



CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS,
URBANOS Y AMBIENTALES

**ESTRATEGIAS DE LOS TERRATENIENTES PARA LA
VALORIZACIÓN DEL SUELO EN XALAPA, VERACRUZ.
EL CASO DE LA HACIENDA “LAS ÁNIMAS”.**

Tesis presentada por
ROSA ELISA SUÁREZ MEDELLÍN

Para optar por el grado de
MAESTRO EN ESTUDIOS URBANOS.

Directora de Tesis:
Dra. Clara Salazar Cruz

Lectora de Tesis:
Dra. Kirsten Appendini

Ciudad de México, D. F., 2012

Agradecimientos.

En primera instancia quiero agradecer a mi directora de tesis la Dra. Clara Eugenia Salazar Cruz, quien con su amplio conocimiento sobre el tema, con su gran paciencia y la dedicación que la caracterizan, me guió en la formación y desarrollo de la investigación. Sus consejos y su apoyo fueron fundamentales.

Al apoyo de la Dra. Kirsten Appendini, por dedicarle tiempo a la lectura del mismo y por sus invaluable aportaciones. Agradezco sinceramente a Raúl Lemus Pérez, por su paciente colaboración y guía en el uso de sistemas de información geográfica con los que se realizaron los mapas que aparecen en la presente investigación.

Agradezco, tanto al Archivo Histórico como al Archivo Público de la Propiedad Privada de la Ciudad de Xalapa por facilitar la consulta de mapas y documentos.

Al Colegio de México, en particular al Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales y quienes lo conforman, por el apoyo incondicional que me brindaron durante mi estancia en esta respetable institución. Así como al Consejo de Ciencia y Tecnología (CONACYT), por el apoyo económico, el cual me proporcionó los medios para realizar en las mejores condiciones posibles, tanto la maestría en Estudios Urbanos, como la presente investigación.

Agradezco además, a la familia Ruedas Acosta y a la familia Vásquez Ramírez, por su amistad y por su apoyo durante el trabajo de campo realizado en la ciudad de Xalapa. A todos mis amigos en particular a Ame Vera y Ramón Sandoval por sus consejos cariñosos y por su infinita paciencia; y a Jaime Hernández, quien comparte conmigo el interés por la historia social, en particular la Xalapeña.

A Jorge Luis Solano por su gran amistad y porque inculcó en mi el gusto por la investigación crítica y los estudios sobre la ciudad.

Finalmente a mi familia, sobre todo a mi madre por su cariño y su apoyo incondicional.

Resumen.

La presente investigación trata la problemática de apropiación del suelo y su incorporación al desarrollo urbano. Tiene por objetivo analizar la valorización del suelo, desde la perspectiva de los propietarios de larga data, es decir de los terratenientes. En particular se analizan las estrategias que los terratenientes despliegan en diferentes momentos para valorizar los suelos que poseen.

Se parte del supuesto de que los recursos económicos, sociales y culturales con los que cuentan los terratenientes aunados al gran periodo en el que han poseído las tierras, son las circunstancias que les han permitido la valorización del suelo. El control que ejercen sobre el suelo aún antes de incorporarlo al desarrollo urbano, les permite que la valorización de éste se dé en procesos variados, y no sólo por medio de la incorporación de sus tierras al desarrollo urbano.

La estrategia de investigación incluyó por un lado, una revisión de los estudios que analizan el mercado de suelo urbano y los procesos de valorización del mismo, pero también orientaciones teóricas sobre el despliegue de estrategias.

Por otro lado, se eligió un caso de estudio que permitiera contrastar la hipótesis planteada. Se eligió la zona central del estado de Veracruz, en particular la Ciudad de Xalapa porque ésta ha crecido sobre grandes haciendas de propiedad privada. Allí, se seleccionó la hacienda, “Las Ánimas”; cuyo suelo se ha estado incorporando al desarrollo urbano desde fines de los setenta, y constituye en la actualidad la zona más valorizada de la ciudad. Se realizó un trabajo de campo, que incluyó visitas al lugar, entrevistas con informantes clave y trabajo documental, tanto en el Archivo Histórico Municipal como en el Archivo del Registro Público de la Propiedad Privada de la ciudad de Xalapa.

La estrategia de análisis tuvo como base una periodización en la que se retomaron los momentos históricos más sobresalientes de los procesos agrarios a nivel nacional y regional, para luego centrarse en el crecimiento urbano a nivel local. Se encontró que las estrategias de valorización de las tierras de la hacienda por parte del terrateniente respondieron a una lógica durante el periodo agrícola, y a otra a partir de su incorporación al desarrollo urbano. Resalta que en ambos casos las estrategias del terrateniente pusieron en juego sus recursos simbólicos, económicos, sociales y culturales, y ellos resultan ser un elemento clave para la valorización del suelo.

ÍNDICE

Introducción.	1
Capítulo I.	7
1. El suelo urbano y el mercado formal.	7
1.1. Acercamiento teórico sobre el suelo desde la perspectiva urbana.	7
1.2. El mercado de suelo urbano	13
1.2.1. Mercado informal.	14
1.2.2. Mercado formal.	15
1.3. Los mercados de suelo vistos desde otras reflexiones teóricas.	17
1.4. Los grandes terratenientes en tanto objeto de estudio	21
1.4.1. Las diferencias entre terratenientes de larga data y desarrolladores inmobiliarios.	23
1.5. Estrategia Metodológica.	24
Capítulo II.	29
2. Del aroma de café al desarrollo urbano	29
2.1. El nacimiento de Xalapa como ciudad.	30
2.1.1. La Historia de la Hacienda “Las Ánimas”.	38
2.2. Expansión urbana, valorización y propiedad del suelo en la Hacienda “Las Ánimas”.	44
2.2.1. Las transacciones y los procesos nacionales.	47
2.2.1.1. El reparto agrario	48
2.2.1.2. La contra reforma	55
Capítulo III.	63
3. Desarrollo periférico residencial en la ex hacienda “Las Ánimas”.	63
3.1. El papel de la normatividad en la valorización.	64
3.2. El terreno de la Hacienda “Las Ánimas” en los planes de desarrollo urbano.	67
3.2.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 1980 (PMDU-1980)	68
3.2.2. Plan Municipal de Desarrollo 1995-1997 (PMD 1995-1997).	71
3.2.3. Plan de Desarrollo Municipal Xalapa 2005-2007 (PDMX 2005-2007).	77

3.2.4. Los Programas de Ordenamiento de la Zona Conurbada	83
3.2.5 Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnahuayocan, Ver., 2003. (POUZC-2003).	84
3.3. Crecimiento de la Mancha Urbana sobre el suelo de la Hacienda “Las Ánimas” entre 1970-2010.	91
3.4. Las transacciones entre 1970 y 2003.	94
3.5. Los terratenientes frente al mercado formal del suelo urbano.	100
Conclusiones.	107
Apéndice Metodológico 1 (Bases de datos).	112
Apéndice Metodológico 2 (Mapas).	113
Bibliografía	119

Índice de Ilustraciones:

Ilustración 1: Centro urbano de la villa de Xalapa en el siglo XVIII.	31
Ilustración 2: Mancha urbana 1895-1950 y 1950-1980	44
Ilustración 3: Periferias marginadas	74
Ilustración 4: Aéreas incorporadas entre 1975 a 1995, y proyección de crecimiento de la mancha urbana	75
Ilustración 5: Imagen satelital de Xalapa en 2003	93
Ilustración 6: Imagen satelital de Xalapa en 2007	93

Índice de Mapas.

Mapa 1: Crecimiento urbano de 1776 a 1970	34
Mapa 2: Extensión de la Ciudad de Xalapa y de la Hacienda “Las Ánimas” al momento de su compra en 1921	41
Mapa 3: Ubicación del polígono de la hacienda “Las Ánimas” con su división por predios.	43
Mapa 4: Crecimiento urbano de 1927 a 1970, transacciones realizadas en la Hacienda durante esos años	60
Mapa 5: Etapas de crecimiento de la ciudad de Xalapa según uso de suelo	80
Mapa 6: Acercamiento de la Carta Síntesis 2003 sobre la zona de estudio	87
Mapa 7: Crecimiento de la Mancha Urbana sobre el suelo de la Hacienda “Las Ánimas”, 1970-2010	92
Mapa 8: Relación entre la incorporación de la Hacienda “Las Ánimas” al desarrollo urbano y momentos de transacciones.	99

Índice de Tablas.

Tabla 1: Crecimiento demográfico y territorial de la ciudad de Xalapa	35
Tabla 2: Crecimiento de la ciudad de Xalapa. De la época colonial a finales del siglo XX	37
Tabla 3: Antecedentes de propiedad de la Hacienda “Las Ánimas”	39
Tabla 4: Colindancias de la Hacienda “Las Ánimas” al momento de su compra en 1921	40
Tabla 5: Predios en los que estaba dividida la Hacienda de las Ánimas	42
Tabla 6: Transacciones según periodos	47
Tabla 7: Procesos de desarrollo, nacionales y locales	48
Tabla 8: Compradores de las transacciones realizadas entre 1944-1946	57
Tabla 9: Clasificación de los Usos del Suelo	66
Tabla 10: Comparación de la mancha urbana en dos momentos, 1950 y 1975	68
Tabla 11: Relación del terrateniente original y su descendencia con el municipio	76
Tabla 12: Crecimiento de la ciudad de Xalapa, 1980-2000.	81
Tabla 13: Barrios ubicados dentro del suelo de "Las Ánimas"	88
Tabla 14: Superficie y densidad de los Barrios que corresponden a la Hacienda “Las Ánimas”.	90
Tabla 15: Precios aproximados para las zonas de crecimiento de la ciudad en la Etapa IV	91
Tabla 16: Urbanización del polígono “Las Ánimas” en dos momentos, 2003 y 2007	94
Tabla 17: Transacciones de la Hacienda las Ánimas entre 1973-2003	96
Tabla 18: Empresas relacionadas con la Familia Fernández y con el suelo de la Hacienda “Las Ánimas”	104
Tabla 19: Estrategias	111

Índice de Gráficas:

Gráfica 1: Número de transacciones según año	46
Gráfica 2: Tipo de transacción según propietario y hectáreas transferidas	53
Gráfica3: Propietarios según tipo de propietario, año y hectáreas adquiridas, (1973-2003).	95
Gráfica 4: Propietarios según tipo de transacción y hectáreas adquiridas entre 1985 y 2003.	97

Índice de Esquemas:

Esquema 1: Estrategias de valorización de la tierra, mediante su retención. (1921-2003)	108
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Introducción.

La inminente urbanización del país y la expansión de las ciudades resalta la importancia de realizar estudios sobre qué tipos de suelos y bajo qué circunstancias han sido incorporados al crecimiento urbano de las ciudades. Salazar (2010) señala que es importante conocer el funcionamiento del suelo urbano, tanto para los investigadores como para los funcionarios y los gestores de la ciudad en general, ya que este conocimiento permite realizar modificaciones sustanciales a los marcos regulatorios urbanos; además de la creación y aplicación de políticas públicas más adecuadas para su desarrollo.

Dentro del funcionamiento del suelo urbano, el mercado del suelo ocupa un papel predominante. Sin embargo, la mayoría de los estudios que tratan este problema, han tendido a privilegiar las investigaciones sobre mercado informal de suelo urbano. La entrada del suelo urbano al mercado formal, al darse dentro de los marcos normativos, ha sido un objeto de estudio menos analizado.

Esta dicotomía analítica ha arraigado la idea de que los mercados formal e informal de suelo tienen lógicas de funcionamiento aisladas e independientes, dejando de lado información valiosa para entender el funcionamiento del mercado de suelo. Por lo que, para poder entender a fondo el papel del mercado del suelo urbano como un todo, hacen falta más estudios que de manera sistemática den cuenta del funcionamiento del mercado formal de suelo urbano y de las relaciones entre los agentes involucrados en él, así como un análisis que permita profundizar sobre el papel que juegan los distintos tipos de propietarios del suelo, en la organización de la ciudad.

Planteamiento del problema.

En particular para este trabajo, es pertinente estudiar las acciones de los terratenientes para desarrollar las capacidades del suelo que poseen, esto es, la posibilidad de capitalizarlo mediante su valorización. Si bien, nos interesa específicamente descifrar el papel de los grandes terratenientes en el desarrollo urbano, se considera fundamental conocer el proceso de valorización del suelo, incluso antes de haber sido incorporado al desarrollo urbano. Se parte del hecho de que, aquellos terratenientes que han poseído grandes extensiones de suelo durante largos periodos, cumplen una función en la ciudad distinta a los nuevos compradores de suelo, y han quedado relegados como objeto de estudio en la investigación

urbana. Es por esto, que el análisis que se propone se enfoca en la comprensión de las estrategias que despliegan los grandes terratenientes para valorizar su suelo, tanto antes de ser incorporados al desarrollo urbano, como durante este proceso.

En primer lugar se parte de los estudios de la teoría de la renta del suelo ya que estos analizan la propiedad del suelo como una relación social. Esta relación social relativa a la propiedad del suelo es central para este trabajo pues la valorización del suelo urbano es más que el aumento del precio, pues es el resultado de las relaciones sociales que tienen lugar entre los agentes involucrados en la producción del espacio urbano. Esto hace que el análisis manifieste las formas en las que los terratenientes se articulan con los desarrolladores privados y las autoridades municipales, en lo referente a la producción del espacio urbano.

A diferencia de autores que centran su análisis en el proceso de producción del espacio construido, la investigación que se propone se sitúa en una etapa previa que son los procesos que permiten la mercantilización del suelo, su transformación de rural a urbano y su valorización. En este ámbito analítico hay que considerar primero la localización del suelo como característica irreproducible del bien. Posteriormente la vinculación de la condición jurídica de la propiedad con el capital cultural e informacional¹ de los propietarios de suelo. En tercer lugar, la movilización de los recursos² con que estos cuentan, y su articulación al marco normativo. Se dará cuenta de la vinculación de los puntos anteriores con las autoridades locales mediante el análisis de la evolución del plano normativo que regula el cambio de uso de suelo rural a urbano. De esta manera se propone tener un acercamiento del papel que desempeñan los recursos sociales, culturales y simbólicos de los terratenientes en las relaciones sociales y económicas que establecen con otros agentes involucrados –en las mediaciones durante el proceso de transferencia del suelo, en su relación con procesos más amplios y en la incorporación de suelo rural al desarrollo urbano.

¹ Bourdieu se refiere al capital informacional cuando habla del proceso de acumulación y concentración de los capitales por parte del Estado francés en el mercado de la casa. Caracteriza a este capital como el “acumulado en la forma, por ejemplo, de estadísticas, pero también de instrumentos de conocimiento dotados de validez universal en los límites de su incumbencia, como los pesos, las medidas, los mapas y los catastros” (Bourdieu, 2002:25). Que en el caso de los grandes terratenientes, el capital informacional es el *acceso* a información que para otros propietarios es restringida.

² Entendiendo al término “recurso” como sinónimo de capital.

Se busca explicar cómo los grandes terratenientes de la periferia urbana, son más que propietarios de suelo. A diferencia de otros propietarios de suelo, como los pequeños propietarios o los desarrolladores inmobiliarios (que no compran para mantener el suelo sino para desarrollarlo y revenderlo a nuevos pequeños propietarios); los terratenientes dada su presencia de larga data en un lugar, tienen capacidad de gestión así como control económico y político en las élites sociales del lugar. Situación que les permite obtener beneficios particulares para dirigir, relacionarse y decidir sobre las acciones que se llevan a cabo en su entorno. Autores como Eibenschutz y Benlliure (2009), señalan que la falta de voluntad por parte del propietario de un terreno puede evitar que éste se incorpore al suelo urbano; manteniéndolo fuera del mercado de suelo y creando una escasez ficticia. El estudio que proponemos aplica esta lógica; consideramos que es justo la voluntad del terrateniente, particularmente la combinación de tener la propiedad jurídica con la posibilidad de aprovechar los recursos sociales, económicos, políticos y culturales que posee, el elemento clave que facilita en gran medida, el control del momento y de las circunstancias en las que se lleva a cabo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbano de las ciudades.

Pregunta principal.

¿Cuáles son las estrategias que ejercen los terratenientes para incorporar su suelo rural al desarrollo urbano, como una forma de valorización del mismo?

Preguntas secundarias.

¿Cómo se da la vinculación de los terratenientes con los procesos de valorización del suelo?
¿El factor tiempo (posesión del suelo en larga data) es significativo en la elección de las estrategias? Es decir, realizando una lectura longitudinal, ¿es posible identificar distintas acciones dirigidas a valorizar el suelo en diferentes momentos? ¿Con qué están relacionadas esas acciones? ¿Cómo influyen las acciones (estrategias de valorización) individuales de los terratenientes en las decisiones sobre las zonas y el tipo de desarrollo de la ciudad?

Hipótesis.

El control jurídico de la propiedad no es condición suficiente para valorizar el suelo. No todos los propietarios del suelo tienen los mismos recursos políticos y sociales para elegir la mejor estrategia. Los terratenientes de larga data, son capaces de movilizar recursos (como poder, riqueza, prestigio y ubicación en la jerarquía social) que otros propietarios no tienen. La situación ventajosa que poseen por el control que han ejercido sobre el territorio durante un largo periodo, les ha permitido utilizar conscientemente los recursos sociales, económicos y políticos que poseen con el objetivo directo de incrementar sus ingresos a través de la aplicación de diferentes estrategias.

De manera que, los grandes terratenientes al ser propietarios del suelo por largo tiempo, han tenido la posibilidad de adecuarse a los cambios históricos. La posesión prolongada y el ejercicio del derecho sobre el territorio en tanto propietarios privados³, les ha posibilitado la creación de un habitus que les permite desarrollarse en diferentes campos para así, desarrollar la mejor estrategia posible, según las condiciones del momento. Así, para los terratenientes, la valorización del suelo, que se obtiene por múltiples procesos, no es exclusiva con su vinculación al crecimiento de la ciudad y a la normatividad urbana (el suelo puede valorizarse por medios ajenos al desarrollo urbano).

Entre las diferentes estrategias que desarrollan los terratenientes, y que han sido identificadas por la investigación urbana, podemos mencionar por ejemplo: retener el suelo y no circularlo en el mercado, venderlo después de hacer el cambio de uso de rural a urbano, desarrollarlo incorporándolo en la normatividad o al convertirse además en desarrolladores en el sector inmobiliario. Tales estrategias varían si las analizamos, unidas

³ Engels se refiere a la propiedad privada como el proceso cuando un sector de la sociedad se apropia de los medios de producción y se ayuda del estado para defenderlo. (Engels, 1986) En el caso particular de México, las referencias legales a la propiedad privada están dirigidas a su control y limitación, sobre todo en lo referente al suelo. Sin embargo, aunque “la propiedad privada está sujeta en todo tiempo a las modalidades y limitaciones que dicte el interés público y a las disposiciones que se expidan para regular en beneficio social el aprovechamiento de las tierras, aguas y demás elementos naturales susceptibles de apropiación” (Artículo 869 de Código Civil para el Estado de Veracruz), “son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente” (Artículo 814). De manera que “la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión” (Artículo 921); y “pertenecen al propietario: I.-Los frutos naturales; II.-Los frutos industriales; III.-Los frutos civiles” (Artículo 922). Los frutos de una propiedad que se pueden relacionar más fácilmente con lo urbano serían los civiles, que son “los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales, y todos aquellos que, no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley” (Artículo 928). *Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, última reforma publicada en la Gaceta Oficial, 7 de octubre de 2010.*

al momento y a la forma en que los terratenientes accedieron a la propiedad jurídica del suelo y a la disponibilidad de una serie de recursos sociales que los ha llevado a valorizar ese suelo; articulándolo primero, a procesos sociales más amplios que el desarrollo de la ciudad, y luego a éste aprovechando las ventajas que ofrece la ubicación física de sus propiedades.

Así, el aprovechamiento que realizan los terratenientes de la propiedad jurídica del suelo en conjunto con los recursos que poseen, como conocimiento y uso de una red de relaciones sociales, políticas y económicas, les ha permitido desarrollar exitosamente su suelo con usos rurales y luego, transitar hacia los usos urbanos. Ambos momentos han contribuido a incrementar el valor del suelo, posicionándolo en el mercado formal de suelo urbano.

Capítulo I.

1. El suelo urbano y el mercado formal.

Introducción.

El objetivo de este primer capítulo es hacer una revisión de las perspectivas teóricas a partir de las cuales se ha estudiado el suelo urbano y los temas referentes a él, en particular el mercado formal de suelo urbano, el cual no ha recibido tanto desarrollo empírico como el mercado informal.

El suelo urbano, como objeto de estudio, ha sido relegado a una segunda instancia a pesar de que el suelo ha sido en la historia de México, el principal estabilizador social y base del desarrollo económico. Como bien señala Calderón (2006), la tierra urbana entendida como un objeto de estudio separado de la producción de la vivienda es un tema emergente en la investigación social. Y cuando se le estudia, se hace principalmente desde la informalidad aun cuando existen estudios recientes que muestran que 65% de las transacciones del suelo se realizan en el campo del mercado formal (Eibenschutz y Benlliure, 2009).

En este estudio se pretende realizar un análisis sobre el proceso de incorporación del suelo privado en breña⁴ al suelo urbano. Interesa particularmente abordar a los propietarios de larga data, es decir a los terratenientes, y conocer las estrategias que desarrollan para valorizar el suelo; en particular, las relaciones que estos establecen con otros actores sociales para movilizar el suelo, para cambiarlo de propietario, para retenerlo, y, en última instancia para relacionarse con los demás agentes que se mueven en el mercado formal del suelo, principalmente durante el proceso de cambio de uso de suelo rural a urbano.

1.1. Acercamiento teórico sobre el suelo desde la perspectiva urbana.

Tanto a nivel internacional como nacional se han realizado un número importante de estudios desde distintas corrientes teóricas sobre diversos aspectos del suelo urbano. En México hay un gran número de trabajos relativos a las estrategias de apropiación de suelo urbano por parte de los estratos bajos de la población, regulación de asentamientos

⁴ Terrenos en estado natural o no trabajados. Que no están urbanizados, esto es, terrenos sin servicios o que no están contemplados en los planes de desarrollo urbano.

irregulares y mercado de suelo informal. En todos estos estudios se ubica al suelo como base para la vivienda.

El desarrollo teórico referente al tema de la renta del suelo urbano realizado desde el paradigma marxista tuvo una abundante producción durante la década de los setenta (entre los más significativos se encuentran los trabajos de: Lojkine, 1971; Harvey, 1974 y 1977; Topalov, 1979 y 1984). Sin embargo, el estudio de las problemáticas del espacio urbano desde esta perspectiva resultó ser poco prolífico con el paso de los años debido a la dificultad que representa la aplicación de la teoría a los hechos empíricos. Esto se debe a que algunos de los conceptos propuestos por Marx no se relacionaban directamente con la realidad del medio urbano capitalista si no con las rentas producidas por el arrendamiento de terrenos dedicados a la producción agrícola. El traslado de los conceptos de la teoría de la renta del suelo agrícola al suelo urbano, suponiendo que eran equivalentes, representó mayores dificultades en los estudios del mundo subdesarrollado; como en el caso de los referentes a América Latina (Schteingart, 1992).

A pesar de las limitantes teóricas antes descritas, los lineamientos de éste paradigma han servido de guía en el desarrollo de un gran número de estudios sobre la propiedad del suelo, la urbanización popular, la creación de asentamientos irregulares y su posterior regularización. Estos estudios encontraron un nicho importante en las características especiales de la expansión urbana en las periferias de las ciudades latinoamericanas (Iracheta, 1984; Schteingart, 1989 y Azuela, 1997), aunque hacen escasa referencia a los procesos de apropiación del suelo en pocas manos; es decir en pocos trabajos se analiza el acaparamiento del suelo por su parte de los grupos dominantes y el papel que juegan estos agentes sociales en los procesos de producción y apropiación del medio construido, así como el desarrollo de la ciudad.

En últimas fechas, se ha desarrollado más la teoría relativa al mercado de suelo urbano partiendo de un replanteamiento neo-marxista, de la renta del suelo urbano. Jaramillo (2009), hace una revisión crítica a los conceptos desarrollados por Marx en la Teoría General de la Renta de la Tierra, en un afán por reformular y construir categorías útiles al análisis de la propiedad de los terrenos en las ciudades. Marx construye el cuerpo teórico referente a la renta de la tierra generalizando a partir de una sola de sus manifestaciones, la de la tierra rural agrícola. Esta postura, si bien sirve para plantear

principios globales es ambigua cuando se necesita de un análisis más específico. En este sentido, Jaramillo aporta nuevas ideas sobre la renta del suelo urbano dentro de la misma lógica planteada por Marx.

Según Jaramillo, la existencia social de la tierra urbana está fundada en su “capacidad de proporcionar el lugar físico donde se desarrollan las actividades propias de una ciudad. En esta lógica, la ciudad es la pieza esencial de la estructura física de las sociedades capitalistas, donde la tierra (el suelo urbano) es el soporte físico de las actividades urbanas⁵. La tierra urbana proporciona espacio a la ciudad pero es necesario que los hombres edifiquen la tierra, proceso que requiere la inversión de trabajo y recursos.

El producto de la tierra urbana es el espacio, y en tanto inamovible, las posibilidades de su utilización están condicionadas por la forma en la que el terreno se inserta en la imbricación espacial de todos los otros valores de uso en la ciudad (Jaramillo, 2009).

La tierra urbana coincide con la rural en que ambas están ligadas a la producción del bien, y difiere en que esta se mantiene ligada durante el proceso de circulación y de consumo. Jaramillo (2009) habla de una articulación compleja de la tierra urbana, a la que divide en articulación primaria, que es la relación del suelo con el proceso productivo de la construcción; y secundaria, que se refiere a las relaciones del suelo construido con procesos económicos, esto es, los usos destinados a los espacios construidos. La propiedad jurídica del suelo adquiere un papel fundamental en las ciudades, ya que aquel que sustente los derechos exclusivos sobre el bien suelo, no solo tiene derechos sobre el soporte del espacio construido sino que puede incidir en el tipo de consumo que este tenga.

La propiedad jurídica permite en el contexto urbano que el terrateniente actúe como capitalista ya que controla el medio de producción fundamental de la rama productiva que es la edificación. Es el control del espacio lo que le permite adueñarse del valor de un bien escaso (suelo apto para el consumo urbano)⁶.

El autor⁷ (2009) plantea que para poder descifrar el papel de la propiedad de la tierra urbana y entender cómo se estructura su renta, es necesario identificar cuáles son los

⁵ Jaramillo define a las actividades urbanas como “aquellas que en cada sociedad específica tienden a ser ejecutadas de manera privilegiada en la ciudad, porque esta distribución espacial las hace posibles, o permite su práctica de una manera ventajosa” (2009:94).

⁶ Esto es que tenga una morfoedafología adecuada para la construcción, que tenga acceso a infraestructura urbana y que cuente con localización privilegiada.

⁷ Ver: Jaramillo, (1999). “El Papel del Mercado del Suelo en la Configuración de algunos Rasgos

procesos de acumulación a los cuales se liga y su papel en la acumulación global; así como sus características técnicas, los agentes involucrados y el tipo de transacciones que se realizan entre ellos. Para este estudio los agentes y las transacciones serán fundamentales.

Siguiendo al autor citado, el argumento base para la capitalización de la renta es que “los propietarios de la tierra, a través de su control jurídico sobre el suelo, [...] están en capacidad de capturar parte del valor generado en los procesos productivos que requieren del suelo para su operación” (Jaramillo, 2003:1). Así el valor no está dado por el suelo sino por los procesos productivos que se dan sobre él.

La ganancia extraordinaria es lo que se convierte en renta, en el caso agrícola la ganancia extraordinaria está ligada a la fertilidad, mientras que la tierra urbana (suelo) está ligada a la edificación, de tal modo que el suelo urbano es un bien por su capacidad edificable. El suelo de la ciudad vale por el trabajo invertido, así pues, la tierra con más valor es la que esta urbanizada, la edificación es la actividad productiva.

El hecho de que el suelo sea considerado una mercancía presenta una paradoja, ya que este por sí solo, no es producto del trabajo o esfuerzo. Así que el autor se plantea la pregunta de cómo es que el suelo urbano tiene un precio. En la sociedad capitalista el suelo tiene un precio debido a la capitalización de la renta, en otras palabras, el precio del suelo está determinado por el trabajo invertido en él.

Para Jaramillo (2009), el terrateniente original no participa en el proceso de producción, ya que la naturaleza de la producción urbana se refiere a la construcción y este proceso suele implicar la compra del suelo por parte del capitalista constructor⁸. Este último es quien producirá el bien y lo circulara hasta ser consumido por el usuario final. Para Jaramillo el usuario final es el único de los agentes que tiene un carácter múltiple, variando según el tipo de construcción entre un habitante, un comerciante, un industrial. Para este estudio se considera que todos los agentes involucrados en el mercado de suelo pueden tener un carácter múltiple y desempeñarse tanto como propietarios originales, capitalistas constructores y usuarios finales. Para este estudio es de gran ayuda partir de la

Socioespaciales de las Ciudades Latinoamericanas”. *Territorios*, Núm. 002, 107-129 y (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2º ed.). Bogotá, Colombia: Universidad de Los Andes, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico.

⁸ El capitalista constructor es para Jaramillo (2009:125) “el agente que comanda el proceso de producción del espacio construido”.

interpretación neo-marxista de los mercados de suelo urbano porque permite comprender la función de la propiedad en el desarrollo del suelo urbano.

Jaramillo (2003) profundiza en este sentido y plantea que no es suficiente contar con el dominio jurídico sobre la tierra para que el terrateniente sea capaz de apropiarse de la renta. El autor enumera algunas circunstancias necesarias para que esto suceda: a) el terrateniente debe contar con la propiedad jurídica sobre la característica irreproducible del suelo (que se dé total o parcialmente en el terreno); b) que esta característica irreproducible afecte directamente el precio y por lo tanto genere una sobreganancia y c) que la ganancia extraordinaria pueda ser captada como renta.

Por lo tanto se necesita la existencia de ganancias extraordinarias para que pueda existir la renta. En el caso rural, la característica especial de la tierra es su fertilidad, pero en el caso urbano, es su localización. Así algunos suelos serán “mejores” que otros porque están mejor ubicados en relación a los usos del suelo que pueden soportar (Jaramillo, 2003). Esta situación había sido expuesta por Engels en un estudio que realizó sobre el estado de la vivienda, donde señalaba que el crecimiento de las grandes ciudades modernas concedía al suelo localizado en determinadas áreas, particularmente las centrales (aunque esta lógica bien podría aplicarse en la actualidad a los suelos urbanizables de la periferia) un incremento artificial y colosal de su valor (Engels en Harvey, 2008:33). De esta manera pareciera ser que los suelos susceptibles de ser urbanizados⁹ serían los que generarían un mayor valor.

Aunque la localización es fundamental para el valor al suelo urbano, existen también otros procesos sociales que crean aumentos en la renta, generando sobreganancias e incrementos en el precio de un terreno. Entonces la “valorización del suelo” se puede producir por: a) una modificación normativa (generalmente en los usos del suelo), b) la introducción de infraestructura y equipamientos urbanos, c) el desarrollo del mercado inmobiliario, d) el descubrimiento de un hecho que produzca escasez (Calderón, 2006; Legorreta, 1989; Morales, 2005) y, e) la retención intencional de un terreno evitando su incorporación al desarrollo urbano sin importar el grado de escasez que éste posea (acción es conocida como especulación) (Morales, 2004).

⁹ Los suelos susceptibles de urbanización son aquellos que se ubican en la periferia inmediata de la ciudad, proporcionando una posibilidad real de crecimiento, y que cuentan con acceso a infraestructura y servicios o con características que facilita que estos sean introducidos.

Es importante tener claro que cuando se habla de valorización se está partiendo de la idea de que es la respuesta a una acción planeada y dirigida por los terratenientes para que el precio de su suelo aumente y no un hecho que sucede de por sí. El dominio legal del suelo, es en primera instancia el vehículo que provee a los terratenientes la capacidad para apropiarse de los excedentes que produce el suelo que poseen, y es además el elemento que permite articular una serie de fenómenos y de relaciones como la especulación, las aglomeraciones urbanas, la hiperdensificación, la congestión, etc.(Jaramillo, 2009: xvii). Sin embargo la propiedad jurídica por si sola no es condición suficiente para controlar el desarrollo urbano.

En México, la propiedad jurídica de la tierra asume las siguientes formas: ejidal y/o comunal, pública y privada (Legorreta, 1989). El régimen de propiedad al que se refiere este estudio es el privado, en el cual el propietario ejercer dominio pleno, es decir dispone del suelo que posee, esto es: vender, hipotecar, o heredar. Además se hace énfasis en los grandes terratenientes “urbanos”, donde el propietario del suelo privado no es un agente inerte; la propiedad jurídica del suelo se vuelve el “poder” de decisión sobre el destino del mismo, por lo que las estrategias de los propietarios de suelo desempeñan un papel crucial en los usos del espacio urbano (Azuela, 1989).

“...Quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica de la tierra controla en realidad una condición de la acumulación que es externa al capital. De esta forma el terrateniente, sin participar en la producción, está en capacidad de exigir una parte de la ganancia como condición de su autorización al acceso del capitalista a la tierra [...]” (Jaramillo, 2009:4).

De lo anterior se puede decir que el derecho a la propiedad privada está por encima de las demás nociones de derecho. Como bien expresa Harvey (2008:37) “El derecho a la ciudad, tal como se halla hoy constituido, se encuentra demasiado restringido, en la mayoría de los casos, a una reducida élite política y económica que se halla en condiciones cada vez más de conformar las ciudades de acuerdo con sus propios deseos.” Los terratenientes urbanos no son ajenos a esta élite. En este sentido, los procesos de apropiación del espacio urbano, entendido aquí como suelo urbano, difieren según el tipo de propiedad de la tierra donde se efectúa la expansión, así no es lo mismo cuando la propiedad del suelo se encuentra en manos de pequeños propietarios, que cuando grandes

terrenos se encuentran en manos de pocos propietarios, entiéndase grandes terratenientes, o cuando se da sobre propiedad colectiva ejidal (Cabrales en Calderón, 2006).

1.2. El mercado de suelo urbano.

Connolly, (1976) es pionera en la realización de estudios sobre el comportamiento del mercado desde la perspectiva de los bienes raíces (Delgado y Perló, 2000). Su aportación es importante porque fue realizada en un momento en que los estudios sobre el funcionamiento de los mercados de suelo contaban con una gran estigmatización –situación que pareciera haber sido superada en la actualidad.

Un estudio reciente a considerar es el coordinado por Roberto Eibenschutz y Pablo Benlliure (2009) donde se aborda de manera directa el funcionamiento del mercado formal e informal en ocho ciudades de México. Los autores proponen una metodología práctica que permite estimar los precios del suelo, tanto para el mercado formal como para el informal. Aun cuando ponen énfasis en que el suelo es la base para el desarrollo urbano, estudian el mercado del suelo en función de las necesidades de la vivienda urbana y del desarrollo del mercado inmobiliario. Eibenschutz y Benlliure (2009), encuentran que el mercado del suelo responde (en tanto mercado) a las fuerzas de la oferta y la demanda, y que éstas a su vez determinan tanto la dinámica entre los operadores como en los precios. La demanda de suelo está representada por los compradores y éstos varían según el uso que los mueve a adquirir una propiedad. La oferta corresponde, por su parte, al número de predios que están dispuestos a ser vendidos por sus propietarios. En el caso particular del mercado formal del suelo urbano, la demanda tiene un comportamiento inelástico, es decir, que no se modifica de manera significativa por las variaciones de los precios¹⁰. En otras palabras, la demanda de bienes como el suelo urbanizado y la vivienda construida permanecerá estable aunque aumenten significativamente sus precios.

Calderón (1999), resalta la existencia de dos corrientes fundamentales cuando se habla del mercado de tierras. Una plantea que los altos costos de los procedimientos legales y la existencia de un rígido marco normativo, propician el mantenimiento de los mercados

¹⁰ En este sentido, Morales (2005), apunta que “es la competencia de los demandantes [la] que sube el precio y no la de los oferentes, que compitiendo, bajan dicho precio”. La combinación entre una oferta fija de predios urbanizados y una demanda estable (inelástica), provoca que los oferentes capturen todo el precio de reserva de los demandantes, de tal manera que el precio de los predios es principalmente fijado por capacidad de pago de la demanda.

informales de suelo urbano. La otra, que este trabajo retoma, sugiere que el funcionamiento del mercado en general responde a las estrategias aplicadas por los agentes privados, propietarios de tierra y promotores inmobiliarios. Éstos, a través de manifestaciones de su poder económico y político, en conjunto con una débil aplicación de la normatividad, utilizan los procesos de urbanización para obtener ganancias. El autor señala en que sería provechoso conocer el comportamiento de los agentes involucrados en los mercados para acceder a la tierra urbana y su relación con la estructura de la tenencia de la tierra, sus estrategias de valorización del suelo, la formación de los precios y los mecanismos de venta para entender la configuración de las ciudades de América Latina.

