonte del mencionado canal de cinco kilómetros, para aprovechar las aguas del río, en el riego de unas 400 a 600 hectáreas de terreno que domina; lo que no se ha conseguido por la falta de construcción de obras accesorias que a continuación enumeramos y que son completamente indispensables, para asegurar su regular funcionamiento y conservación:-

PRIMERO.- La construcción del Puente-Canal, proyectado, que da paso a las aguas del arroyo de Achotán, a través del citado canal, evitándose con esta obra necesaria al mismo tiempo que su resquebrajamiento, el peligro de ser destruido y cortado en el lugar de su cruceamiento por las aguas torrenciales de este arroyo.-

SEGUNDO.- Abrir un canal a través del cauce del río de Cochuyana para conducir las aguas de éste del lugar por donde pasa actualmente a las compuertas; pues como éstas han sido constituidas en un lugar en donde el curso del río es divergente, su lecho que antes pasaba inmediato a ellas, se ha cambiado hacia la margen opuesta, por lo que se hace indispensable y necesaria la apertura de este canal de conducción en el tiempo de las aguas mínimas.-

TERCERO.- Abrir un canal o cualquiera otra obra de descarga a la terminación del canal de 5 kilómetros que, al mismo tiempo que asegure el régimen de las aguas, regularice su funcionamiento.-

Sin estas obras indispensables, cuya ejecución no costará menos de \$20,000.00, la limpia y desmonte del canal existente seguirá siendo inútil.-

Ejecutadas las obras indicadas arriba, bastará hacer el desmonte y desarraigo de las 400 a 600 hectáreas regables y la apertura de los canales de riego primarios y secundarios, para que estos terrenos queden sometidos a riego constante y adquieran el valor que este beneficio les reporta.-

CAPITAL AGRICOLA.

CONSTRUCCIONES.

El casco de la Hacienda de San Vicente, que ocupa aproximadamente una hectarea de superficie, tiene una casa habitación de dos pisos; el inferior, en bastante buen estado, por ser de mampostería con piso de cemento; el superior en bastentemal estado, es de madera con techo de lámina.

En la misma loma, pero en distintos lugares, hay varias dependencias que se utilizan, una para depopitar algodón y otras para bodegas, talleres, etc.

Abajo de la loma y hacia el NorOste, hay varias casas, dos de adobe con techo de teja y las demás de madera con corrales que forman la ranchería.

COAHUAYANA.

En este lugar, antiguo pueblo, presenta un aspecto ruinoso; hay como cincuenta casas, unas de adobe con techo de teja en regular estado y la mayor parte de madera con techo de palma.

EL RANCHITO.

En este lugar de mayor actividad, hay casas de adobe con techo de teja en buen estado, para el Administrador, una iglesia de los mismos materiales y varias casas de madera con techos de palma para los peones.

Hay, además, multitud de ranchos, como El Carrizo, El Camalote, La Conchupa, Farías, Barrio Viejo, La Culebra, Apiza, El Chico, Rancho de Leyva, El Ticuis y El Zapotal, cuyas construcciones no tienen valor material, aunque sí mejoran el valor de la finca por el número de gente con que se cuenta.

El va.or estimativo de todas estas construcciones, a/g.inventario, es de - - - - - \$14,000.00

CERCAS. Hay varios kilómetros de cercas de alambre de propiedad de la Hacienda, que no aparecen en inventario porque con la revolución pasaron a ser de propiedad particular y aun no han podido ser recuperadas en su totalidad.

OBRAS HIDRAULICAS.

Debia incluirse entre las obras materiales, el valor de lo gastado hasta hoy en las obras de canalización emprendidas muy cerca de \$200,000.00; mas como no están terminadas y no han acarreado ningún beneficio en favor de la Hacienda, hemos excluido este valor hasta tanto no estén terminadas o comienzan a utilizarse las aguas que por ellas se derivan en el riego del terreno que dominan; pues hasta entonces comenzará a influir en el valor de la finca, por el alza de valor que adquiere la hectarea de terreno que recibe este beneficio; y tanta mayor razón hay para dejar intacto este valor, cuanto que todavía hay que gastar una cantidad de \$200,000.00 en obra nueva, es decir, en la prolonga-

ción y terminación general del canal, canales primarios y secundarios, obras de arte, etc. etc.; sin incluir lo que se gaste en la limpieza y desmonte de los cinco kilómetros de canal construido y obras especificadas en el capítulo anterior, que se refiere a estas mismas obras, las que para ser puestas en servicio, no puede gastarse menos de \$20,000.00.-

CAPITAL MOVILIARIO MECANICO.

Araderas. Se reducen éstas a unos cuantos arados de madera, palas y azadones en mal estado y por eso no se tomaron en consideración.-

Mecuarías. - Estas se reduce a una despepitadora de algodón, motor y calderas, con un valor en inventario de - \$ 5,000.00

CAPITAL MOVILIARIO VIVO. - La Hda. cuenta con el siguiente ganado propio:

4 caballos maneses	\$260.00	
1 mula - - - - -	60.00	
2 machos - - - - -	150.00	470.00

S U M A : \$19,470.00

SUMA EL CAPITAL AGRICOLA: DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS.-

-----000-----

T R A B A J O . -

ADMINISTRACION. Esta Hacienda está a cargo de un encargado o Administrador pagado por la Caja de Préstamos, el que tiene a sus órdenes un escribiente, un caballerango y varios mozos destinados exclusivamente a la vigilancia de la Hacienda, cobro de pastos y potreros dados en arrendamiento, únicos medios de explotación de unas 800 hectaras de terreno abiertas y distribuidas en los distintos ranchos que hay en la Finca y por los que se pagan de \$20.00 a \$25.00 por fanega de sembradura de 3-1/2 hectaras, es decir, de \$3.00 a \$5.00 por hectarea, o bien el 15% del producto de las tierras dadas en aparcería.-

PEONES. - La Hacienda no tiene peones acasillados, pero puede obtenerlos y surtirlos de ellos de los diversos ranchos y pueblos circunvecinos.- El jornal es de \$1.00 a \$1.25 por día.-

GASTOS DE ADMINISTRACION. - Estos se reducen al pago del Administrador y empleados antes indicados; así como al pago de contribuciones, que apenas se cubren con los arrendamientos y cobro de pastos.-

P R O D U C T O S .

Dado el estado de aniquilamiento y abandono en que se encuentra esta finca a consecuencia de la revolución y el estado de desconfianza y expectación que aún persiste, ante los procedimientos de repartición de la Comisión Agraria, la agricultura se ha limitado y reducido en forma alarmante y debido a esta causa no he podido recoger datos precisos sobre producciones y

cientes, para poder apreciar con cierta precisión el valor de los productos y rendimientos, que se han obtenido de los distintos cultivos; por eso solo me limite a señalar los principales esquilmos que ha tenido esta finca.-

- 1º Cría de ganado.
- 2º Cultivo de maíz, dos cosechas,
- 3º Arroz,
- 4º Algodón,
- 5º Caña de Azúcar,
- 6º Explotación del coco grande, como de aceite, cascalete, canchuste, canote y frutas como el plátano, piña, naranja, limón y ciruela.-

VALUACION COMERCIAL O EMPIRICA.- No teniendo datos precisos sobre la producción de los diversos cultivos, no estoy en aptitud de formular una valoración analítica, fundada en la capitalización de los rendimientos, - que por comparación viniera a justificar la valoración empírica que he hecho de la finca atendiendo únicamente a sus condiciones de ubicación, clima, naturaleza de sus terrenos y situación local, para fijar su valor estimativo de acuerdo con la clasificación siguiente:

<u>T I E R R A S</u>	<u>Hectaras</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
De temporal regables con el canal	4,900	\$ 60.00	\$294,000.00
De humedad, dominadas por " "	2,000	" 60.00	"120,000.00
Agostadero con buenos pastos	6,076	" 20.00	"121,520.00
Monte alto - - - - -	4,500	" 10.00	" 45,000.00
S U M A :	17,476		\$580,520.00

Valor de los terrenos - - - - -	\$580,520.00
Capital Agrícola, Construcciones "	14,000.00
Capital Moviliario Muerto - - "	5,000.00
Capital Moviliario Vivo - - - - "	470.00
S U M A :	\$599,990.00

VALOR DE LA PROPIEDAD: SEISCIENTOS MIL PESOS.-

EXPLOTACION. - Antes de precisar los medios de explotación, que en mi concepto considero como los más adecuados para el caso concreto de esta Finca, juzgo prudente hacer las aclaraciones siguientes:

He dicho al referirme al proyecto de obras hidráulicas, que se ha pretendido llevar a cabo, que en virtud de la posición actual de las compuertas, el canal en su desarrollo total solo domina en número redondeado 7,000 hectáreas, de las cuales 5,000 a lo más, pueden ser regables desde luego, por ser los demás terrenos de humedad y no necesitar riego inmediato, sino más bien un drenaje sencillo que regularice su poder retentivo a la humedad que le es propia y que en ese concepto debía reducirse la capacidad de las obras a unos 5,000 lts. por segundo, lo que traería como consecuencia una reducción en los presupuestos de las obras necesarias, así como facilidades en su ejecución,

circunstancias que son de tomarse en consideración.-

Basándose en estas consideraciones y atendiendo a las dificultades locales que puedan presentarse para la ejecución de la obra nueva hasta su completa terminación y reparación de las obras existentes, he presupuestado la cantidad en números redondos, de - - - - - \$ 220,000.00

Pero si a esta cantidad por gustar agregamos lo que aproximadamente se ha gastado en las obras existentes a que hemos hecho referencia en artículos anteriores, que es de - - - - - " 80,000.00

tendremos que el valor total de las obras llegará a ser de - - - - - " 300,000.00

TRESCIENTOS MIL PESOS.-

A la terminación de las obras, el valor de éstas necesariamente viene a influir sobre el valor de la extensión superficial de terreno regable, en nuestro caso sobre las 5,000 hectáreas que como mínimas pueden recibir este beneficio, elevando proporcionalmente el valor de la hectárea.-

En nuestro caso, el valor de la hectárea aumentará en \$ 60.00

Si aceptamos la cantidad de \$20,000.00 o sea el 10% del capital invertido como suficiente para gastos de administración y réditos del capital, el valor por hectárea será de - - - - - " 3.00

Si a ésto agregamos por décimo y beneficio de una hectárea de terreno la cantidad de - - - - - " 50.00

y por renta de agua la cantidad de - - - - - " 5.00

tendremos como gastos para 1 hectárea la suma de: - - - \$118.00

Si al valor sealado a una hectárea de terreno, agregamos el conjunto de factores arriba anotados, tendremos que el valor de la hectárea regada y beneficiada será de:

Valor de la hectárea de terreno	\$ 60.00
Costo de obras - - - - -	" 60.00
Décimo y beneficio - - - - -	" 50.00
Renta de agua por 5,000 mts.2.	" 5.00
Gastos de Administración - - -	" 3.00
	<u>118.00</u>

Valor que alcanza la hectárea regada: - - - - - \$ 178.00

Valor comercial de la hectárea (vendida) - - - - - " 200.00

Márgen de seguridad por hectárea: - - - - - \$ 22.00

6,900 hectáreas de terreno regable a \$200.00- - - \$1,380,000.00

6,900 id. a \$60.00(costo) \$404,000.00

Valor de las obras h dras. \$300,000.00 - - - - - " 704,000.00

Diferencia: \$ 676,000.00

Estas consideraciones las hemos hecho para hacer patente la seguridad que hay en la amortización del capital, en virtud de las obras h dras y la necesidad de llevarlas a término en

el menor tiempo posible, a fin de proceder a la explotación racional de la Finca en la forma que abajo se indica.-

SISTEMAS DE EXPLOTACION.-

Atendiendo a la extensión superficial de los terrenos de monte y agostadero, que es de 11,000 hectareas, en números redondas, a los magnificos pastos que en ellos crecen, a los aguajeros y corrales que hay en la Hacienda de San Vicente, El Ranchito y demás rancherías inmediatas y si se tiene en cuenta que en esta finca la cría de ganado ha sido antes de ahora el principal esquilmo que se ha explotado con magnifico éxito, lo natural es aconsejar el establecimiento de un buen pié de ganado para su cría y reproducción, así como la compra de ganado anual para engorda, que dá una buena ganancia no menor de \$10.00 por cabeza.-

De los datos que he podido obtener sobre este esquilmo en Coahuayana, resulta lo siguiente:

1º.- Que en este terreno, pueden mantenerse en perfecto estado y reproducirse fácilmente, una cabeza de ganado por cada dos hectareas de terreno de pasto y por consiguiente de 5,000 a 6,000 cabezas en las 11,000 hectareas de agostadero.-

2º.- Que de las 5,000 a 6,000 cabezas de ganado de pié que han existido, se han sacado anualmente de 500 a 600 cabezas de tres a cuatro años, para su venta, las que se han vendido de \$30.00 a \$40.00 cada una.-

Además, en los terrenos bajos he podido engordarse con facilidad de 800 a 1,000 cabezas de ganado que se han comprado anualmente para su engorda y venta inmediata, sacándose un promedio de \$10.00 por cabeza.-

Los gastos originados por las cinco o seis mil cabezas de ganado en pié con los del ganado de engorda, es decir vacunos, sal, medicinas, pérdidas, etc., siempre se han cubierto con los pequeños esquilmos de leche, queso, mantequilla, etc., que se calculan de \$1.00 a \$2.00 por cabeza, anual, es decir de cinco a seis mil pesos por año; cantidad suficiente para cubrir los gastos que se estiman de \$0.50 a \$1.00 por cabeza; es decir de \$2500.00 a \$5000.00 anuales.-

De lo expuesto resulta; que se puede obtener de la cría de ganado y engorda, aproximadamente lo siguiente :

500 cabezas de ganado criollo de 3 a 4 años a \$30.00	\$15,000.00
1000 cabezas de ganado de engorda a \$10.00	\$10,000.00

Suma:	\$25,000.00

PRODUCTO MEDIO DE GANANCIAS: VEINTICINCO MIL PESOS.-

EXPLOTACION AGRICOLA.-

La aparcería en todas sus formas y la auto-colonización sistemáticas, tendiente a formar la pequeña propiedad rural, es en mi concepto lo indicado por establecer en esta Finca, tanto para facilitar el desarrollo de la agricultura extensiva, cuanto para asegurar el aprovechamiento de las aguas de riego en toda la extensión superficial que dominan las aguas del canal.