1.2.1. Mercado informal.

En cuanto a los mercados informales del suelo y la producción de la vivienda, desde finales de los años setenta, existe un predominio de investigaciones desarrolladas a partir del análisis marxista (Schteingart, 1979; Iracheta, 1984; Legorreta, 1991 y Jimenez, 1995). En éstos se hace referencia también a los mercados formales y a los agentes que participan en él como son los desarrolladores inmobiliarios, las autoridades locales y propietarios de suelo, pero en relación a la producción de vivienda. Así los diferentes estudios han dejado de lado las relaciones sociales que surgen detrás de la homogeneidad jurídica de la propiedad territorial urbana, cuya diversificación está conectada durante los últimos periodos con el contenido social del suelo de las ciudades capitalistas (Jaramillo, 2009: xvii). En este sentido, Calderón (2006) señala que los procesos que atañen al suelo son distintos a los relacionados al “problema de la vivienda”, por lo que el hecho de que uno y otro se hayan mezclado en la investigación ha limitado el entendimiento de ambos.

Jaramillo (1999 y 2008), cuenta con dos estudios referentes a las características particulares de los mercados de suelo en América Latina, ambos se centran en el tema de la informalidad y en las diferentes modalidades de los grupos menos favorecidos para acceder al suelo urbano. En estos estudios, como en otros, la informalidad se entiende como la falta de un título de propiedad resultado de una “libertad regulatoria” (Fernandes y Smolka, 2004), y en ellos suele destacarse la construcción de redes de valores sociales que surgen entre los residentes que ocupan los asentamientos populares.

Estos estudios fundamentan la existencia del mercado informal en la incapacidad del mercado formal para abastecer la necesidad de suelo urbano a gran parte de la población de las ciudades (Calderón, 1999). Dando por sentado que el mantenimiento del mercado informal se explica únicamente por la combinación entre los altos precios del suelo formalizado con los bajos salarios de la población.

El problema de los mercados de suelo es mucho más profundo que el cambio de las prácticas informales por las formales. Es necesario estudiar a profundidad el funcionamiento del mercado formal ya que las acciones legales que se llevan a cabo en él repercuten en el mercado informal; estos no están aislados si no que coexisten y son interdependientes.

1.2.2. Mercado formal.

El mercado formal de suelo suele ser abordado en los estudios como objeto secundario, son pocos los estudios que se plantean descifrar a fondo su funcionamiento. Uno de estos estudios fue el realizado por Iracheta (1984), el cual se refiere en su mayoría a la tenencia irregular de la tierra y a los problemas generados por la falta de control ejercida por el Estado hacia el mercado de suelo urbano. Sin embargo, ofrece herramientas para el estudio del mercado formal cuando analiza el comportamiento de los fraccionadores inmobiliarios dentro del mismo (Delgado y Perló, 2000).

En cuanto a los mercados del suelo urbano se han realizado estudios desde diferentes perspectivas teóricas -el Paradigma de la Escuela de Chicago, la Marginalidad Urbana e inclusive algunos con una visión Neoclásica¹¹- pero en América Latina se han abordado la mayor parte de las veces como un tema secundario de la irregularidad sobre la tenencia de la tierra, la expansión urbana y el cambio en los usos del suelo.

Es relativamente novedoso el aumento que se ha venido observando en la realización de investigaciones donde el objeto de estudio es el mercado formal del suelo urbano. Durante mucho tiempo este tema fue rechazado sistemáticamente, ya que un gran

¹¹ Algunos de los exponentes más representativos de estas corrientes son: de la Escuela Sociológica de Chicago, William Alonso "A Theory of the Urban Land Market" (1960) y "Location and Land use: Toward a General Theory of Land Use" (1964). Desde la perspectiva de la Marginalidad urbana, Nora Clichevsky "Urbanización informal: contexto, causas y posibles soluciones" (1999). Y desde la visión Neoclásica, Masahisa Fujita, "Urban Economic Theory. Land Use and City Size" (1989) y Hernando de Soto Polar, "El otro sendero" (1986).

número de investigadores (en su mayoría marxistas), consideraban que el estudiarlo era equivalente a aprobar la lógica capitalista del mercado en general. Esta estigmatización creó un sesgo en cuanto al conocimiento de varios aspectos fundamentales del funcionamiento del mismo (Delgado y Perló, 2000).

Eibenschutz (2009), define al mercado formal del suelo urbano como un mecanismo regulado por las instituciones del estado, por medio del cual se realiza el intercambio del bien (suelo) que debe cumplir con tres condiciones básicas: 1) el propietario o propietarios de suelo cuentan con un título de propiedad perfeccionado y registrado; 2) el bien (suelo) cumple con todos los aspectos normativos y reglamentarios (está registrado y catastrado), además de contar con los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas y de no adeudos de prediales y de agua; y 3) la transacción del bien debe ser registrada por un notario, se deben pagar todos los impuestos relacionados con dicha transacción, debe existir un contrato privado y/o público además del registro público de la operación y del nuevo dueño del bien. En un estudio posterior, Eibenschutz y Benlliure (2009: 47-48); identifican una diversidad de agentes que forman parte del campo del mercado de suelo: propietarios de suelo, vendedores, especuladores, promotores inmobiliarios, corredores de suelo, fraccionadores, compradores, desarrolladores y las autoridades que aplican el marco regulador de los tres órdenes de gobierno. Cabe resaltar que el estudio que se propone, pretende resaltar la visión de los agentes que producen el espacio urbano, y no directamente la de aquellos que lo consumen. Por eso los agentes principales del mismo son los grandes terratenientes, seguidos por el estado (en tanto encargado de aplicar la normatividad urbana) y las inmobiliarias.

Es importante tener claras las características especiales del mercado de la tierra urbana, ya que a diferencia de otros mercados, la tierra no es un “producto”¹² homogéneo, cada parcela tiene características particulares y atributos físicos específicos que no pueden ser intercambiados, como su localización. Sin dejar de lado los agentes que se desarrollan dentro de este mercado y las relaciones que se dan entre estos (Calderón, 2006). Ahora bien, a pesar de que existe un paralelismo entre los mercados de tierra (suelo) y vivienda, ya que el proceso de producción de la vivienda se da sobre el suelo (urbano, rural o de

¹² El suelo no es un producto como tal porque no resulta del trabajo, existe *per se*. Sin embargo, el término es válido cuando se habla del suelo urbanizado (Eibenschutz y Benlliure, 2009).

cualquier tipo), escapa a los objetivos de esta investigación desarrollar las diferencias entre estos.

1.3. Los mercados de suelo vistos desde otras reflexiones teóricas.

Como complemento del análisis anterior se ha tomado el desarrollo teórico de Bourdieu, que señala que “el cálculo estrictamente utilitarista no puede dar completa razón de prácticas que permanecen sumergidas en lo no-económico” (Bourdieu, 2002:22). Ésta presenta la necesidad de tener una perspectiva complementaria a la económica para analizar las características de la red de relaciones detrás de la valorización del suelo. De manera que aunque el mercado del suelo urbano pertenece al campo económico, una gran parte de las relaciones que en él se dan y que definen las acciones y le dan forma responden a otras lógicas. Por lo tanto, es importante entender tanto la lógica económica como la no-económica que tienen lugar en el mercado de suelo urbano.

En este sentido, Bourdieu parte del entendido que “los principios de las prácticas económicas [están inscritos] en las rutinas más triviales de la experiencia corriente” (2002:17). En otras palabras, es posible descifrar actitudes económicas (que se reflejan en la vida social, en la historia total de un espacio) en actividades que podrían ser consideradas como cotidianas e inclusive anecdóticas. Para aprehender estas prácticas son de gran utilidad las nociones de habitus y campo que este autor desarrolla.

Bourdieu parte del hecho de que el agente es un sujeto activo¹³, capaz de determinar las estructuras sociales; por lo tanto es fundamental, el conocimiento que los agentes tienen del objeto (como parte del objeto mismo), ya que éste contribuye, modifica y aporta a la realidad del objeto. Para el caso que nos ocupa, esto significa que; el conocimiento consiente que poseen los agentes sobre sus recursos, es el elemento constituyente que les permiten valorizar los suelos que poseen. Por lo que cada agente cuenta con un habitus que es el sistema de esquemas (para la práctica) que se adquieren en el transcurso de la vida individual de los agentes y que “funcionan en la práctica y para la práctica” (Bourdieu, 2002:478). El habitus es lo que permite a los agentes la producción de las prácticas sociales propias de un individuo, y además es el esquema mediante el cual estas son percibidas por él.

¹³ Bourdieu (2000: 23-26), se refiere al agente social como el operador práctico de construcción de objetos

De esta manera, los agentes sociales son producto de la historia (la propia y la social), de la experiencia acumulada en el trayecto de vida individual (y familiar), de la posición que ocupen en el espacio social (políticos, comerciantes, hombres de negocio), la historia de cómo se llegó a ocupar ese espacio y qué lugar se ocupaba originalmente en ese espacio (esto es, lo que se hizo para llegar hasta donde se está o si no se tuvo que hacer nada).

Así, las acciones de los individuos están dirigidas por el grupo al que pertenecen (diferentes clases se comportaran de diferentes maneras). El habitus es inculcado y aprendido, pero no siempre se encuentra interiorizado por los agentes, lo que explica que aun cuando hay agentes con los mismos capitales unos los usen a conciencia y otros no sean capaces de ponerlos en juego. La conciencia de los recursos con que se cuenta será entonces el hecho fundamental para referirse a las estrategias de los terratenientes urbanos. Se considera que estos han sido capaces de aprovechar sus habitus para desarrollar prácticas de control sobre el suelo, que a lo largo del tiempo han representado aumentos significativos a sus finanzas.

Si se entiende al habitus como las reglas del juego, el campo es el espacio donde ese juego se lleva a cabo. Aunque estas reglas no son un compendio de estrategias como tal, son mucho más que respuestas al azar. Son casi una suerte de adaptación que no puede lograrse a menos que se tenga un claro dominio de las regularidades, de las reglas y de la lógica del funcionamiento del campo en el que estas se llevan a cabo. El papel que cada jugador (agente) desempeña dentro del juego dependerá del poder que este tenga, y el poder se expresa en el capital que cada agente posee y de cómo lo use; *el capital es poder y determina las jugadas posibles* (Guerra, 2010). En este sentido, las estrategias de los terratenientes propietarios de suelo privado, son las jugadas posibles que pueden poner en funcionamiento según sean las circunstancias del campo en cuestión, inclusive el habitus que poseen, les permite moverse entre campos cuando es necesario para el éxito de sus estrategias.

Los agentes dominantes serán aquellos que tengan la capacidad de regular y definir las reglas del juego, y el campo es el espacio donde se da la lucha entre agentes con distintos recursos que buscan conservar o transformar su posición en el mismo. El campo es el espacio estructurado donde se lleva a cabo una red o configuración de relaciones entre

los distintos agentes (Bourdieu y Wacquant, 1995). La fuerza y el estatus de un agente dentro del campo dependerán de los capitales estratégicos que éste posea y de la capacidad de estos para brindarle ventajas en la competencia interna. Esto es en palabras de Bourdieu (2002:222) el volumen y la estructura de capital que posee un agente en sus diferentes tipos: capital financiero, real o potencial, capital cultural (que incluye al capital jurídico e inclusive el capital de información sobre el campo), capital comercial (redes de distribución), capital social (capacidad de movilizar a través de la *red o redes* de relaciones los demás recursos o capitales con que se cuenta para obtener una ventaja) y capital simbólico (esto es la confianza o la capacidad de ser sujeto de un crédito). En este sentido, el concepto de campo importa porque dentro de éste es donde se dan los juegos de poder entre los agentes.

Un ejemplo es el uso de información privilegiada a la que sólo pueden acceder aquellos agentes que pertenecen a “consejos de administración” (como en el caso de los bancos, por medio de los datos suministrados por los solicitantes de crédito). De esta manera el acceso que tienen algunos terratenientes a información que para otros es restringida, permite que gestionen sus recursos de formas más eficientes y que sus inversiones obtengan rendimientos más elevados (Bourdieu, 2002). En general, analizaremos el uso de los recursos culturales, económicos, sociales y políticos con que cuentan los propietarios privados, para valorizar el suelo que poseen, con particular atención en las estrategias de los grandes terratenientes.

Los recursos simbólicos ocupan un papel clave en este estudio ya que permiten introducir en el análisis de las estrategias de los terratenientes la lógica de la economía del honor y de la buena fe¹⁴, que en el caso del suelo urbano y su propiedad (legal) se refiere a la capitalización de los recursos económicos y culturales a través del aprovechamiento de las relaciones políticas y familiares de larga data.

Signorelli (1999), encontró en un estudio que hizo sobre el uso del espacio en las periferias de las grandes ciudades italianas, que el espacio es un recurso que refleja el poder y la riqueza de aquel que lo posee. La propiedad privada del territorio es la base que permite el control sobre sus usos. “En ninguna sociedad el uso del espacio se deja a la

¹⁴ Cuando Bourdieu habla de la economía de la “buena fe” se refiere a los intercambios económicos que son realizados entre parientes y familiares o entre desconocidos que cuenten con el aval de allegados o con intermediarios capaces de limitar los riesgos inherentes al mercado (Bourdieu, 2002:18).

inmediatez y a la espontaneidad instintiva” (Signorelli, 1999:56). Este estudio es importante como antecedente en tanto que plantea que el desarrollo del territorio, entendido aquí como suelo urbano, no es ajeno a los propósitos particulares de aquellos que detentan su propiedad jurídica.

Existen estudios sobre el funcionamiento del mercado de suelo en la ciudad de Xalapa y sus zonas aledañas, referidos principalmente a tierras ejidales, donde se resalta la característica rural de la misma (Hoffmann, 1986, 1996; Marchal y Palma, 1985). Si bien, en estos estudios se deja de lado una lectura analítica de la propiedad privada del suelo urbano (como si el territorio urbano estuviera libre de todo tipo de cacicazgo), Hoffmann (1996:42) plantea “la necesidad de definir quienes son los “actores” que participan en el mercado de tierras [rurales] y cuál es el criterio de valoración al que éstas están sometidas (tales como el uso actual, potencial, especulación productiva o financiera)”. A pesar de que el estudio de Hoffman se refiere a la tierra de propiedad social, da luz sobre algunos mecanismos que aplican los propietarios de esos terrenos y que también son utilizados por los grandes terratenientes urbanos de la zona. Por ejemplo, Hoffmann (1996:43) relaciona el poder que confiere la posesión de un terreno como resultado del acceso que da a los mecanismos políticos locales, entendidos como las relaciones de convivencia cotidiana, en gran parte mediadas por cuestiones de identidad y legitimidad territorial, dejando en una segunda instancia el valor económico del predio o la producción que en él se genere.

En otro tipo de estudios, Rodríguez (1996:199-200), caracteriza el funcionamiento del mercado inmobiliario de la ciudad de Xalapa en base a dos lógicas: la de los grandes terratenientes y la de los sectores populares. El autor señala que por un lado, la lógica de los grandes terratenientes ha contribuido a modelar el crecimiento de la ciudad, al orientar la inversión pública para infraestructura hacia las zonas en donde se encuentran sus propiedades. Esta orientación ha creado un mercado inmobiliario (y un mercado de suelo) para los grupos sociales con un ingreso económico alto o medio alto, inmerso en el mercado formal. Por otro lado, precisa que la lógica de los sectores populares contribuye a la expansión sobre suelos “marginales”, generalmente áreas agrícolas que no son productivas, pero en las que se localizan y construyen sus propias áreas habitacionales por falta de opciones. El autor no especifica el tipo de propiedad sobre la que se asientan los sectores populares, pero aclara en su exposición que esas tierras próximas a las ciudades,

han representado las reservas de suelo de bajo costo. Aun cuando él está hablando del mercado de la vivienda estas lógicas funcionan para entender también el funcionamiento del mercado del suelo (sobre todo si suponemos que éste precede al inmobiliario).

1.4. Los grandes terratenientes en tanto objeto de estudio.

Este estudio pretende mostrar la importancia que ha desempeñado la variación de “el campo” del mercado de suelo urbano como la estructura en la que actúan los grandes terratenientes, en el desarrollo urbano de la ciudad de Xalapa. En otras palabras, los terratenientes han sido propietarios del mismo suelo en diferentes momentos, lo que les ha permitido configurar relaciones sociales con otros agentes socialmente poderosos (ya sea un poder simbólico o económico) que en algunos momentos se ha dado inclusive en campos distintos a los directamente relacionados con el suelo urbano.

El solo hecho de tener el dominio jurídico sobre grandes cantidades de suelo debería ser suficiente para hacer de los grandes terratenientes un tema importante de estudio en lo relativo al crecimiento urbano (Bostic, 2009) y a los usos del suelo periférico. Sin embargo, se ha minimizado su importancia en la planeación urbana.

Por su parte el Lincoln Institute of Land Policy ha patrocinado y promovido investigaciones, en años recientes, en las que el objeto de estudio son los terratenientes y la relación que tienen estos con el desarrollo urbano, especialmente aquellos que poseen suelo en las periferias metropolitanas. La mayor parte de estos estudios se han realizado para el suelo de las ciudades de Estados Unidos. Resalta el estudio realizado por Molinsky (2006), en el que a partir de una encuesta aplicada en cuatro metrópolis, se examinaron las identidades, comportamientos relativos a cómo y cuándo adquirieron sus propiedades, los usos que le dan a su suelo en la actualidad y las intenciones futuras para el desarrollo del suelo que poseen. Y el editado por Bostic (2009), que reúne una serie de artículos entorno al impacto de los grandes terratenientes en los mercados de suelo urbano.

Bostic (2009:3) plantea que los estudios de usos de suelo y desarrollo deben ser multidimensionales ya que los intereses que influyen en los resultados finales son muchos y variados. Los intereses varían, no siendo los mismos los de “los funcionarios del sector público encargados de prestar servicios a una comunidad diversa de residentes y trabajadores, los de los residentes que buscan maximizar la calidad de vida local, los de las

empresas que buscan aumentar su productividad y beneficios, a los de los terratenientes interesados en crear y mantener el valor de su suelo”¹⁵. El autor resalta que estos últimos representan un grupo particular a través del cual es importante analizar las decisiones tomadas en relación a los usos del suelo, las interacciones entre los grupos antes descritos (esto es las presiones entre el mercado y la sociedad) y las convergencias que resultan en el desarrollo urbano.

Bostic (2009) además, resalta la existencia de un factor innegable de los usos del suelo: las características específicas de la forma urbana dependen de las decisiones de terratenientes individuales (al menos en lo referente a los Estados Unidos). La obviedad de este hecho ha favorecido que las investigaciones para detallar los procesos detrás de las elecciones de estrategias de los terratenientes se dejen de lado.

Dentro de los pocos estudiosos que han incursionado en esta veta de investigación se encuentra Molinsky (2006), quien ha encontrado similitudes entre las decisiones y motivaciones de los terratenientes, para heredar e invertir en sus suelos, así como diferencias basadas en las diferentes normas y las costumbres locales prevalecientes. Molinsky basó sus observaciones en los datos obtenidos en una encuesta que aplicó a más de 2000 propietarios de suelo en las periferias urbanas de cuatro áreas metropolitanas de Estados Unidos.

Aun cuando la realidad mexicana es diferente a la norteamericana, sus planteamientos son de gran utilidad para el estudio de las estrategias aplicadas por los terratenientes nacionales. Al parecer, los terratenientes comparten características que podríamos llamarles supranacionales, en tanto que sus acciones están guiadas por el deseo de que sus tierras generen la mayor productividad y ganancia. Y como tales están regidas por las reglas del mercado. En este sentido lo que varía de país en país son las estrategias que aplican para lograrlo, las cuales sí están permeadas por las circunstancias políticas y económicas que delinean las características locales y por los recursos a conciencia con que cuenta cada terrateniente.

¹⁵ Traducción no oficial.

1.4.1. Las diferencias entre terratenientes de larga data y desarrolladores inmobiliarios.

Los terratenientes se han convertido en agentes (activos) que influyen en la dirección y el tipo de desarrollo urbano que se lleva a cabo sobre el suelo que legalmente les pertenece (y a veces sobre el suelo que en algún momento fue parte de sus dominios). Cuando la propiedad del suelo es de larga data, los terratenientes tienen la posibilidad de elegir las estrategias de valorización del territorio, tanto aquellas que son previas a la incorporación del suelo al desarrollo urbano como las que competen directamente al desarrollo urbano del mismo. De esta manera, los terratenientes toman parte no solo como propietarios jurídicos del suelo sino también como desarrolladores e inclusive como planificadores urbanos (este último caso cuando ocupan puestos de poder en los gobiernos, ya sea locales, regionales o federales); trascendiendo a veces su relación con lo urbano ya que su dominio sobre el suelo es anterior al crecimiento urbano. Por lo que su campo de relacionamiento con otros agentes (urbanos o no) se constituyó antes de la expansión de la ciudad. Es esta característica lo que les permite participar en la toma de decisiones más allá del ámbito urbano, como las relativas a la economía local y al desarrollo cultural de las ciudades.

En lo referente a los procesos de producción de la vivienda, Schteingart (1989) encontró que “las acciones del Estado no podían entenderse de manera cabal si no se consideraban las prácticas específicas de los otros agentes actuantes y, sobre todo, de las empresas privadas promotoras y constructoras, que juegan un papel fundamental en el conjunto” (1989:14). Es necesario diferenciar dentro de estos agentes, a los propietarios de suelo de larga data ya que consideramos que los terratenientes desarrollan un papel activo en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y la valorización del suelo en zonas específicas de la ciudad.

Por su parte, Zhu y Bostic (Bostic, 2009), argumentan que el manejo de la tierra en la periferia suele depender de las decisiones colectivas de varios agentes y que estas a su vez dependen de las características, comportamientos, intereses e intenciones de los grandes terratenientes de suelos periféricos. En este sentido, para entender por qué unas zonas de la ciudad tienen mayor precio que otras, es importante comprender las intenciones de los terratenientes y el manejo que le han dado al suelo en diferentes momentos. Se han encontrado varias maneras de tomar en cuenta las decisiones particulares que toma un

terratente sobre su suelo, dentro de estas, se localizan las transferencias de tierra entre diferentes propietarios, así como la incorporación de los suelos a la normatividad urbana. El seguimiento de las transacciones, entre comprador y vendedor, es un hecho tangible que permite acceder a las intenciones y estrategias de los terratenientes para valorizar el suelo. Estas últimas permiten a su vez entender el papel de la concentración de suelo en el posterior desarrollo urbano.

Es un hecho que los propietarios del suelo, sean o no terratenientes, hacen uso de los procesos de planeación para promover que el crecimiento y desarrollo de las ciudades se dé sobre sus suelos (Logan and Molotch en Bostic, 2009:6). Esto no significa, sin embargo, que la voluntad es lo único que necesitan para llevar a cabo sus consignas. El éxito de sus proyectos no está garantizado, ya que no pueden pasar por alto los controles de crecimiento planteados en la normatividad urbana. De manera que la capacidad que tengan los propietarios del suelo para que se cumplan sus objetivos dentro de los procesos de planeación urbana (ya sea en el crecimiento real de la ciudad o en la inclusión de estos suelos en los planes urbanos) dependerá de la habilidad que demuestren al interactuar con los diferentes agentes y situaciones que intervienen en las decisiones referentes a tales procesos. En este sentido, el estudio que se propone tiene como objeto principal analizar a los terratenientes, sobre todo los que entran en la categoría de tener presencia de “larga data” en la zona. Aquellos agentes capaces de ejercer presión en la toma de decisiones que han trascendido el desarrollo de la ciudad.

1.5. Estrategia Metodológica.

Para llevar a cabo este análisis se ha seleccionado como caso de estudio la ciudad de Xalapa, capital del Estado de Veracruz. Para dar cuenta de la expansión de la ciudad, en relación con la incorporación de suelo que ha pertenecido a terratenientes de larga data, se parte del análisis cartográfico realizado por Palma (2002) sobre la expansión urbana de la ciudad de Xalapa. En este análisis se encontró que en el crecimiento experimentado por la ciudad de Xalapa la localización de los grupos sociales varía según el tipo de propiedad jurídica que ostenten los suelos sobre los que esta se ha expandido. Se puede notar que al norte, el crecimiento se dio de manera no regulada sobre terrenos de propiedad ejidal, mientras que la expansión hacia el sur responde a la lógica formal, sobre suelo de propiedad

privada, que además cuentan con el apoyo de los programas de desarrollo. Esta situación puede ser observada en los mapas de Palma (2002) donde se muestra la expansión urbana de la ciudad desde el siglo XVIII hasta el final del siglo XX. (Ver Apéndice Metodológico 2). Es importante aclarar que durante los últimos 30 años, la ciudad se ha expandido hacia todas direcciones, sin embargo ha sido sobre el suelo localizado en la periferia sureste donde se ha experimentado el desarrollo urbano¹⁶ más importante de la ciudad y en donde los terrenos han adquirido un mayor precio en el mercado.

Este primer análisis mostró que la zona de mayor valorización de la ciudad se ha ubicado en los últimos años preferencialmente sobre su periferia sureste, sobre terrenos de propiedad privada que además se han desarrollado dentro del mercado formal del suelo. En un área de aproximadamente 15 kilómetros cuadrados se encuentran: plazas comerciales, tiendas transnacionales de autoservicio, concesionarias de automóviles, instituciones educativas de todos los niveles, un club campestre y un campo de golf, alrededor de quince fraccionamientos residenciales de lujo, edificios de oficinas privadas y varias oficinas estatales que han sido descentralizadas en esta zona.

El hecho de que hubiera tantos proyectos en la zona más valorizada de la ciudad, y que respondieran a la nominación de “Las Ánimas” llevó a buscar la relación entre los desarrollos inmobiliarios y la antigua hacienda del mismo nombre. Por este motivo, se acudió al archivo del Registro Público de la Propiedad Privada de la ciudad de Xalapa – RPPPX- en donde se accedió específicamente al registro de compra de la hacienda “Las Ánimas” en tanto unidad agrícola en 1921. De acuerdo a los datos encontrados en este registro, se confirmó que en efecto, los terrenos en los que hoy se localizan los desarrollos residenciales de mayor valorización en la ciudad de Xalapa, pertenecieron a la Hacienda “Las Ánimas”, y que esta ha sido propiedad de la familia Fernández desde el año citado. Así, la zona más valorizada de la ciudad se concentró casi en su totalidad en manos de una sola familia durante 80 años.

¹⁶En el Artículo 2-IV de la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz se define el desarrollo urbano como: “Toda transformación del territorio para la realización de actividades urbanas mediante la construcción, remodelación, mejoramiento o demolición de obras; la introducción o mejoramiento de infraestructura; el fraccionamiento, fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predios; el cambio de régimen de propiedad inmobiliaria, así como otros tendientes a la conservación modificación del uso o aprovechamiento del suelo”.

Con base en lo anterior, se limitó el estudio a la superficie comprendida por la Hacienda “Las Ánimas”; desde 1921, año a partir del cual se inicia el análisis y hasta 2003, fecha de la última transacción que aparece en el registro¹⁷. Se debe aclarar que toda la información referente a la Hacienda “Las Ánimas”, proviene de un solo registro (el no. 168 del RPPPX). En este encontramos 219 transacciones realizadas entre 1923 y 2003 sobre el suelo de la Hacienda, y contiene información detallada del año en el que se realizaron las transacciones¹⁸, el tipo de transacción que se realizó (escrituras, ventas, expropiaciones, donaciones, hipotecas, otorgamientos de uso y notas previas a ventas), la extensión en hectáreas o metros cuadrados relativos a cada transacción, los predios en los que se llevaron a cabo las transacciones, los precios de venta y el nombre de los nuevos propietarios.

En este estudio no se da cuenta de compra-ventas posteriores documentadas en otros registros y derivadas de las 219 transacciones originales, que aquí se mencionan. Para complementar la información relativa a los momentos en que se llevaron a cabo las transacciones, se realizó un análisis de varios estudios históricos relacionados con los terrenos pertenecientes a la hacienda “Las Ánimas”, sobre todo con el desarrollo del café en las zonas aledañas a la ciudad de Xalapa; esos estudios aportaron información para comprender la delimitación de las estrategias en relación a la historia particular de los propietarios de la hacienda “Las Ánimas”.

Para avanzar en la respuesta a algunas de las preguntas planteadas, y en particular a aquellas relacionadas con la incorporación de los suelos de la Hacienda al desarrollo urbano, se realizó también un análisis documental de los planes y programas que norman los usos del suelo en la ciudad de Xalapa. También se analizaron tres Planes de Desarrollo a nivel municipal: el de 1980, 1995-1997, 2005-2007 y el Programa de la Zona Conurbada de 2003. En los cuales se identificaron los momentos en que los terrenos en cuestión fueron incorporados a tales programas y si los proyectos realizados en la zona de estudio cumplen con la vocación urbana de la zona. Se dedicó particular atención a los usos del suelo y a los cambios que estos han experimentado a lo largo del tiempo en los Planes y Programas de Desarrollo. Se buscó en particular articular los momentos en que se ha transferido la

¹⁷ El registro de la compra de la Hacienda Las Ánimas corresponde al Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921, de ésta se obtuvo la información referente a las transacciones que se dieron sobre este suelo.

¹⁸ Una transacción es un acuerdo llevado a cabo entre dos entidades separadas, normalmente incluye el intercambio de bienes de valor como información, bienes, servicios o dinero.

propiedad del suelo con los usos de suelo permitidos en los planes y programas de desarrollo.

Como herramienta teórico-metodológica, se recurrió al concepto de campo de Bourdieu; este concepto facilita la vinculación de los distintos ámbitos de relaciones sociales sin reducirlos a funciones generales o a instrumentos de una clase dominante (Martín, 2008:18). En este sentido, para ubicar la importancia del campo del mercado del suelo urbano en relación con el campo del poder de la ciudad y con el de la clase dominante; se realizó un recuento de los cargos públicos que han sido desempeñados por la familia nuclear del terrateniente (entre 1921 y 2003). Para dar cuenta de cómo la estructura de las relaciones y las posiciones de los agentes, estructuran este campo.

Para ver y analizar cómo es que los agentes que se interrelacionan en un campo movilizan los recursos (capitales) con los que cuentan, Bourdieu sistematizó esos recursos agrupándolos en tres grandes categorías: los recursos de naturaleza económica, en general el poder económico; los recursos de naturaleza cultural, que son los diplomas escolares; los recursos sociales, la capacidad de movilizar en beneficio propio las redes de relaciones sociales que se tienen por la pertenencia a una clase o a un grupo de clientelas. Los recursos simbólicos (autoridad, prestigio, reputación, fama, talento, gusto) que no son más que el capital cultural conocido y reconocido por los demás agentes del campo y de otros campos (Guerra, 2010). Debido a la dificultad que presenta la recolección de estos el análisis, este estudio se limitará a aquellos recursos que puedan ser demostrados (como los cargos públicos).

Una observación detallada de los entramados de relaciones que tienen lugar en el campo permite en un segundo momento, reconstruir las dinámicas o estrategias internas y externas que inciden en el funcionamiento y en la lógica del mercado del suelo urbano en particular.

Además, se realizó un análisis de los archivos cartográficos históricos de la ciudad y de aquellos que hicieran referencia a los suelos ocupados por la Hacienda “Las Ánimas”. Con esta información se establecieron los límites de la Hacienda y los predios que formaron parte de la misma al momento de su adquisición. Con los datos obtenidos en las transacciones y de los mapas de los Planes y Programas de desarrollo urbano que se

analizaron, se construyeron una serie de mapas digitales en los que se cruzó la información del crecimiento histórico con los periodos de las transacciones realizadas.

Capítulo II.

2. Del aroma de café al desarrollo urbano.

Introducción

En este segundo capítulo se analiza la expansión de la ciudad de Xalapa, especialmente el proceso de urbanización que se está dando sobre suelos con propiedad privada. En un primer momento se hace referencia a la relación entre el desarrollo de la ciudad y la propiedad jurídica del suelo, en un afán por esclarecer el tipo de desarrollo urbano que se ha dado sobre los suelos de propiedad privada y en particular los que constituyen la zona más valorizada de la ciudad; entendida como aquella donde el precio del suelo es más alto. En el caso particular de la ciudad de Xalapa, la zona más valorizada se encuentra en el sureste de la misma, sobre terrenos que pertenecieron a la Hacienda “Las Ánimas” desde 1921, de los cuales una proporción importante aun se encuentra en manos de la familia del terrateniente original.

En un segundo momento se identifican las transferencias del suelo de la Hacienda a otros propietarios, realizadas entre 1921 y 2003. Lo anterior se realizó con el fin de buscar si existía relación entre los patrones de compra-venta de la propiedad y los procesos de urbanización del suelo de la Hacienda, es decir, si era posible establecer relaciones entre la apropiación del suelo con un tipo específico de propietario, o con la temporalidad de la adquisición.

Con el fin de contextualizar el “por qué” de la expansión de la ciudad hacia el sureste y en particular que factores han contribuido a la valorización de estos suelos, en un tercer momento se hacen categorías diferenciando las transferencias del suelo realizadas antes y durante el proceso de urbanización de la Hacienda. Las primeras se articulan a procesos más amplios como son el Reparto Agrario, la Contra Reforma y la transición a la economía Neoliberal. Con esta información se llega a la conclusión de que las transacciones relativas a la propiedad del suelo, como una forma de valorización del mismo por parte de los terratenientes, no se limitan solo al momento en que se da el desarrollo urbano, sino que se es posible relacionarlas con los recursos de los terratenientes para articularse y adaptarse a procesos nacionales en diferentes momentos. La lectura en el tiempo nos permitió mostrar la capacidad de los terratenientes para moverse en distintos

campos de acción según sea apropiado a sus intereses, llegando inclusive a trascender los poderes locales, apropiándose los o pasándolos por alto.

2.1. El nacimiento de Xalapa como ciudad.

Como antecedente, se hace un pequeño recuento del crecimiento urbano que ha experimentado la ciudad, para después describir a profundidad los procesos relacionados a la expansión de la mancha urbana en la historia reciente de la ciudad de Xalapa, es decir, de 1970 a 2010.

A principios del siglo XVIII, antes de la llegada de las ferias¹⁹, Xalapa, contaba con una pequeña población, que vivía en la pobreza, salvo aquellos españoles, casi todos con comercios en el puerto de Veracruz, que tenían sus casas de veraneo en el lugar y quienes posteriormente, y en parte por temor a la piratería que asechaba al puerto, colocaron sus bodegas y algunos comercios en la ciudad. Esto representó un aumento de la población española en Xalapa.

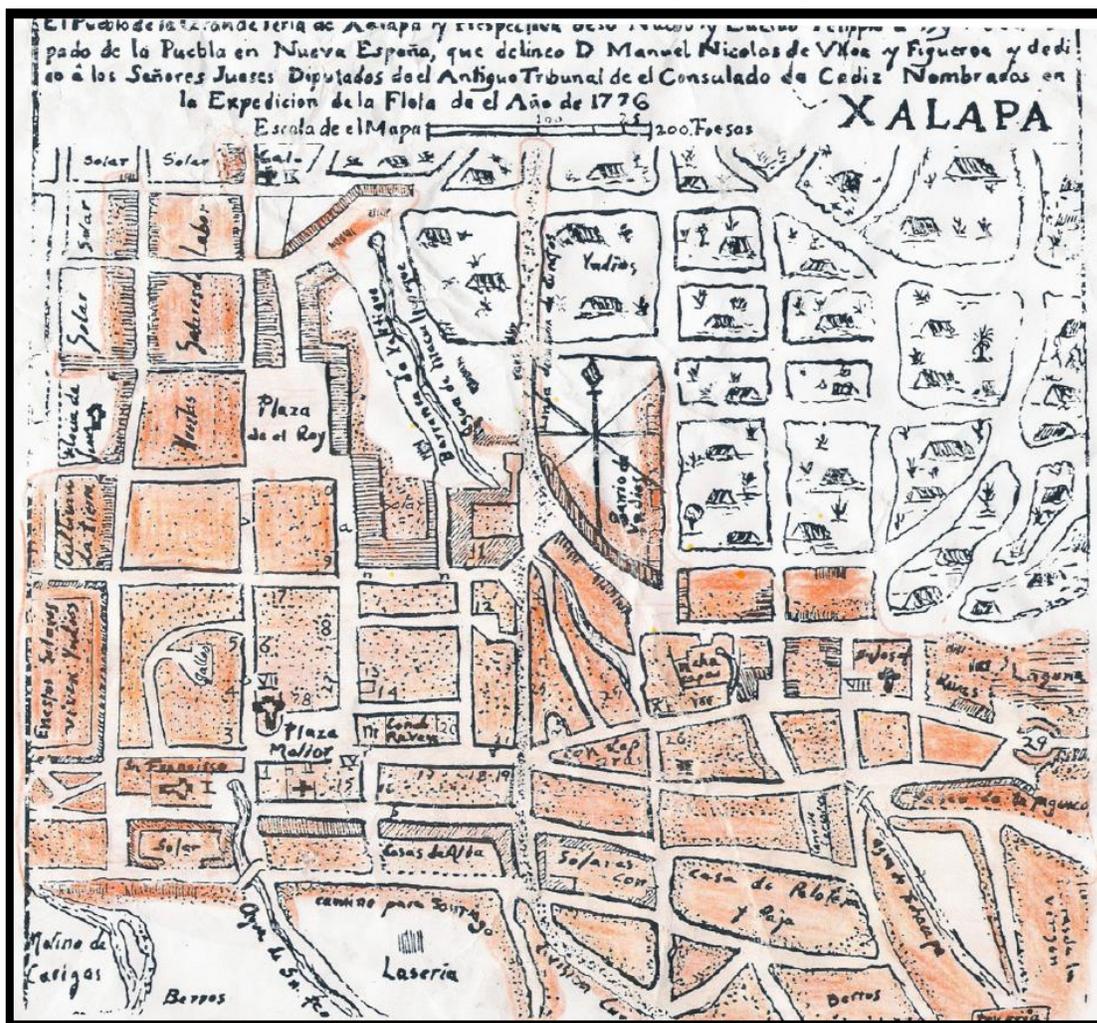
Al incrementarse la población de origen español, aumentaron las actividades comerciales y de servicios, siendo relegadas las actividades de tipo agrícola. En este periodo tuvieron su auge la arriería (al lado de la arriería había múltiples ocupaciones asociadas al transporte de personas y mercancías: posadas, alimento para caballos, mulas, para los pasajeros, etc.), y la administración de las posadas. Igualmente, el comercio internacional formó uno de los pilares en la economía de la ciudad desde muy temprano, por lo que muchas veces el apogeo o caída económica de la misma eran completamente ajenos a la dinámica local y regional. Un ejemplo de esta situación se observa en la realización de las “Ferias” que convirtieron a la ciudad de Xalapa en el único centro de distribución de todos los productos europeos que llegaban a la Nueva España a mediados del siglo XVIII. El intercambio ultramarino propició la creación de grandes fortunas para los comerciantes locales, que prosperaron cuando se implementaron las políticas de libre comercio entre la península y la colonia (Blázquez, 1994).

El fin de las ferias en 1776 y la pérdida del monopolio comercial, propicio el deseo de la élite xalapeña (comerciantes y hacendados) de promover el desarrollo urbano de la villa con el fin de competir con el puerto de Veracruz y con la ciudad de Córdoba (con la

¹⁹ Las ferias tuvieron como sede la ciudad de Xalapa de 1720 a 1776 (Blázquez, 1994)

que se mantiene una relación tensa hasta la fecha). En este contexto, desde muy pronto los terratenientes se relacionaron directamente con la construcción y el desarrollo de la ciudad. Durante la Independencia y con la desintegración del sistema económico colonial, la aún villa experimentó una gran disminución de las actividades comerciales, deteniendo y estabilizando su crecimiento, al mismo tiempo se consolidó el centro urbano²⁰ de la ciudad (Ver ilustración 1, a continuación).

Ilustración 1
Centro urbano de la villa de Xalapa en el siglo XVIII.



Fuente: Cartografía realizada por Don Manuel Nicolás de Ulloa y Figueroa en 1776. Archivo Histórico Municipal de Xalapa.

²⁰ El centro urbano de una ciudad es el “núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos”. Definición tomada del Glosario de Términos de Desarrollo Urbano SEDESOL (Glosario2000sedesol.pdf).

Después de la inestabilidad experimentada durante y después de la independencia y con todos los cambios de poder que esto representó, la ciudad de Xalapa tuvo un momento de paz con el porfiriato seguido del caos provocado por la revolución. Para inicios del siglo XIX había sectores de la población dedicados a la industria, sobre todo textil, que estaban interesados en transformar a la tradicional localidad xalapeña en un importante centro industrial, aprovechando que esta capital contaba con agua y vías de comunicación capaces de agilizar el acceso de los mercados, debido a su ubicación estratégica entre el puerto de Veracruz y la ciudad de México. Por lo que el 12 de diciembre de 1830 la villa ascendió al rango de ciudad por disposición del Congreso del Estado de Veracruz. Tanto hacendados como porteños con residencias en la capital, ejercieron una constante presión política, social y económica, lo que contribuyó a que Xalapa se volviera una ciudad concentradora de diversas instituciones, tanto locales como regionales y estatales.

En 1884, con la toma de poder como gobernador del estado, el general Juan Enríquez trasladó los poderes estatales de la ciudad de Orizaba a Xalapa²¹ (Xalapa había sido nombrada capital por primera vez en 1825), con lo cual, se reposicionó el papel de la ciudad de Xalapa, no sólo como capital del estado, sino también en la política nacional. Este hecho vino acompañado de la reorganización de las finanzas públicas, el impulso a las actividades mercantiles y un fuerte apoyo a la educación y a la cultura (García Morales, 2001:140); estas últimas características harían que la ciudad se ganara el apodo de la “Atenas Veracruzana”.

Para 1888, Xalapa era una ciudad comercial con un total de 405 establecimientos²². Así, “Xalapa era un núcleo urbano activo, con un comercio y una vida productiva organizada, producto de la circulación de los sectores de élite comercial que se fueron instalando en la sociedad” (León Fuentes, 2005:79). A lo largo del siglo XIX Xalapa se configuró como un centro de gestión regional, ofreciendo a los agricultores y ganaderos del centro de Veracruz un espacio de comercialización y de manufacturación para sus productos: carne, azúcar, café, cítricos, fruticultura, madera, etc.

Desde finales del siglo XIX el crecimiento poblacional ha estado fuertemente ligado a la migración, atrayendo a un gran número de pobladores que veían a la ciudad como una

²¹ El decreto se realizó hasta el 4 de junio de 1885 (García Morales, 2001:140).

²² Para más detalles ver: González Pérez, *La vida cotidiana en Xalapa, en las postrimerías del Porfiriato (1900-1910)*, Tesis de Licenciatura, UV, 1989, pp. 47-48.

oportunidad para emplearse (un gran número de personas fueron atraídas a la ciudad para desarrollar el tendido de vías férreas), de modo tal que durante la construcción del Ferrocarril Interoceánico el pago de los impuestos de sus obreros fue significativo en las finanzas de la ciudad (García Morales, 2001.)

A principios del siglo XX, y con la desaparición de las fábricas de textiles; la economía regional se volcó hacia la producción cafetalera, cañera y ganadera (Rodríguez, 1989). Debido al desarrollo de la cafecultura en la región, se concentraron en Xalapa algunos establecimientos dedicados al tostado y molido de café, así como diversas oficinas especializadas en su comercialización, tanto a escala nacional como internacional. De esta manera, la ciudad se convirtió en centro de comercialización de servicios para la producción primaria de la región (Rodríguez, 1996).

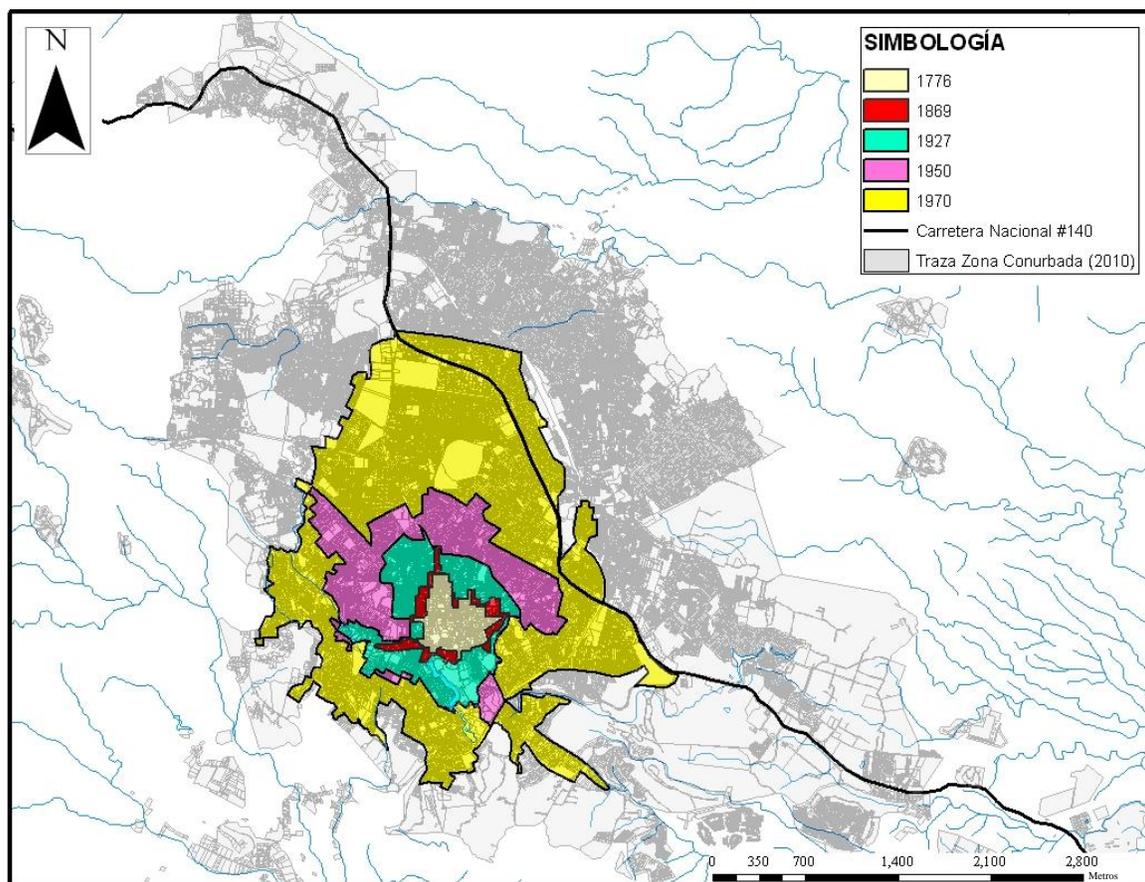
El cultivo generalizado de café en la zona, se consolidó a partir de 1930. Sin embargo, su apogeo fue a mediados del siglo cuando cayó la producción regional de cítricos. Durante los años setenta el mercado del café tuvo un nuevo impulso en la región resultado de las condiciones internacionales (la sub-producción brasileña cayó debido a fuertes heladas, permitiendo que el precio del café producido en la zona de Xalapa llegara a triplicarse) y del apoyo que obtuvo de parte del estado mexicano a través del INMECAFE (Instituto Mexicano del Café, creado originalmente en 1958) (Hoffmann, 1986).

En este contexto, el crecimiento poblacional de la ciudad que había permanecido estable durante la primera parte del siglo XX comenzó a repuntar en 1950, teniendo un impacto más notorio a partir de 1960. Sin embargo, fue durante la década de los ochenta del siglo pasado cuando el crecimiento poblacional se volvió exponencial y con éste vino también la expansión de la ciudad y la incorporación de nuevos suelos de carácter rural al desarrollo urbano.

En el Mapa 1 se encuentran representados gráficamente cinco periodos de crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Xalapa. El más antiguo corresponde a la superficie ocupada por la entonces villa, en 1776. El siguiente momento se ubica casi cien años después, donde el crecimiento superficial fue casi nulo. Para 1927 el territorio de la ciudad tiene una mayor expansión sin llegar a ser exorbitante. La misma lógica responde al crecimiento entre 1927 y 1950, que al darse durante el primer periodo de estabilidad económica y social desde las épocas revolucionarias pareciera comportarse dentro de los

parámetros esperados. Es hasta los siguientes veinte años, entre 1950 y 1970, que la ciudad experimenta su primer periodo de gran expansión urbana, duplicando la extensión que ocupaba superficialmente y casi triplicando su población.

Mapa 1
Crecimiento urbano de Xalapa (1776-1970).



Fuente: Elaboración propia con información digital proporcionada por Rafael Palma Grayeb.

Durante poco más de 150 años el crecimiento demográfico y territorial de la ciudad aumento pero sin sobresaltos. El aumento exponencial se dio a partir de 1950 tanto en el terreno de la población como en la superficie urbana, lo que en periodos anteriores había tomado cien años (de 1778 a 1889, la población casi se triplico, creciendo de 7200 a 20000 habitantes) entre 1950 y 1966, en tan sólo dieciséis años se duplico el crecimiento, pasando de 51 mil habitantes a 97 mil y de 644 has a 1126 has. La tendencia de crecimiento se

mantiene hasta la fecha, como se muestra en la tabla 1, que contiene datos del crecimiento demográfico y territorial de la ciudad desde 1784 hasta 2010.

Tabla 1
Crecimiento demográfico y territorial de la ciudad de Xalapa (1784-2010).

Año	Superficie (hectáreas)	Población (habitantes)
1784	s.d.	7 200
1803	s.d.	13 000
1889	123.8	20 000
1926	s.d.	27 623
1930	s.d.	36 812
1940	s.d.	39 530
1950	643.9	51 169
1966	1 125.7	97 062
1970	2 115.2	130 380
1980	2246.7	212 769
1990	s.d.	288 454
1995	4 649.4	336 632
2000	5 006.0	390 590
2005	6 374.0	413 136
2010	6 494.1 ²³	423 471

Fuente: Marshall y Palma, (1985) e Inegi.

Para Hoffmann (1986:82), Xalapa y su conurbación aparecen casi como “aparte” de la dinámica en curso en el área cafetalera durante la primera parte de los años ochenta del siglo pasado. De acuerdo a la autora la capital del estado abriga los servicios administrativos, educacionales, de salud, las principales actividades comerciales existentes entre la costa y el altiplano (conectando al puerto de Veracruz con Puebla y México), los intereses socio-políticos a nivel estatal y federal, pero no interviene directamente en la economía cafetalera. Y plantea que Coatepec es la “Capital del Café” para la región y que ésta asume las funciones financieras, políticas y económicas además de asegurar la conexión entre Xalapa, el estado y el resto del país.

A pesar de esto, el desarrollo urbano que experimentarían la ciudad de Xalapa se vería directamente afectado por la caída del precio del café. Los grandes terratenientes que, antes de este evento, cimentaban su capital en la producción y exportación cafetalera;

²³ Esta superficie se obtuvo al medir el área urbanizada de la ciudad en la imagen aérea tomada en 2007 por Google Earth Pro.

modificaron la estrategia de valorización del suelo a partir de mediados de los setenta, apostando al desarrollo urbano como respuesta a la inminente crisis del mercado internacional. Esta nueva estrategia de valorización del suelo les permitió revitalizar el capital surgido de su previa actividad agrícola aprovechando, para el desarrollo inmobiliario, las grandes extensiones de suelo que antes usaban para su cultivo.

La evolución del perfil socioeconómico de la ciudad ha respondido al aprovechamiento que se ha dado de sus tierras fértiles; primero a la producción de cítricos y más tarde al auge cafetalero, igualmente a la posesión de los poderes estatales y a que la ciudad capital ha sido considerada como el paso obligado, tanto de mercancías como de personas entre el puerto de Veracruz y la ciudad de México (condición que representa una afrenta añeja entre esta ciudad y el conjunto metropolitano formado por Córdoba-Orizaba).

El desarrollo pro capitalista en el país afectó tanto las estructuras productivas del campo como el desarrollo de las ciudades. Estos procesos corresponden a tiempos largos, es por eso que para comprender el caso particular de las áreas de mayor valorización reciente del suelo urbano en la ciudad de Xalapa es necesario hacer referencia a procesos que ocurrieron a principios del siglo XX.

Aunque se ha desarrollado hasta este punto una descripción general del surgimiento de Xalapa como ciudad, es pertinente enfatizar las etapas de crecimiento urbano que ésta ha experimentado, resaltando el tipo de desarrollo urbano predominante en cada momento. Lo anterior se presenta de manera sintética en la tabla 2 que se encuentra a continuación. En ésta se describen las características del desarrollo de Xalapa, desde la época colonial cuando la ciudad se fundó en base a las ordenanzas hasta 1980, cuando la ciudad tiene su primer gran momento de expansión urbana periférica.

Se dividió el crecimiento entre 1572 y 1980 en cuatro etapas: la del establecimiento del Centro Urbano (CU), que corresponde al desarrollo de la ciudad colonial; la primera etapa de expansión (E-I), que se dio a finales del siglo XIX y principios del XX y que resalta por ser el único momento en el que la ciudad experimentó un desarrollo industrial importante; la segunda etapa (E-II), corresponde con el proyecto nacional de modernización, es cuando se consolida el papel de la ciudad como sede gubernamental y educativa del estado; y la tercera etapa (E-III), describe el crecimiento periférico de la

ciudad el cual estuvo caracterizado por asentamientos populares, muchos de tipo informal, que se dieron sobre todo hacia el norte de la ciudad.

Tabla 2
Evolución de la ciudad de Xalapa. Época colonial a finales del siglo XX.²⁴

Etapas	Zona	Época	Tipo de desarrollo	Función	Características
(CU) Centro urbano	Asentamiento originario	Época colonial	Trazado basado en las Ordenanzas de 1572 (no fue aplicado a la perfección debido a la orografía accidentada de la zona).	Actividad comercial y administrativa En 1993 esta zona contenía el 64% del equipamiento urbano de la ciudad.	Representa el 18% de la mancha urbana.
Primera etapa (E-I)	Se da en dos porciones: • Una al sudoeste • Otra al oeste de la ciudad	Se consolida entre finales del siglo XIX y el principio del siglo XX.	Fue motivado por la localización de las industrias de tejidos, que promovieron la creación de barrios obreros.	En su momento tuvo actividad industrial y habitacional.	----
Segunda etapa (E-II)	Proyecto Moderno Se da al noroeste del asentamiento original	Mediados del siglo XX (1950)	Se caracteriza por el trazado de la avenida Gral. Manuel Ávila Camacho y la creación del primer fraccionamiento residencial de la ciudad	Residencial, Comercio, Instalaciones culturales y educativas, Oficinas gubernamentales.	----
Tercera etapa (E-III)	Se da al norte de la zona anterior de crecimiento	1960-1980	Se da alrededor del volcán Macuiltépetl Es una urbanización caracterizada por barrancas, con suelo de bajo costo con una dotación de infraestructura deficiente.	Asentamientos de tipo popular y vivienda estatal	Es el primer momento de gran expansión urbana, la ciudad duplica su tamaño.

Fuente: PDMX 2005-2007:35-38.

Se ha llegado a la conclusión de que no se puede hablar del desarrollo reciente que la ciudad de Xalapa experimenta sin tomar en cuenta el papel que han desempeñado en éste

²⁴ Ver el Mapa 5: Etapas de crecimiento de la ciudad de Xalapa según uso de suelo (2005-2007), capítulo III, p. 74.

las propuestas de los propietarios del suelo más valorizado de la ciudad y en particular en los terrenos formaron parte de la Hacienda “Las Ánimas”. Como ya se mencionó, el desarrollo de la ciudad se articula a procesos más amplios con los que estuvieron relacionados los terratenientes y que incluyen políticas federales, cacicazgos locales, y contactos entre los que podemos mencionar alianzas matrimoniales.

2.1.1. La Historia de la Hacienda “Las Ánimas”.

La hacienda de “Las Ánimas” y sus primeros propietarios ya han sido objeto de estudio de otros investigadores²⁵, generalmente en trabajos relacionados con el desarrollo de la industria del café en Veracruz. Con esta investigación se pretende contribuir desde otra perspectiva, y así profundizar en el papel que los propietarios originales de la hacienda, los terratenientes de larga data, han jugado en el desarrollo urbano de la ciudad de Xalapa.

Los orígenes de la Hacienda “Las Ánimas” se pueden rastrear hasta 1587 cuando era conocida bajo el nombre de “Ingenio de Nuestra Señora del Socorro”. Sin embargo, la importancia que desempeñó en la región puede adjudicarse a quienes la adquirieron en 1921 y han valorizado sus tierras de diversas maneras, resaltando que la tierra ha aumentado sus precios durante las últimas dos décadas debido en gran parte a que ha sido incorporada al desarrollo urbano de la ciudad.

²⁵ En particular, la historiadora Nelly León Fuentes en dos trabajos, en la ponencia (s.f.) “La conformación de un “imperio” cafetalero en la zona Xalapa-Coatepec: un burgués y su “lucha” por la tierra”; y en su tesis de maestría (1983), *Conformación de un capital en torno a la cafecultura en la región de Xalapa-Coatepec: 1890-1940*.

Tabla 3
Antecedentes de propiedad de la Hacienda “Las Ánimas” (1572-1921).

Año	Nombre	Propietario	Ocupación
1572	Xallateco	Español, no aparece nombre	Venta
1587	Ingenio de Nuestra Señora del Socorro, ó Trapiche de Xalatengo	Alonso García de la Torre	Ingenio
1600 ²⁶	Trapiche de Xalatengo	Baltazar Vázquez de Herrera	Ingenio
1608	Trapiche de Xalatengo	Francisco Pérez Romero	Plantación de caña, ingenio y ganado
1795	Las Ánimas (Ingenio viejo)	Primo Rivera	Plantación de caña y ganado
1802	Las Ánimas (Ingenio viejo)	Pablo Rivot	Plantación de caña y ganado
1889 ²⁷	Las Ánimas	José María Gorozpe y Llera	Plantación de caña y ganado
1915	Las Ánimas	José A. Gorozpe	Plantación de caña y ganado
1919	Las Ánimas	Miguel Ángel Cordera	Plantación de caña y ganado
1921	Las Ánimas	Justo Félix Fernández López ²⁸	Plantíos y beneficio de café.

Fuente: Bermúdez (1988:67), León Fuentes (2009) y Campos (2010).

El patriarca de la familia Fernández empezó como minifundista en la ciudad de Coatepec y sus periferias (ciudad a la que llegó en 1887 procedente de su natal Asturias), favorecido siempre por su conocimiento de las leyes y su capacidad de establecer relaciones sociales con la élite local (León Fuentes, s.f). Como propietario de suelo fue aumentando paulatinamente sus propiedades, ya que al disponer de dinero en efectivo aprovechó la necesidad de los otros propietarios de suelo y compró terrenos baratos que se encontraban sembrados y en producción de café, frutas y cítricos.

En 1910 se casó con la heredera del hacendado coatepecano Félix N. López con lo que afianzó su posición dentro de la burguesía agrícola-comercial de la zona. En 1921 compró a nombre de su hijo menor de edad, Justo Félix Fernández²⁹, la Hacienda “Las Ánimas”, cuyo desarrollo había estado dedicado mayormente a la producción de la caña de azúcar y en menor medida a algunos cítricos. Vale la pena resaltar que al momento de la compra la Hacienda se encontraba en pugna debido a que se había vencido la fecha del pago de la hipoteca de la que era objeto.

²⁶ No se tiene la fecha exacta.

²⁷ Ésta no es la fecha de compra, es muy probable que este dueño obtuviera la hacienda mucho antes, sin embargo a partir de esta fecha se tiene la seguridad de que le pertenecía.

²⁸ Aun cuando Justo Félix aparece desde 1921 como el dueño, la transacción es realizada por su padre Justo Fernández González por ser éste menor de edad al momento de la compra.

²⁹ A partir de aquí nos referiremos a Justo F. Fernández como el propietario de la Hacienda “Las Ánimas”.

Tabla 4
Colindancias de la Hacienda “Las Ánimas” al momento de su compra en 1921³⁰.

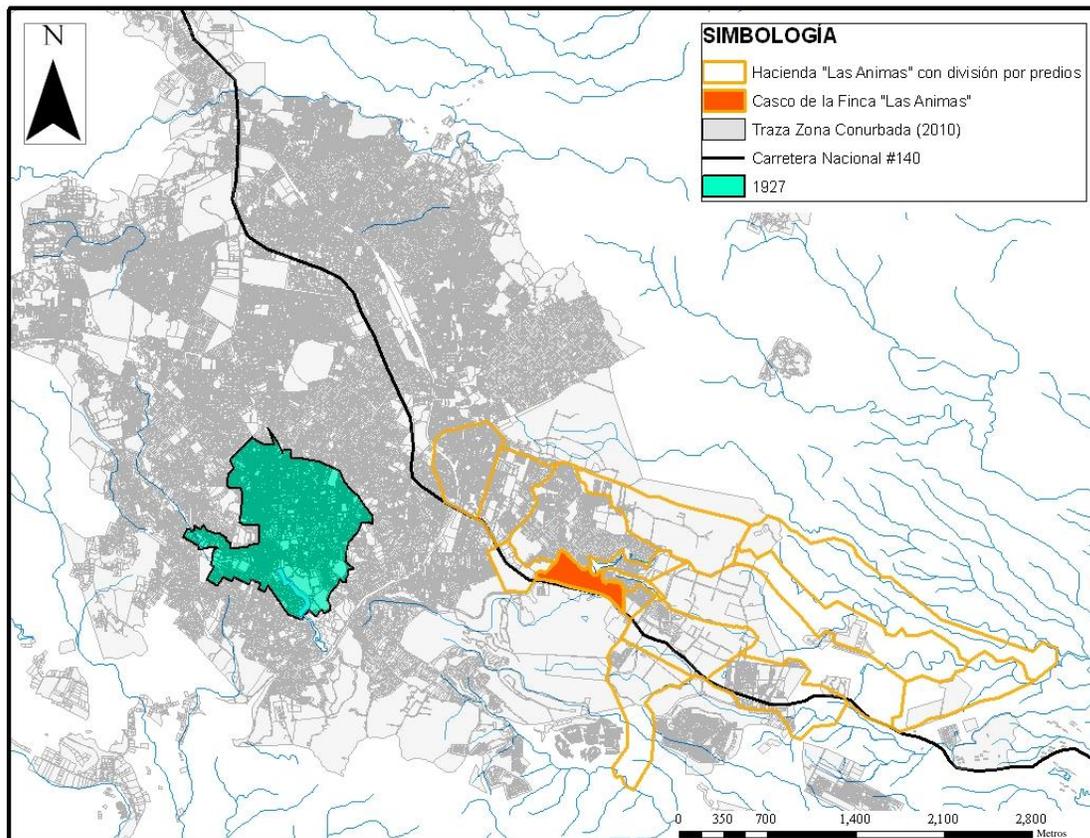
Dirección	Especificaciones:
Al sur	Las tierras que fueron de las haciendas de Pacho, Quimapan y El Encero.
Al norte	La hacienda de La Palma o El Castillo y la hacienda de Lucas Martín y el río Agua Santa.
Al poniente	La casa de don Juan Barrios y Ponciano Rodríguez.
Al sureste	Las tierras compradas por Antonio María de Mendoza, desde la mahonera de la casa de Badillo hasta la confluencia de los ríos de Las Ánimas y de Agua Santa.

Fuente: Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921.

De acuerdo al RPPPX, en 1921 fueron adquiridos los predios de Agua Santa y Las Trancas de Pacho que en conjunto con la Hacienda “Las Ánimas” formaban una sola unidad agrícola desde tiempo atrás. Así los Fernández adquirieron mil trescientas cincuenta y dos hectáreas (1352.00 h.), que dedicaron a partir del momento de su adquisición al cultivo de café. Para la década de los treinta, el beneficio de café de “Las Ánimas” se había convertido en el más grande del país (en ese momento tenía la capacidad para producir más de 170,000 quintales de café al día (León Fuentes, s.f.)) de modo que la alta productividad de la Hacienda, era razón suficiente para retener la tierra.

³⁰ El registro de la compra de la Hacienda Las Ánimas corresponde al Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921, en la que aparece una descripción detallada de las colindancias de la Hacienda al momento de su compra.

Mapa 2
Extensión de la Ciudad de Xalapa y de la Hacienda “Las Ánimas” en 1921³¹.



Fuente: Elaboración propia en base a varios estudios históricos de la zona, Palma (2002) y RPPPX.

Vale la pena resaltar que al momento de la adquisición de la Hacienda “Las Ánimas” por parte del patriarca de la familia Fernández, la superficie territorial de la misma era casi cuatro veces el área ocupada por la ciudad de Xalapa –en ese momento la superficie urbana era de alrededor de 300 hectáreas. Lo anterior deja clara la capacidad de compra del terrateniente y el papel que desempeñaba en la sociedad xalapeña. Además permite precisar que la lógica con la que se realizó la adquisición de la hacienda fue ajena al posterior crecimiento que experimentara la ciudad.

Como puede verse en el mapa 2, al momento de su adquisición, la Hacienda “Las Ánimas” se encontraba localizada en las afueras de la ciudad de Xalapa, aproximadamente a 4.5 kilómetros desde la periferia hasta el Casco de la Hacienda. En éste se encontraba el trapiche, cuando el giro de la hacienda era la producción de caña, y es donde se ubicaría el

³¹ La Hacienda “Las Ánimas” es adquirida por la familia Fernández en 1921.

beneficio seco de café y la casa principal de la familia Fernández. De la fecha de adquisición de la Hacienda “Las Ánimas” en 1921 a mediados de los años treinta, sus terrenos se destacaron por la cuantiosa producción cafetalera que generaban, situación que motivo a sus dueños a mantener la posesión de las tierras y a defenderlas lo más posible del reparto agrario. Esta última situación se modificaría con la caída de la producción cafetalera de finales de los ochenta.

Ésta no era la primera hacienda de la familia, entre sus fincas se encontraban Santa Fe, Chihualtepec, Navia, Mabobo, Buena Vista, Tres Cuartillas, Marsellesa, Tierra Caliente, Cañal Viejo, El Encanto y El Trianon todas en el municipio de Coatepec; y Miramar, en el municipio de Misantla (Campos, 2010). Sin embargo dada su presencia en la producción de café la Hacienda “Las Ánimas” se volverá el pilar fundamental del desarrollo económico del terrateniente y el recurso simbólico que propiciara la capacidad familiar de capitalización tanto en los negocios y la política como en lo concerniente al tema de interés: el desarrollo urbano de la capital veracruzana. No es del todo clara la cantidad de predios en que llegó a estar dividida la Hacienda mientras mantuvo su extensión original en poder de la familia Fernández, sin embargo en la tabla 5, se presenta una aproximación, con su relativa extensión en hectáreas y con los usos que predominaban en cada predio.

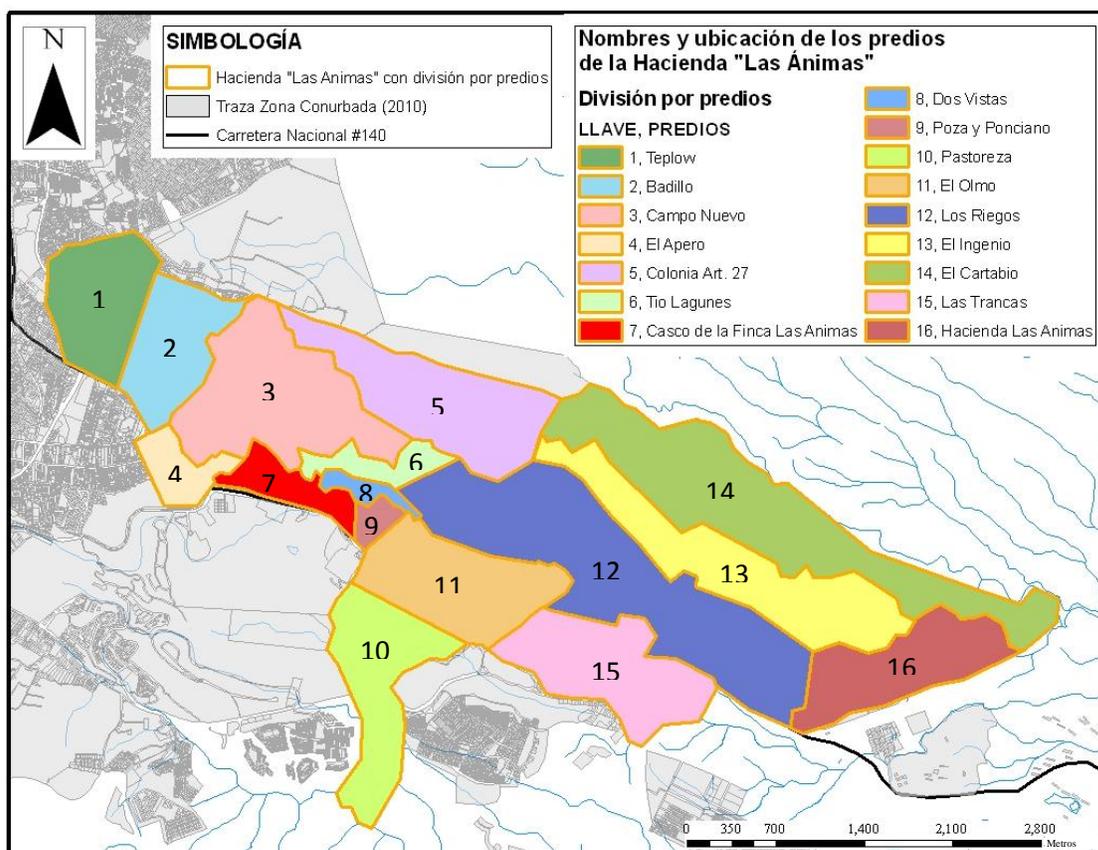
Tabla 5
División de predios de la Hacienda “Las Ánimas”.

Predio	Superficie (Has.)	Uso predominante
Cartabio	127.00	Siembra de café y naranja
Dos Vistas	8.20	---
Los Riegos	92.00	Siembra de café y naranja
Poza y Ponciano	46.22	Siembra de café y naranja
Olmo Viejo	22.62	Siembra de café y naranja
Casco de la Hacienda	6.00	---
Pastoressa	125.00	Siembra de café y naranja
Cafetal Nuevo o Campo Nuevo	141.00	Siembra de café y naranja
El Olmo	50.00	Agostadero
Potrero Intermedio (Potrerillo o Tío Lagunes)	82.00	Agostadero
Potrero del Este	572.00	Agostadero
Total	1272.04	

Fuente: inscripción número 991 del año de 1973, Registro Público de la Propiedad Privada de Xalapa y con datos de León Fuentes (1983).

La información sobre el número y la superficie de los predios varía según la fuente, de manera que el mapa del polígono de la hacienda “Las Ánimas” y su división por predio es una interpretación basada en los estudios históricos de la zona. Además de los predios que figuran en la tabla 5, otras fuentes mencionan también los predios de El Éxito, La Rosa, La Reina, El Capulín, El Modelo y Matamoral. Sin embargo no se contó con la información suficiente como para ubicarlos físicamente en el mapa de la zona. Es posible que su nombre haya cambiado con el tiempo o que su territorio haya sido absorbido por otros predios.

Mapa 3
División de la Hacienda “Las Ánimas” por predios.

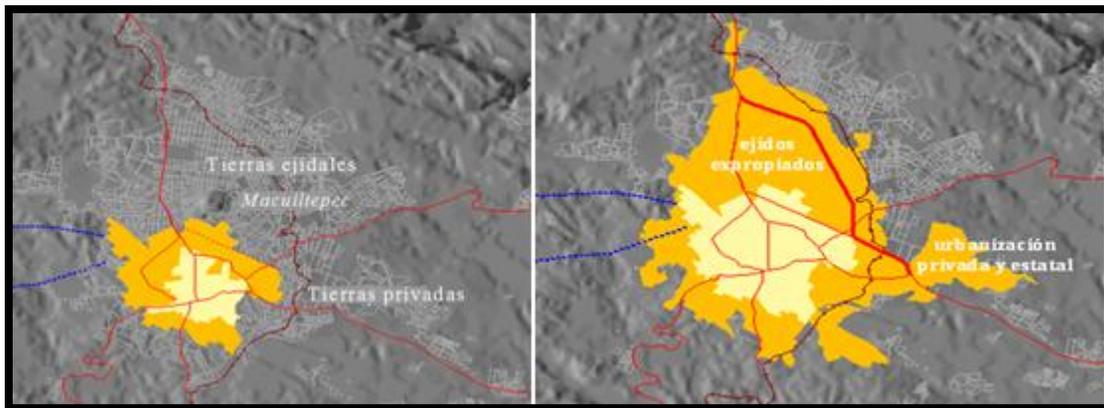


Fuente: Elaboración propia con base en estudios históricos (León, s/f) y planos históricos a los que se tuvo acceso en el Archivo Histórico Municipal de Xalapa.

2.2. Expansión urbana, valorización y propiedad del suelo en la Hacienda “Las Ánimas”.

La incorporación de suelo al desarrollo urbano en el caso particular de la ciudad de Xalapa responde a dos lógicas: una para la zona norte de la ciudad y otra para la zona sur.

Ilustración 2
Expansión urbana según tenencia de la tierra 1895-1950 y 1950-1980³²



Fuente: Palma (2002)

La primera se da sobre terrenos con propiedad social, donde se construyó vivienda popular con gran densificación, la mayoría de las veces sin planeación (algunas de las colonias ubicadas en esta latitud se construyeron sin tener los permisos adecuados y muchas están sobre terrenos no aptos, como cerros que pueden sufrir deslaves o que no cuentan con las instalaciones de infraestructura mínimas; como drenajes, tendido eléctrico o pavimento). Mientras que el crecimiento de la zona sur se realiza sobre suelo privado que se ha ido urbanizando como resultado de la introducción de infraestructura y el crecimiento comercial de la ciudad. En esta zona, sobre todo al sureste se encuentran la mayor parte de los desarrollos formales de la ciudad, y allí se ubican los grandes desarrollos inmobiliarios tanto comerciales como habitacionales.

³² Ambos mapas fueron tomados de Palma (2002), “Xalapa entre los siglos XVIII y XX: expansión de la ciudad y lógicas del libramiento vial urbano”. En el estudio aparecen dos mapas más, los cuatro mapas aparecen en el apartado Apéndice metodológico II, de esta tesis.

De manera que la zona sureste de la ciudad es la que aparentemente tiene la mayor valorización, en esta se encuentran: tres de las cuatro Plazas Comerciales de la ciudad (Plaza Crystal, Plaza Ánimas y Plaza Américas Xalapa), la Central de Autobuses –CAXA- la Central de Abastos, ocho distribuidores automotrices (Volkswagen, Renault, Peugeot, Chrysler, Mitsubishi, Nissan, Seat y Toyota), varias tiendas de autoservicio (Superama, Sam’s Club, Home Depot, Office Depot, Office Max, Chedraui, Costco, etc.). Además equipamientos urbanos como son: cuatro planteles de educación superior (Universidad de Xalapa y Universidad Anahuac-campus Xalapa, el Instituto Tecnológico Superior de Xalapa y el Instituto Superior de Música del Estado de Veracruz), varias oficinas de gobierno (SCT, SEP, SEGOB, SAGARPA, ORFIS), el edificio de oficinas particulares conocido como “Torre Ánimas” y una sucursal del hospital “Los Ángeles”. La mayor parte de las instalaciones mencionadas se encuentran en las inmediaciones de la Carretera Federal #140, en un tramo de aproximadamente 8km. Este es el suelo que nos interesa, ya que sobre esta parte de la ciudad se encuentra el mayor crecimiento económico y urbano. En los últimos veinte años esta se ha convertido en la zona de mayor valorización en toda la ciudad.