En efecto, las condiciones particulares de ubicación, clima, extensión superficial y variedad de productos, no puede ser más favorable para un trabajo extensivo y si a esto se agrega la calidad inmejorable de las tierras distribuidas en la forma más fácil para un fraccionamiento regular en lotes, con independencia de servicios y que puedan ser dotadas de agua tanto para sus necesidades, como para el riego de todos sus terrenos; así como contar con monte y pastos en suficiente extensión, para asegurar la leña y mantención del ganado para la colonia, son elementos indispensables que deben tomarse en consideración.-

Pero hay otras condiciones que favorecen y aseguran los resultados de un buen fraccionamiento y es la cualidad esencial de estar toda la gente de San Vicente y Coahuayana acostumbrada a la aparcería y, por consiguiente, al arraigo, circunstancia que facilita y asegura el éxito para la formación de la pequeña propiedad rural; pues debo advertir que en todas estas haciendas y en particular en Coahuayana su explotación anterior solo se ha hecho por aparceros o refaccionarios, de donde resulta que la gente está acostumbrada y habituada con el trabajo y la utilidad.-

Para estimar la utilidad que un juicioo y bien meditado -- fraccionamiento puede producir o en otros términos calcular el valor que adquiere la Finca con la subdivisión, basta capitalizar el valor neto de la Finca a un tipo de interés no menor de un 6% por un número de años igual al de amortización de las escrituras parciales y deducir de allí los gastos que origine el fraccionamiento, administración, dirección y obras materiales indispensables para el buen funcionamiento de la colonia, tales como servicio de aguas, contribuciones, riego, etc. etc., pero que todas en conjunto tienden a hacer fácil y al mismo tiempo independiente la vida del colono.-

Con lo expuesto creo haber dado cumplimiento a mi comisión y solo me resta protestar a usted las seguridades de mi atenta consideración.-

México, Noviembre 11 de 1921,

A. Nava,

Ingeniero en Jefe.-

COAHUILYANA Y ANEXAS.

ESTADO ACTUAL.- Esta Finca ubicada en el Municipio de Chin-
cuila, del Distrito de Coahuilán, del Estado de Michoacán, -
tiene una extensión superficial bien definida de 17,476 hec-
tareas de terreno de inmejorable calidad, no solo por su na-
turalidad, fertilidad y variedad de productos explotables; sino
por su distribución especial, la más apropiada para una expli-
tación extensiva e intensiva; sobre todo si se procura lle-
var a término las obras hidráulicas ya emprendidas y que la
revolución vino a suspender; pero reduciendo la capacidad del
canal de 11,000 a 5,000 lts. por segundo, con lo que se conag-
guirá terminar dichas obras con más facilidad, en menor tien-
po y menor costo y sin perjuicio alguno para la producción, -
según se comprueba en el informe particular anexo.-

Y si al mismo tiempo que se ejecutan las obras hidráulicas
se procura establecer y asegurar las vías de comunicación exis-
tentes; la marítima con el puerto de Manzanillo y la terrestre
con Tecuán, Estación del Ferrocarril Central de Colima a Man-
zanillo, a fin de que en todo tiempo pueda hacerse la extrac-
ción de productos de la Finca y ser conducidos prontamente a -
los variados centros de consumo; entonces el éxito de la expli-
tación en grande en la forma que abajo se indica, quedará ase-
gurado.-

En el estado de abandono en que se encuentra esta Finca, -
carente de aperos y semovientes, apenas paga con sus pequeños
equilinos, rentas de casas, monte y pastos y el arrendamiento
y aparece de unas 600 hectareas de terreno de temporal, las
contribuciones fiscales y gastos de Administración, consisten-
tes en los sueldos de un Encargado de la Finca, un escribiente
y varios mozos.-

El valor actual de la Finca, según clasificación y precio
de avalúo, es el siguiente:

TERRENOS	HECTAREAS	PRECIO	IMPORTE
Regable dominado por el canal	4,900	\$ 60.00	\$294,000.00
De humedad id. id.	2,000	" 60.00	"120,000.00
Agostadero - - - - -	6,076	" 20.00	"121,520.00
Monte alto - - - - -	4,500	" 10.00	" 45,000.00
Importe de: - -17,476 hectareas - -			<u>\$580,520.00</u>
Valor de la propiedad nuda: - - - - -			\$ 580,520.00
Capital agrícola, construcciones, etc. - - - - -			" 19,470.00
		SUMA:	<u>\$ 599,990.00</u>

VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD: SEISCIENTOS MIL PESOS.-

-----909-----

MEDIDAS DE MEJORAMIENTO. Para mejorar y facilitar la explotación de esta Finca, se hace indispensable la inversión de la cantidad de \$300,000.00, en la forma siguiente:

EXPLOTACION PASTORIL.

En la compra de ganado vacuno para reproducción hasta 5 o 6,000 cabezas que pueden fácilmente mantenerse en las 11,000 hectáreas de Agostadero y compra anual de 800 a 1000 cabezas de ganado para engorda y venta inmediata - - - - - \$50,000.00

EXPLOTACION AGRICOLA. Para la explotación agrícola en la forma

de aparcería, compra de aperos, semovientes y gastos imprevistos: - - - - - \$30,000.00

Intereses de \$30,000.00 al 12% en tres años - - - - - \$28,800.00

Suma inversión e intereses: \$108,800.00

OBRAS HIDRAULICAS. En la terminación completa de las obras hidráulicas, reducidas en su capacidad pero de acuerdo con los planes aprobados: - \$220,000.00

Intereses de \$220,000.00 al 12% por tres años - - - - - \$79,200.00

Suma total invertida e intereses: - - - - - \$299,200.00

SEGURIDADES DE INVERSION. El éxito de la inversión de los \$108,800.00 presupuestados para compra de ganado y explotación por aparcería de la Finca, dependiendo de causas variables y locales, como clima, vigilancia y operatividad en su empleo, que no están sujetos a cálculo, sino que más bien dependen de la pericia, escrupulosidad y honradez del Administrador, como Encargado directo de esta inversión, queda fuera de nuestros alcances su aseguramiento.

En cuanto a la inversión de los \$299,200.00 destinados a la terminación de las obras hidráulicas ya emprendidas; pero no terminadas, si hay completa seguridad en su inversión porque a su terminación se habrán puesto bajo riego 6,900 hectáreas que al precio de \$250.00 harán subir el terreno beneficiado a \$1,725,000.00.

Con este beneficio el valor comercial de los terrenos de toda la Finca, se habrá transformado en:

Continuamos y Anexos. -3-

TERRAZOS	HECTAREAS	PRECIO	IMPORTE
Riego - - - - -	6,900	\$250.00	\$1,725,000.00
Agostadero- - - - -	6,976	" 20.00	" 139,520.00
Monte alto - - - - -	4,500	" 10.00	" 45,000.00
	Importe de 17,476 hectareas:		<u>\$1,909,520.00</u>

Si comparamos este valor representativo de los terrenos de la terminación de las obras de riego que es \$1,891,520.00

Con el Valor primitivo de la Finca \$600,000.00
 Valor latente de lo gastado en las obras sin terminar: - - - - " 80,000.00
 Importe de lo gastado en su terminación con intereses al 12% - en tres años: - - - - - "299,200.00 " 979,200.00

Tendremos como diferencia o margen de seguridad: \$ 912,320.00
 -----000-----

RESUMEN ECONOMICO.-

Adeudo actual de la Caja de Préstamos: \$727,902.13
 Valor actual de la Finca a/g.avalúo adjunto: - - - - - "600,000.00
 Pérdida aparente: \$127,902.13

A la terminación de las obras el valor representativo de la Finca será: - - - - - \$1,891,520.00
 Adeudo de la Finca a la Caja de P. \$727,902.13
 Capital invertido para fomento de la ganadería, agricultura y obras hidráulicas; e intereses: - - - - "408,000.00 "1,135,902.13
 Diferencia o margen de seguridad: - - - - - \$ 755,617.87

En este valor no se ha tomado en consideración el valor del remanente, ni el aumento que éste haya tenido en el transcurso de los tres años considerados; ni el valor de la producción durante este mismo tiempo."

Nos hemos detenido en estas consideraciones con el fin de hacer patente la urgente necesidad de llevar a término las obras hidráulicas comprendidas; así como poner de manifiesto la seguridad que hay en la inversión de las cantidades presupuestadas, como medio seguro de salvar los créditos y desembolsos anteriores."