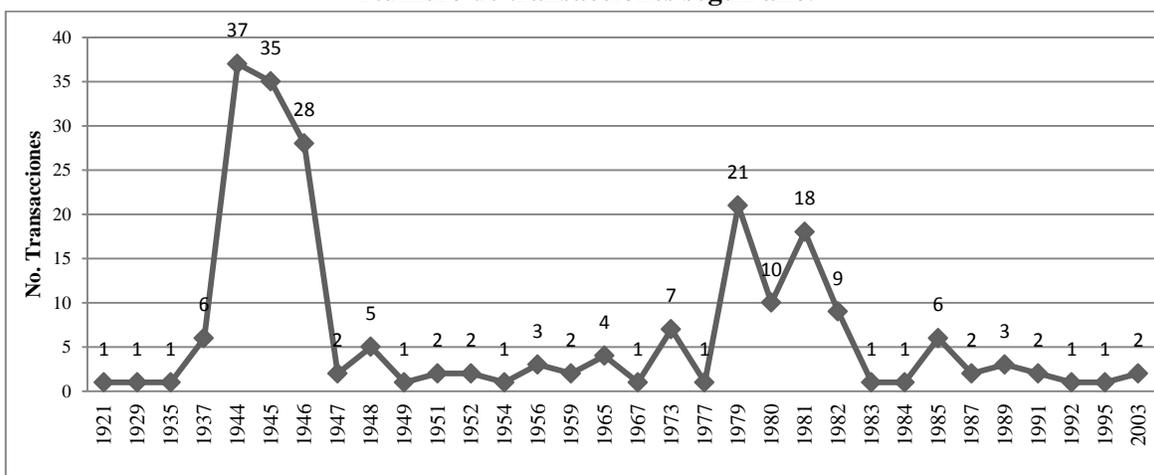
Aunado al desarrollo comercial, esta zona de la ciudad ha resultado tener una gran proyección para desarrollos inmobiliarios sobre todo los de tipo residencial y varios conjuntos cerrados. Los más representativos dentro de este auge inmobiliario residencial son los siguientes: Las Ánimas, Diamante Ánimas, Fuentes de Las Ánimas, Jardines de Las Ánimas, Loma de Las Ánimas, Loma de Oro Las Ánimas, Lomas altas Las Ánimas, Obelisco Las Ánimas, Pedregal de Las Ánimas, La Marquesa Ánimas, Rincón de la Marquesa, Residencial Real del Bosque, Residencial Atenas, Residencial Del Lago, Residencial Olmos de Las Ánimas, etc.

Esta zona además cuenta en su gran mayoría con un régimen de propiedad privada, concentrada en manos de grandes terratenientes. Como ya mencionamos la Hacienda de “Las Ánimas” en particular ha pertenecido desde principios del siglo pasado a una sola familia, situación que se corrobora al tener acceso al registro público de esta propiedad. De acuerdo a la revisión de la escritura del RPPPX a partir de 1921, y hasta 2010, se habían realizado 219 transacciones sobre la propiedad original que van desde la escritura hasta expropiaciones, hipotecas, ventas, donaciones otorgamientos de uso y notas previas a

ventas. Además el documento revisado contiene información sobre la extensión en hectáreas (algunas veces en metros cuadrados) relativas a cada transacción, los precios de venta y el nombre de los nuevos propietarios.³³

A partir del registro se construyó una base de datos y se realizó un primer análisis buscando patrones del número de transacciones, las hectáreas y los años en los que fueron realizadas.

Gráfica 1
Número de transacciones según año.



Fuente: Elaboración propia.

Las transacciones se capturaron por fecha y con la información del precio y las hectáreas. A partir de la base de datos pudimos identificar las frecuencias y por lo tanto la existencia de patrones en el fraccionamiento del suelo de la Hacienda “Las Ánimas”.

En la gráfica 1, destacan dos periodos por el gran número de transacciones que se realizaron en estos, el primero inmediatamente posterior a la segunda guerra mundial y el segundo unos años antes de la crisis de la deuda de 1982. Sin embargo para el análisis se encontró que era más útil dividir las transacciones en cuatro periodos, en relación a momentos históricos de índole nacional e internacional.

En la tabla 6, aparece la periodización con el número de transacciones y las hectáreas transferidas por periodo. Este análisis muestra que las transacciones varían mucho en cuanto a las hectáreas implicadas. En el primer periodo (1921-1940) tan solo se realizan

³³ El registro de la compra de la Hacienda Las Ánimas corresponde al Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921, de esta se obtuvo la información referente a las transacciones que se dieron sobre este suelo.

8 transacciones en las que se transfirieron casi 498 hectáreas, mientras que en el periodo siguiente donde se realizaron 112 transacciones se transfirieron 520 hectáreas; tan solo 22 hectáreas más con una diferencia de 104 transacciones.

Tabla 6
Número de transacciones según periodo (1921-2003)

Periodo	Transacciones	Has	%
1921	Transacción original	1352.00	100
1921-1940	8 ³⁴	498.23	36.85
1941-1953	112	520.89	38.53
1954-1972	10	6.05	0.45
1973-2003	62	78.99	5.84
Total (1921-2003)	192³⁵	1104.16	81.67

Fuente: Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921.

Para 2003 el 82% del terreno original de la Hacienda “Las Ánimas”, había sido sometido a algún tipo de transferencia, sin embargo el análisis de estas parece indicar que el terrateniente original nunca perdió el control del suelo.

2.2.1. Las transacciones y los procesos nacionales.

Se buscó conectar las transacciones con los procesos nacionales de mayor importancia, tomando en cuenta tres cortes históricos basados en Appendini y Almeida (1983), y cuya clasificación corresponde a un estudio sobre el reparto agrario a nivel nacional. Debido al gran número de transacciones realizadas durante la contra reforma, así como al comportamiento de las transacciones, dividimos esta etapa en dos, lo que dio como resultado una periodización en cuatro momentos.

Aún cuando el texto de Appendini y Almeida (1983), se refiere mayormente a los problemas del campo y a la relación entre el desarrollo agrícola y el industrial, los cortes históricos que usan las autoras para su análisis parecen ser útiles para éste estudio, ya que se pretende relacionar la caída del desarrollo agrícola con el apogeo y crecimiento de la

³⁴ Una de estas transacciones es la referente a la expropiación de 526.52 has. en el año de 1935, sólo se contabilizaron 148.77 has. ya que en la inscripción número 1557 de fecha 13 de marzo de 1959 se aclara que en el año de 1935 tan solo se expropiaron 148.77 has. y no las 526.52has. reportadas originalmente.

³⁵ Se cuentan tan sólo 192 de las 219 transacciones originales, porque para la tabla no se está tomando en cuenta las transacciones en las que no se modificó la superficie, como en las notas previas a venta, las escrituras y las hipotecas.

ciudad de Xalapa. Al parecer estos procesos se interrelacionan también con las estrategias de retención o transferencia del suelo por parte de los terratenientes.

Tabla 7
Procesos nacionales del desarrollo agrícola.

Periodo	Características
Reforma Agraria: 1920-1940	<ul style="list-style-type: none"> • Creación del ejido (ley del 6 de enero). • Repartición de grandes propiedades entre los campesinos y redistribución de la población rural. • Se limita el poder de la oligarquía terrateniente (expropiación de tierras) y del capital extranjero. • Se crea el Banco de Crédito Ejidal y se promueve la tecnificación agrícola.
Segunda Guerra Mundial y Unidad Nacional. 1940-1958	<ul style="list-style-type: none"> • El reparto de tierras deja de ser prioritario (contra reforma). • Se protege a la propiedad privada y se recupera el derecho de amparo frente a las peticiones de afectación de los ejidatarios. • Grandes inversiones públicas mejoran la productividad del sector (riego, maquinaria, y comunicaciones). • Es el sector de la economía que crece a un ritmo más acelerado y que genera más divisas. • Neo latifundio.
Desarrollo estabilizador. 1958-1970	<ul style="list-style-type: none"> • Se re-direcciona el apoyo público del campo a la industria. • Disminución de la inversión privada en la agricultura. • Grandes migraciones campo-ciudad.
Crisis del desarrollo Estabilizador 1970-1985	<ul style="list-style-type: none"> • Disminuye el flujo de divisas proveniente del sector agrícola. • El fuerte endeudamiento externo, limita aún más el gasto público en el sector. • Estancamiento de la producción agrícola.
Apertura comercial y consolidación del Modelo Neoliberal 1985-2000	<ul style="list-style-type: none"> • Liberalización del comercio, reducción de aranceles y subsidios, y eliminación de controles de precios. • Se privatiza una gran parte de las empresas paraestatales (desaparece Inmecafé). • Se finaliza el reparto agrario y se modifica la ley permitiendo, entre otras cosas la enajenación.

Fuente: Elaboración propia a partir de Solís (1999) y Angeles (2004).

En combinación, las tablas 6 y 7 ilustran la existencia de una correspondencia entre la división de la propiedad del suelo de la Hacienda “Las Ánimas” con los cortes históricos identificados por Appendini y Almeida (1983). Estos procesos son de gran ayuda para establecer relaciones como veremos a continuación.

2.2.1.1. El reparto agrario

Antes de hablar del reparto agrario hace falta situar las condiciones previas que prevalecían entre los hacendados, en especial aquellos que dedicaron sus suelos a la producción de café.

Durante los primeros años del siglo XX los propietarios privados de tierras, fueron favorecidos por el caudillo revolucionario Venustiano Carranza, quien a cambio de apoyo para su campaña protegió sus terrenos del reparto agrario.

En el estado de Veracruz, el gobernador Adalberto Tejeda (gobernador de Veracruz por dos periodos, el primero de 1920 a 1924 y el segundo de 1928 a 1932) participó de manera activa en los problemas referentes a la tenencia de la tierra al fin de la Revolución, estos tiempos resultaron ser muy álgidos debido a los cambios sociales que trajeron aparejados. Tejeda, quien tenía una ideología socialista y buscaba la reivindicación de las tierras a las comunidades indígenas así como beneficiar a los pequeños propietarios, favoreció las organizaciones campesinas y promovió la suscripción del Acta Constitutiva de la Liga de Comunidades Agrarias del Estado de Veracruz, que tuvo lugar el 23 de marzo de 1923. Si bien aprovechó la revuelta “delahuertista” para armar a los agraristas y obreros para la defensa de Xalapa, al fin de ésta no buscó el desarme de los campesinos veracruzanos, lo que sentó las bases antagónicas entre su gobierno y el gobierno federal. Tales condiciones favorecieron una disputa por la tierra que llevó a enfrentamientos entre los terratenientes y los solicitantes de ejidos. Si bien los campesinos de Veracruz tenían de su lado al gobernador Tejeda, los terratenientes del lugar contaban con guardias blancas de carácter local para la defensa física de sus tierras y además, con el apoyo del presidente Álvaro Obregón (1920-1924), quien había solicitado explícitamente que se suspendiera la entrega provisional de tierras de los terratenientes veracruzanos a los campesinos (Corzo, 2001).

En el caso particular del suelo de la Hacienda “Las Ánimas” se encontró que durante el reparto agrario (1936-1938) el suelo de la Hacienda no fue afectado. Su propietario mostró una gran capacidad para mantener sus tierras casi en su totalidad ante las acciones de repartición implementadas a nivel nacional y basadas en la reforma agraria. Tal como consta en el RPPPX, entre 1921 y 1940 sólo se realizaron 8 transacciones de terrenos pertenecientes a la Hacienda, dos de las cuales están registradas como expropiaciones, una por 36 hectáreas sobre los suelos de Agua Santa, y otra, por 526 hectáreas dentro de los suelos de la Hacienda de “Las Ánimas”. Los suelos de la Hacienda fueron afectados

mínimamente por la expropiación agraria porque el rancho de Agua Santa³⁶ aunque había sido adquirido en conjunto con la Hacienda “Las Ánimas” no pertenece a la misma. Además, de las 526 hectáreas expropiadas, en realidad solo se ejecutó una parte de esa expropiación: 148 hectáreas ubicadas en el predio La Pastoressa, a favor del ejido La Estanzuela. Se trataba de suelos de agostadero³⁷, que al ser considerados tan poco productivos para la agricultura representaron una pérdida mínima para la extensión territorial de la hacienda “Las Ánimas”. Las otras seis transacciones realizadas durante este periodo (1921-1940) fueron 5 ventas y una escritura³⁸ que significaron una superficie de 500 hectáreas.

La década de 1930 fue complicada para el terrateniente. La muerte de su padre coincidió con la petición de dotación de tierras, de los campesinos de la Estanzuela, quienes querían afectar la Hacienda “Las Ánimas” en 526.52 hectáreas. Para esta fecha Justo Félix Fernández seguía siendo menor de edad³⁹, por lo que su madre nombró a su tío Juan López Báez como su apoderado legal. Campos, resalta la siguiente anécdota: “En los tiempos del reparto agrario, don Juan desarrollaría algunas estrategias verosímiles y otras verdaderamente impensables, para protegerse de los despojos; como aquella en que se vistió de sacerdote para resguardar el capital de la familia” (2010:31). Muchas de las estrategias que el terrateniente aplicaría a su mayoría de edad, para la defensa del suelo de la Hacienda “Las Ánimas”, serían resultado de la gran influencia que ejerció en él su tío materno.

La posesión de hipotecas a su favor fue uno de los recursos que utilizó el terrateniente original para retener el suelo de la Hacienda “Las Ánimas” y defenderlo de la Reforma Agraria. El tener bajo su poder e influencia varias de las Haciendas de la zona, le permitió desviar las demandas explícitas sobre su propiedad hacia las propiedades de sus deudores (León Fuentes, 1983). Un ejemplo de esta estrategia fue lo ocurrido en 1930,

³⁶ Se desconoce la extensión ocupada por este rancho, al ser adquirida como una unidad agrícola en conjunto con la Hacienda “Las Ánimas” y con los terrenos de las Trancas, en el registro de compra no se especifica su superficie.

³⁷ Agostadero es un terreno donde pasta el ganado. Lugar cuya vegetación consumen los animales como alimento junto con otros elementos que encuentran y que necesitan para subsistir. Definición tomada del Glosario de Términos de Desarrollo Urbano SEDESOL (Glosario2000sedesol.pdf).

³⁸ La Hacienda “Las Ánimas” se escrituró en 1937 a nombre de Justo Félix Fernández, que aunque siempre fue el propietario era menor de edad hasta ese momento.

³⁹ Justo Félix Fernández López nació en Coatepec el 11 de noviembre de 1914, aunque es criado en la ciudad de Xalapa (Campos, 2010:28).

cuando los campesinos de la Estanzuela solicitaron al gobierno del estado de Veracruz una dotación de suelo por un total de 1,282.48.69 hectáreas que afectaría varias propiedades de la zona, de las cuales 526.51.92 hectáreas correspondían a la Hacienda “Las Ánimas” y 100 hectáreas a la Hacienda “El Encero”⁴⁰, ésta última se encontraba hipotecada a favor de los Fernández desde 1925. Finalmente, el reparto terminó siendo de la siguiente manera: 148 hectáreas del predio Pastoressa perteneciente al conjunto territorial de la Hacienda “Las Ánimas” y 383.51.92 hectáreas pertenecientes a la Hacienda “El Encero”. En la inscripción 1557 de fecha 13 de Marzo de 1959, dentro del Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921 se reporta lo siguiente:

“Según Oficio número 1557, de fecha 6 del actual, girado por la Sección de Información y Trámite de la Delegación del Departamento Agrario en ésta ciudad, se hace constar, para todos los efectos correspondientes que la finca de las Ánimas propiedad del señor Justo Félix Fernández a que se refiere ésta inscripción, después de tomadas en cuenta las afectaciones que se le han hecho, así como cambios en el régimen de la propiedad le queda una superficie de 300 Has, de terrenos de agricultores con plantaciones ordenadas de café y naranjo más 11 Has., ocupadas por el casco y anexos de la finca.- Se declara así mismo que en la afectación llevada a cabo en dicha hacienda según decreto Presidencial publicado en la Gaceta Oficial del Estado con fecha 10 de Octubre de 1935, se le afectaron 148-77-00 Hectáreas y no las 526-51-92 Hectáreas que figuran en la nota marginal número 94.”⁴¹

Cabe señalar que de todos los intentos de los campesinos de los alrededores por afectar los suelos de la Hacienda “Las Ánimas”, la afectación mencionada fue la única que se llevó a cabo, además de realizarse sobre suelos poco aptos para la agricultura.

Por otro lado, como resultado del apoyo estatal veracruzano a las organizaciones sindicales, a partir de 1920 el sindicato de San Bruno⁴², que buscaba unificar a la clase trabajadora, se propuso organizar también a los campesinos de la zona. Así en conjunto con la CROM, solicitaron una dotación de 3,065 hectáreas que beneficiarían a 613 familias; y

⁴⁰ Que fuera propiedad de Antonio López de Santa Anna, presidente de México en once ocasiones entre 1833 y 1855.

⁴¹ Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921

⁴² Este sindicato fue creado por los obreros de la fábrica textil de “San Bruno” a finales del siglo XIX durante el corto apogeo de las industrias textiles en la ciudad.

afectarían varias propiedades privadas. En particular solicitaron que les fueran donadas 445 hectáreas pertenecientes a la Hacienda “Las Ánimas”.

La estrategia llevada a cabo por el terrateniente propietario de la Hacienda “Las Ánimas” para evitar que ésta fuera afectada, fue resaltar la distancia territorial entre el suelo de la Hacienda y la ciudad y los daños que resultaron de los conflictos bélicos desarrollados en la zona durante la Revolución⁴³ (León Fuentes, s.f.:17). León Fuentes reporta que en respuesta a la negativa del Presidente de la República, Álvaro Obregón, a concederles una dotación de tierra, durante abril de 1922; un grupo de campesinos avocindados ocuparon terrenos pertenecientes a la Hacienda “Las Ánimas” para desarrollar en ellos trabajos agrícolas (León Fuentes, s.f.:16 y 18), en su mayoría siembra de productos para el consumo familiar. Por lo que para resguardar la superficie de la hacienda, el terrateniente recurrió al uso del ejército federal y a la creación de guardias blancas para proteger su propiedad de invasiones por parte de los campesinos inconformes. Además de que ocupó el recurso legal del amparo.

Además de las estrategias antes mencionadas para defenderse del reparto agrario, el apoderado del terrateniente⁴⁴ -Juan López Báez- propició la venta y donación, entre sus trabajadores leales y amigos, de algunos terrenos ubicados en los límites periféricos de la Hacienda “Las Ánimas”, con el fin de crear una barrera de pequeña propiedad⁴⁵ que al rodear a la Hacienda sirviera de escudo contra las demandas de los ejidatarios (Campos, 2010).

A pesar de la negativa por parte del gobierno federal a las peticiones de suelo sobre la zona, algunos de los trabajadores de la Hacienda comenzaron a organizarse; a lo que el terrateniente (que para entonces ya contaba con la mayoría de edad), respondió hábilmente con la creación de un sindicato de trabajadores, con donaciones de parcelas tanto a trabajadores como a amigos cercanos y con otorgamientos de terrenos y ventas a particulares (estas podrían considerarse simuladas debido a los datos inexactos encontrados en los registros públicos de dicha propiedad). También recurrió al uso de figuras legales como el amparo federal (que aplico en varias ocasiones en contra de resoluciones tomadas

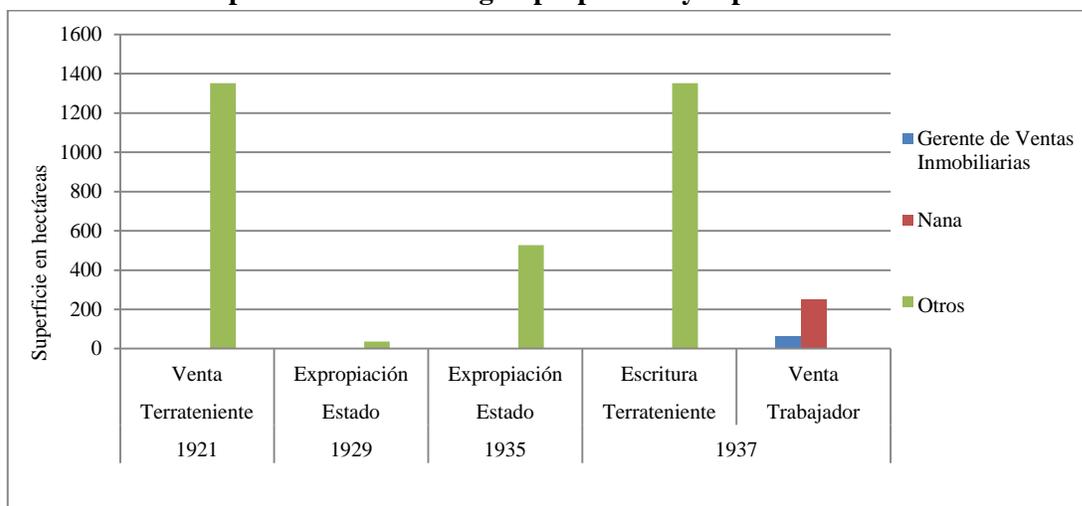
⁴³ Aunque tales daños no afectaron directamente al terrateniente, ya que durante el conflicto bélico, aun no era propietario de la Hacienda “Las Ánimas”.

⁴⁴ A la muerte de Justo Fernández González y por ser aún menor de edad Justo Félix Fernández López, la madre de este nombra a su hermano Juan López Báez como apoderado legal de su hijo.

⁴⁵ La extensión de la pequeña propiedad iba de las tres hasta las quince hectáreas (Campos, 2010: 32)

por el gobernador del estado). Además de llevar a cabo una alianza matrimonial con la sobrina y ahijada del entonces Presidente de la República, Manuel Ávila Camacho; situación que lo emparentó tanto con la élite política nacional como con otros grandes terratenientes locales y nacionales.⁴⁶

Gráfica 2
Tipo de transacción según propietario y superficie transferida.



Fuente: Elaboración propia.

En la gráfica 2, se muestra el tipo de transacción, la superficie transferida en hectáreas y el tipo de propietarios involucrados en ellas en durante el primer periodo, entre 1921 y 1940. En este periodo aparecen dos transacciones realizadas por el terrateniente, la primera en 1921 fue la adquisición de los terrenos de la Hacienda “Las Ánimas” y la segunda fue la escritura de estos al cumplimiento de la mayoría de edad del terrateniente. Solamente se realizan dos ventas a trabajadores del terrateniente.

Además de las transacciones realizadas por el terrateniente, sus propiedades fueron afectadas por dos expropiaciones, una en 1929 por 36.459 has., y otra en 1935 por 526.5192 has. La primera se realizó sobre los terrenos de Agua Santa y la segunda terminó afectando a la Hacienda “Las Ánimas” en tan solo 148 has., ya que el terrateniente logró desviar el resto de la afectación hacia las tierras de “El Encero”.

⁴⁶ Nelly León Fuentes, en la ponencia “La conformación de un “imperio” cafetalero en la zona Xalapa-Coatepec: un burgués y su “lucha” por la tierra”.

En la biografía del terrateniente se hace referencia a la estrategia de las donaciones como defensa de la reforma agraria, sin embargo en los datos encontrados en el RPPPX no se encontró ninguna donación registrada durante tal periodo. En esta misma fuente⁴⁷ se mencionan una serie de donaciones de terreno para reafirmar el carácter filantrópico del terrateniente, sin embargo las donaciones a las que se refieren en tal libro no coinciden con la información encontrada en el RPPPX. Coinciden los nombres, las hectáreas transferidas e inclusive el número de transacción, pero en el RPPPX aparecen como ventas en lugar de donaciones.

En total las 8 transacciones que se realizaron entre 1921 y 1940 representaron una disminución del 37% de la superficie de la Hacienda “Las Ánimas”. La disminución de tal extensión de suelo de la superficie de la Hacienda en 19 años parecería significativa. Sin embargo, al realizar un análisis más detallado de los beneficiarios de las transacciones realizadas en el periodo referido, encontramos que las cinco ventas llevadas a cabo en este periodo, suman en conjunto una superficie de 313 hectáreas. Y fueron adquiridas por tan solo 2 de sus trabajadores cercanos. De estas 313 hectáreas, 62 se ubican en los predios El Aperio (ubicado en el mapa 2 con el numero 4) y El Pobrerillo⁴⁸ que fueron adquiridas por el entonces gerente de ventas inmobiliarias de la planta industrial “Las Ánimas”, empresa dedicada a la exportación de café. Las restantes 251 hectáreas se encuentran repartidas entre los predios El Cartabio, El Ingenio y La Pastoressa, y fueron adquiridos por la que fuera la nana del propietario original. Esta situación ha llevado a algunos historiadores a afirmar que algunas de las transacciones fueron ficticias.

El biógrafo de Justo Félix Fernández adjudica la salvación de los terrenos, pertenecientes a la Hacienda “Las Ánimas”, del radical reparto agrario llevado a cabo por el gobernador del estado de Veracruz Adalberto Tejeda (1920-1924 y 1928-1932), a la existencia de una relación de respeto entre éste y la madre del terrateniente, Rosaura López Báez (Campos, 2010:20). Esto es un reconocimiento del capital social y político con el que ha contado el propietario de la Hacienda “Las Ánimas”, condición que le otorgó un habitus particular que le permitió utilizar sus recursos de manera consciente. Así, a pesar de que el

⁴⁷ En el apartado “El don de donar” (Campos, 2010:239) aparece una tabla en la que se muestran las supuestas donaciones en relación al registro público de la propiedad privada referente a la Hacienda “Las Ánimas”. (Ver Apéndice metodológico 1, p. 103.).

⁴⁸ Se desconoce la ubicación física de este predio.

estado de Veracruz se encontraba en la vanguardia de la reforma agraria a nivel nacional, hubo terratenientes que no vieron afectadas sus tierras o cuya afectación fue menor.

Precisamente, el caso específico de la Hacienda “Las Ánimas” es interesante a los estudios sobre los usos del suelo porque sus propietarios para evitar que sus tierras fueran afectadas por la repartición agraria (que en total solicitó 900 hectáreas de las 1,352,00.00 hectáreas⁴⁹ originales) recurrieron a diversas estrategias logrando ceder tan solo 148 hectáreas (León Fuentes y Benítez en Corzo, 2001:204). Como ya mencionamos, la protección del terreno por parte del ejército federal y por guardias blancas, significa que la familia del terrateniente contó con recursos federales y con la fuerza militar del estado mexicano para la protección de sus intereses personales.

2.2.1.2. La contra reforma

Appendini y Almeida (1983) señalan que la reforma agraria y la creación de ejidos pierde prioridad a finales del gobierno de Lázaro Cárdenas (1934-1940), situación que se consolida en los dos siguientes periodos presidenciales donde de manera más clara se limita el apoyo al sector campesino y se opta por el impulso a la empresa capitalista (generalmente en manos privadas).

Si bien Medina (1978:23) menciona que de las muchas rectificaciones que se hicieron durante el gobierno de Manuel Ávila Camacho (1940-1946), a las políticas cardenistas, sin lugar a dudas una de las más importantes se refería a la reforma agraria, Appendini y Almeida (1983:163) aclaran que las políticas alternativas a la Reforma Agraria no provocaron un estancamiento como tal de la misma, pero sí significaron un freno a las medidas que apoyaban directamente al sector ejidal y a la creación de nuevos ejidos. Así se procuró el desarrollo agropecuario a través de la consolidación de los empresarios agrícolas (los cuales podían ser además latifundistas). Este hecho coincide a la perfección con el desarrollo particular de la Hacienda “Las Ánimas”, que a partir de 1940 no volvió a tener ningún proceso que afectara su suelo para su incorporación a los ejidos. Vale la pena llamar la atención en este punto a la unión matrimonial que se dio justo en ese año entre Alicia Ávila Richardi, sobrina y ahijada de Manuel Ávila Camacho (Presidente de la República Mexicana, durante el periodo 1940-1946) con el terrateniente propietario de la Hacienda

⁴⁹ Esta extensión territorial comprende los ranchos anexos de Agua Santa y Las Trancas de Pacho.

“Las Ánimas”, Justo Félix Fernández López. Al momento del enlace matrimonial el terrateniente contaba con 26 años de edad y un matrimonio anterior. Esta segunda unión matrimonial fortaleció sus recursos tanto sociales como políticos.

En lo referente a las transacciones de tierra realizadas sobre los suelos de la Hacienda “Las Ánimas” durante el periodo de la contra reforma podemos hablar de dos momentos, el de 1940 a 1954 y el de 1955 a 1970. Durante el primer sub-periodo la Hacienda “Las Ánimas” se consolidó como productora y exportadora de café a nivel internacional. Durante este sub-periodo, en particular de 1944 a 1946, se llevaron a cabo el mayor número de transacciones con fines de dividir la propiedad en la Hacienda “Las Ánimas”. Esto es, 100 transacciones en tan solo tres años, de un total de 112 transacciones. Estas 100 transacciones representan 471 hectáreas, el 39% de la superficie original. En principio, podría concluirse que para 1946 la superficie de la Hacienda “Las Ánimas” se había reducido en un 76%. Quedando en manos de los terratenientes originales solo una superficie de 326.83 hectáreas. Sin embargo, al realizar un análisis más detallado de los compradores en tal periodo, encontramos que entre 1944 y 1952 resaltan las ventas efectuadas a trabajadores de la planta industrial “Las Ánimas” y vuelve a aparecer como compradora de grandes extensiones de suelo, la nana del terrateniente original.

Estas transacciones se especifican en la tabla 8, donde se muestran los puestos ocupados por los trabajadores, las hectáreas adquiridas por transacción y los predios en las que estas tenían lugar. En este periodo además aparece por primera vez como comprador el que será nombrado por León Fuentes (2005, s.f.), como prestanombres del terrateniente original.

Tabla 8
Compradores de tierra de la Hacienda “Las Ánimas”, (1944-1946).

Año	Comprador	Hectáreas	Predio
1944	Encargado general de almacenaje de naranja en el D:F:	2.00	No se especifica
	Primer gerente de planta industrial	15.80	El Ingenio
	Secretaria ejecutiva de Justo Félix Fernández	2.00	No especifica
1945	El capitán encargado de campos agrícolas	9.17	El Cartabio
	El jefe de Tallares	2.00	El Olmo
	Nana del propietario	2.00	El Cartabio
	Prestanombres	29.99	El Cartabio
	Primer gerente general y apoderado ⁵⁰	10.00	El Cartabio
	Primer gerente general y apoderado	6.15	El Ingenio
	Subgerente de planta industrial	2.00	El Ingenio
1946	Gerente de exportación y ventas en el país	10.00	No especifica
	Nana del propietario	10.00	No especifica
	Prestanombres	2.00	El Ingenio
	Prestanombres	4.00	El Cartabio
	Prestanombres	1.00	La finca “Las Ánimas”
	Primer jefe de compras de café cereza	10.00	No especifica
	Subgerente	18.00	No especifica
Supervisor de construcciones	10.00	No especifica	
1952	Encargado general de almacenaje de naranja en el D:F:	5.14	La finca “Las Ánimas”

Fuente: Registro Público No. 168 de la Sección Primera del Libro II del folio 469 al 182 de fecha 24 de Mayo de 1921; León Fuentes (s/f) y Campos (2010).

En resumen, la superficie total comprada por distintos personajes que se han podido identificar durante el primer sub-periodo de la contra reforma 1940-1953 suman 151.25 hectáreas, resaltando aquellos que adquirieron en una o más transacciones más de 15 hectáreas de suelo. Cuando un terreno supera las 15 hectáreas de superficie deja de ser considerado como pequeña propiedad, sin embargo llama la atención que varios de los compradores durante este periodo adquirieron propiedades que sumadas superan tal superficie. Aunque sus propiedades están localizadas en distintos predios no pueden ser considerados pequeños propietarios. Entre quienes adquirieron superficies mayores a 15 hectáreas se encuentran el primer gerente de planta industrial con 15.8 hectáreas; el primer gerente general y apoderado con 16.15 hectáreas; el subgerente de la planta industrial con 20 hectáreas, y, aquel que León Fuentes identifica como prestanombres con 37 hectáreas. Aunque la nana terrateniente, compra durante este periodo tan solo 12 hectáreas, vale la pena ser mencionada ya que en el periodo anterior había comprado más de 250 hectáreas.

⁵⁰ Además de ocupar el cargo de primer gerente general y apoderado de la planta industrial “Las Ánimas”, es identificado por Campos (2010) como primo del terrateniente original.

Durante el mandato de Adolfo Ruiz Cortines como gobernador de Veracruz (1944-1948) Justo Félix Fernández se desempeñó como presidente de la Junta de Mejoramiento Moral del municipio de Xalapa (Corzo, 2001). Este será el primer cargo público ocupado por el terrateniente pero no el único, ya que su figura no es ajena al desarrollo municipal. Durante los periodos presidenciales entre 1940 y 1952, la prioridad en cuanto a las políticas dirigidas al desarrollo económico del campo eran “la autosuficiencia en granos y la producción para la exportación” (Appendini y Almeida, 1983:137), de hecho este periodo coincide con la consolidación de la Hacienda “Las Ánimas” como una de las mayores productoras y exportadoras de café en el ámbito nacional.

Aunado a lo anterior hay que mencionar que a la par de la Reforma Agraria existieron una serie de elementos que sirvieron para proteger la gran propiedad; uno de los cuales fue la inafectabilidad de las tierras ganaderas que tuvo lugar a partir del decreto de 1937 (Appendini y Almeida, 1983:140). Al ser consideradas productivos para la nación, los sembradíos de café tenía un antecedente que se remonta a los tiempos en que Venustiano Carranza dirigía el país en plena revolución.

Los preceptos de la Reforma Agraria comenzaron a replantear la pertinencia de sus fundamentos a finales del sexenio del general Cárdenas, sin embargo fue Ávila Camacho (1940-1946), quien enmarca hábilmente el progresivo apoyo a los latifundistas en la creciente demanda de materias primas por parte de los mercados internacionales durante la Segunda Guerra Mundial (Appendini y Almeida, 1983). Para el sexenio del presidente Miguel Alemán Valdez (1946-1952) los propietarios de tierras privadas habían recuperado el derecho jurídico al amparo, el cual había sido restringido en el decreto del 23 de diciembre de 1931. Sin embargo, éste se restableció a mediados de los cuarentas bajo el argumento de que era necesario para la “defensa de la auténtica pequeña propiedad” (Appendini y Almeida, 1983:137). Este es el periodo conocido como la contra reforma, que responde a un giro en las políticas nacionales que resultaron en un debilitamiento del sector campesino donde la expropiación de la propiedad privada dejó de ser la bandera de la Reforma Agraria.

Para la década de los cincuenta el crecimiento del sector agropecuario estaría específicamente basado en la capacidad de desarrollo expresada por los productores privados (esta podría verse como un momento estable, coincide con la sustitución de

importaciones y justo terminara con la crisis de los setentas y con la posterior caída del peso). Entre 1950 y 1970 se dio un periodo de consolidación en el crecimiento económico del campo, que fue acompañado de una modernización por parte del estado en las estructuras productivas del mismo. Sin embargo a mediados de los sesenta este intervencionismo estatal empieza a mostrar síntomas de la crisis que sufriría el campo en los años venideros (Appendini y Almeida, 1983:129).

En el segundo sub-periodo de la contrarreforma se realizaron sólo diez transacciones de la Hacienda Las Ánimas, y sólo tres fueron ventas que sumaron un total de 6 hectáreas transferidas; las otras siete transacciones estuvieron conformadas por la aclaración de los terrenos que fueron expropiados en 1935 (donde se apunta que la reforma no afecto las 526.52 hectáreas pedidas por el ejido de La Estanzuela, sino tan solo 148.77 hectáreas del predio La Pastoressa), y, por una donación de 0.047 hectáreas (470 m²) a favor de la hacienda pública federal. Tal vez con la finalidad de saldar alguna deuda fiscal.

Las últimas cinco transacciones se refieren a hipotecas sobre los suelos de la Hacienda “Las Ánimas”. Tal vez la explicación a las pocas transacciones realizadas durante este periodo (1954-1972) sea el hecho de que era más productivo para el terrateniente recibir una hipoteca que obtener dinero a través de las ventas de suelo. No hay que olvidar que el negocio fundamental del terrateniente en ese momento era la producción y exportación de café actividad que requería para su desarrollo grandes extensiones de suelo.