-----000-----

ALBINO KADIMO

ALBINO KADIMO

ALBINO KADIMO

ALBINO KADIMO

En esta forma el Gobierno se responsabiliza de los gastos y
 en asegurar el legado de los terrenos, sin que haya que
 temer en cualquier demanda.

La propiedad comprendida bajo de la línea que demarca la
 pedregal propiedad o sea las 6,000 hectáreas se destinara
 al sur del campo de la hacienda de la Compañía, se destinara
 a la explotación pedregal y pedregal, para establecer la explotación
 acción directa, se debe la explotación pedregal (de pedregal
 que se exige por estar ya explotada y explotada). La
 explotación extranjera, respectivamente. Esto no solamente
 se relaciona el pedregal económico o económico de la hacienda
 de la Compañía y pedregal para hacer una explotación y explotación
 y un sistema indígena para nuestro propósito.

En esta forma el Gobierno se responsabiliza de los gastos y
 en asegurar el legado de los terrenos, sin que haya que
 temer en cualquier demanda.

Esta pedregal propiedad será formada en los terrenos con-
 premitidos en las inscripciones del pueblo de Compañía, en
 una explotación pedregal de unas 600 hectáreas, aproximada-
 mente y sistema de explotación de estos terrenos se hará
 por venta a plazos de terrenos, entregando el resto de la
 terreno un 15% del valor total; cuyo 15% se destinara a la
 explotación de la explotación que hubieren importado las otras
 inscripciones, como se ha dicho, según correspondiera por el costo
 no, a fin de evitar los gastos a los terrenos en cualquier caso
 de explotación que sea 15% o cualquier, totalmente sea la explotación.

La pedregal propiedad será dividida en lotes proporciona-
 les de 4 a 10 hectáreas de área, con su parte correspondiente
 de monte para el pasto de ganado, y proporcionalmente de
 agua y donde productos naturales provenientes del monte, que
 son siempre explotados por la gente trabajadora del campo.

Algunas propiedades.
 Las más favorables para el establecimiento en pedregal y no-
 Compañía, se hacen desde ya, con

ALBINO KADIMO - Los condiciones de la hacienda de
 Compañía y otros.

INFORME PERICIAL, VALUACION Y PROYECTO DE EXPLOTACION DE LA HACIENDA DE SAN CRISTOBAL, DISTRITO DE ACAMBARO, ESTADO DE GUANAJUATO, PRACTICADOS EL 15 DE JULIO DE 1921 POR LOS SUSCRITOS, COMISIONADOS POR LA COMISION AGRICOLA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, A QUIEN TIENEN EL HONOR DE PRESENTARLOS/-



Esta información la dividiremos atendiendo sistemáticamente a los factores de la Producción Rural: 1º Estado Social; 2º Capital; 3º Tierras; 4º Trabajo y 5º Producto/-

ESTADO SOCIAL/-

La Hacienda de San Cristobal está ubicada en el Distrito de Acámbaro, Estado de Guanajuato, a una altura sobre el nivel del mar de 1,960 mts./-

La extensión superficial de la lotificación de la Hacienda de San Cristobal se divide en:

	T E R R E N O S D E		
	Riego	Temporal	Agostadero.
Propiedad de la Caja de Préstamos	1,730	1020	311
Vendidos y totalmente pagados - -	244 "	3480	231
Vendidos y pendientes de pago - -	2,605 "	6920	1515
	<u>4,580</u>	<u>1368</u>	<u>2767</u>
		<u>0507</u>	<u>1363</u>
			<u>3824</u>

La superficie total de la Hacienda es de 9,118 hectaras teniendo en cuenta las tierras inútiles y lotes que no están especificados.-

Linderos. La localización de las diversas fracciones pertenecientes a la Caja de Préstamos puede verse en el plano y listas de propietarios adjuntas.

Vías de Comunicación.- La Hacienda de San Cristobal está inmediata a la población de Acámbaro, río de por medio, y por lo tanto, cuenta con todas las comunicaciones que tiene esta población.-

En el fraccionamiento de los terrenos es de lamentarse el que no se hayan construido suficientes caminos vecinales para el servicio de los fraccionistas, lo cual ocasiona dificultades en el transporte de sus productos. Los caminos existentes están en pésimas condiciones.-

Estación de Embarque. Acámbaro. El F.C.N. de Acámbaro a Empalme González cruza los terrenos de la Hacienda y se aprovechan las Estaciones de Silva, Betti, Manzana y San Cristobal, respectivamente a distancias de 3, 6, 12 y 13 kilómetros. Esta vía corre inmediatamente al camino nacional carretero de Acámbaro a Salvatierra.†

Mercados Principales. Acámbaro y todas las poblaciones principales de la red ferroviaria que se relaciona con esta plaza, teniendo por lo tanto muy buenos mercados.-

Trabajadores.-

Se cuenta con los operarios suficientes para los trabajos agrícolas.-

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES BIMESTRALES - - - - -	\$	3,204.05
VALOR FISCAL INCLUYENDO EL DE LA HDA. SALITRERA - - "	"	1.246,189.22
ADEUDO ACTUAL (Agosto 1921) - - - - -	"	1.967,787.40
PRESTAMO ORIGINAL (COMPRA)- - - - -	"	2.490,650.95

Estos datos fueron suministrados por el Departamento de Contabilidad de la Caja de Préstamos.-

CAPITALES AGRICOLAS. (Correspondientes actualmente a la Caja de Préstamos).-

CAPITAL FIJO.

Casa-Habitación. Rancho del Coyote, compuesta de ocho -- piezas, construcción de adobe, mochetas y cadenas de tabique, piso de ladrillo y techo de terrado, en buenas condiciones de servicio. Mide 29.35 mts/ por 20.50 mts/ pero interiormente tiene un patio descubier to que mide 11 mts/ por 12 mts.-

Troje.

Construcción de piedra y techo inclinado de teja de dos aguas, cuya cumbre está soportada por siete arcos de mampostería y piso de cemento. Mide 42 mts/ de largo por 12 de ancho.-

Habitación de trabajadores. Siete jacales contruidos de adobe y teja. Co rral en el interior de la casa que mide 50 x 28 mts. y corral grande -- anexo a la troje, que mide 43 x 21 mts/-

Habitación en el Rancho de Monte Prieto. Casa-Habitación, construcción de adobe, compuesta de nueve piezas en regulares condiciones, midiendo 29 x 42 mts. Sobre los muros exteriores de esta construcción se han di_g puesto tejabanos de lámina para guardar productos y maquinaria.

Obras Hidráulicas. Su sistema de irrigación está formado como sigue: presa vertedora ubicada en el rancho denominado El Tornero, construida de mampostería, no siendo posible tomar sus dimensiones para su cubi- cación por las condiciones de la corriente y falta de elemento para ello.

Boca-Toma del Canal de San Cristobal.

La ubicación de esta toma puede verse en el plano del fraccionamiento y la disposición de ella en la fotogra- fía N° 2.- Esta boca-toma es muy deficiente y está en ruinas por su ma- la construcción; no tiene compuerta ni desarenador.- Sus dimensiones -- son 1.37 mts/ de longitud por 2 mts. de latura desde la plantilla al -- nivel del agua y un espesor de muro de 60 cms.-

Partidor de la Laguna.

Divide las aguas del canal de San Cristobal en = dos partes: en su margen izquierda que tiene una longitud de vertedor de 1.15 mts. por 1.50 de alto, alimenta las acequias de La Luz y de El Coyote y en su margen derecha conduce las aguas al depósito de la Lagu na de "Gavilleros" (vease su localización en el plano adjunto), cuya capa cidad es de 2.600,000 mts.cub.- Un pequeño canal parte de este vertedor y conecta a la Laguna de Gavilleros por medio de unas compuertas que son

las que regularizen la entrada de agua a esta Laguna. -

Segundo Partidor.

Recibe las aguas del partidor izquierdo de la Laguna y las divide en su margen derecha para la acequia de El Coyote y en su margen izquierda para la Hacienda de La Luz. -

Compuertas de salida en la Laguna de Gavilleros.

Compuerta de El Molino, que denominaremos así por estar muy inmediata a este lugar, no estando actualmente en servicio. Compuerta de San Miguel que vierte el agua en un canal o zanja de San Juan, que se va a juntar más adelante con el canal general del mismo nombre. Compuerta de El Agel, que puede considerarse se como la principal por ser la que deriva el agua al canal general de San Juan.

Bordo de la Laguna de Gavilleros.

El bordo que limita esta Laguna en la parte N.E/ donde tienen salida las aguas, se encuentra en malas condiciones, pues se ha sentado o aplanado disminuyendo su altura porque se está haciendo uso de este bordo como de camino.

Canalización.

La canalización para riego está formada por un sistema -- distribuidor que puede verse en el plano adjunto con su nomenclatura correspondiente, adoleciendo de grandes defectos que parten desde el origen de su pésima lotificación.

La Hacienda de San Cristobal cuenta con una concesión de Agua del Río Lerma, para derivar 1,500 lts/ por segundo, o sea una capacidad -- irrigadora de 4,843 hect., con un coeficiente de riego de 0.3097 l.x.s.h.

Se han iniciado las obras de defensa del río en sus márgenes para evitar las inundaciones en la población de Acámbaro y en los terrenos bajos próximos al río pertenecientes al fraccionamiento de la Hacienda de San Cristobal; se ha continuado el canal de desagüe río abajo de la presa de Soria y la limpia de los canales secundarios aunque lenta e imperfectamente; y para todos estos trabajos se ha presupuestado la cantidad de \$100,000.00.-

Respecto al canal de desagüe en construcción, creemos que para abatir la napa freática, habrá necesidad de bajar el lecho de los desagües y probablemente el lecho del colector principal, siempre teniendo en cuenta el nivel de las aguas máximas del río Lerma.

Previendo el caso, ya mencionamos en el Proyecto de Explotación la diferencia de nivel que puede aprovecharse todavía, del canal al río si fuese necesario lo cual es muy probable. -

CAPITAL MOVILIARIO MECANICO.

1 Tractor "Oil Pull" N° 16-30 H.P. y otro de 12.20 H.P.- 2 Motores, uno de 15 H.P. y otro de 10 H.P.- 3 Trilladoras, una "avery", otra "Reyna" y otra "Westinghouse"/- 1 Empacadora de zacate en malas condiciones y dos bandas de cuero para transmisión. -

Toda esta maquinaria está en completo abandono y aunque hay máquinas en buen uso, su conservación ha sido nula y por lo mismo expuesta a --- destruirse.-

<u>CAPITAL MOVILIARIO VIVO.</u>	Un caballo semental de silla - - \$	200.00
	Cuatro caballos de silla - - - - "	300.00
	Tres mulas de silla - - - - - "	<u>350.00</u>
	Suma: - - - \$	<u>850.00</u>

T I E R R A .

DESCRIPCION TOPOGRAFICA E HIDROGRAFICA.

La configuración de los terrenos de esta Hacienda es plana, de pendientes muy suaves y uniformes en todo el valle, tanto en su longitud como en su latitud (0.25 por kilómetro en las pendientes centrales y 0.50 por kilómetro en las marginales).- la parte cerril constituye un 15% aproximadamente. Sus terrenos forman la margen izquierda del río Lerma y reciben, como de mayor importancia, las vertientes de los cerros "Agustinos" al N.E. y Parácuaro al N.W., proporcionando estas elevaciones grandes derramaderos que en parte se encauzan por los arroyos de Paredones y Monte Prieto, cuyo cupo siendo insuficiente para la zona que drenan, las aguas se extienden en manto sobre la superficie de los terrenos inferiores donde no habiendo apariencias de cursos de agua se deduce que éstas se infiltran.

La cuenca de alimentación pluvial es muy vasta y por lo mismo las -- obras de defensa contra las aguas de escurrimiento tienen que ser muy -- interesantes.-

DESCRIPCION AGRONOMICA

La agrología de este Valle de rellenamiento es -- muy favorable para el cultivo, predominando la calidad de tierras arcillosas de gran cuerpo y muy higroscópicas, con las ventajas y desventajas que caracterizan a esta categoría de terreno.-

La corta diferencia de nivel de la superficie del valle al lecho del río y derrame de sus vertientes, como antes se indica, origina la inhibición de sus tierras que reciben exteriormente el agua pluvial e interiormente el agua hidrostática y por lo tanto resalta a la vista la necesidad del drenaje, no solo superficial, sino con mayor importancia el -- profundo.-

La clasificación de las tierras es más bien topográfica que geométrica, por su localización relativa a los canales principales de irrigación y desagües y la categoría de ellas está en relación directa con la proximidad a esos canales y la primacía del riego.-

No obstante la superficie plana y uniforme del valle, existen pequeñas depresiones, donde con mayor facilidad se acumulan las aguas y allí aparecen eflorescencias de salitre.-

La falta de desagües y la mala distribución del riego les ha dado -- actualmente preferencia a las tierras de temporal, aunque también sufran el perjuicio que causan las aguas de escurrimiento por falta de desagües y cunetas de defensa. En un temporal fuerte de lluvias las cosechas

en los terrenos de temporal son también muy inseguras.-

T R A B A J O .

El sistema de trabajo es variable en las diferentes fracciones, de tal manera que existe el de jornal a 50 cts. aparcería y rentas.-

El empleo de maquinaria agrícola está indicado en estos terrenos y para el éxito de su funcionamiento es necesario el cooperatismo implantando la mecanización del trabajo, a fin de provocar el menor costo posible de producción.-

P R O D U C T O .

Maíz, trigo, cebada, garbanzo, verduras y frutales.-

Dadas las condiciones de esta propiedad, debe implantarse el cultivo intensivo, o en su defecto el cultivo extensivo a base de dos cosechas o por lo menos tres cosechas bi-anales, pues a menor producción resulta onerosa la propiedad.-

-----000-----

VALUACION EMPIRICA O VALOR COMERCIAL ACTUAL DE LAS PROPIEDADES CORRESPONDIENTES A LA CAJA DE PRESTAMOS EN EL FRACCIONAMIENTO DE LA HACIENDA DE SAN CRISTOBAL.-

CAPITAL FIJO:

Casa-Habitación del Rancho del Coyote - - -	\$2,500.00
Troje - - - - -	"2,000.00
Habitación de peones: 6 jacales de adobe y teja a \$30.00 c/u. - - - - -	" 180.00
Corral chico anexo a la casa - - - - -	" 300.00
Corral grande " " " troje- - - - -	" 800.00
	<u>\$ 5,780.00</u>

Rancho de Monte Prieto, casa-habitación y construcciones anexas - - - - -	"4,000.00
---	-----------

<u>CAPITAL MOVILIARIO MECANICO.-</u> s/g.inf. - -	"20,000.00
---	------------

<u>CAPITAL MOVILIARIO VIVO.-</u> s/g.inf.- - -	" 850.00
--	----------

T I E R R A S .

Extensión superficial perteneciente a la Caja de Préstamos, 3062 het.3647 mts/cuad.

Riego	1ª clase	200 het.	a \$300.00 c/u.	\$ 60,000.00
"	2ª	" 1230.9878	" "250.00 "	"307,745.95
"	3ª	" 300 het.	" "200.00 "	" 60,000.00
Temporal	1ª	" 300 "	" "150.00 "	" 45,000.00
"	2ª	" 570.5374	" "100.00 "	" 57,053.74
"	3ª	" 150 hets.	" " 75.00 "	" 11,250.00
Agostadero		311.7295	" " 30.00 "	<u>2,351.88</u>
				<u>\$550,401.57</u>

SUMA TOTAL:- - - - \$581,031.57

Sobre la superficie de 9,118 hectareas hay una diferencia mayor de 400 que corresponden a tierras inútiles y fracciones no especificadas.