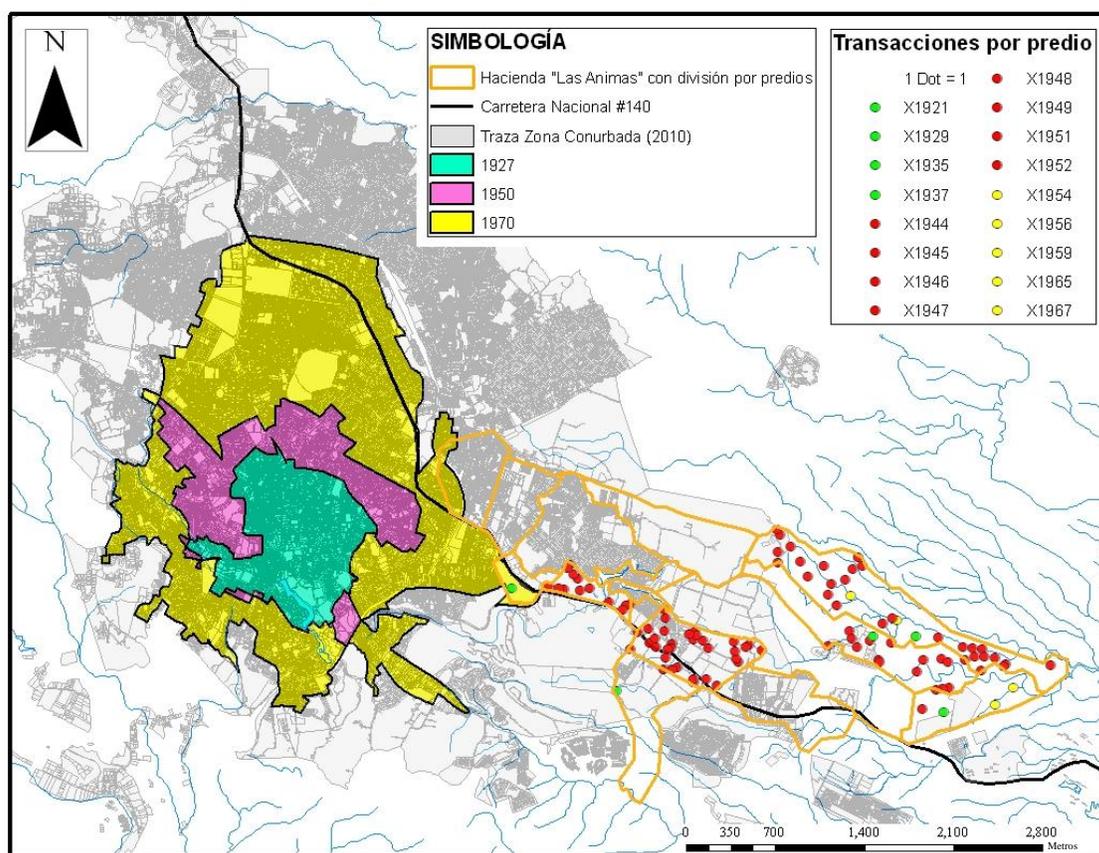
El mapa 4, muestra de manera gráfica la ubicación de las transacciones de suelo de la Hacienda “Las Ánimas”, según el periodo en el que se realizaron (de 1921 a 1967). Ubica también tres momentos en el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Xalapa, estos son 1927, 1950 y 1967. En su conjunto en el mapa 4 se puede observar que entre el momento de la adquisición en 1921 hasta la década de 1970 no existía una relación directa entre las transacciones realizadas por el terrateniente propietario de la Hacienda “Las Ánimas” con el crecimiento de la mancha urbana.

Los límites de la ciudad al sur-este en el último periodo de crecimiento marcado en el mapa (1970) coinciden con el norte del polígono de la Hacienda “Las Ánimas”. El primer predio que fue absorbido por el crecimiento de la mancha urbana es el que comparte con el panteón municipal “Palo Verde”, hecho que confirma que hasta este momento no existía una determinación clara para que la ciudad se desarrollara hacia esta dirección.

Vale la pena resaltar que de 1921 a 1967 se da el mayor número de transacciones que tendrá la hacienda. Casi la mitad de estas se llevaron a cabo sobre predios que hasta la fecha destinan una mínima parte de su extensión al desarrollo urbano, estos predios son: el Cartabio y el Ingenio (que en el mapa 3, se ubican respectivamente con el número 14 y 13).

Se puede deducir que las transacciones realizadas antes de que los suelos de la hacienda empezaran a incorporarse al desarrollo urbano, responden a una lógica que no se relaciona con la necesidad de incorporar suelo a la ciudad. Sin embargo vale la pena cuestionar si el hecho de que estas tierras son las que actualmente proveen a la ciudad de bolsas de suelo urbanizable, responde o no a los propósitos del terrateniente original.

Mapa 4
Relación entre expansión urbana y transacciones de tierra de la Hacienda “Las Animas”
(1927-1970).



Fuente: Elaboración propia.

Si se toma como cierta la aseveración de que las transacciones que se llevaron a cabo hasta finales de la década de 1960 del siglo pasado -sobre los suelos de la Hacienda “Las Ánimas”-, responden a una lógica agrícola, tal vez las transacciones que se llevaron a cabo entre 1970 y 2003, respondan al cambio de vocación experimentada por los suelos de la Hacienda tras la caída del precio del café. Tal evento parece haber contribuido a que se llevara a cabo sobre suelos de la hacienda un tipo particular del desarrollo urbano de la ciudad de Xalapa, como veremos en el siguiente capítulo.

Capítulo III.

3. Desarrollo periférico residencial en la ex hacienda “Las Ánimas”

Introducción.

Una vez planteado el crecimiento en la historia reciente de la ciudad de Xalapa, dedicamos especial atención a los sucesos que ocurrieron sobre la zona sur-este de la misma durante el periodo de 1970 a 2010. Periodo al que hemos calificado como el de mayor expansión y desarrollo urbano.

Mientras que en el capítulo anterior se explican detalladamente las estrategias de los terratenientes ligadas a la lógica agrícola, en tanto que el contexto de reproducción del capital estaba determinada por ese tipo de actividad⁵¹, en éste capítulo partimos del momento en el que las tierras de la hacienda comienzan a incorporarse al desarrollo urbano. Dado que hemos documentado, hasta el momento, diferentes transacciones de tierra; y que éstas ya no pertenecen necesariamente a la familia del terrateniente original, en adelante haremos referencia a la *ex hacienda* “Las Ánimas” cuando detallemos los procesos de urbanización que se han llevado o están llevando a cabo dentro del polígono original de la Hacienda.

En un primer apartado presentamos la incorporación del suelo de la ex-hacienda de “Las Ánimas” al marco normativo del desarrollo urbano, para lo que analizamos los Planes de Desarrollo Municipal de Xalapa, el de 1980, 1995-1997 y 2005-2007; además analizamos el Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata- Tlalnahuayocan, Veracruz con fecha del 2003, en tanto que sus estatutos permanecen vigentes.

En un segundo momento relacionamos el crecimiento urbano de la ciudad de Xalapa con la incorporación de los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas” al mismo. Para esto presentamos datos del crecimiento histórico de la mancha urbana para mostrar los momentos exactos en los que se incluyó la ex-hacienda a los suelos de la ciudad. Nos enfocamos particularmente en el proceso de valorización que se ha llevado a cabo sobre el suelo que perteneció a la ex-hacienda “Las Ánimas”.

⁵¹ Particularmente por el mercado del café.

En un tercer momento relacionamos los períodos de urbanización de la ex-hacienda “Las Ánimas”, con las transacciones de terrenos que se realizaron durante los últimos años. Tanto el análisis de la incorporación de terrenos en los instrumentos de planeación, como el análisis de las transacciones de tierra son elementos útiles que permiten acercarnos al uso de recursos y a la construcción de las estrategias aplicadas por el terrateniente para valorizar los suelos que poseía.

3.1. El papel de la normatividad en la valorización.

La zonificación produce valores diferenciados en los suelos de la ciudad. Mientras que una combinación de usos puede equilibrar los precios del suelo urbanizado, cuando los usos se segregan según la productividad fiscal que generen⁵², se corre el riesgo de que los precios del suelo difieran mucho según la zona en la que se encuentran. Esto es que muchas zonas tengan un valor bajo y unas pocas tengan un valor muy alto.

La valorización de los suelos es uno de los objetivos de la normatividad urbana. Un ejemplo de esto es el reglamento vigente para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos para el Estado de Veracruz–Llave, que en su artículo 8, párrafo único, plantea que: “El objeto de la vigilancia y regulación de las fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios es lograr un ordenamiento en la traza urbana, *un aumento del valor del suelo*, y un racional uso y destino de la tierra”⁵³ (POUZC, 2003:30).

Existe así, una priorización en la dotación de los usos de suelo a aquellos usos considerados rentables para el Estado. Estos se proyectan sobre los mejores suelos, aquellos con las mejores características para el desarrollo, que según estándares urbanísticos son determinados por el tamaño de los lotes, la geometría de las parcelas, la morfología y la tipología entre otros (Maldonado, 2011:135). El uso del suelo depende entonces de su vocación, de “las propiedades que se conjugan en un territorio que le permiten ser apto, para satisfacer las necesidades primarias de la sociedad” (POUZC, 2003:69).

El resultado es que estas zonas favorecidas por los procesos de planificación urbana son mucho más valorizadas que otros terrenos de carácter rural que podrían contar con las características necesarias para su incorporación al área urbana de la ciudad. Esta situación

⁵² En este sentido, la productividad fiscal se entiende como los ingresos que recibe el municipio por el cobro del impuesto predial.

⁵³ El subrayado es propio.

promueve que los grupos sociales con mayor capacidad de consumo se ubiquen y se desarrollen en los primeros. Es necesario tener en cuenta que de acuerdo a los principios de la planificación, antes de determinar los usos de suelo que se desarrollaran en una zona nueva de crecimiento urbano, se debe determinar si tal zona cuenta con las características necesarias que la califiquen como apta para el desarrollo urbano.

La evaluación de la aptitud territorial según el POUZC: Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnelhuayocan, Ver. (2003:121), está basado en seis factores; que de manera resumida son:

1. La morfoedafología, esto es las características físicas del suelo, incluyendo los rangos de pendientes.
2. La capacidad hídrica, desde aspectos como la permeabilidad, volumen de retención y estrato de localización del agua, hasta la calidad del stock que posea la zona.
3. El clima y la posición geográfica.
4. Las vías de comunicación, esto es el nivel de accesibilidad.
5. La existencia de plataformas urbanas con posibilidades históricas de poblamiento.
6. Las redes de infraestructura, la existencia de servicios básicos como energía, agua, saneamiento; y la posibilidad de ampliar tal cobertura.

En cuanto a los usos del suelo, se reconocen ocho tipos posibles que pueden desarrollarse en las áreas urbanas. En la tabla 9, se muestran las características específicas de cada uso.

Tabla 9
Clasificación de los Usos del Suelo de la Ciudad de Xalapa.

Tipo de Uso	Descripción	Subdivisión
Habitacional	Todo lote o fracción predial que cumpla las necesidades de cobijo de la población.	Se subdivide en popular, media, residencial, precaria, interés social.
Comercial	Todo lote que se utiliza para la compra y venta de productos.	---
Mixto	Usos habitacionales que coexisten con algún rubro comercial.	Se hace una división en alto, cuando el porcentaje de comercio es mayor al 60%; medio, entre el 31 al 60% y bajo 30%.
Especial	Predios que se utilizan para la realización de cultos o pertenecientes a la federación: vías férreas, ríos, zonas de derecho de paso, zonas militares, etc.	---
Equipamiento	Lotes o predios que alojan instalaciones en las que se ofrecen servicios públicos que contribuyen al desarrollo y buen funcionamiento de la comunidad.	---
Industrial	Lotes en los cuales se realizan actividades que llevan a la transformación de materias primas.	---
Baldío	Superficies prediales en la mancha urbana que se encuentran sin ocupación y por lo general con vegetación.	---
Agrícola	Predios en los límites de la mancha urbana o inmersos en ella, que se utilizan para el cultivo	---

Fuente: POUZC Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnelhuayocan, Ver., (2003:196-197).

No sólo se trata de ubicar los usos, sino que existen combinaciones que son más provechosas debido a la compatibilidad que presentan para el desarrollo urbano. Esto es, un terreno vale en relación a lo que se pueda hacer en él. Como la normatividad es la que dicta lo que está permitido; la inclusión de un suelo rural en planes, programas o leyes de carácter urbano, promueve la valorización de tal suelo. Sin embargo, esta inclusión no sólo es un evento afortunado dependiente de las condiciones materiales de un predio, sino que responde también a una lógica de relaciones sociales y a la capacidad de incidir en la toma de decisiones de quienes están interesados en desarrollar la zona y valorizarla, como son los propietarios del suelo. Así lo expresa directamente el POUZC:

... la ciudad conforme crece posee mecanismos selectivos para la aportación de suelo a la ciudadanía. Al parecer, los escenarios con mejores cualidades para el desarrollo urbano están depositados con ventaja para las clases privilegiadas y su calidad descende de acuerdo a la disminución del ingreso. Evidentemente los emplazamientos estratégicos y de alta aptitud, articulados a la red de comunicaciones de la ciudad y con factibilidad para la dotación de servicios de infraestructura son los más costosos y asequibles sólo a

contingentes de altos ingresos quienes los ocupan, o bien, urbanizan para incorporarles al mercado inmobiliario de carácter especulativo. (POUZC, 2003:82)

Que los funcionarios de gobierno se presten al desarrollo sobre suelos con usos rentables responde en parte a que estos suelos permiten una mayor recaudación de impuestos prediales. Esta situación se reproduce desdeñando la existencia de una tipología para la determinación de los usos de suelo según sea la zona. En este sentido Maldonado (2011) sugiere que para el caso de Bogotá, a pesar de contar con una normatividad muy desarrollada y específica en lo que se refiere a la reglamentación de los usos de suelo, éstos suelen estar dirigidos por la lógica de los mercados de suelo. Se asignan usos para vivienda popular, no en los suelos más aptos, sino en aquellos lugares menos rentables o poco atractivos para otros usos, donde los suelos son más baratos y permiten generar ganancias a las pocas empresas inmobiliarias que producen ese tipo de vivienda.

El suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas” y la normatividad de los usos proyectados y aprobados sobre esta zona, pareciera responder a la lógica del desarrollo inmobiliario, con un sesgo de estratificación social. En estos suelos la zonificación favorece los desarrollos residenciales altos, la creación de grandes plazas comerciales, así como la inversión en infraestructura (sobre esta zona se han construido en los últimos diez años, un distribuidor vial, pasos a desnivel y varios puentes) y equipamientos urbanos.

3.2. El terreno de la ex-hacienda “Las Ánimas” en los planes de desarrollo urbano.

El documento más antiguo referente a la normatividad urbana de la ciudad de Xalapa al que se tuvo acceso fue “TESTIMONIOS, H. Ayuntamiento constitucional de Xalapa, Veracruz, 1976-1979.”, cuyo décimo capítulo se refiere a las recomendaciones para el Plan de Gobierno Municipal. Aparece como objetivo del Plan de Gobierno Municipal la formulación de un Plan de Desarrollo Municipal, el cual deberá ser ejecutado y sus resultados evaluados. Esta situación denota la falta de instrumentos normativos del desarrollo urbano para esta fecha.

Entre las recomendaciones se plantea que en tal programa debe colaborar la Comisión de Planeación y Reforma Urbana de la Región Xalapa, que en conjunto con el Ayuntamiento deberán crear una Dirección de Planeación y Coordinación del Desarrollo

Municipal. Tal dirección se encargará de “diseñar el crecimiento físico de la ciudad y designar las áreas de reserva urbana” (H. Ayuntamiento, 1979:64).

Es hasta finales de la década de 1970 del siglo pasado, cuando las autoridades del municipio de Xalapa hicieron explícita la necesidad de contar con un departamento encargado exclusivamente para la planeación urbana. En estos años tiene lugar la primera gran expansión urbana de la ciudad.

Este documento finaliza con un apartado referente a la visión del municipio y su problemática, donde plantean de manera directa “la carencia de un plan que norme y regule el desarrollo del municipio” (H. Ayuntamiento, 1979:83), y admite que la ciudad ha crecido de manera anárquica sobre sus suelos circundantes. Así, la ciudad de Xalapa cuenta a partir de 1980 con Planes de Desarrollo Urbano que se actualizan, la mayoría de las veces, en relación a los cambios de gobierno municipales.

3.2.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 1980 (PMDU-1980).

Este plan es el primer instrumento de planeación creado por las autoridades municipales de la ciudad de Xalapa, de hecho está desfasado, ya que aunque se presentó en 1980 corresponde al periodo de gobierno inmediato anterior, 1976-1979 cuando se desempeñaba en el cargo de Presidente municipal el Lic. Rubén Pabello Rojas.

El plan está organizado en niveles, uno normativo, otro de diagnóstico y uno más estratégico. En el apartado de Diagnóstico, el programa se refiere a la expansión de la mancha urbana experimentada a partir de 1950, cuando la ciudad se hallaba extendida en 603 hectáreas y la compara con los mismos datos para el año de 1975. La tabla 10, los muestra sintéticamente.

Tabla 10
Expansión de la mancha en 1950 y 1975.

Año	Población (Hab.)	Extensión (Has.)	Extensión ciudad en referencia al municipio
1950	51 109	603.00	5.09 %
1975	169 185	2230.00	18.82 %

Fuente: Elaboración propia.

Lo anterior significa que en un periodo de 25 años, tanto la población como el suelo urbano de la ciudad crecieron más de tres veces, un total de 1627 hectáreas. La ciudad se expandió en promedio, 65 hectáreas por año, en este periodo. El diagnóstico marca además tres direcciones de expansión para la ciudad: al noreste, al este y al sur-este. Hacia esta última zona se localizan los terrenos de la ex-hacienda “Las Ánimas”. El PMDU-1980 prevé que el crecimiento de la ciudad se dará sobre esta zona aunque no especifica los usos de suelo permitidos ni el tipo de población a la que estará dirigido.

En este sentido, en el apartado anterior, el referente al nivel normativo, se hace una descripción del medio físico del municipio y de las localidades que lo integran. En esta clasificación se enlista a “Las Ánimas”⁵⁴ como una colonia agrícola que se encuentra fuera del polígono de la ciudad, en la periferia inmediata sobre la zona sur-este.

De los suelos que nosotros hemos ubicado como parte de la ex-hacienda “Las Ánimas”, el plan también hace referencia a “El Tejar” y a “Badillo” que son definidos dentro de la categoría de Rancho y la Colonia Inmecafe a la que categoriza como una colonia agrícola.

Tanto la colonia Inmecafe como el fraccionamiento “Las Ánimas” se construyeron durante los últimos años de la década de los setenta del siglo pasado. Y representaron la primera inclusión importante de suelo de la ex-hacienda a la mancha urbana. De tal modo que uno de los primeros usos de suelo urbano que se llevaron a cabo en los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”, es el habitacional. Mientras que la colonia Inmecafe fue desarrollada por el Estado (Instituto Veracruzano de la Vivienda), el fraccionamiento residencial “Jardines de las Ánimas” fue el primer desarrollo inmobiliario llevado a cabo por el terrateniente original (la construcción estuvo a cargo de la Inmobiliaria Jardines de las Ánimas, está es también la primera empresa inmobiliaria de la familia Fernández).

El análisis del Programa nos lleva a concluir que para 1980 los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas” se encontraban sin usos de suelo definido y poco urbanizados en referencia a la mancha urbana. Si bien, para principios de la década de los ochenta, la ex-hacienda contaba con población que habitaba en sus terrenos, en las colonias agrarias ya mencionadas y en los Ranchos, la zona tenía entonces muy poca infraestructura (si no es que tan solo existía el trazo de la carretera federal #140) y para que sus habitantes gozaran

⁵⁴ Nunca se refiere a esta en tanto Hacienda.

de la prestación de servicios era necesario que se trasladaran al centro urbano y a la zona universitaria para poder utilizar los equipamientos de la ciudad.

El plan reconoce que el crecimiento social y natural de la ciudad es irregular y anárquico, en gran parte como resultado de la ausencia de organización administrativa que ha experimentado la ciudad. Las actividades y los servicios se habían concentrado sobre el eje norte-sur, en plena coincidencia con el trazo de la carretera nacional #140 que comunica al puerto de Veracruz con la ciudad de México. A pesar de esto, la prestación de servicios, tanto estatales, públicos, comerciales y educativos se encontraban concentrados en el centro urbano. Por lo que la población que habitaba en esa época la colonia Inmecafe y el fraccionamiento “Las Ánimas” debía desplazarse hacia el centro de la ciudad para satisfacer la mayoría de sus necesidades⁵⁵.

El PMDU-1980 también resalta el hecho de que al noreste de la ciudad se encuentran ubicadas las zonas de asentamientos espontáneos y marginales (la mayor parte de los suelos de esta zona fueron constituidos bajo el régimen de propiedad social y muchos de estos se desarrollaron por medio de invasiones). Igualmente señala la necesidad de regularizar la tenencia de la tierra en las zonas contiguas al área urbana en las que se ha dado un proceso no planeado de crecimiento urbano (esta situación que es muy clara en la zona noreste).

El crecimiento acelerado de la población y su consecuente presión sobre el suelo urbanizado ha originado que se genere una gran especulación con los suelos que se encuentran dentro del área urbanizada, encareciendo el precio del suelo ya construido que queda en manos del mercado formal y favoreciendo la proliferación de asentamientos espontáneos y marginales que se negocian en el contexto del mercado informal de suelo.

Aunque el plan prevé la determinación de reservas territoriales para futuros crecimientos urbanos, el planteamiento se queda en propuesta; en ningún momento se especifica la existencia de reservas territoriales, su posible localización o el área que debería delimitarse.

⁵⁵ Esta situación se modificara radicalmente en los quince años que siguieron a este Programa.

3.2.2. Plan Municipal de Desarrollo 1995-1997 (PMD 1995-1997).

Este Plan a diferencia del anterior se presenta por temas, en los que se plantea la normatividad, el diagnóstico y la aplicación de programas. Lo primero que resalta es que no cuenta (el anterior tampoco contaba) con un apartado especial referido al suelo urbano. Cuando se trata el tema del suelo en este documento, siempre es en referencia al espacio urbano y a la provisión de vivienda construida. Así, cuando describe la estructura urbana de la ciudad, el documento se refiere a una estructura “desurbanizadora”⁵⁶, con problemas de crecimiento, carente de empresas generadoras de riqueza y valores sociales. En el Plan se resalta la ausencia de materias primas esenciales para el desarrollo urbano, como son: el carbón, acero, petróleo y agua. Esta condición no ha favorecido el desarrollo industrial de la ciudad.

Dentro del apartado referido al análisis económico de la ciudad, el Plan denota que las actividades predominantes entre 1975 y 1983 fueron la extracción de materiales para la construcción, los beneficios de café (no lo especifica pero se refiere al beneficio ubicado en el casco de la Hacienda “Las Ánimas”), la fabricación de tabiques, ladrillos y tejas, herrería y balconearía. Aunque este dato no hace referencia directamente a los usos del suelo urbano, si denota que durante este periodo la ciudad se encontraba en un momento de desarrollo y consolidación capaz de reflejar que las actividades productivas más importantes de la ciudad todavía estaban articuladas a la producción agrícola y bienes de consumo local para la construcción.

En orden de importancia la distribución de la PEA de la ciudad de Xalapa, durante este periodo, tiene en primer lugar los servicios, seguido por los que trabajos burocráticos y en tercer lugar de importancia se encuentran los referentes a la construcción. El análisis económico que aparece en el PMD 1995-1997, plantea que la evolución de las actividades económicas de la ciudad estaba determinada por el crecimiento no planeado de las actividades urbanas, favoreciendo el desarrollo de la ciudad como un centro educativo, cultural y de servicios. Además de este reconocimiento como incapaz de ser el rector del desarrollo urbano, el Plan resalta dos aspectos importantes: 1) la creciente importancia del sector empresarial, como agentes urbanos. (Ver tabla 11); y 2) la deficiente capacidad

⁵⁶ Porque en lugar de promover el orden, la lógica de construcción que se está llevando a cabo genera desorden.

financiera de la ciudad para llevar a cabo las tareas de dotación (debido a los bajos presupuestos locales y la insuficiente recaudación del Ayuntamiento, en parte por la falta de desarrollo industrial en la zona), lo que se refleja en una baja provisión de servicios, equipamiento e infraestructura.

Ambas situaciones impactan el tipo de desarrollo y expansión urbana que experimentará la ciudad. El PMD 1995-1997, señala también que la ciudad de Xalapa ha rebasado la capacidad de carga de la estructura urbana existente, resultando en la formación de cien colonias informales y periféricas en el periodo de 1980 a 1995. Esas colonias se construyeron sobre suelos con uso rural, generalmente con tenencia irregular y sobre terrenos que dificultan la provisión de servicios. Son colonias que han crecido extensivamente sobre el suelo noreste, noroeste y sur de la ciudad como resultado de su baja densidad y que al estar fuera del alcance de la infraestructura existente representan problemas tanto de sanidad como de desestabilización social.

En lo relativo a la expansión periférica, el Plan prevé que las reformas al artículo 27 Constitucional favorezcan el encarecimiento de los suelos periféricos. La posibilidad de titular y vender legalmente tierras ejidales tiene como principal objetivo, favorecer a los ejidatarios para entrar al mercado formal del suelo y permitirles aumentar el precio de sus tierras. Sin embargo, la búsqueda de este objetivo ha implicado la dificultad de continuar con el proceso de regularización de los asentamientos informales que llevan varios años en esa condición en la periferia de las ciudades mexicanas (Salazar, en prensa). Así pues, la privatización del suelo ejidal puede resultar también en un incremento de los precios de la tierra⁵⁷ disponible en las periferias, complicando el acceso formal a ellas a segmentos de la población de bajos y muy bajos ingresos. El PDU indica que "... los nuevos costos más altos forzarán a desarrollar áreas de vivienda y otros servicios a una mayor densidad. Se puede prever un beneficio a familias de altos ingresos así como al negocio inmobiliario" (PMD, 1995-1997:61). El Plan resalta el crecimiento que ha experimentado la ciudad al hacer una comparación entre la densidad de la población urbana en 1940 (398 habs/km²)

⁵⁷ El aumento de bolsas de suelo significa un incremento de la oferta, y por tanto una disminución de los precios en el conjunto de la ciudad. Sin embargo, la incorporación de los suelos periféricos de origen ejidal al mercado formal urbano provoca un aumento en el precio de estos. La incorporación de la formalidad modifica el espectro de ingreso de los usuarios finales y permite que estas tierras se valoricen.

con la de 1995 (3,282 habs/km²). La densidad experimentada por la población urbana aumento casi diez veces en 55 años.

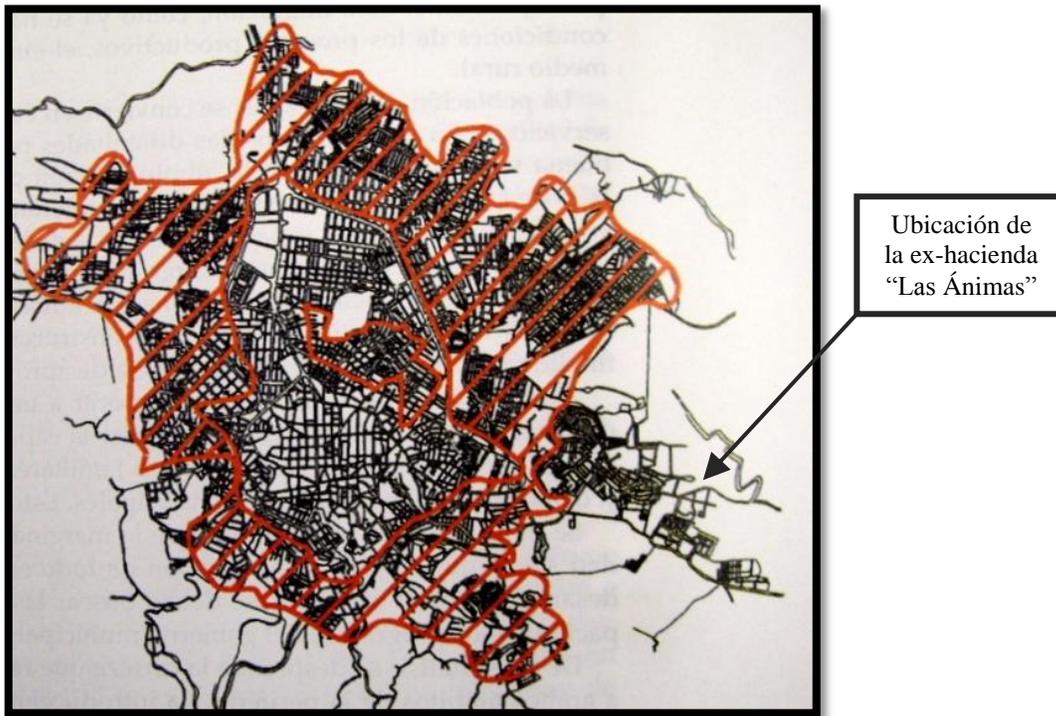
En este Plan encuentra que existe una desarticulación entre las áreas periféricas emergentes con el resto de la estructura urbana. En cuanto a los usos del suelo, menciona que “la falta de un modelo para clasificar, jerarquizar, categorizar y definir el uso del suelo urbano, suburbano y rural, la arbitraria toma de decisiones de autoridades estatales y también municipales, y las presiones que instituciones oficiales y privadas ejercen sobre la administración pública, hacen que las acciones en materia de crecimiento urbano, en muchas ocasiones, rebasen la normatividad existente” (PMD 1995-1997: 77 y 79). Este reconocimiento explícito plantea la existencia de una serie de agentes variados, de carácter no gubernamental que están presentes en la toma de decisiones y que tienen capacidad real de influir sobre ellas, en lo que refiere a la planificación urbana.

En el Plan 1995-1997 se presenta un análisis muy interesante en lo que se refiera a la periferia, donde se identifican dos tipos de áreas para la expansión de la ciudad de Xalapa. De acuerdo a sus características sociales y físicas define a una como popular, y a otra, como residencial. Llama la atención que al referirse a las características del suelo donde se ubican. El diagnostico versa lo siguiente:

“Las características del suelo no son obstáculo para ninguno de estos dos tipos de asentamientos, porque los primeros, “populares”, se asientan donde pueden y los segundos [los residenciales] donde quieren, dada su capacidad para transformar áreas agrestes en áreas atractivas siempre y cuando su interés propio y el apoyo político y administrativo, concuerden para tal fin.” (PMD 1995-1997: 102)

La cita anterior es interesante porque, se supone que es en los instrumentos de planeación en donde debería resaltarse la importancia de la normatividad urbana, sobre todo en lo referente a los usos del suelo. Sin embargo en este pequeño párrafo parecería darse a entender que -a pesar de la existencia de la normatividad-, no es la regulación gubernamental, sino la capacidad de los propietarios del suelo y de las estrategias que desarrollen lo que determinará el crecimiento de la ciudad, los usos de suelo permitidos en ésta y los precios del suelo. Así, hay un reconocimiento implícito de que no es la lógica de planeación propuesta por las autoridades competentes lo que guía el desarrollo urbano de la ciudad.

Ilustración 3 Periferias marginadas

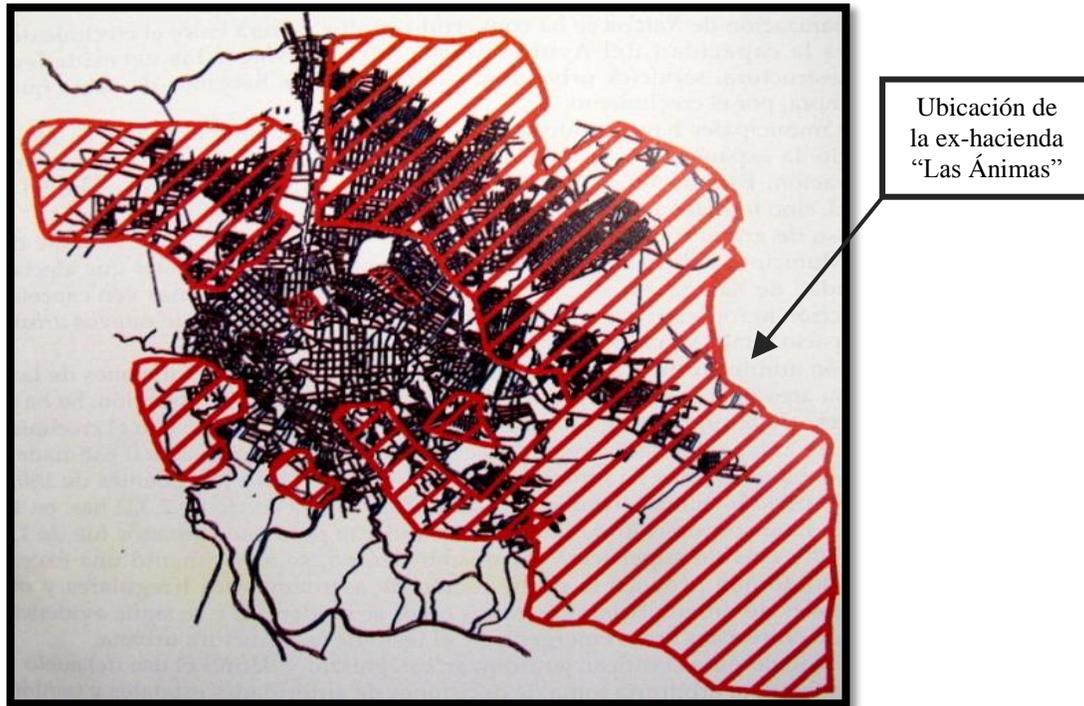


Fuente: Imagen tomada del PMD 1995-1997:104

El análisis anterior va acompañado de la ilustración 3; donde las zonas señaladas en color rojo se refieren a las áreas periféricas que sufren de marginación. Además de la periferia marginada, el plan menciona la existencia de dos zonas periféricas destinadas al uso de suelo habitacional residencial, una pequeña al sur-oeste de la ciudad y la que nos ocupa, ubicada al sur-este, es decir la que corresponde al suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas”. Destaca entonces que en la zona de crecimiento de la ciudad, el único terreno destinado para estratos altos se ubica en los terrenos de la hacienda.

En la Ilustración 4, se muestra la lógica de crecimiento que ha experimentado la ciudad durante los 20 años previos, que en la imagen corresponde a las partes de la traza urbana resaltadas con rojo. Además, se proyectan las trayectorias sobre las que se prevé que continúe expandiéndose la ciudad; en estas, resalta una marcada tendencia a que el crecimiento de los próximos años tenga lugar, en su mayor parte, hacia el sur-este de la ciudad; cubriendo por completo el suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas”.

Ilustración 4
Aéreas incorporadas a la mancha urbana de Xalapa
entre 1975 a 1995, y proyección de crecimiento futuro.



Fuente: Imagen tomada del PMD 1995-1997:78

Por último, en el apartado de Anexos del PMD, se presenta una tabla en la que se incluyen las propuestas ciudadanas para mejorar la ciudad, según diferentes rubros. El anexo se vuelve relevante para este estudio, porque hemos encontrado que los descendientes del terrateniente original, son los ciudadanos que más propuestas han realizado a la municipalidad respecto del desarrollo urbano.

Los rubros en los que se permite la opinión ciudadana son los siguientes: 1) Reordenamiento Financiero Normativo del Ayuntamiento, 2) Promoción de la Economía Urbana de Xalapa, 3) Protección, Mejoramiento y Uso Racional del Medio Ambiente, 4) Desarrollo de las Actividades Económicas del Campo, 5) Promoción de la Cultura, Educación, Recreación y Deporte, 6) Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad, 7) Reordenamiento Financiero y Normativo del Ayuntamiento, 8) Desarrollo Social y Construcción de Espacios Vitales. En la tabla 11, aparecen tan solo las propuestas relacionadas al terrateniente.

Tabla 11
Injerencia de los descendientes del terrateniente original en la planeación municipal (1995-1997)

No.	Líneas y Proyectos propuestos	Proponentes
1	Reordenamiento Financiero Normativo del Ayuntamiento	---
	1.- Simplificación Administrativa (Ventanilla Única)	Manuel Fernández Ávila
	2.- Optimización de Recursos Materiales y Financieros	Manuel Fernández Ávila
	3.- Inventario y Capacitación de Recursos Humanos	Manuel Fernández Ávila
	4.- Optimización de Sistemas de Trabajo del Ayuntamiento	José Gómez Duran Manuel Fernández Ávila
	9.- Área Técnica Municipal para la Administración de Proyectos Empresariales	José Gómez Duran Francisco Montfort Guillermo Ávila Deveze Manuel Fernández Ávila
2	Promoción de la Economía Urbana de Xalapa	---
	8.- Reorganizar Sistemas de Abastos, infraestructura de mercados populares, Tianguis y supermercados	Manuel Fernández Ávila
	9.- Apoyo a la Cultura Empresarial y Organizaciones Empresariales	Manuel Fernández Ávila
	10.- Creación de nuevos centros comerciales	Manuel Fernández Ávila
	11.- Promoción de nuevas empresas maquiladoras no contaminantes.	Manuel Fernández Ávila
	31.- Xalapa la Capital del Café	Justo Fernández Ávila
	32.- Bodegas, Almacén de Abasto	Justo Fernández Ávila
	33.- Promoción de Misiones Comerciales	Justo Fernández Ávila
	35.- Eliminación de retenes y topes	Justo Fernández Ávila
	36.- Consolidación del Aeropuerto del Lencero	Justo Fernández Ávila
8	Desarrollo Social y Construcción de Espacios Vitales	---
	28.- Mejorar y fortalecer el sistema de salud pública	Manuel Fernández Ávila

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 1995-1997, Anexo A: Líneas y propuestas de proyectos, pp. 229-245.