VALOR EMPÍRICO DE LAS PROPIEDADES CORRESPONDIENTES A LA CAJA DE --
PRESTAMOS EN EL FRACCIONAMIENTO DE LA HACIENDA DE SAN CRISTOBAL: --
\$581,031.57 (QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TREINTA Y UN PESOS, CINCUEN
TA Y SIETE CENTAVOS).-

- - - - -

PROYECTO DE EXPLOTACION.

El fracaso del fraccionamiento de la Hacienda de San Cristobal se debe a varias causas y por tal motivo se presentan dos problemas principales: el hidráulico y el económico.-

PROBLEMA HIDRAULICO.-

Existe desde su origen un mal sistema de irrigación y sobre todo de desagües, que a pesar de los nuevos proyectos y de las recientes obras hidráulicas, se ha olvidado un factor que debería haber sido tomado como de primera importancia: el nivel piezométrico de las aguas del valle, pues se ha atendido en todos los proyectos al drenaje exterior sin considerar la necesidad del drenaje interior; único que puede evitar el exceso de humedades que en el mayor número de casos es el motivo de la pérdida de las labores del maíz, ya pues en las épocas de lluvias el nivel piezométrico aflora al nivel topográfico y mientras no se provoque su descenso, el drenaje exterior servirá únicamente para evitar las inundaciones, pero no para regular las humedades de la napa freática.-

No siendo posible ya remediar la planimetría de las lotificaciones ni su sistema de irrigación, solo queda obligado inconcusamente, para evitar el completo desastre, el mejoramiento del sistema de desagües, para cuyo efecto proponemos lo siguiente:- 1º interrupción de las corrientes altas por medio de zanjas cuya profundidad pueda captar no solo las aguas superficiales sino las del subsuelo, derramando éstas zanjas en los canales de desagüe transversales a la dirección longitudinal del Valle, evitando así el contingente de las vertientes del mismo que siendo de una pendiente tan suave y no teniendo cauces naturales o barrancas por donde se conduzca el agua de escurrimiento pluvial, éstas se extienden en un manto que debido a la gran hidroscopticidad de las tierras ocasionan el aguachinamiento.-

2º Escavar la plantilla de los desagües hasta un nivel determinado, previo estudio de hidrología superficial.-

3º Distanciar convenientemente los desagües según las necesidades del terreno y que solo la practica indicará.-

4º Limpia general de canales tanto de irrigación como de desagüe, y establecimiento de compuertas repartidoras para el mejor servicio de aguas, procurando que las compuertas de represa tengan su desagüe inferior para evitar el asolve de los canales y el derramamiento por sus bordes al causarse el remanso.-

DIQUES DE DEFENSA EN LAS MARGENES DEL RIO LERMA. Aunque existen varios

estudios a este respecto y actualmente se sigue la construcción del -
bordo de tierra que es muy necesario para evitar las inundaciones en
las épocas de crecientes, nos permitimos recomendar la siembra de jara
por acodos y plantación de estacas de sauz al pié de los bordos para
impedir los deslaves.-

Par a la defensa de la población de Acámbaro contra las inundaciones,
se ha construido un dique de tierra y en algunas partes se ha revesti-
do de mampostería; pero a pesar de estas obras las crecientes intensas
del río pueden invadir una parte de la población.-

Para disminuir la intensidad de estas crecientes y evitar los peli-
gros enunciados, sería muy conveniente la construcción de presas de al-
macenamiento, río arriba, siendo ésta la única manera de regular su ré-
gimen fluvial en las épocas de lluvias, pues cualquiera otra obra de --
encausamiento sería insegura y costosa, dadas las condiciones hidráuli-
cas del río.-

BOCA-TOMA DEL RIO.-

Si el canal principal está destinado exclusivamente a
irrigación y no a entarquinamiento, es necesario construir en la boca-
toma, una vez arreglada porque está en ruinas, un desarenador que impida
los asolves de los canales, con lo cual se economizarán algunos gastos de
limpias.-

CONVENIENCIA DE LOS ENLAMES.-

Los enlames no solamente tienen la ventaja
del abono para las tierras, sino la de ir elevando su nivel superficial,
quedando así las plantas mejor protegidas de las humedades del subsuelo.
El estudio del enlame de las tierras debe hacerse en relación con el sis-
tema de explotación y desagües. Para aprovechar las altas crecientes -
del río y destinarlas a este objeto, se puede ampliar el canal conductor,
arriba del nivel de las corrientes actuales, dándole una sección escalo-
nada para economizar costos de terracerías.-

Las tierras que se destinarán al entarquinamiento deberán ser cajeadas
por medio de bordos de tierra.-

Hacemos notar que del nivel de la plantilla de la extremidad inferior
del canal general de desagüe, al nivel del río, abajo de la presa de So-
ria, hay una diferencia de unos tres metros que anotamos por si hubiese
necesidad de bajar el lecho del sistema de desagües, que es lo más proba-
ble.-

PROBLEMA ECONOMICO.

Otras causas que han originado el desastre del frac-
cionamiento de la Hacienda de San Cristobal, son:

1º Una pésima lotificación afectada por la desproporción de sus parcelas
y por la carencia de caminos vecinales para el buen servicio de los --
fraccionistas.-

2º El fraccionamiento fué hecho en el año de época en que había una
demanda de pequeñas propiedades rurales y por esta razón estos terrenos
fueron vendidos rápidamente en un alto precio y bajo las condiciones de
un 10% al contado y el resto en diez o veinte anualidades, causando un fé-

dito del 6% anual, que después fué aumentado al 8%.-

La adquisición de estos terrenos fué hecha en su mayoría por comerciantes y no por agricultores. Los comerciantes vieron el negocio bajo el punto de vista financiero, tratando de hacer una reventa más tarde a mayor precio y no con la mira de explotación agrícola.-

La demanda que había por terrenos pequeños y otras condiciones favorables para la agricultura, hizo aceptar la cotización de \$500.00 -- por hectarea de riego y \$200.00 de temporal. La situación cambió como lo sabemos, y el negocio de los compradores tuvo que fracasar.-

Sucedieron las operaciones con los terrenos hasta llegar actualmente a la propiedad de la Caja de Préstamos.- La Propiedad rural ha sufrido un descenso de valor aproximadamente de un cincuenta por ciento y entonces los poseedores de parcelas se dividieron proporcionalmente en tres categorías: 1º los financieros que por razón natural les ha fracasado su negocio; 2º los pretendientes a agricultores que compraron sorprendidos agradablemente por las condiciones atractivas de los contratos de venta, pero que también han visto fallidas sus empresas al palpar que el agricultor no se improvisa, máxime cuando las tierras en que operan no les son favorables para su aprendizaje, como más adelante se explicará, y 3º los agricultores que constituyen la minoría y que creyeron obtener la utilidad necesaria para salvar sus compromisos y a la vez atender a las necesidades de su vida.-

Esto así hubiera sucedido sin los trastornos políticos, pero en la actualidad, a pesar de que la situación política ya es favorable para los trabajos agrícolas, la condición económica de estos agricultores tiene que ser mala porque la producción del terreno, aun con un exceso de trabajo, no remunera sus compromisos, teniendo que pagar réditos y capital a ---- \$500.00 por hectarea de riego, pues no pudiendo producir más que una cosecha, en vista de las condiciones en que se encuentran las tierras, que es lo que constituye el Problema Hidráulico, esa producción capitalizándola al 20% anual (rédito a que se debe calcular el producto de las fincas rústicas), apenas dá un valor de \$250.00 por hectarea de riego.-

3º Se ha demostrado prácticamente en todos los países donde se ha desarrollado la pequeña Propiedad, por sus condiciones apropiadas para ello, que el agricultor en pequeño nunca ha podido subsistir indefinidamente, - sino es a base del Cooperativismo Agrícola, de lo cual se deduce que sin capital el agricultor no puede desarrollarse, y la prueba inmediata la tenemos en este fraccionamiento que tres veces ha sido experimentado su funcionamiento y las tres veces ha fracasado y seguirá fracasando mientras no se establezca el Sistema Cooperativo.-

4º La situación económica del fraccionamiento de la Hacienda de San Cristobal, es aproximadamente la siguiente:

Terrenos Propiedad de la Caja de Préstamos: De riego un 38%, de temporal un 37 % y de agostadero un 23%. -

Terrenos vendidos y totalmente pagados: de riego un 6%; de temporal un 8% y de agostadero un 33%. -

Terrenos pendientes de pago: De riego un 56%; temporal un 55% y de agostadero un 44%. -

Habiendo pulsado la opinión de los fraccionistas, el criterio de personas conocedoras de la región y estudiado las condiciones generales de esta empresa, consideramos la dificultad para que los deudores de lotes puedan cumplir con los compromisos contraídos con la Caja de -- Préstamos por las razones que hemos expuesto y para obvio de dificultad no nos permitimos opinar que para evitar mayor fracaso de este fraccionamiento, se condonen los réditos devengados por los fraccionistas, ya que el precio de sus parcelas, en la actualidad es sumamente caro y que el pago de ellas se haga en productos y no en metálico, pues actualmente resulta que al vender ellos sus cosechas, este efectivo lo emplean en cosas ajenas al adeudo, o sea en lo más indispensable de su vida, y cuando se cumple el plazo del pago no tienen con que cubrirlo.- Esta costumbre o psicología especial de nuestro pueblo hay que tenerla muy en cuenta para formular cualquier proyecto semejante.-

Consideramos que el sistema de aparecería con los fraccionistas tomando inmediatamente la parte correspondiente de su cosecha a cuenta de su crédito, dará el mejor resultado para ambos contratantes.- Esto es por lo que respecta a los lotes deudores, pero con los lotes propiedad de la Caja de Préstamos, creemos muy difícil su realización bajo el precio y condiciones estipuladas.- Teniendo en cuenta la situación actual económica del fraccionamiento, es indispensable una reorganización basada en lo siguiente:

Terminación de las obras hidráulicas, especialmente desagües. Facilidades en los pagos de los lotes omitidos, ante todo, el pago de los réditos.- Una buena administración para reglamentar servicio de aguas y aparecería.-

Con lo expuesto creemos haber dado cumplimiento a la comisión que se sirvió usted conferirnos, y protestamos a usted nuestra consideración y respeto.-

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION.

México, Agosto 22 de 1921,

El Ingeniero Ayudante:

El Inspector de Campo:

ROBERTO G. GOMEZ,

INGENIERO & AGRONOMO.

155
DICTAMEN DE LA COMISION.-

HACIENDA DE SAN CRISTOBAL,

ACAMBARO, GTO.-

-oOo-

ESTADO ACTUAL.

Esta propiedad se encuentra en estado de paralización, o mejor dicho, en decaimiento, pues ha sido un completo fracaso su fraccionamiento.-

Existen en poder de la Caja de Préstamos sin vender una gran parte de las tierras, que le producen una insignificancia; otra parte de los terrenos están pendientes de cobro y solo una mínima parte se vendió y se cobró, como podrá verse en la tabla siguiente:

<u>T e r r e n o s</u>	<u>Riego</u>	<u>Temporal</u>	<u>Agostadero</u>
Vendidos y cobrados - - - - -	5.30%	8.30%	33.80%
" pendientes de cobro- - - - -	56.80%	54.80%	43.30%
Sin vender - - - - -	37.90%	36.90%	22.90%

El estudio de estos números muestra que las tierras de agostadero fueron las únicas que se cobraron en alguna proporción, --- cuando era de esperarse todo lo contrario.- De esta anomalía - se deduce que los precios de venta fueron muy elevados, especialmente en las tierras de riego, en lo que consistió principalmente el fracaso de este fraccionamiento.- Las tierras de riego - fueron vendidas a \$500.00 la hectarea, precio artísimamente que tenía forzosamente que hacer fracasar a los compradores, los que hoy se encuentran con fuertes deudas, como podrá verse a continuación:-

ADEUDOS DE LOS FRACCIONISTAS DE LA HACIENDA DE SAN CRISTOBAL
A LA CAJA DE PRESTAMOS, EL 31 DE AGOSTO DE 1921.

Por Capital no vendido - - - - -	\$ 816,961.35	
Por Capital vencido - - - - -	271,755.72	
Por intereses vencidos- - - - -	<u>307,611.28</u>	\$1.396,328.35

Es muy penosa la situación de los fraccionistas y tendrá que seguir agravándose cada día, por lo que la Caja se verá obligada a ir recogiendo poco a poco las tierras, de no tomar una pronta determinación.-

MEDIDAS QUE ACONSEJAMOS TOMAR,
DE CARACTER INMEDIATO.

Gestionar la reducción del valor fiscal, pues lo consideramos elevado, tomando en cuenta las valorizaciones de otras fincas del rumbo.-

Mejorar el sistema de riego y distribución de aguas, arreglando debidamente las compuertas, limpiando los canales y principal-

mente estableciendo un reglamento práctico para la oportuna y equitativa distribución del agua así como la conservación futura de los canales, tanto de riego como de desagüe.-

DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO.

Es indispensable que cuanto antes se convenza la Caja de Préstamos de que los errores cometidos en el fraccionamiento de San Cristobal demandan una medida radical que resuelva favorablemente su difícil situación, pues de lo contrario cada día será ésta más grave.-

Las dificultades hidráulicas, principales en lo relativo a la falta de desagües y protección contra posibles inundaciones, ya han sido muy cuerdamente atendidas por la Caja con toda preferencia y deben proseguirse esos trabajos con toda actividad hasta su terminación, pues de otra manera los terrenos bajos resultan de producción muy insegura.-

Las dificultades económicas son, en nuestra opinión, las de urgente resolución y la única manera de terminar convenientemente este fraccionamiento.- Dada la difícil situación y considerando los precios tan elevados a que se vendieron estos terrenos, es necesario reducir los adeudos, primeramente por equidad y después con el fin de poder establecer una nueva base real para la futura venta de los terrenos que le quedan a la Caja.

Para resolver esta situación, aconsejamos condonar a los fraccionistas los intereses vencidos, si no en su totalidad, por lo menos en su mayor parte y quizás aún a suspender este servicio de intereses por algún plazo de tiempo, a fin de proporcionarles un respiro que les permita encausar nuevamente sus trabajos agrícolas; pero debe aprovecharse esta coyuntura para reformar los contratos y asegurar mejor el pago sucesivo de intereses y capital, así como poder establecer una verdadera reglamentación más eficaz para los riegos, establecimiento de presas, bordos, caminos vecinales y demás complementos, que son tan necesarios para el buen funcionamiento de este fraccionamiento.- Estos nuevos contratos podrán hacerse dejando gravadas las cosechas y sujeta su venta a la conformidad de la Caja, previo pago de las obligaciones correspondientes, y creemos que los fraccionistas estarán dispuestos a las modificaciones propuestas.-

Las tierras que le quedan a la Caja deberán ponerse inmediatamente a la venta a un precio real que garantice el pago de las mismas y que no deberá pasar de \$350.00 la hectarea como máximo, pagarés con el 10% al contado y el resto en 10 años a un tipo de interés que cubra ampliamente el que la Caja tiene que pagar a la Casa Spier sobre capital e intereses acumulados.-

OBRAS QUE DEBEN HACERSE.-

Además de la completa terminación de las que está haciendo actualmente la Caja para asegurar el desagüe de los terrenos, es necesario arreglar bien los bordes de la Laguna de "Gabilleros" para garantizar los riegos oportunos de las tierras, así como estinular entre los fraccionistas la construcción de bordos o cajas que a la vez que enlaman los terrenos, aumenten el aaudal de agua disponible que creemos actualmente es algo escaso.- Es conveniente también establecer en todos los canales -- compuertas de cal u canto, a fin de que cada usuario tome únicamente la cantidad exacta de agua que le corresponde.-

Es conveniente también que se establezcan los caminos vecinales para la fácil estracción de los productos y un canal superior de circunvalación p cuneta de defensa, para impedir la invación y deslave que causan las aguas broncas, principalmente en los terrenos altos.-

-----oOo-----

RESUMEN ECONOMICO.