La información contenida en la tabla anterior es muy representativa de la influencia política y social ejercida por el terrateniente propietario de la ex-hacienda “Las Ánimas” y de sus descendientes directos. Destaca la participación de Manuel Fernández Ávila (hijo del terrateniente original), quien desempeñó el cargo de presidente municipal de Xalapa en el periodo de 1986-1989. Este Plan es el único, de los que se revisaron a fondo, que incluye una sección de propuestas ciudadanas. Vale la pena resaltar dos proyectos planteados dentro del rubro 2, “Promoción de la Economía Urbana de Xalapa”. Estos son: “Reorganizar Sistemas de Abastos, infraestructura de mercados populares, Tianguis y supermercados”, y la “Creación de nuevos centros comerciales”. Ambas propuestas se cristalizaron en la construcción de la actual Central de Abastos y en la Plaza Ánimas, proyectos que fueron desarrollados por las empresas *Industria y Abasto El Ingenio* y

Desarrollo A y F, Las Ánimas S.A., de C.V. Ambas empresas han sido relacionadas directamente con la familia del terrateniente y los proyectos se edificaron sobre suelo que perteneció a la ex-hacienda “Las Ánimas”.

3.2.3. Plan de Desarrollo Municipal Xalapa 2005-2007 (PDMX 2005-2007).

Este Plan está formado por cuatro apartados, 1) Marco Jurídico, en el que se hace referencia a las Leyes y Planes que sustentan la elaboración del mismo; 2) Diagnostico, donde se presentan las características físicas, demográficas y socioeconómicas de la ciudad de Xalapa y su región; 3) Objetivos estratégicos y metas, en el que se enuncian las estrategias detonadoras de desarrollo y 4) Programas, que muestra en resumen la coordinación necesaria de este programa con otros programas y planes nacionales, estatales y locales.

En el PDMX se parte del supuesto de que el desarrollo de la ciudad de Xalapa está ligado al de la región a la que pertenece. Así, en un nivel general se plantea como objetivo consolidar el papel de Xalapa como Centro Integrador Regional. En este se describen las problemáticas a las que se enfrenta el desarrollo del municipio, se muestra la existencia de un deterioro de la vida social y del medio ambiente, y se resalta que “en Xalapa se ha perdido el rumbo que conduce hacia el desarrollo integral” (PDMX, 2005-2007:3).

En tanto ciudad central de la zona conurbada⁵⁸, en el documento se señala que la ciudad ha mantenido un crecimiento poblacional constante, situación que también se expresa en una expansión espectacular de la mancha urbana. Igualmente se indica que este crecimiento se ha visto aparejado a la incapacidad de los gobiernos municipales de la conurbación para satisfacer las crecientes demandas de servicios e infraestructura, la mayoría de las veces por la incapacidad financiera municipal. Se continúa, señalando que al no contar con un desarrollo industrial significativo, el impuesto predial se ha convertido en el factor más importante en la generación de ingresos para el Ayuntamiento, lo que se expresa en la distribución de los usos de suelo para las zonas hacia las que está creciendo la ciudad. Entre los problemas que se detectan en el Plan, esta la falta de suelo apto para el crecimiento urbano, aunque el documento señala abiertamente que hacia el sudeste de la ciudad se encuentra una plataforma lineal configurada como un corredor de poblamiento

⁵⁸ Para el momento del diagnostico la zona conurbada de Xalapa estaba compuesta por los municipios de Banderilla, Coatepec, Emiliano Zapata y San Andrés Tlalnahuayocan, que en conjunto sumaban una población de 497,699 habitantes.

hacia donde puede expandirse la misma. Explícitamente describe que el crecimiento se inducirá normativamente hacia el sureste de la mancha urbana, “por el eje de trazo de la carretera federal 140, tramo Xalapa-Cerro Gordo” (PDMX 2005-2007: 23).

El Plan evidencia la poca eficiencia demostrada por los planes de desarrollo anteriores, en este, se admite que la mayoría de las nuevas colonias y fraccionamientos de la ciudad no cumplen con lo estipulado en la normatividad, por lo que la mancha urbana ha crecido desordenadamente de manera radical y arbitraria. Este tipo de crecimiento impide la posibilidad de hablar de un tipo particular de trazo, ya que existen una diversidad de estos que se encuentran medianamente articulados por las vialidades, las cuales sirven además como límites para diferenciar las etapas de crecimiento urbano que ha tenido la ciudad.

“...si se parte del hecho de que estas etapas se pueden asociar con formas de apropiación y uso del suelo determinadas por diversos factores – patrones temporales, modas, estadios de la economía, etcétera– entonces se podrán reconocer los períodos de expansión urbana y, más aún, algunas tendencias de época en cuanto al trazado de la ciudad” (PDMX 2005-2007: 33).

Este planteamiento coincide con una de las hipótesis principales, en la cual se señala que el tipo de desarrollo que se da en una zona de la ciudad se relaciona directamente con el tipo de propiedad jurídica del suelo y con los usos de suelo permitidos por la normatividad vigente. Sin embargo, la falta de aplicación de la normatividad en el conjunto de la ciudad está reflejada en el Plan, dentro del apartado 2.4.5 referido al suelo, donde se reconoce que la expansión urbana de la ciudad ha estado guiada fundamentalmente por tres factores:

1. Prácticas de poblamiento informal (precarismo urbano),
2. Intentos de regulación rebasados o ignorados, y
3. La libertad absoluta del mercado de suelo privado (PDMX, 2005-2007:49).

Debemos aclarar que se observan grandes contradicciones en el PDMX. Por un lado se señala reiteradamente que hay incumplimiento de la normatividad, pero por otro, se considera abiertamente que la *libertad* ejercida por el mercado de suelo privado ha generado prácticas buenas y nuevas fórmulas de habitar el territorio. Esta posición de las

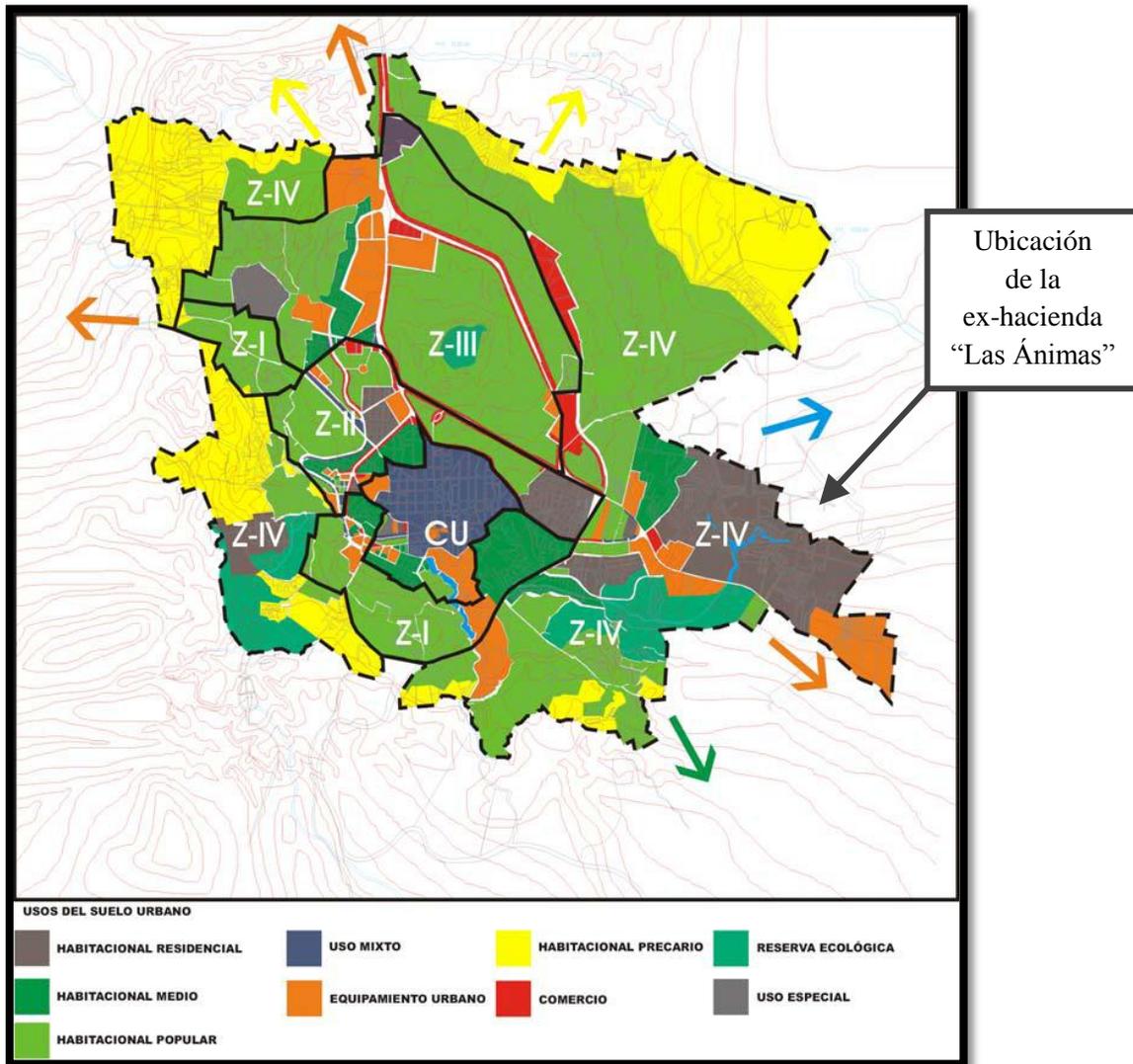
autoridades ha facilitado el empoderamiento de los propietarios del suelo en general, permitiéndoles influir en la toma de decisiones respecto de la planeación urbana y desarrollar todo tipo de estrategias de valorización del suelo. Es de entenderse entonces, que esperan y encuentran favorable, que tal proceso sólo sea regulado por las reglas de oferta y demanda del mercado formal.

Como puede observarse en el Mapa 5, en donde se identifican los usos del suelo permitidos⁵⁹, sólo existen dos zonas con uso de suelo residencial –vivienda proyectada en superficies a partir de los 200 metros cuadrados, con gran área de construcción y acabados de alta calidad-. Esto significa que en estas áreas el precio de suelo resultará más costoso para la población objetivo, y en consecuencia, que los propietarios del suelo obtendrán por su venta mayores ganancias por metro cuadrado. De esta forma, el PDMX, contribuye a la valorización del suelo incluso en zonas que todavía no han sido desarrolladas. La “etiqueta” de Residencial, genera por sí misma una expectativa que valoriza el suelo.

⁵⁹ Los usos proyectados son: Habitacional residencial, habitacional medio, habitacional popular, habitacional precario, uso mixto (donde hay tanto habitacional como comercial), equipamiento urbano, comercio, reserva ecológica y uso especial. Estos lineamientos de usos de suelo y constitución de reservas territoriales, están basados en los estipulados en el documento sectorial correspondiente al Área Metropolitana de Xalapa. Esto es, el Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada, el cual se expone más adelante.

Mapa 5

Etapas de crecimiento de la ciudad de Xalapa según uso de suelo (2005-2007)



Fuente: PDMX 2005-2007:38.

En el mapa 5, también pueden identificarse cinco momentos del crecimiento histórico de la mancha urbana: 1) Centro Urbano (CU), que abarca desde la fundación de la ciudad hasta el siglo XIX; 2) la Etapa de expansión I (E-I), referida al momento más antiguo de crecimiento urbano de la ciudad; 3) La Etapa II (E-II), que avanza hasta principios del siglo XX; 4) La Etapa III (E-III), que describe el crecimiento entre 1960 y principios de 1980; y 5) la Etapa IV (E-IV) referida al periodo que va de finales de los setenta al 2000 (aunque está lógica se mantiene hasta la fecha) En esta última etapa es

cuando comienzan a incorporarse los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas” a la mancha urbana, y constituye el último momento de expansión.

A continuación se presenta la tabla 12, donde se resumen los aspectos más relevantes del periodo de crecimiento entre la década de los setenta hasta el año dos mil. En este se caracterizan el tipo de crecimiento que ha experimentado la ciudad durante ese periodo.

Tabla 12
Crecimiento de la ciudad de Xalapa, cuarta etapa (E-IV),
(1980-2000).

Zona	Desarrollo	Características
Circunda al territorio urbano en diferentes porciones.	Crecimiento periférico.	Características según la zona de expansión:
• Noreste-noroeste	• Ocupaciones sobre ejidos y algunas propiedades privadas	• Adquisición de suelo con subsidio estatal y reubicación de grupos.
• Sur.	• Se enlaza con la reserva territorial	• Sobre este debió darse el crecimiento sin embargo no fue así.
• Este y sudeste	• Se crean fraccionamientos residenciales, plazas comerciales, edificios de oficinas, hoteles de lujo, universidades privadas, clubes (uno hípico y uno de golf) etc.	• De nivel económico alto. Estos grupos intercambian con el Estado, inversión por urbanización.

Fuente: PDMX, 2005-2007.

Durante la Etapa cuatro (E-IV), la ciudad se ha expandido sobre su periferia hacia tres direcciones, cada una de las tres tendencias de crecimiento cuenta con características particulares de desarrollo:

1. *Zona noreste-noroeste.*- El crecimiento hacia el norte se realizó mayormente sobre terrenos con propiedad ejidal, en suelos propensos a sufrir deslaves, debido a su composición morfoedafológica. Este se llevó a cabo sobre laderas con pendientes pronunciadas que conforman un riesgo constante para la gran población que las habita, ya que han experimentado un rápido proceso de crecimiento y de construcción la mayoría de las veces sin la urbanización necesaria; tanto por las

dificultades físicas de los terrenos como por la situación legal de los suelos en los que se encuentran. Las viviendas en esta zona, tanto al noreste como al noroeste son de tipo popular y precario, acompañadas por grandes áreas sin ocupación urbana debido a la topografía accidentada. Las autoridades han identificado a grupos migrantes como los responsables de tales ocupamientos irregulares.

2. *Zona sur.*- La ciudad también ha experimentado crecimiento hacia su zona sur, este es el de menor intensidad, muestra poca conectividad y los usos corresponden al habitacional precario y popular, colinda con la reserva territorial⁶⁰ donde se han desarrollado asentamientos irregulares. Esta es la zona en la que, según lo estipulado en la normatividad, debería haberse llevado a cabo el crecimiento de la ciudad, sin embargo este no ha podido dirigirse sobre estos suelos. La zona tiene un bajo nivel de desarrollo y en el Plan se adjudica a “la cultura del crecimiento adosado a la mancha urbana y [a] la libertad del capital sobre el destino de sus propiedades” (PDMX 2005-2007:38), como las causas que justifican que el ordenamiento urbano no se haya desarrollado a plenitud sobre esta zona.
3. *Zona sur-este.*- Las características del crecimiento hacia el sureste son opuestas al de las otras dos direcciones. En primer lugar, estos suelos tienen un régimen de propiedad privado que ha favorecido que su desarrollo converja con la normatividad urbana: cuenta con usos de suelo de vivienda media y de interés social en multifamiliares y vivienda residencial (con algunos desarrollos de tipo campestre); igualmente, con uso de suelo mixto alto y comercial, la mayoría de ellos sobre la carretera federal 140, que se ha vuelto la vialidad principal de la ciudad. Las edificaciones llevadas a cabo en la zona son resultado de una mayoría con nivel económico “muy alto”. Existe una constante inversión en desarrollos residenciales, construcción de plazas comerciales, edificios de oficinas, hoteles y hospitales de lujo, universidades privadas, clubs campestres, etc. Además, de la capacidad de inversión de sus pobladores y de la buena relación que los caracteriza con el Estado. Este suelo cuenta con topografía favorable y condiciones físicas que se prestan para

⁶⁰ Se puede entender por reserva territorial a “toda superficie colindante con el área urbana de un centro de población o dentro de éste, que sea susceptible de ocuparse óptimamente si no está construida, o de renovarse y densificarse si ya lo está”, (Olivera, 2004: s/n).

la implementación de infraestructura. Esta es la zona en donde se ubican los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”.

Esta lógica sigue siendo válida para describir los últimos 10 años de expansión, en los que el desarrollo sobre la zona sur-este ha sido predominante (tanto en construcciones como en la valorización de las mismas).

La zona sur-este, no solo cuenta con la distribución de suelo para uso habitacional residencial más grande para la ciudad, sino que está rodeada en su mayoría por suelos para equipamiento urbano, uso comercial, reserva ecológica a diferencia las otras áreas señaladas para ese mismo uso pero comparten frontera con uso habitacional precario y popular. Así, la gran área de suelo habitacional residencial ubicada dentro de la ex-hacienda “Las Ánimas”, sólo tiene una pequeña frontera que limita con uso habitacional medio y un área, aún menor, que colinda con uso habitacional popular. La combinación de usos de suelo mixto contribuye a que la zona residencial desarrollada en suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”, se encuentre más valorizada que otras que colindan con usos habitacionales precarios, porque además llevan a que el prestigio de esta zona se incremente con los usos que le rodean.

El hecho de que un área tan grande esté destinada a uso habitacional residencial habla de la existencia de una planeación deliberada que pretende evitar el desarrollo de usos de suelo no compatibles con su valorización.

3.2.4. Los Programas de Ordenamiento de la Zona Conurbada

Antecedentes:

Una muestra de la gran expansión urbana que experimentó la ciudad de Xalapa a partir de la década de los ochenta, fue la declaratoria de conurbación con fecha del 28 de enero de 1989, en la que el ejecutivo del Estado acordó la conurbación de los municipios de Xalapa, Banderilla, Coatepec, Tlalnelhuayocan, Rafael Lucio, Emiliano Zapata, Teocelo y Xico⁶¹. Entre los objetivos de la declaratoria de conurbación se encontraba la creación de la

⁶¹ La constitución de la zona conurbada a variado en el tiempo, los municipios que siempre han sido considerados dentro de esta son: Xalapa (siempre como la ciudad central de la conurbación), Banderilla, Coatepec, Tlalnelhuayocan y Emiliano Zapata. Rafael Lucio, Jilotepec, Teocelo y Xico han fluctuado.

Comisión de Conurbación de tales municipios, con la función principal de “1.- Elaborar y revisar el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de la zona Conurbada”⁶².

Así, el programa de conurbación vigente en la ciudad de Xalapa, tiene dos antecedentes, el primero de 1989 y el segundo, de 1994. En el Programa de 1989, no se dotó de reservas territoriales a la zona conurbada de Xalapa porque se argumentaba que la ciudad no contaba con áreas aptas para su incorporación, y que su crecimiento estaría sujeto a control en el futuro. A pesar de esto se preveía que el desarrollo poblacional se dirigiría hacia la zona oriente. Vale la pena resaltar que tales controles se quedaron en buenas intenciones.

En el Programa de 1994, se retomó la necesidad de delimitar el crecimiento de la ciudad de Xalapa y se planteó que una de las zonas hacia las que este podría dirigirse era sobre el municipio de Emiliano Zapata. En este plan se afianzó la conurbación entre Emiliano Zapata y la zona sur-este de la ciudad de Xalapa. Posteriormente vino la actualización del POUZC en 2003.

3.2.5. Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnahuayocan, Ver., 2003. (POUZC-2003).

Este programa cuenta con un análisis a profundidad con respecto a las problemáticas tanto de la zona conurbada como de la ciudad de Xalapa. Está formado por seis apartados: 1) Antecedentes, en donde se muestran las bases jurídicas que han normado tanto a los programas anteriores como al actual, además de presentar el marco conceptual al que el documento hace referencia; 2) Diagnóstico, este apartado es el cuerpo del documento. En este se presentan a profundidad las problemáticas urbanas que presenta la zona conurbada en tanto región; 3) Normatividad, en éste se plantean las normas y los criterios en los que debe basarse la planeación urbana de la región; 4) Nivel Estratégico, se refiere a la necesidad de conjuntar la normatividad con las políticas de desarrollo urbano, en orden de que el desarrollo urbano se lleve a cabo dentro de los lineamientos estratégicos propuestos por el Programa; 5) Programación, muestra el escenario de acción para el correcto

⁶² Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz-Llave, Núm. 12, Tomo CXL, sábado 28 de enero de 1989, pagina dos. La cita se tomo del Artículo quinto de la declaratoria de conurbación, el cual hace referencia a las funciones que tiene la Comisión de Conurbación.

desempeño de las estrategias propuestas por el Programa; e 6) Instrumentación, donde se describen los mecanismos necesarios para llevar a cabo el seguimiento, control y evaluación del Programa de Ordenamiento Urbano.

En el apartado referido al Patrimonio histórico, el Programa tiene un subtema dedicado a Las Haciendas de la región de Xalapa. En la introducción al tema se menciona que han sido identificados 16 cascos de las haciendas que se desarrollaron hasta el siglo XX dentro del perímetro de la actual zona conurbada, sin embargo el cuadro #297 titulado “Las Haciendas en la Zona Conurbada”, en donde debería aparecer la información referente al tema contiene la misma información de otro cuadro, referente los monumentos de valor histórico de la zona. De manera que la información que prometen no existe en el documento, al parecer como resultado de un problema de superposición de cuadros.

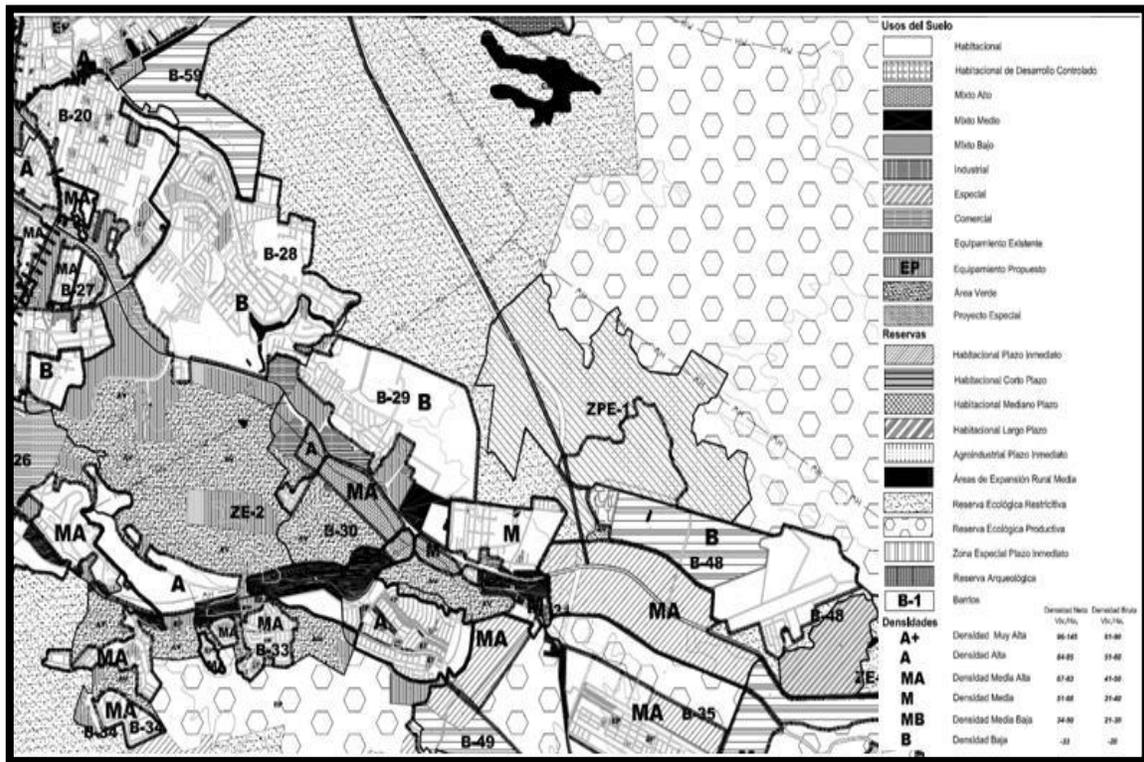
En el apartado de Diagnóstico, se dedica gran parte del análisis a la falta de reservas para la expansión de la ciudad de Xalapa, centro urbano de la conurbación. Se plantea directamente que el área habitacional de la ciudad capital debería incursionar sobre su zona sureste, en el Programa se propone el crecimiento de la ciudad en torno “al corredor Norte–Sur que vincula a Las Trancas con la localidad de la Estanzuela, [al que] se le considera como conveniente para poblamiento futuro, sólo que habrá de ser objeto de reconsideraciones en materia de densificación, de relación con el medio ambiente y con las identidades locales” (POUZC, 2003:235).

Conforme avanza el diagnóstico en el POUZC, se menciona en repetidas ocasiones que los suelos ubicados al sureste de la ciudad de Xalapa, colindantes con el municipio de Emiliano Zapata, son los apropiados para proveer de bolsas de suelo a la zona conurbada. Cabe mencionar que hasta mediados del siglo pasado estos terrenos demostraron tener una productividad agrícola suficiente y mantenida (no olvidemos que sobre esta zona se encontraban varias de las haciendas de la región). Más allá de que el suelo en esta zona sea apto para la urbanización, el principal factor que ha motivado la expansión sobre ésta, parecería ser la influencia que los propietarios de los suelos han ejercido sobre los instrumentos de planificación urbana municipales. De hecho la cabecera municipal de Emiliano Zapata, Dos Ríos, es la única localidad que fue incluida en la conurbación; a pesar de no contar con la categoría de centro urbano.

... Un caso que aparentemente fue excepción en su consideración en la etapa de diagnóstico ha sido la localidad de Dos Ríos la cual, aunque cabecera municipal, aún no se le adjudicaba la categoría de centro urbano en razón de su incipiente desarrollo; pero, como resultado de la planeación urbana y atendiendo a la aplicación de una política de impulso justificada en su nuevo rol como recipiente de la expansión de la capital del Estado, se ha decidido en esta etapa de estrategia promover su jerarquía hacia el estadio de centro urbano” (POUZC, 2003: 496 y 497).

En el Programa se divide a la ciudad en distritos o delegaciones -D- que son fragmentos de gran tamaño que responden a fines operativos para la administración del territorio; en sectores -S- que se forman en base a sistemas de localidades; en zonas especiales -ZE- que son enclaves urbanos de tratamiento específico y en barrios -B- que son las unidades básicas de análisis. La zona conurbada está conformada por tres centros urbanos (CU), seis sectores o sistemas de localidades, nueve zonas especiales, tres zonas de proyecto especial (ZPE), y sesenta y tres barrios. En particular el polígono de la ex-hacienda “Las Ánimas” está conformado por cinco barrios (B-20, B-28, B-29, B-30, B-48), y una zona de proyecto especial (ZPE-1). Vale la pena la enumeración para resaltar la importancia de la zona; el municipio de Banderilla, por ejemplo, solo aporta a la conurbación: un centro urbano, dos barrios y una zona de proyecto especial.

Mapa 6
Usos de suelo y densidades de la ex-hacienda “Las Ánimas” según el POUZC-2003.



Fuente: Carta Síntesis, POUZC-2003.

En la tabla 13, se presentan los barrios relacionados a los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”, se resalta el periodo en el que fueron construidos, el tamaño promedio de los lotes, el uso predominante y la participación relativa de su superficie en referencia a la mancha urbana. Además se enlistan las colonias y fraccionamientos que se ubican en cada uno de estos.

Tabla 13
Barrios ubicados dentro del polígono de la ex-hacienda "Las Ánimas".

Zona y periodo de incorporación	Superficie (has.)	Tamaño promedio de lotes (m ²)	Colonias y Fraccionamientos	Uso predominante	Participación relativa en la mancha urbana (%)
Barrio 20 (1970-1995)	126.5091	150-200	Fraccionamiento Peñascal, Fracc. Sebastián Lerdo de Tejada, Lázaro Cárdenas, Diez de Mayo, Azteca, Unidad Agua Clara, Fracc. Constituyentes, Jardín de Bambú, Jardines de las Flores, Unidad Agua Santa, Miguel Alemán, Badillo, Fracc. Lomas Altas, Fracc. INMECAFÉ, Fracc. Atenas, Agua Santa, Segunda Sección, Unidad Habitacional Vanguardia Revolucionaria	Vivienda popular, media e interés social. Se observa fuerte presencia de usos mixto bajo y alto.	2.33 %
Barrio 28 (1980-1995)	210.6062	150-200	Fracc. INDECO Popular Ánimas, Fracc. SAHOP, Unidad Habitacional SIPEH Ánimas, Fracc. Fuentes de las Ánimas, Agrícola, Fracc. Pedregal de las Ánimas.	Vivienda media y residencial. Uso mixto alto y comercial al Oeste del barrio. Se observan núcleos pequeños de vivienda de interés social	3.88%
Barrio 29 (1995-2010)	153.1989	300 o más	Dos Vistas, Unidad Habitacional Valle Rubí, Industrial Lindavista, Fracc. Ánimas Vista Hermosa, Fracc. Bugambilias Las Ánimas y Fracc. Acueducto Ánimas.	Vivienda Residencial y Vivienda media	2.82%
Barrio 30 (1985-2010)	99.4988	105-150	Unidad Habitacional Pastoressa, Área Verde	Vivienda de interés social y áreas verdes o sin uso urbano	1.83%
Barrio 48 (2010 en adelante)	161.4140	s/d	Aun sin construcción	Barrio de nueva creación para reservas habitacionales.	s/d

ZPE1 (2000 en adelante)	224.3668	s/d	Club de Golf ⁶³ , aquí se ha proyectado la construcción del nuevo Centro de Gobierno	Zona de s/d proyecto Especial
----------------------------	----------	-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

Fuente: Construcción propia con información contenida en el Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona conurbada, 2003.

De la tabla 13, podemos sacar las siguientes conclusiones: en primer lugar, la numeración de los barrios (20, 28, 29, 30, 48) va acorde a su periodo de construcción y consolidación. Por ejemplo, el Barrio 20, fue con el que se inició el desarrollo urbano sobre los suelos de la ex-hacienda, su periodo de incorporación y consolidación va de 1970 a 1995, y destina un uso predominante a la vivienda popular media y de interés social. El Barrio 28, situado al sureste del Barrio 20, se incorporó y consolidó entre 1980 y 1995, en este predomina la vivienda media y residencial, aunque cuenta con una superficie significativa dedicada a los usos mixtos. El Barrio 29 se consolidó entre 1995 y 2010, se sitúa al sureste del barrio inmediato anterior, alberga vivienda media y residencial, y colinda con la carretera federal 140, y por lo tanto con los desarrollos comerciales que se ubican entre la carretera y este barrio. El Barrio 30, que se consolidó entre 1985 y el 2010; es el más pequeño en extensión y se ubica al suroeste del barrio 29. Tiene desarrollos de vivienda de interés social y uso de áreas verdes, sin embargo, aunque no aparece en la descripción del barrio, en este se ubica actualmente la plaza comercial más reciente de la zona y también la más grande, tanto en superficie como en proyección (Plaza Américas Xalapa). El Barrio 48 es una de las pocas reservas habitacionales proyectadas para el crecimiento de la ciudad de Xalapa, las 161.41 hectáreas de su superficie con que cuenta, se mantienen hasta la fecha como bolsa de suelo urbano. Este barrio, está proyectado como una zona habitacional para ser desarrollada a corto plazo.

Por último, el polígono de la ex-hacienda “Las Ánimas” cuenta también con la Zona de Proyecto Especial 1, que se refiere a la construcción de un nuevo Centro de Gobierno. Este proyecto contempla de manera preliminar la reubicación de las principales oficinas administrativas del gobierno estatal. En esta propuesta se incluye la integración al sistema urbano vial de la carretera federal 140 como eje distribuidor para la nueva zona de crecimiento de la ciudad, se encuentra actualmente en desarrollo destacando que algunas

⁶³ El Club de Golf Xalapa se construyó en 1962, pero la zona es incluida dentro de la mancha urbana hasta el año 2000. Cuando se define como zona para el desarrollo de proyectos especiales.

oficinas de gobierno ya se ubican sobre estos suelos, en particular, la Secretaría de Gobierno, la Secretaria de Seguridad Pública, la Secretaría de Desarrollo Agropecuario, la Procuraduría Federal de Justicia y la Secretaría de Desarrollo Económico.

Tabla 14
Superficie y densidad de los Barrios dentro del
polígono de la ex-hacienda “Las Ánimas”, 2003.

Zona	Superficie aproximada	No. aprox. de lotes	Densidad	Promedio viv/ha
Barrio 20	200.6171	3322	MA	83
Barrio 28	338.8294	3958	B	33
Barrio 29	163.344	705	B	33
Barrio 30	209.4932	281	B	83
Barrio 48⁶⁴	161.4140	---	B	83
Total	1073.6977	8266	B	63

Fuente: Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada, 2003.

El contar con una reserva territorial y con el proyecto especial de la construcción del nuevo centro de gobierno estatal en esta zona, no solo es otro factor que consolida la tendencia de crecimiento sino que lo fortalece y promueve. Es necesario aclarar también que algunas de las colonias incluidas en los barrios responden a la denominación de uso habitacional medio y de interés social (sobre todo en el barrio 20), pero en general la zona muestra desarrollo habitacional con bajas densidades, 63 viviendas por hectárea en promedio, y los lotes de este conjunto de barrios promedian entre los 100 y los 300 m². (Ver tabla 14).

Para puntualizar en el tema de la valorización del suelo que perteneció a la ex-hacienda “Las Ánimas”; para este estudio se compatibilizó información de las páginas de internet de la oferta formal habitacional en la ciudad de Xalapa, de marzo a julio de 2011, con la información proveniente del Plan Municipal de Desarrollo Xalapa 2005-2007 y del Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnelhuayocan. Con estos datos y tomando como punto de partida la tabla 12, en donde se describe la IV Etapa de expansión de la ciudad (descrita a detalle en el análisis que se realizó al PDMX 2005-2007) se construyó la tabla 15, que aparece a continuación.

⁶⁴ Al ser un barrio creado para resolver las necesidades de reserva habitacional, el análisis del programa no incluye los mismos datos que para los demás barrios.

Tabla 15
Precios promedio en las zonas de crecimiento de la ciudad de Xalapa. (Etapa IV).

	Zona	Barrio	Región ⁶⁵	Promedio m ² construidos	Promedio precio por vivienda construida	Valor m ²	Precio m ²
1	NORESTE	4	02	120	\$ 800,000.00	s.d.	\$ 6,666.67
	NOROESTE	7	22	180	\$ 850,000.00	s.d.	\$ 4,722.22
2	SUR	32	27	100	\$ 1,200,000.00	800-1000	\$ 12,000.00
3	SUR-ESTE	20 y 28	18	130	\$ 2,135,833.33	700-2000	\$ 16,429.49
	SUR-ESTE	30	19	90	\$ 980,000.00	400-1500	\$ 10,888.89
	SUR-ESTE	29 y ZPE-1	26	160	\$ 1,490,000.00	300-2000	\$ 9,312.50
	SUR-ESTE	48	29	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de diversos sitios de ventas inmobiliarias en internet, entre marzo y julio de 2011.

Los precios plasmados en esta tabla representan una aproximación a los precios para cada una de las tres zonas de crecimiento descritas en la tabla 12. Los tres datos que se tienen del sur-este, promedian para la zona, un costo de 12, 210 pesos por metro cuadrado construido. Le sigue la zona sur, con 12 mil pesos por metro cuadrado construido y por último la zona norte, con 6,667 pesos por m² en el noreste y 4,722 pesos por m² al noroeste

En principio podría interpretarse que no existe gran diferencia en los precios por m² construido entre la zona sureste y la sur. Sin embargo hay que tener en cuenta que 12,210 pesos por m² es el precio promedio y el rango de precio para la zona va de 9,312 pesos por m² construido a 16, 430 pesos. Al parecer (al menos para las tres zonas de crecimiento descritas en la tabla 12), la zona sureste; desarrollada sobre los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”, es donde el precio por m² construido es más alto. Esta característica sustenta que nos refiramos a la zona, como la más valorizada de la ciudad.

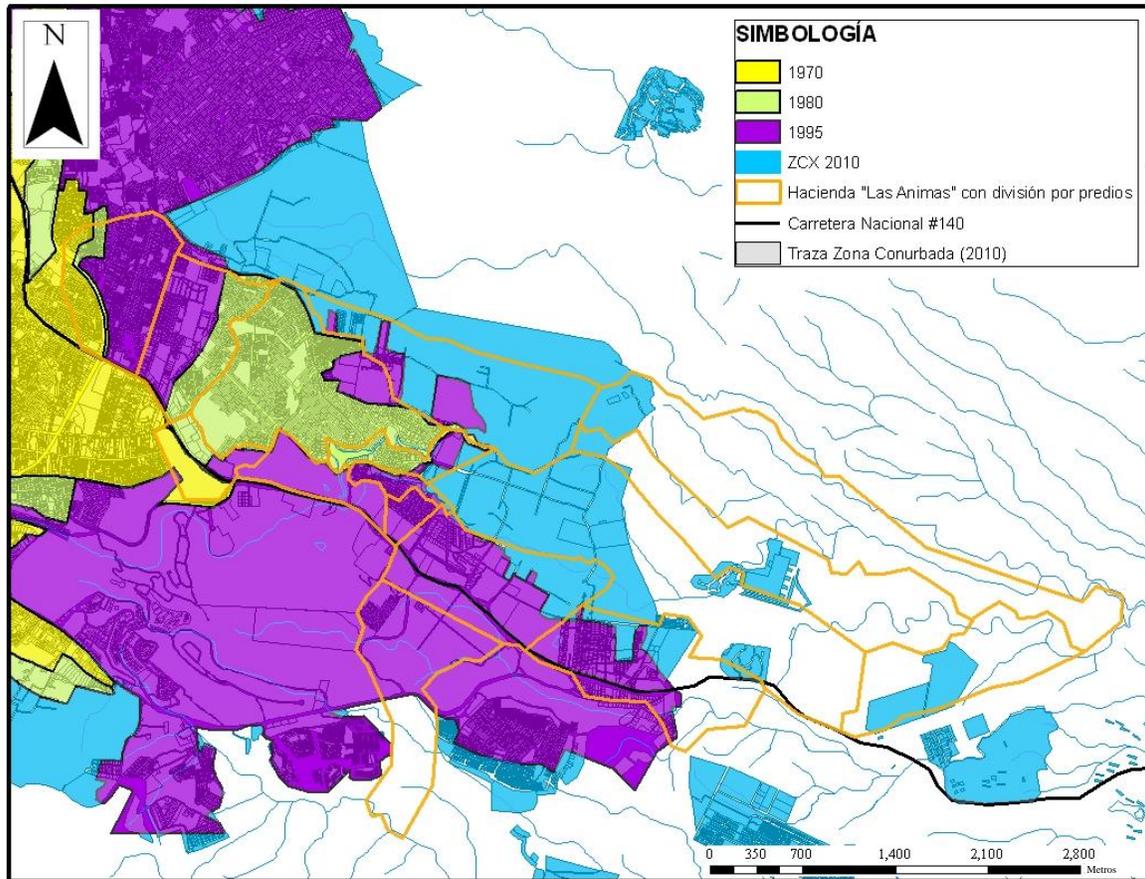
3.3. Crecimiento de la Mancha Urbana sobre el suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas” entre 1970-2010.