La situación de la Caja al condonar los intereses vencidos en su totalidad a los fraccionistas y poner a la venta las fracciones que hoy le pertenecen, sobre nuevas bases, será como sigue:

	Deuda de los fraccionistas - - -	\$1.088,716.00
	Venta de los Terrenos que le quedan a la Caja:	
200 hectareas riego de 1a a	\$350.00 - - - - "	70,000.00
1230.9 " " " 2a "	"300.00 - - - - "	369,270.00
300 " " " 3a "	"250.00 - - - - "	75,000.00
300 " temporal " 1a "	"150.00 - - - - "	45,000.00
570.5 " " " 2a "	"100.00 - - - - "	57,050.00
150 " " " 3a "	"75.00 - - - - "	11,250.00
311.7 " agostadero "	"30.00 - - - - "	9,351.00
	Total: - - -	<u>\$1.725,637.00</u>
	Adeudo actual de la Hacienda de San Cristobal:	\$1.957,787.00
	Probable producto de la venta - - - - -	<u>"1.725,637.00</u>
	Pérdida para la Caja al condonar a los fraccionistas los intereses vencidos: - - - - -	<u>\$ 232,150.00</u>

Resulta un perjuicio aparente a la Caja, pues no recobrará el monto total del adeudo, pero ese perjuicio viene de atrás y será aun mucho mayor si lejos de definir cuanto antes su situación, - depurando sus créditos y realizando la venta bajo condiciones de éxito de las tierras que le quedan, continúa en ese estado ilusorio esperanzada de poder algún dia recobrar en totoal un capital que hace tiempo está muy mermado.-

-----oOo-----

159

RESUMEN ECONOMICO GENERAL.

<u>Haciendas.</u>	<u>CUADRO DE ADEUDOS.</u>		<u>VALORES Y SALDOS.</u>	
	<u>Hects.</u>	<u>Adeudo, Oct. 31-921.</u>	<u>Valor, Conservativo.</u>	<u>Saldos.</u>
Santa Gertrudis -----	219,035	\$ 857,287.38	\$ 886,212.80	\$ 28,925.42
San José de Pastorías -----	9,883	" 110,947.29	" 145,435.00	" 34,487.71
Torrebillas y Sanguijuelas ---	5,700	" 91,559.57	" 109,655.18	" 18,095.61
Ojo de Agua -----	4,000	" 120,000.00	" 135,883.00	" 15,883.00
El Caracol -----	293	" 25,171.00	" 38,886.87	" 13,715.87
	<u>238,911</u>	<u>\$1.204,965.24</u>	<u>\$1.316.072.85</u>	<u>\$ 111,107.61</u>
Salitrera -----	2,200	\$ 89,491.00	\$ 65,325.00	\$ 24,166.00
San Miguel Totolqueme -----	1,282	" 197,520.78	" 120,000.00	" 77,520.78
Asunción del Monte -----	955	" 137,564.00	" 120,000.00	" 17,564.00
Rincón Chico -----	865	" 85,953.46	" 76,059.42	" 9,894.04
	<u>5,302</u>	<u>\$ 510,529.33</u>	<u>\$ 381,384.42</u>	<u>\$ 129,144.91</u>
Tepiqueña y Anexas, S.A. ----	54,000	\$1.507,952.00	\$1.103,232.00	\$ 404,720.00
Coahuayana y Anexas, S.A. ---	17,476	" 727,902.13	" 600,000.00	" 127,902.13
	<u>71,476</u>	<u>\$2.235,854.13</u>	<u>\$1.703,232.00</u>	<u>\$ 532,622.13</u>
San Cristóbal:				
Tierras propiedad de la Caja	3,062	\$1.957,877.50	\$ 636,921.00	
Deuda de los fraccionistas -	4,710	"	"1.396,328.35	
	<u>7,772</u>	<u>\$1.957,877.50</u>	<u>\$2.033,249.35</u>	<u>\$ 75,371.85</u>
Sumas totales: -----	323,461	\$5.909,226.20	\$5.433,938.62	\$ 475,287.58

NOTA.- Los números rojos representan saldos a favor de la Caja de Préstamos y los morados saldos a su cargo.

ooooo000ooooo

De la inspección del cuadro anterior, se desprende, que el saldo por pérdida que tiene la Caja, al comparar los valores conservativos que hemos asignado a las fincas, con el monto de sus adeudos, es de ----- \$ 475,287.58

PLAN DE DESARROLLO QUE PROPONEMOS:

Llevando adelante las obras hidráulicas proyectadas para la Tepiqueña y Coahuayana y la política que señalamos para el fraccionamiento de San Cristóbal (Véase informes relativos) y la venta de las nueve haciendas restantes, quedaría la Caja de Préstamos bajo la nueva situación siguiente:-

Adeudo a la Caja de Préstamos de 9 haciendas hasta el 31 de octubre de 1921. -----	\$ 1.715,494.57
Producto probable de la venta de estas 9 haciendas "	\$ 1.697,457.27
Nueva inversión de capital para el manejo de la Tepiqueña y Coahuayana y terminación de sus obras de riego -----	" 1.020,000.00
Adeudo en conjunto de la Tepiqueña y Coahuayana --	" 2.235,854.13
Valor que adquirieron las fincas a la terminación de las obras (Véase informe relativo) -----	" 6.361,020.00
Saldo aparente a favor de la Caja de Préstamos por el fraccionamiento de San Cristóbal -----	" 75,371.85
Condonación que proponemos de los intereses insolutos de los fraccionistas de San Cristóbal (Véase informe relativo) -----	" 307,611.28
Diferencia o saldo a favor de la Caja de Préstamos--	<u>2.854,889.14</u>

Sumas iguales:--\$ 8.133,849.12 \$8.133,849.12

Si a este saldo de -----	\$2.854,889.14
agregamos el adeudo total por pérdidas que tiene la Caja de Préstamos de -----	" 475,287.58
Tendremos la cantidad de -----	<u>\$3.330,176.72</u>

como utilidad total, con solo la inversión de -- \$ 1.020,000.00 que se irán gastando a paso y medida que se desarrollen las obras.

Debemos advertir que en este valor de \$3.330,176.72 no están incluidos, ni se han tomado en consideración el valor de los semovientes y el aumento que estos hayan tenido durante el transcurso de los tres años considerados, ni tampoco el importe de la producción durante ese mismo tiempo, los que deben ser de bastante importancia.

Con lo expuesto creemos haber dado cumplimiento a nuestra comisión y sólo nos resta protestar a usted Señor Presidente, las seguridades de nuestra atenta consideración y respeto.

Alfonso Madero.- P. Irigoyen.- Luis Benvenutti.- A. L. Torres.