Aun cuando hemos concluido que la crisis del café, desencadenada en julio de 1989, marca la pauta para un intensivo desarrollo inmobiliario sobre los terrenos cafetaleros, éstos empezaron a desarrollarse diez años antes. Resaltando la gran capacidad previsor de los

⁶⁵ Las regiones y los valores por m² se tomaron del plano de la ciudad producido por la unidad de catastro del municipio de Xalapa en 2010.

terratenientes, a los que se ha hecho referencia, para transitar del campo de la producción agraria al del desarrollo inmobiliario, pasando por el comercial y el político. Por lo tanto, para este segundo momento, se analizaron las transacciones llevadas a cabo, de 1970 en adelante.

Mapa 7
Expansión de la Mancha Urbana en la ex-hacienda “Las Ánimas”, (1970-2010).



Fuente: Elaboración propia.

Al relacionar los mapas referidos al crecimiento de la ciudad con el polígono original de la ex-hacienda “Las Ánimas”, se ha podido ubicar temporal y físicamente los periodos de expansión urbana. En el mapa 7, pueden observarse los momentos en que los predios de la ex-hacienda se fueron incorporando a la mancha urbana, esta inclusión no es necesariamente equivalente con el momento en que fueron transferidos a los nuevos propietarios, ni con el de su construcción. Por ejemplo el corredor comercial localizado a lo

largo de la carretera federal número 140, aparece incluido en la mancha urbana a partir de 1995, sin embargo su desarrollo no se llevó a cabo sino hasta después del año 2000. Lo que significa que estos predios se encontraron en un proceso de valorización durante cinco años. Recordemos que el sólo hecho de que a los terrenos se les adjudique un uso de suelo, crea inmediatamente una demanda especulativa.

Durante la década de 1980 se urbanizó casi en su totalidad el predio “Campo Nuevo”⁶⁶, siendo notoria la cercanía del área urbanizada con la delimitación del predio. Hacia 1995, el desarrollo se produjo entonces alrededor de esa primera inclusión, casi como rellenando los espacios que habían quedado vacíos entre el predio y la mancha urbana proveniente de la ciudad. Para 2010 se consolidó esta idea de crecimiento ordenado de norte a sur.

Para llevar a cabo un análisis más puntual sobre el rápido desarrollo que ha experimentado la zona en los últimos diez años, se digitalizó el polígono ocupado por los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas” a partir de imágenes satelitales tomadas de Google Earth.

Ilustración 5: Imagen satelital de Xalapa en 2003

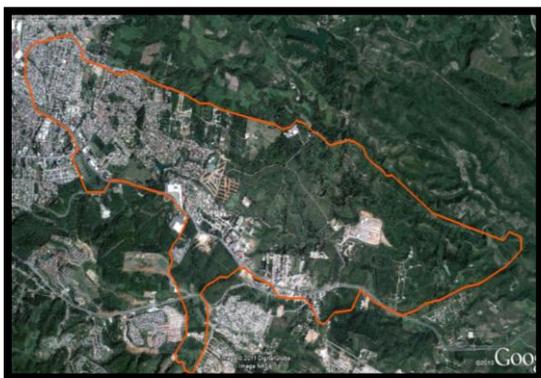


Ilustración 6: Imagen satelital de Xalapa en 2007



Fuente: Digitalización propia a partir de imágenes de Google Earth.

La ilustración 5, situada a la derecha, corresponde al desarrollo dentro del polígono de la ex-hacienda “Las Ánimas” en el año 2003; mientras que la ilustración 6, a la izquierda, corresponde a la misma zona en el año 2007. Estas imágenes son la muestra de la

⁶⁶Predio ubicado con el número 3 en el Mapa 3, “Ubicación del polígono de la hacienda “Las Ánimas” con su división por predios”; el cual aparece en el Capítulo 2, p.41.

explosión inmobiliaria que ha experimentado la zona, en tan solo cinco años se urbanizaron 315 hectáreas y la superficie edificada aumento en un 48.5%, pasando de 649 hectáreas urbanizadas a 964 hectáreas. Vale la pena mencionar que durante este periodo, se construyeron también en la zona: el distribuidor vial araucarias, el trébol Las Trancas-Xalapa-Emiliano Zapata y el puente Murillo Vidal sobre la carretera federal 140; una pequeña zona comercial que incluye supermercados minoristas y de alto volumen y restaurantes; siete desarrollos habitacionales de nivel residencial alto y campestre; y una plaza comercial de tipo exclusivo.

Tabla 16
Urbanización de la ex-hacienda “Las Ánimas” en 2003 y 2007.

Año	Predio	Superficie total	Urbanizada	%	Sin urbanizar	%
2003	Polígono "Las Ánimas"	1417.00 has	648.67 has	45.78	768.33 has	54.22
2007	Polígono "Las Ánimas"	1417.00 has	964.00 has	68.03	453.00 has	31.97

Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos de las imágenes satelitales de Google Earth Pro, 2003 y 2007.

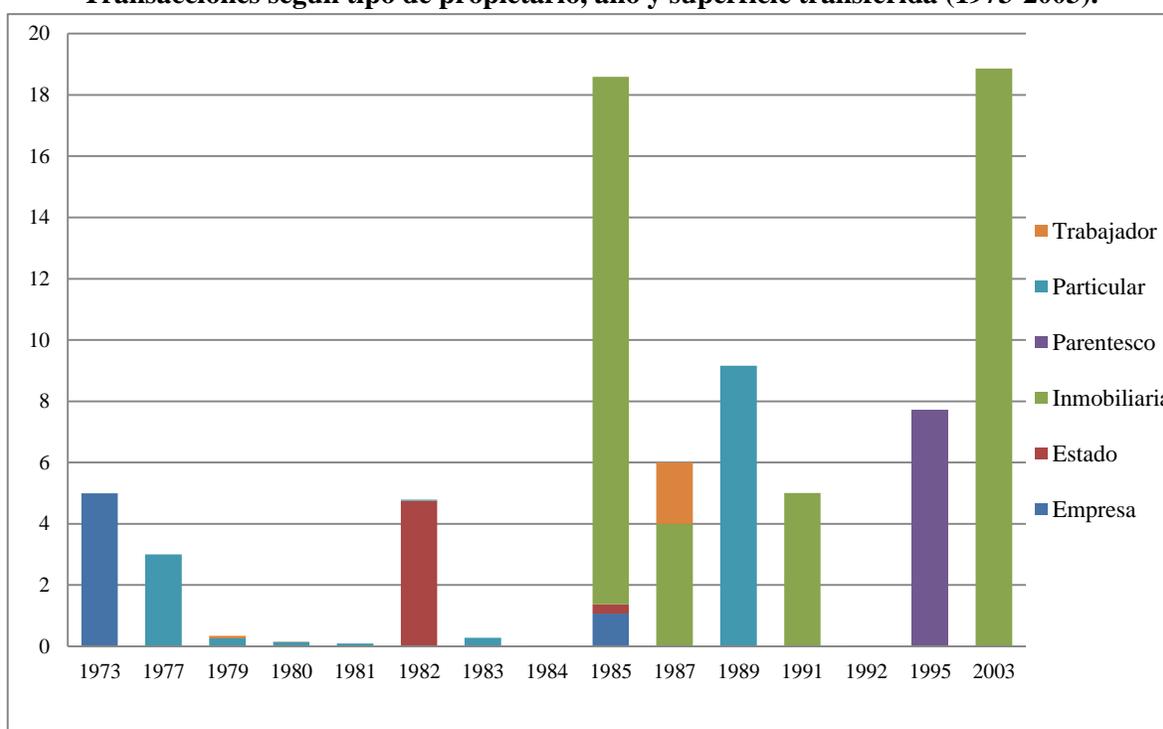
En la tabla 16, aparecen las superficies urbanizadas y sin urbanizar para los años 2003 y 2007. Desafortunadamente, no existen imágenes satelitales más recientes, pero se tiene conocimiento de que la expansión urbana de la zona continúa y que es probable que la tendencia de crecimiento experimentada de 2007 al 2011 sea equivalente a la registrada entre 2003 y 2007.

3.4. Las transacciones entre 1970 y 2003.

A lo largo de este trabajo, la periodización de las transacciones de tierra registradas en el RPPPX, ha permitido la distinción de dos grandes momentos, en lo referente a las estrategias aplicadas en el suelo de la Hacienda “Las Ánimas”. El primer momento va de su adquisición, en 1921 hasta finales de los sesenta (la última transacción de este periodo se realizó en 1967); durante este periodo, las transacciones realizadas parecen responder a procesos agrícolas. El segundo momento identificado, va de 1970 a 2003, en donde se puede hacer una correspondencia entre las transacciones con el uso urbano y por lo tanto con el desarrollo de la zona y de la ciudad en general.

De las 219 transacciones realizadas en total entre 1921 y 2003, 84 se llevaron a cabo en los últimos treinta años del periodo, de modo que podemos decir que el 38 por ciento del total de las transacciones se realizó entre 1973 (año en el que se registra la primera transacción de la década de los setenta) y 2003. En este acápite, nos centramos en analizar las transacciones realizadas sobre terrenos de la ex-hacienda “Las Ánimas”, durante este segundo momento, por lo que tomaremos esas 84 transacciones y las hectáreas transferidas a éstas, como el 100 por ciento.

Gráfica3
Transacciones según tipo de propietario, año y superficie transferida (1973-2003).



Fuente: Elaboración propia.

En la grafica 3, se muestra el tipo de propietarios relacionados con el suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas” entre 1973 y 2003. Esta puede dividirse en dos sub-periodos, tanto por los propietarios como por las hectáreas transferidas en cada uno.

En los primeros once años del periodo, se transfieren muy pocas hectáreas en muchas transacciones en ellos. Se realizaron 61 transacciones en las que se transfirieron 14 hectáreas, tan solo el 18 por ciento del total de las hectáreas trasferidas en todo el periodo, éstas se repartieron entre trabajadores, particulares, el estado y empresas.

En el primer sub-periodo (1973-1984), se realiza la primera compra de suelo de la ex-hacienda por parte de una Empresa. La comercializadora, “Cafés de Xalapa” adquiere en 1973, la cantidad de 4.99 hectáreas (pertenecientes al predio donde está construido el casco de la Hacienda) y 0.3 hectáreas (en el predio Los Olmos) en 1985. No se encontró información sobre el uso que la empresa destino a los suelos que adquirió de la ex-hacienda, sin embargo se encontró que el administrador de esta, tiene también el cargo de administrador de la empresa inmobiliaria Desarrollos Los Riegos, S.A. de C.V.; misma que desarrolló el fraccionamiento Las Cumbres sobre los suelos que ubicamos como pertenecientes al predio Los Olmos.

Tabla 17
Transacciones de la Hacienda “Las Ánimas”, (1973-2003).

Número de transacciones	%	Tipo de propietario	Extensión Has	%
5	6	Empresa	6.06	8
8	10	Estado	5.05	6
5	6	Inmobiliaria	45.08	57
2	2	Parentesco	7.70	10
51	61	Particular	13.18	17
6	7	Terrateniente ⁶⁷	0.00	0
7	8	Trabajador	2.10	3
84	100		79.17	100

Fuente: Elaboración propia.

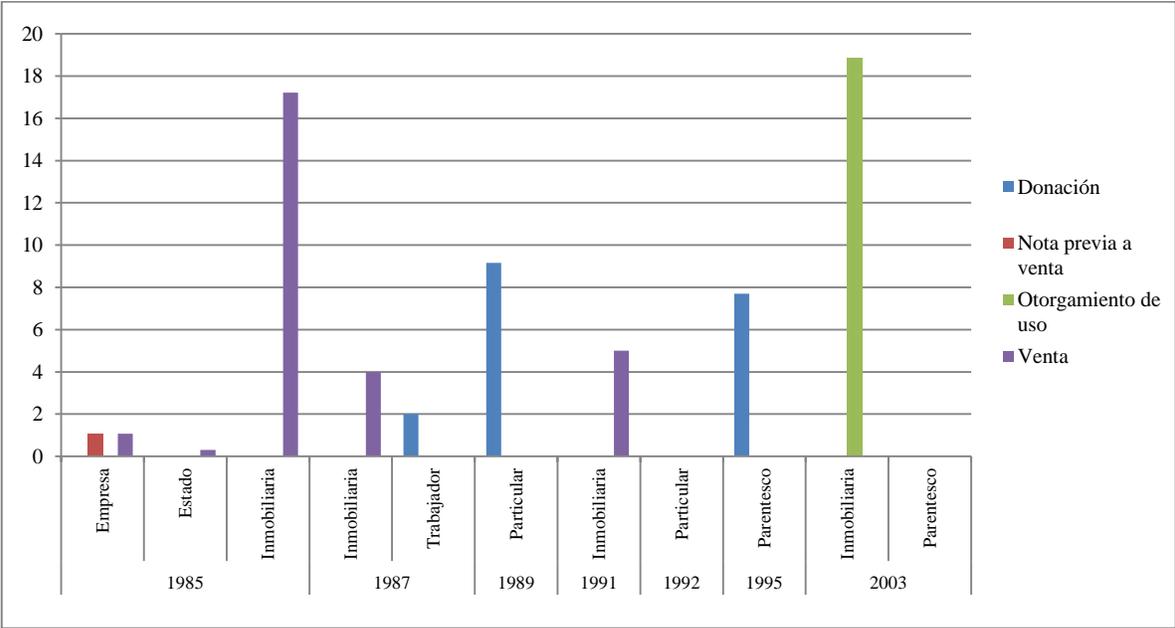
En la tabla 17, se muestran las 51 transacciones realizadas a particulares durante todo el periodo, estas representan el 61 por ciento del total. Sin embargo destaca que entre 1977 y 1984 se llevaron a cabo 47 de esas transacciones a “particulares”. A pesar de ser los beneficiarios con más transacciones durante el periodo, estas solo significaron en total, 13.1 hectáreas del suelo transferido. En este segundo momento, los trabajadores de la Hacienda, no ocupan un papel central como beneficiarios en las transacciones, a diferencia de lo que ocurrió en el periodo anterior, en el que fueron destinatarios de muchas ellas. Durante este último periodo, estuvieron involucrados únicamente en 8% de las transacciones lo que

⁶⁷ El terrateniente realizó 6 transacciones durante este periodo, estas fueron escrituras por lo que no son transferencias como tales y por eso no se tomó en cuenta las hectáreas que este escrituró.

correspondió a 3% de las hectáreas transferidas, es decir a una superficie total de 2.1 hectáreas.

A partir de 1985, la superficie transferida por transacción, es mucho mayor que en el periodo anterior; por ejemplo, antes de 1985, gran parte de las transacciones que se realizaron eran menores a 0.2 hectáreas y la mayor transacción fue por 5 hectáreas. A diferencia, en 1985 se presenta una transacción de 17.21 hectáreas, y éste es el momento en que se incorporan los desarrolladores inmobiliarios como compradores de suelo. Con el afán de facilitar el análisis creamos un segundo sub-periodo, de 1985 a 2003. En este sub-periodo, destaca la superficie adquirida por empresas Inmobiliarias, sus transacciones representan el 47% del suelo transferido durante todo el periodo entre 1973 y 2003.

Gráfica 4
Propietarios según tipo de transacción y superficie transferida entre 1985-2003.



Fuente: Elaboración propia.

En la gráfica 4, se muestran las 17 transacciones realizadas entre 1985 y 2003. Lo primero que varía en relación a los otros periodos y sub-periodos analizados, son los tipos de compradores, sólo están registrados dos particulares y un trabajador, a quien le corresponde a una donación de tierra de 2 hectáreas. Bajo el rubro de empresa aparecen como compradores dos transacciones en 1985, sin embargo pudimos identificar que se trata

de la misma transferencia de suelo, ya que la primera es una nota preventiva a venta y la segunda la referente a la compra, tal operación es menor a 2 hectáreas.

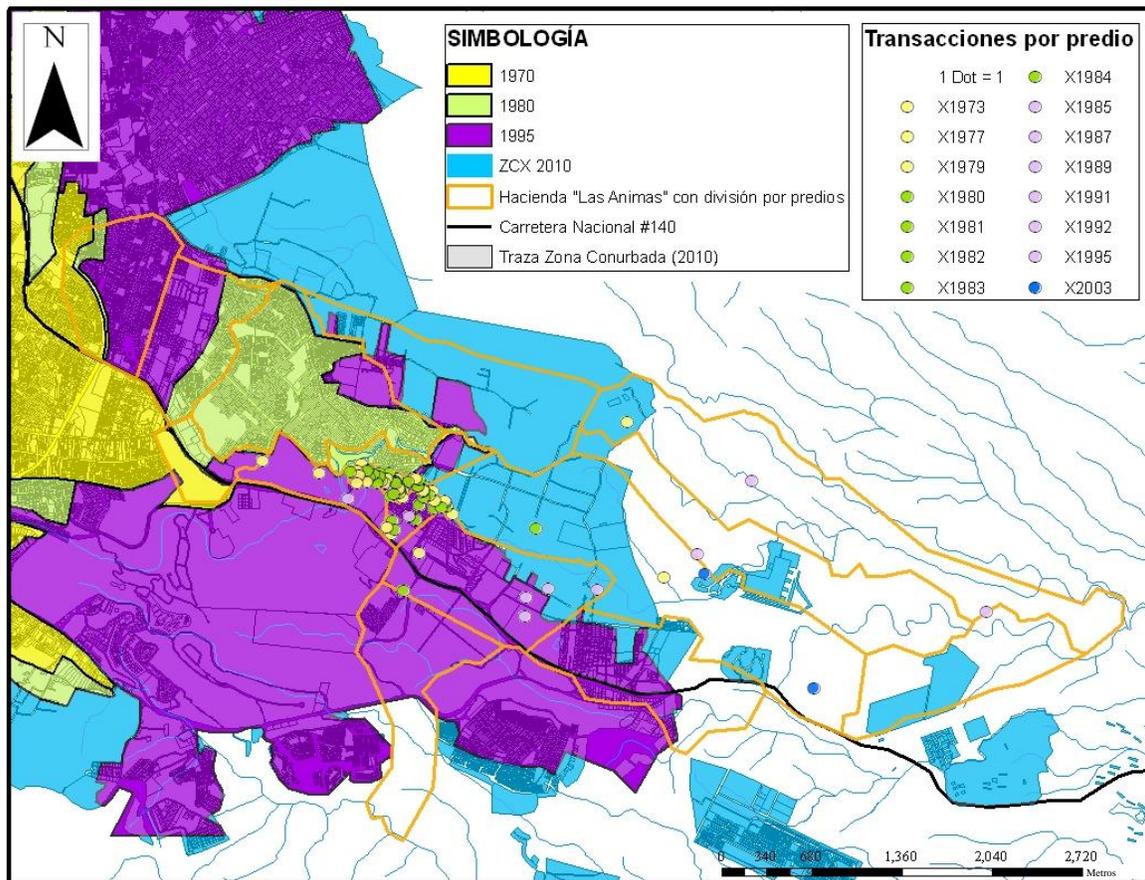
De las cinco Inmobiliarias que participan como compradoras de suelo en este periodo, se pudo ubicar que dos de ellas están directamente relacionadas con el terrateniente original de la hacienda “Las Ánimas”, estas son “Inmobiliaria Jardines de las Ánimas” y “Ferche⁶⁸ Desarrollo Inmobiliario”.

De las transacciones registradas en el RPPPX, en las que estuvieron involucradas inmobiliarias, solo la última transacción (en el año de 2003, la penúltima de las transacciones realizadas en total) contiene información referente al predio donde se llevo a cabo la transacción, esta fue un otorgamiento de uso de suelo para “Ferche” y significo una superficie de 18.86 hectáreas sobre el predio “Los Riegos”.

Así, 45.08 de las 65.32 hectáreas transferidas entre 1985 y 2003, se relacionan directamente con inmobiliarias, lo que confirma la proyección residencial de la zona. Esto es del 100% de la superficie relacionada con este sub-periodo, el 69% fue para las inmobiliarias, le sigue muy por debajo el suelo vendido a particulares con un 14%. Las transacciones que fueron transferidas a personas con relación de parentesco representan el 12%. En este punto vale la pena aclarar que hay una transacción de este tipo donde no se reportó el dato referente a la cantidad de hectáreas transferidas. Los demás propietarios no son relevantes en este momento, dado que los trabajadores, los particulares y el Estado de Veracruz, representan en conjunto menos del 10% de la superficie transferida.

⁶⁸ FERCHE es una empresa de la familia del terrateniente original, el nombre es el resultado de unir las primera tres letras del apellido Fernández con las primeras tres del apellido Chedraui, bajo este nombre aparecen registradas también franquicias de gasolineras de Pemex.

Mapa 8
Relación entre las transacciones de tierra al momento de
incorporar los predios de la ex-hacienda “Las Ánimas” al desarrollo urbano.



Fuente: Elaboración propia.

En el mapa 8, se encuentran representadas las transacciones llevadas a cabo entre 1973 y 2003, su coloración denota el momento en el que se realizó la transacción y el momento de crecimiento de la mancha urbana. Así las transacciones llevadas a cabo entre 1973 y 1979 aparecen del mismo color que tenía la mancha urbana hasta la década de los setenta (que en este caso particular está señalada bajo el color amarillo). La mayor parte de las transacciones en este periodo se realizaron sobre el predio “Dos Vistas”, le siguen en cantidad las ubicadas sobre el predio “Poza y Ponciano” y una más sobre “Los Riegos” (éstos están ubicados en el mapa 3, en el capítulo 2 bajo los siguientes números respectivamente: 8, 9 y 12) No hay ninguna transacción realizada sobre la mancha urbana que corresponde a 1980, las transacciones realizadas con anterioridad a ese año, ya estaban

señaladas para el crecimiento de la mancha urbana hacia el sur-este de la ciudad, como puede derivarse de los planes de desarrollo urbano analizados.

Las transacciones realizadas entre 1985 y 1995, que aparecen representadas por círculos lilas, son mucho menos en cantidad y están más dispersas. Una se encuentra sobre el suelo perteneciente al antiguo casco de la Hacienda, y corresponde a una donación que realiza el terrateniente a su esposa y nietos, es decir, corresponden a una herencia en vida. Al sur de este predio, sobre “Poza y Ponciano” se realizó una transacción más y tres más sobre el predio “El Olmo” (ubicado bajo el número 11). Estas cinco transacciones se incorporan a la mancha urbana para 1995. Aparte, existen tres transacciones más, que a pesar de haberse realizado durante el periodo de expansión urbana -todavía no se han incorporado al proceso de urbanización, dos de esas transacciones se localizan en el predio “El Cartabio”, y la otra en el predio “El Ingenio” (ubicados respectivamente con los números 13 y 14).

De 1995 a 2003 tiene lugar un vacío de operaciones realizándose únicamente dos transacciones, durante el último año, esto es en 2003. Ambas transacciones (un otorgamiento de uso y una venta), se llevaron a cabo sobre el predio “Los Riegos” que es un predio que parecería encontrarse en transición, ya que la mayor parte de su superficie está incorporada a la mancha urbana. Estas dos últimas transacciones tuvieron por destinatarios a la Inmobiliaria Ferche -a la que se otorgo el uso de suelo de casi 19 hectáreas-, y a un nieto del terrateniente. La última transacción aunque está registrada en el RPPPX como venta, no tiene especificada ni el monto ni la superficie de la misma.

Hay que resaltar que la información con la que se construyó el mapa pertenece al Programa de la Zona Conurbada de Xalapa 2003, y que si bien el año coincide con la fecha de la última transacción, deja sin representar el crecimiento de la zona en los últimos ocho años.

3.5. Los terratenientes frente al mercado formal del suelo urbano.

Un aspecto a retomar con respecto a los propietarios del suelo de la zona sur-este de la ciudad de Xalapa, es que se trata de una propiedad privada que se ha concentrado en manos de terratenientes de larga data; esta situación marca una diferencia significativa entre éstos y los desarrolladores inmobiliarios no terratenientes. El acceso al suelo urbano por parte de

este último grupo responde a la lógica especulativa del crecimiento de las ciudades; los promotores inmobiliarios en particular, suelen ir en busca de suelo barato para valorizarlo después, mediante los usos de suelo y su posterior venta, ya sea como suelo urbano o como uso habitacional construido. A diferencia, un terrateniente de larga data retiene el suelo con la intención de mantener su propiedad el mayor tiempo posible, de modo tal que el desarrollo que realiza sobre ese suelo, suele estar controlado por él y dirigido hacia actividades productivas; como la agricultura y la ganadería, antes de incorporarlas al desarrollo urbano. Así el razonamiento del terrateniente detrás de la compra del suelo, no siempre ha estado ligada al proceso de urbanización, aunque sí al de reproducción del capital. De manera que cuando el crecimiento urbano alcanza los suelos que los terratenientes poseen, existe una gran posibilidad de que haya una diversificación en las actividades productivas, posibilitando su incursión en el desarrollo inmobiliario. Por lo tanto, las características y la lógica de acción de los terratenientes difieren de las que llevaría a cabo un desarrollador inmobiliario reciente. Los terratenientes de larga data no son sólo especuladores urbanos. Además de haber mantenido la tierra en sus manos durante largos periodos, son reconocidos como “ciudadanos notables”, “benefactores” con “pertenencia al lugar”, por lo que de entrada se considera que están más interesados que los inmobiliarios en contribuir y promover un desarrollo más favorecedor de su ciudad. Esto no limita el hecho de que exista una búsqueda por aumentar sus ganancias económicas.

Un ejemplo del reconocimiento con el que cuenta hasta la fecha, el terrateniente al que nos referimos en este estudio –Justo Félix Fernández López– es su inclusión en la exposición “4 Huellas en Xalapa, la historia de un legado”⁶⁹, la cual tuvo lugar en el Museo Casa Xalapa entre marzo y junio de 2010. En palabras del director del museo⁷⁰, esta serie de 4 exposiciones, se creó para rendir homenaje a cuatro personajes cuya labor y aportaciones a la ciudad son parte de la historia de la capital veracruzana. Al referirse a las razones por la que se eligió al terrateniente como parte de estos personajes, apunto: “Hablamos de Justo Fernández, porque a través de él se comenzó la urbanización de la

⁶⁹ La serie de exposiciones, giro en torno a cuatro personajes principales para la historia de la ciudad; Concepción Quirós Pérez, Justo Félix Fernández López, Humberto Frutis Argüello, Antonio Chedraui Caram. Este último es consuegro de Justo F. Fernández y abuelo de David Velasco Chedraui, quien fuera presidente municipal de Xalapa (2007-2010), al momento de inaugurar tal exposición.

⁷⁰ El Museo Casa Xalapa depende del H. Ayuntamiento del Municipio de Xalapa y es dirigido por el Lic. Alejandro Méndez Díaz.

ciudad, y comenzó la labor social, la participación de la sociedad a través de la Junta de Mejoras, la creación de zonas comerciales, y en general el desarrollo urbano y comercial.” (Hernández, 2010, marzo 20)

Así, podemos afirmar que los terratenientes de larga data cuentan con ventajas ajenas a los demás agentes que conforman el campo en el que se articulan, el desarrollo urbano y el mercado formal de suelo urbano. Una de las prerrogativas más representativas que poseen es el control de grandes extensiones de suelo para que se conviertan en el lugar privilegiado de la expansión de las ciudades.

Los desarrolladores inmobiliarios no cuentan con extensiones de suelos de la misma magnitud, y tienen que invertir grandes sumas de dinero para su adquisición, lo que los lleva a ir en búsqueda de suelos baratos, y a comprar en las zonas alejadas de la ciudad con poca o nulas instalaciones de infraestructura. Por su parte los terratenientes de larga data que hemos identificado, al tener la posesión de grandes extensiones de tierra por tantos años, cuentan con suelos favorecidos en cuanto a la localización, lo que les permite una posición de ventaja, tanto como vendedores como desarrolladores inmobiliarios. Su incursión en el campo inmobiliario, implica un riesgo menor que el que tiene el comprador de suelo, ya que poner la tierra en el mercado no necesariamente los descapitaliza; ya que ellos cuentan con el recurso más difícil de conseguir, que es el suelo, costoso, limitado e irreproducible en su localización, que en este caso en particular cuenta con una ubicación periférica preferencial. Entonces mientras otros tienen que invertir en tierras baratas con cualidades no compatibles con el desarrollo urbano, o en suelos costosos que necesitan de un rápido retorno del capital invertido, los terratenientes de larga data que incorporan su suelo al desarrollo urbano lo hacen porque cuentan con localizaciones privilegiadas y posiblemente con suelos ya dotados de cierta infraestructura, de manera que al incorporarla al desarrollo urbano, pueden capitalizar toda la ganancia que esta acción representa. Al no tener la presión de recuperar la inversión realizada en la compra de suelo, porque ya contaban con éste, pueden darse el lujo de realizar desarrollos inmobiliarios de nivel alto, que aunque son más lentos en su creación y en la compra están asociados a un tipo de dinámica de venta y negociación diferente a la que se genera con estratos de más bajo nivel socio económico. Entre las ventajas con las que cuentan los terratenientes, está posiblemente, la flexibilidad de no tener que entregar vivienda terminada sino simplemente

suelo urbanizado; poder vender extensiones de terreno más grandes por cada comprador, y, no tener que tramitar créditos para los usuarios finales. En este sentido, su nivel de riesgo es mucho menor y el factor tiempo (que en este caso se refiere al tiempo que transcurre entre el desarrollo y la venta) no constituye necesariamente un elemento tan fundamental comparativamente con quienes han requerido invertir en compra de suelo.

En el caso particular que nos ocupa, vale mencionar también que las características del desarrollo urbano (que incluye desarrollos residenciales y campestres, combinados con la construcción de centros comerciales) llevado a cabo por las inmobiliarias pertenecientes a la familia Fernández, han sido combinadas con otro tipo de inversiones que forman parte de su capital económico. Esta coordinación consciente de los múltiples recursos con que cuentan, ha reforzado las ganancias del capital invertido en los suelos de la que fuera la Hacienda “Las Ánimas”.

Para terminar, la tabla 18, muestra las empresas ligadas directamente al terrateniente originario y el giro que desempeñan. Esto nos permite referirnos a los agentes y relaciones sociales unidas a los procesos de reproducción de capital y su relación con los usos de suelo permitidos y retenidos por la familia del terrateniente original. La familia Fernández ha incluido una diversidad de sus empresas en el consorcio “Grupo Fernández” que contiene constructoras, gasolineras, comercializadoras de café, inmobiliarias, producción de espectáculos, etc.

Tabla 18

Empresas desarrolladas por la Familia Fernández en la ex-hacienda “Las Ánimas”.

Nombre de la empresa	Giro	Ubicación dentro del polígono
Industria y Abasto El Ingenio	Locales y bodegas para el almacén de mercancías	Central de Abasto
Inmobiliaria Jardines de Las Ánimas	Desarrolladora Inmobiliaria	Fraccionamiento Jardines de Las Ánimas,
Desarrollo A y F, Las Ánimas S.A., de C.V.	Desarrolladora Inmobiliaria	Centro comercial “Las Ánimas”
Inmobiliaria Desarrollos Comerciales Ánimas, S.A. de C.V.	Desarrolladora Inmobiliaria	Centro comercial “Las Ánimas”
Desarrollos Los Riegos, S.A. de C.V. ⁷¹	Desarrolladora Inmobiliaria	Fraccionamiento Predio Los Riegos, Fraccionamiento Las Cumbres
Grupo CHECA	Desarrolladora Inmobiliaria	Fraccionamiento Residencial Real del Bosque
Inmobiliaria FERCHE ⁷² (Grupo FERCHE) ⁷³	Desarrolladora Inmobiliaria	Fraccionamiento La Cañada,
Constructora Amsa ⁷⁴	Construcción en general	Torre Ánimas, HOTEL FIESTA INN XALAPA y fraccionamiento ampliación Jardines de las Ánimas. Xalapa,
Cafés de Xalapa ⁷⁵	Comercialización de café	Esta empresa adquirió 0.33 hectáreas en 1973 del predio “Casco de la Finca Las Ánimas” y 4.99 hectáreas en 1985 del predio “Olmo Viejo”.
Café Las Ánimas, S.A. de C.V. Exportación de Café	Exportación de café	Carretera Xalapa-Veracruz km 1.8, Colonia Pedregal de las Ánimas.
Café Las Ánimas, S.A. de C.V. ⁷⁶	Comercializador de café verde	Con oficinas en la Torre Ánimas, Blvd. Cristóbal Colon, Xalapa.
Café Don Justo Fincas Gourmet S.A de C.V.	Cafetería	Con oficinas en la Torre Ánimas y cafetería dentro del Centro Comercial “Las Américas” Xalapa.
Café Garnica	Venta y procesamiento de café y sus derivados	La planta se ubica en el Km. 1.8 Carretera Xalapa-Veracruz. Col. Garnica-Pastoressa.
Almacenes Frigoríficos Mexicanos	Almacenaje	Está ubicado en Fraccionamiento las Trancas
Gasolinera Garnica, S.A. de C.V.	Franquicia de Pemex	Tienen varias sucursales, pero sobre la zona se encuentra una en Avenida Lázaro Cárdenas 1 Pedregal de las Ánimas y otra sobre la

⁷¹ El C.P. Alejandro Fernández Ávila, aparece como administrador único de esta empresa.

⁷² La inmobiliaria Ferche, es propiedad de Manuel Fernández Chedraui, a su nombre se encuentra registrada la última transacción que aparece en el Registro Público de los suelos de la ex-hacienda “Las Ánimas”. Llama la atención que solo cuenta con la ubicación del predio (Los Riegos) y que aunque, se especifica que es una venta, no cuenta con la extensión transferida ni con el precio pagado por esta. La inmobiliaria Ferche ha construido sobre ese predio (Los Riegos) tres fraccionamientos: Cumbres, La Marquesa y Monte Magno.

⁷³ Justo Fernández Chedraui. Es el Director General de Grupo Ferche y de GPG (Grupo Publicitario del Golfo) con oficinas en Avenida Lázaro Cárdenas 4103, dentro del polígono de la ex-hacienda “Las Ánimas”

⁷⁴ .Agroindustrias Unidas de México S.A. de C.V. “AMSA”, también son propietarios del Beneficio de café las Ánimas S.A. de C.V

⁷⁵ La razón social de esta empresa aparece bajo el nombre de C.P. Alejandro Fernández Ávila.

⁷⁶ La razón social de esta empresa aparece bajo el nombre del Lic. Manuel Fernández Chedraui.

		Carretera Xalapa-Veracruz Km. 1.8 Garnica Pastoressa,
Grupo Chedraui⁷⁷	Se subdivide en:	
	Tiendas de autoservicio.	Sucursal Plaza Crystal, Sucursal Plaza Ánimas
	División Inmobiliaria	Construcción de Plaza Crystal y el Centro Comercial “Las Américas”

Fuente: Elaboración propia con información de carácter público obtenida en páginas de internet.

Dos de estas empresas aparecen en el RPPPX como compradoras de suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas” durante el último periodo de transacciones (1973-2003), la Inmobiliaria Ferche y la Inmobiliaria Jardines de Las Ánimas, Lo que nos hace pensar que existió un cambio de estrategia por parte de la familia de terratenientes originales productores de café a desarrolladores inmobiliarios.

⁷⁷ La relación entre las empresas de los Fernández y los Chedraui, son resultado de alianzas matrimoniales, el hijo de Justo, Manuel Fernández Ávila está casado con Estela Chedraui Obeso (hija de Don Antonio Chedraui Caram, quien fundara la cadena de “Almacenes Chedraui” y sobrina de Sergio Obeso Rivera quien fuera hasta el 2007 obispo de la ciudad de Xalapa). Y en lo relacionado al suelo de la ex-hacienda “Las Ánimas”, Grupo Chedraui ha ubicado sobre estas varios de sus comercios.

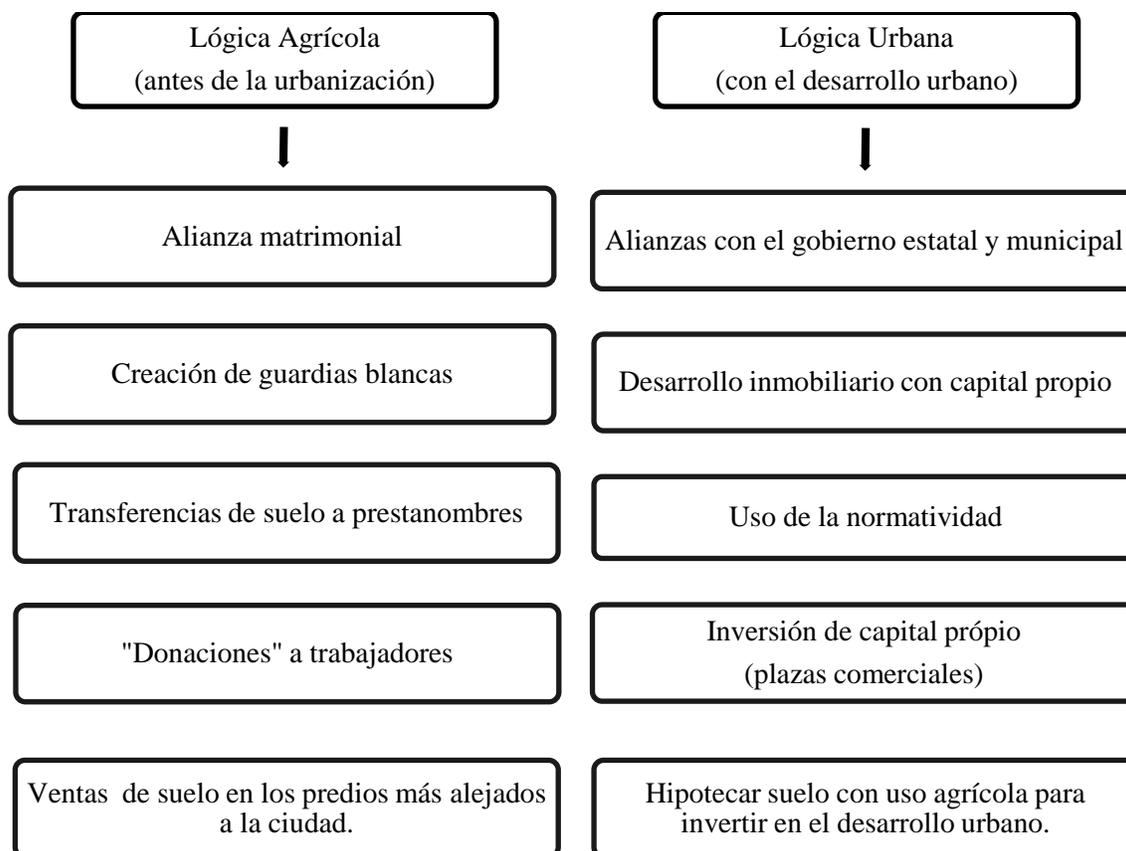
Conclusiones.

Esta investigación, planteó desde sus inicios la necesidad de descifrar el papel que ejercen los grandes terratenientes en el desarrollo de las ciudades. En este sentido, se buscó avanzar en la identificación de las estrategias de valorización que éstos desarrollan.

En primer lugar, se encontró que las estrategias de valorización no corresponden a una respuesta única, sino que son resultado de la aplicación y combinación consiente del conjunto de recursos que posea el terrateniente. Dichos recursos aumentan cuando la posesión del suelo es de larga data, porque se tiene la capacidad de influenciar el desarrollo de la ciudad pero también porque se crea un lazo con ésta en tanto los terratenientes son “ciudadanos notables”. El éxito y el desarrollo de sus ciudades se vuelven representativos del éxito personal.

El hecho de que los terratenientes generen estrategias para valorizar el suelo, no garantiza que los resultados de estas sean de por sí favorables, pero representan la capacidad de individuos, con voz y voto para influir en la toma de decisiones sobre los proyectos que se desarrollan en sus ciudades. Su participación se debe a que estos han sido parte de los círculos de poder previamente, tanto a nivel local y regional como nacional e internacional. Así encontramos que, en el caso particular de los terratenientes que hemos analizado en la ciudad de Xalapa, se pueden esgrimir dos momentos que han definido estrategias de valorización del suelo diferenciadas: las que se realizaron bajo una lógica de producción agraria y las que se generan con base en un conocimiento del funcionamiento del mercado de suelo urbano. En el esquema 1, se muestran las estrategias que el terrateniente estudiado aplicó para cada momento.

Esquema 1
Estrategias de valorización de la tierra, mediante su retención.
(1921-2003)



Fuente: Elaboración propia.

Uno de los análisis centrales de esta investigación se realizó a partir de clasificar los diferentes tipos de transacciones de tierra de la Hacienda las Ánimas, en dos periodos: entre 1921 y 1967 como relativas a una lógica de desarrollo agrícola, y, entre 1968 y 2003 guiadas por la lógica de la incorporación de suelo al desarrollo urbano. Al parecer, una serie de hipotecas de tierra, realizadas entre 1965 y 1969, parecen estar relacionadas con la búsqueda de liquidez para financiar la creación de empresas inmobiliarias que la misma familia del terrateniente utilizará posteriormente para desarrollar los suelos.

Vale la pena destacar que el acceso que se tuvo a los archivos del Registro Público de la Propiedad Privada, fue fundamental para este estudio. A partir de esta fuente, pudimos acceder y analizar las transacciones que tuvieron lugar sobre el suelo de la Hacienda “Las Ánimas” en un periodo de 82 años. En primera instancia, esta fuente de información nos

permitió crear una base de datos con información detallada sobre los años, las hectáreas transferidas, los predios y los nuevos propietarios. En un segundo momento, nos permitió realizar análisis longitudinales, en los que encontramos que las estrategias desplegadas por el terrateniente y que estuvieron relacionadas con el uso de la tierra variaron según la transformación del campo de posibilidades (contexto) para la valorización del capital. Esto es, que la creación y aplicación de estrategias fue dependiente de los recursos individuales y familiares del terrateniente, pero también de las circunstancias políticas y económicas tanto locales, como nacionales, y que incluso estuvieron relacionadas en ocasiones con eventos de mayor alcance, como los relativos a la exportación de café.

En segundo lugar, pudimos comprobar que las transacciones de suelo y los procesos de compraventa no necesariamente están ligados al desarrollo urbano. Los resultados de la investigación apuntan a que cuando conviene a los intereses del terrateniente que el suelo se desarrollará para una actividad agropecuaria (en el caso que nos ocupó), la superficie de tierra transferida a otros propietarios fue poca porque se deseaba preservar la mayor cantidad de tierra posible para la producción del café; por lo que el terrateniente recurrió a lo que podemos llamar múltiples estrategias que van desde enlaces matrimoniales hasta la creación de guardias blancas. Cuando el precio del café se desplomó, el terrateniente modificó la estrategia de valorización de su recurso suelo-, para que la gran extensión de tierra que poseía se mantuviera productiva. De esta manera transformó paulatinamente su estrategia de retención del suelo, en un proceso de valorización que a través de la planeación urbana, le permitió fraccionar los terrenos e introducirlos paulatinamente al mercado de suelo urbano. Con esto, proveyó a la ciudad de una bolsa de suelo con excelente ubicación para la provisión de equipamiento, comercio y vivienda residencial dirigida a satisfacer las necesidades de los sectores altos de la población. Un aspecto interesante que se pudo comprobar gracias al análisis de las transacciones, sobre todo las realizadas entre 1970 y 2003, es que el terrateniente apostó a la creación de empresas inmobiliarias que le permitieron ser un agente activo del proceso de desarrollo urbano llevado a cabo sobre tierras de su propiedad. Capitalizar su suelo, como vendedor y como desarrollador, le permitió a su vez influenciar sobre decisiones respecto al desarrollo urbano llevado a cabo en Xalapa.

En tercer lugar, es de resaltar que el desarrollo urbano dirigido a sectores de altos estratos, que el terrateniente propició sobre sus tierras, está ligado a los procesos normativos que derivan de los instrumentos de planeación urbana de la ciudad de Xalapa. Esta convergencia entre intereses y normatividad le permitió y facilitó convertir su suelo, en una de las más valorizadas de la ciudad.

Las bolsas de suelo urbano que se ubican en la zona sur-este de la ciudad, prácticamente sobre el suelo de la ex hacienda Las Ánimas, están proyectadas para que se desarrollen usos de suelo que tienen un amplio margen de ganancia, como son los usos habitacional residencial y comercial; esto indica que los instrumentos de planeación favorecen los estándares de valorización de la zona.

En lo relativo a la inclusión de los terrenos del sureste de la ciudad en los Planes y Programas de Desarrollo urbano, destaca el hecho de que la ciudad está creciendo sobre esta zona, más allá de que los terrenos cuenten con cualidades físicas para ser considerados bolsa de suelo. En este sentido, su inclusión en el Programa la normatividad contribuye a fortalecer las tendencias de crecimiento urbano.

El terrateniente propietario de la Hacienda “Las Ánimas”, no sólo construyó zonas habitacionales residenciales en terrenos de su propiedad, sino que también ubicó en éstos, empresas comerciales en las que tenía injerencia. De esta manera entre 1980 y 2010, varias empresas familiares del terrateniente se localizan en suelos que se ubican dentro del polígono del territorio ocupado por la Hacienda.

En la Tabla 19, se muestra de manera sintética que algunas de las estrategias de valorización del suelo, puestas en práctica por el terrateniente, corresponden con las planteadas por algunos teóricos, cuando plantean el comportamiento de los propietarios del suelo, incluso desde el siglo XIX.

Tabla 19
Estrategias de valorización del suelo urbano.

Procesos que favorecen la valorización del suelo.	Descripción	En el caso particular del suelo de la Hacienda “Las Ánimas”
Modificación normativa (Jaramillo, Morales)	Cambio de uso rural a urbano	A finales de 1970 se da el primer cambio de uso de rural a urbano por la construcción del primer fraccionamiento residencial sobre la zona. Al momento más de la mitad del suelo original de la Hacienda (al pertenecer a la mancha urbana) cuenta con uso de suelo urbano.
Descubrimiento de un hecho que produzca escasez del suelo. (Marx)	Topografía adecuada	En general el municipio de Xalapa cuenta con una topografía accidentada, sin embargo esta es mucho más favorable para el desarrollo urbano hacia el sur y sur-este de la misma. Donde se sitúa la Hacienda.
Introducción de infraestructura y equipamientos urbanos. (Eibenschutz)	Equipamiento y Comercio.	Construcción de la carretera nacional núm. 140 a finales de los 60’s, descentralización de oficinas de gobierno y comercio (plazas comerciales)
Favorecimiento de mercado inmobiliario específico (efecto dómينو)	Vivienda Residencial y Media	El polígono de la Hacienda cuenta para 2010 con 88 colonias (información recabada de catastro), donde más del 50% de estos son de tipo Residencial, seguido por la vivienda Media y un pequeño porcentaje de vivienda Popular.

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, podemos mencionar que los terratenientes de grandes extensiones de suelo y de larga data, a diferencia de otros propietarios, participan como agentes con posibilidades reales para incidir en el juego político del desarrollo urbano. El terrateniente de la Hacienda “Las Ánimas” y el tipo de desarrollo urbano al que se sometieron los suelos de la misma, son un ejemplo exitoso del poder de acción con que cuenta estos individuos. Su capacidad para incidir en tal juego se origina en la *combinación* a voluntad, de una amplia gama de recursos que posee. Estos, a grandes rasgos pueden ser incluidos en: la posesión jurídica sobre el suelo; una capacidad financiera sólida como resultado de la diversificación de recursos económicos; la posibilidad de influir sobre la élite política (ya sea por que han ocupado cargos públicos o por relaciones de parentesco y de amistad); y, la capacidad de utilizar en su beneficio la normatividad planteada en los planes y programas de desarrollo urbano.

Apéndice Metodológico 1:

Donaciones realizadas por el terrateniente, en suelos de la Hacienda “Las Ánimas”.

JUSTO COMO FUE - JUSTO F. FERNÁNDEZ LÓPEZ						
Concepto	Adquiere	Inscripción	Sección	Fecha	Lote	Superficie (ha.)
Donación	Álvaro López Báez	1128	1 a.	9 octubre 1945	81	1.17.50
Donación	Francisco Chama	836	1 a.	24 julio 1945	41	2
Donación	Crescencio Tejeda	834	1 a.	8 abril 1945	42	2
Donación	Darío Xocois	828	1 a.	24 julio 1945	44	2
Donación	Manuel Trujillo	727	1 a.	23 junio 1944	45	2
Donación	Marcos García	726	1 a.	23 junio 1944	47	2
Donación	Bernardo Viveros	959	1 a.	14 septiembre 1946	48	2.5
Donación	José Ronzón	1381	1 a.	10 noviembre 1944	49	3.67
Donación	Roberto Amoros Guiot	295	1 a.	21 marzo 1945	50	9.35
Donación	Miguel Márquez	24	1 a.	13 enero 1948	51	2.82
Donación	Pedro Márquez	1509	1 a.	16 diciembre 1944	52	3.5
Donación	Ángel Contreras	25	1 a.	13 enero 1948	53	2.9
Donación	Crisóforo Rodríguez	1166	1 a.	31 octubre 1946	54	2.92
Donación	Álvaro López Báez	1127	1 a.	9 octubre 1945	56	8
Donación	Erasto López	1038	1 a.	13 agosto 1941	57	2
Donación	Agustín Guzmán	323	1 a.	8 abril 1945	58	2.65
Donación	Anastasio Ramírez	255	1 a.	16 marzo 1946	59	2.5
Donación	Ana María y Carolina López	1963	1 a.	8 diciembre 1956	60	2
Donación	Florentino Bello	1522	1 a.	29 noviembre 1952	61	2
Donación	Miguel C. Ramírez	291	1 a.	15 marzo 1945	63	2
Donación	Lucio Hernández	58	1 a.	24 enero 1945	64	2
Donación	Roberto Amoros Guiot	291	1 a.	15 marzo 1945	66	6
Donación	Guadalupe Peña	1430	1 a.	30 agosto 1956	67	2
Donación	Ramón Peña	416	1 a.	23 abril 1945	68	2
Donación	Melitón Mora	417	1 a.	23 abril 1945	69	1.85
Donación	Vicente Reducindo	750	1 a.	3 julio 1945	70	2
Donación	Samuel Texon	505	1 a.	29 abril 1944	71	2
Donación	Pino Hernández	325	1 a.	8 abril 1945	72	2
Donación	Gilberto Hernández	838	1 a.	5 septiembre 1947	73	2
Donación	Antonio Ortiz	689	1 a.	20 junio 1944	75	2
Donación	José Márquez	688	1 a.	20 junio 1944	76	2
Donación	Guadalupe Ugarte	831	1 a.	24 julio 1944	77	2
Donación	Lorenzo C. Ramírez	495	1 a.	31 marzo 1954	78	2
Donación	Luis Rojas	376	1 a.	22 abril 1946	79	2
Donación	Álvaro López Báez	1128	1 a.	9 octubre 1945	81	1.17.50
Donación	Francisco Ortiz	972	1 a.	27 agosto 1945	82	2
Donación	Antonio Limón	292	1 a.	18 marzo 1945	85	2
Donación	Silvano Viveros	293	1 a.	19 marzo 1945	86	2
Donación	Raymundo Acosta	1027	1 a.	11 agosto 1951	87	2
Donación	Félix N. López	42	1 a.	19 enero 1945	89	2.82
Donación	Félix N. López	42	1 a.	19 enero 1945	90	3.3
Donación	Pedro Gómez	837	1 a.	24 julio 1945	91	2.65
Donación	Eduardo C. Ramírez	896	1 a.	8 agosto 1945	92	2.6
Donación	Roberto Amoros Guiot	295	1 a.	21 marzo 1945	93	13.34
Donación	Gildardo Gómez	1247	1 a.	20 octubre 1944	94	15.8
Donación	Faustino Hernández Land	230	1 a.	3 marzo 1945	95	5.39
Donación	Arnulfo Reyes	503	1 a.	18 abril 1948	96	4.27
Donación	Cruz Flores	830	1 a.	24 julio 1945	98	2
Donación	Roberto Amoros Guiot	295	1 a.	21 marzo 1945	100	1.3
Venta	Paz Barrón y Soto	205	1 a.	2 abril 1937		251

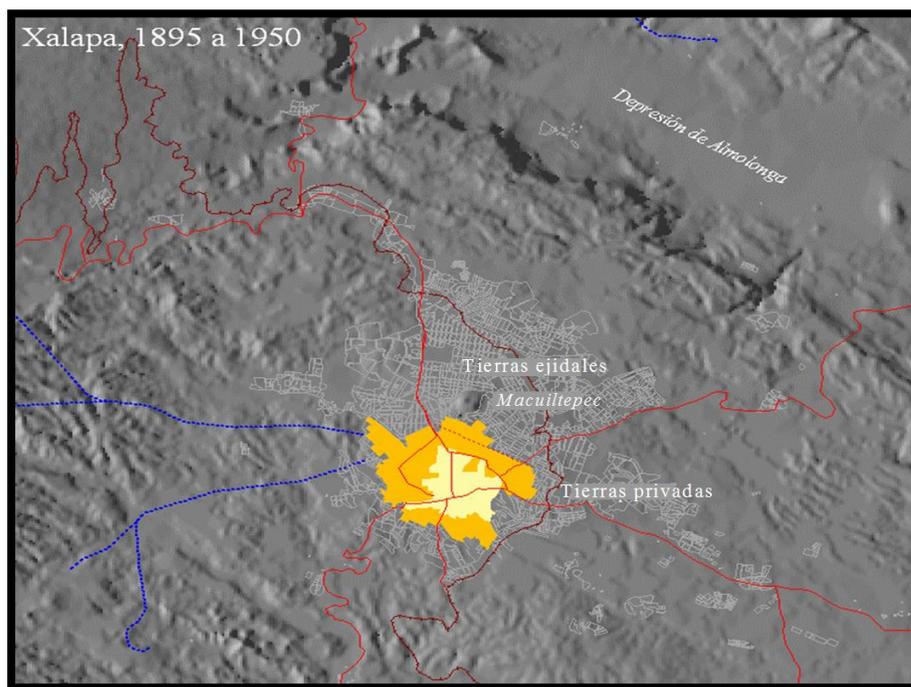
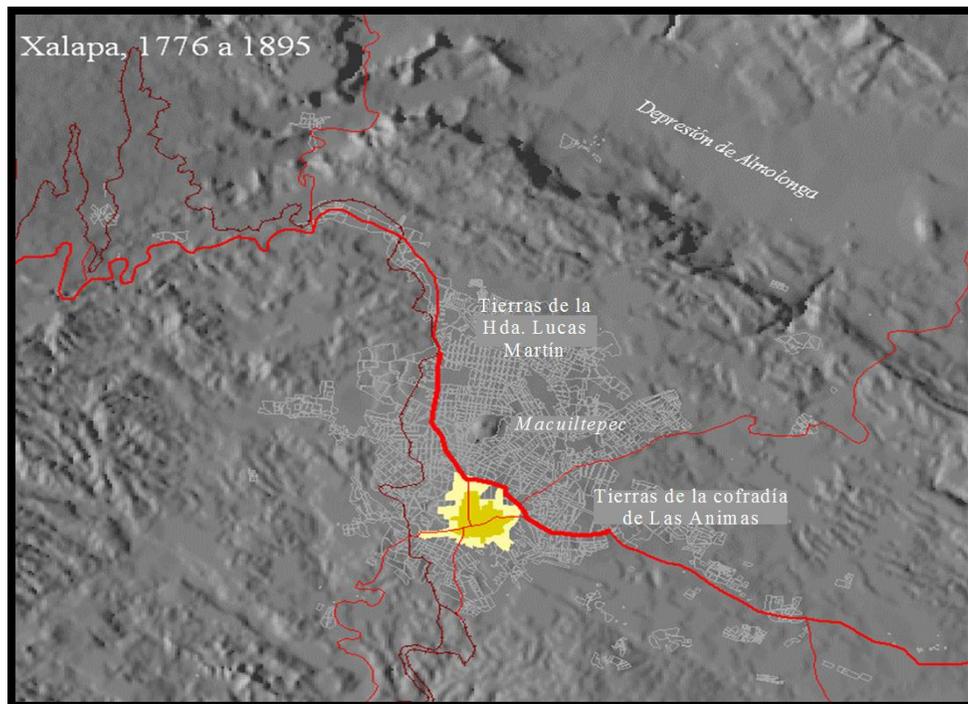
ESTAMPAS DEL SER HUMANO, DEL HOMBRE PÚBLICO Y DE SU LEGADO | 239

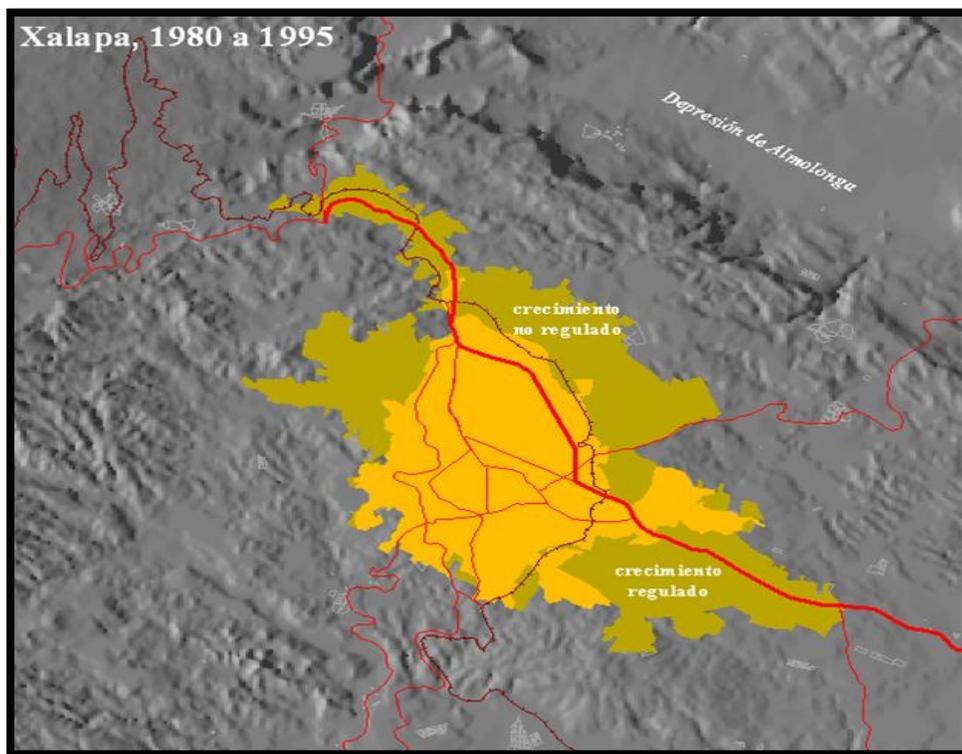
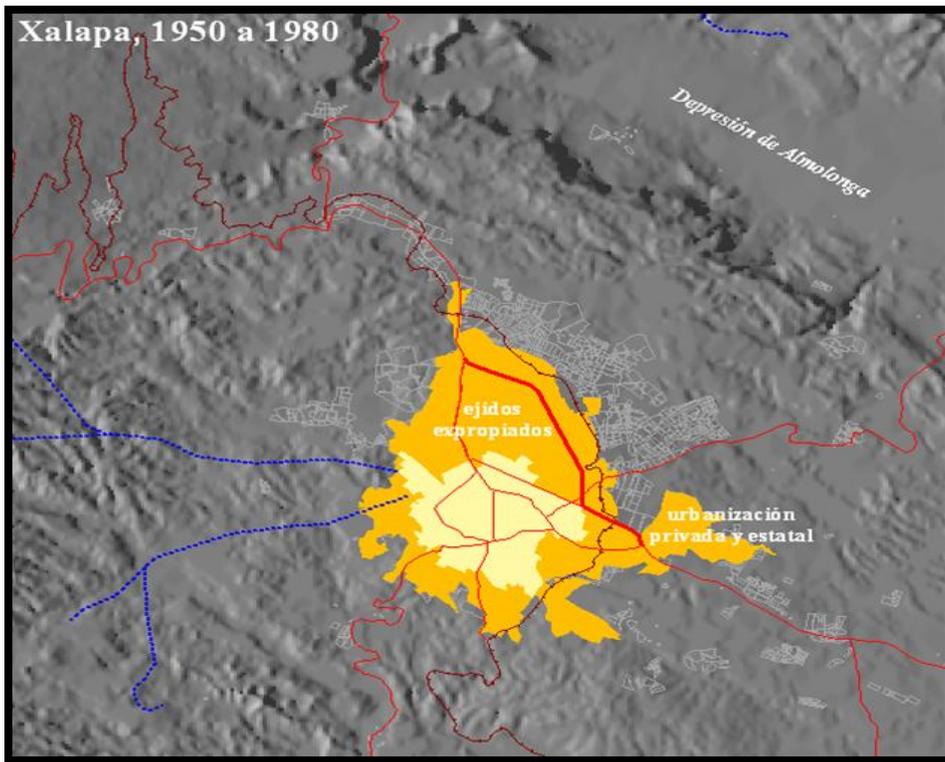
Fuente: Imagen tomada de la biografía del terrateniente originario, (Campos, 2010:239).

La imagen I, se tomó del apartado “El don de donar” que aparece en la biografía de Justo Félix Fernández López (Campos, 2010). En éste se hace referencia a las múltiples donaciones que el terrateniente realizó a favor de la ciudad de Xalapa. Estos datos no coinciden con los del Registro Público de la Propiedad Privada de la ciudad de Xalapa - RPPPX. En el RPPPX, aparecen todas éstas transacciones registradas como ventas.

Apéndice Metodológico 2:

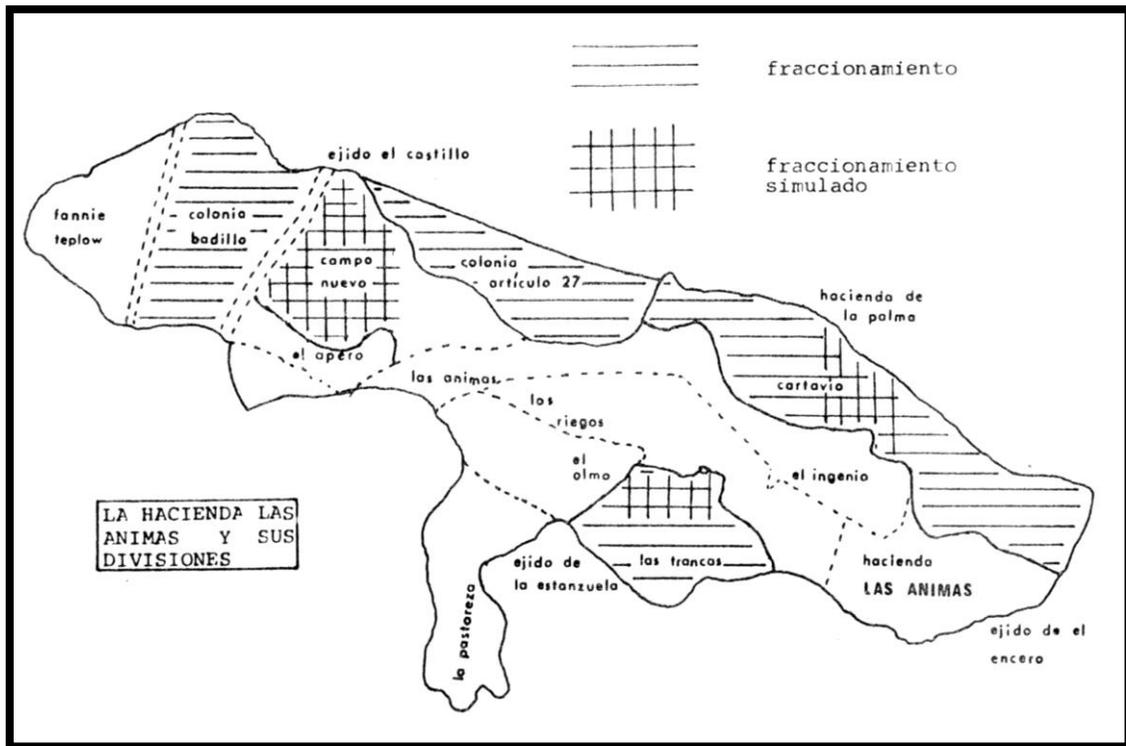
Los mapas de Palma (2002), guiaron la búsqueda de una lógica diferenciada en el desarrollo urbano de la ciudad de Xalapa, según la propiedad jurídica del suelo.





La construcción digital del polígono ocupado por los terrenos originales de la Hacienda “Las Ánimas” y su correspondiente subdivisión en predios se creó principalmente en base a dos mapas, el primero realizado por León Fuentes (1983) y al plano del Municipio para el año 1961-1964. Aunque también se tomaron en cuenta algunos croquis a los que se tuvo acceso en el Archivo Histórico Municipal de la ciudad de Xalapa.

Imagen I: La Hacienda Las Ánimas y sus divisiones.



Fuente: León Fuentes (1983).

Tabla I:
Porcentaje de suelo urbanizado por predio en la ex-hacienda “Las Ánimas” en 2007.

Núm.	Predio	Superficie total	Urbanizada	%	Sin urbanizar	%
1	Teplow	76.5	76.5	100.00	0	0.00
2	Badillo	66.4	66.4	100.00	0	0.00
3	Campo Nuevo	135	135	100.00	0	0.00
4	El Aperó	27	27	100.00	0	0.00
5	Colonia Art. 27	116	71.6	61.72	44.4	38.28
6	Tío Lagunes	24	24	100.00	0	0.00
7	Casco de la Finca Las Ánimas	29.4	29.4	100.00	0	0.00
8	Dos Vistas	10.1	10.1	100.00	0	0.00
9	Poza y Ponciano	10.2	10.2	100.00	0	0.00
10	Pastoreza	90.4	62.6	69.25	27.8	30.75
11	El Olmo	94.6	94.6	100.00	0	0.00
12	Los Riegos	227	187.4	82.56	39.6	17.44
13	El Ingenio	129	56.3	43.64	72.7	56.36
14	El Cartabio	190	8.13	4.28	181.87	95.72
15	Las Trancas	98	84.5	86.22	13.5	13.78
16	Hacienda Las Ánimas	85.4	18.5	21.66	66.9	78.34

Fuente: Elaboración propia, con información de imágenes satelitales de la ciudad de Xalapa durante 2007, tomadas por Google Earth.

Bibliografía:

- Alonso, William (1960), "A Theory of the Urban Land Market", en Larry S. Bourne, *Internal Structure of the City: readings on space and environment*, Nueva York, Oxford University Press.
- _____ (1964) "Location and Land use: Toward a General Theory of Land Use", Cambridge, M.A., Harvard University Press.
- Angeles, Alejandro (2004), *Cambio estructural de la economía mexicana: sector agropecuario, emigración laboral y competitividad productiva*, México, Instituto de Investigación Económica y Social Lucas Alemán, A. C.
- Appendini, Kirsten y Vania Almeida (1983), *El Campesinado En México Dos Perspectivas De Análisis*, México, Centro de Estudios Sociológicos de El Colegio de México.
- Azuela de la C., Antonio (1989), *La Ciudad, La Propiedad Privada Y El Derecho*. México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México.
- _____ y François Tomas (coords.) (1997), *El Acceso De Los Pobres Al Suelo Urbano*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Bermúdez G., Gilberto (1988), "La formación de las haciendas en la región de Jalapa, 1580-1630", *La Palabra y el Hombre*, núm. 67, julio-septiembre, pp. 67-74.
- Bourdieu, Pierre y Loïc Wacquant (1995), *Respuestas por una antropología reflexiva*, México, Grijalbo.
- Bourdieu, Pierre (2000), *Cuestiones De Sociología*. Colección Fundamentos, Madrid, Istmo.
- _____ (2002). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires, Manantial.
- Bostic, Raphael W. (edit.) (2009), *The Impact of Large Landowners on Land Markets*, New Hampshire, Lincoln Institute of Land Policy.
- Blázquez Domínguez, Carmen (1994), "Construcción de un espacio urbano: la villa de Xalapa. Una visión de tiempo largo", *La Palabra y el Hombre*, núm. 92, pp. 31-46.
- Calderón Cockburn, Julio (1999), "Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina", Lincoln Institute Research Report.
- _____ (2006), *Mercado De Tierras Urbanas, Propiedad Y Pobreza*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- Campos, Rafael (2010), *Justo Como Fue Justo F. Fernández López*, Xalapa, Editorial Las Ánimas.
- Clichevsky, Nora (1999), *Urbanización informal: contexto, causas y posibles soluciones*, Informe de Consultoría. Washington, D.C., Banco Interamericano de Desarrollo.
- Connolly, Priscilla (1976). *Análisis de comportamiento del mercado de bienes raíces en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. México, COPEVI.
- Corzo Ramírez, Ricardo (2001), "Luchas políticas y sociales en Xalapa de 1920 a 1950" en Gilberto Bermúdez Gorrochotegui (coord.), *Sumaria Historia de Xalapa*, Xalapa, Dirección de Ediciones y Publicaciones del H. Ayuntamiento de Xalapa 2001-2004.
- De Soto, Hernando (1986), *El otro sendero*, Lima, El Barranco.
- Delgado, Alfredo y Manuel Perlo (2000), *El Estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México*, Estado de México, El Colegio Mexiquense, Lincoln Institute of Land Policy.
- Eibenschutz, Roberto (2009), "Los Beneficiarios de la regularización", Presentado en el Seminario Internacional de la tenencia de la tierra, planeación urbana y desarrollo sustentable, D.F., México.
- _____ y Pablo Benlliure (eds.) (2009), *Mercado formal e informal de suelo. Análisis de ocho ciudades*, Estudios Urbanos, México, H. Cámara de Diputados, LX Legislatura, Universidad Autónoma Metropolitana, Miguel Ángel Porrúa.
- Engels, Friedrich (1986), *El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado*, Barcelona, Planeta-Agostini.

- Fernandes, Edesio y Martim Smolka (2004), "Regularización de la tierra y programas de mejoramiento: nuevas consideraciones", *Land Lines*, vol. 16, núm. 3.
- Fujita, Masahisa (1989), *Urban Economic Theory. Land Use and City Size*, Cambridge, Cambridge University Press.
- García Morales, Soledad (2001), "Xalapa en aras de 'la paz y del progreso'", en: Gilberto Bermúdez Gorrochotegui (coordinador), *Sumaria Historia de Xalapa*, Xalapa, Ediciones y Publicaciones del H. Ayuntamiento de Xalapa, pp. 133-151.
- Gobierno del Estado de Veracruz-Llave (1989), "Decreto de conurbación de los municipios de Xalapa, Banderilla, Coatepec, Tlalnelhuayocan, Rafael Lucio, Emiliano Zapata, Teocelo y Xico, declarado por el Poder Ejecutivo del Estado" *Gaceta Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Xalapa-Enríquez*, núm. 12, tomo CXL, 28 de enero.
- Gobierno del Estado de Veracruz-Llave (2007), "Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave", *Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Xalapa-Enríquez*, núm. ext. 26, 26 de enero.
- Gobierno del Estado de Veracruz-Llave (2003), Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata- Tlalnelhuayocan, Veracruz, Secretaría de Desarrollo Regional, Dirección General de Ordenamiento Urbano y Regional.
- Gobierno del Estado de Veracruz-Llave (2010), "Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave", *Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Xalapa-Enríquez*, núm. ext. 311, tomo CLXXXII, 7 de octubre.
- González Pérez, Jaime (1989), *La vida cotidiana en Xalapa, en las postrimerías del porfiriato (1900-1910)*, tesis de licenciatura en Historia, Xalapa, Universidad Veracruzana.
- Guerra Manzo, Enrique (2010), "Las Teorías Sociológicas De Pierre Bourdieu Y Norbert Elias. Los Conceptos De Campo Social Y Habitus", *Estudios Sociológicos*, vol. 28, núm. 83, pp. 383-409.
- Guiochin Morales, León, "Plano del Municipio de Xalapa, Estado de Veracruz, 1961-1964", escala 1:20,000, Xalapa, Veracruz, 19 de septiembre de 1964.
- H. Ayuntamiento Municipal de Xalapa-Enríquez, *Testimonios H. Ayuntamiento constitucional de Xalapa, Veracruz, 1976-1979*, Comisión de Planeación y Reforma Urbana de la Región Xalapa.
- H. Ayuntamiento Municipal de Xalapa-Enríquez (1980), *Plan Municipal de Desarrollo Urbano 1980*. H. Ayuntamiento Municipal de Xalapa-Enríquez.
- H. Ayuntamiento Municipal de Xalapa-Enríquez (1995), *Plan Municipal de Desarrollo 1995-1997*, Dirección General de Desarrollo Urbano.
- H. Ayuntamiento Municipal de Xalapa-Enríquez, (2005), *Plan de Desarrollo Municipal Xalapa 2005-2007*, Dirección General de Desarrollo Urbano.
- Harvey, David (1974) "Class-Monopoly rent, finance capital and the urban revolution" *Regional Studies*, vol.8, núm. 3-4, pp. 239-55.
- _____ (1977), *Urbanismo Y Desigualdad Social*, México, Siglo Veintiuno.
- _____ (2008), "El derecho a la ciudad", *New Left Review*, núm. 53, pp. 23-39.
- Hernández Ortiz, Juan Alberto (2010), "4 huellas en Xalapa, la historia de un legado" Museo Casa Xalapa, *Proyecto Veracruz*, 20 de marzo. Disponible en: <http://www.proyectoveracruz.com/2010/03/20/%E2%80%9C4-huellas-en-xalapa-la-historia-de-un-legado%E2%80%9D-museo-casa-xalapa/> (consultado el 1 de julio de 2011).
- Hoffmann, Odile (1986), *Movimientos demográficos y economía cafetalera en la región central del estado de Veracruz: Xalapa-Coatepec*, Cuadernos del IIESES, Xalapa, Instituto de Investigaciones y Estudios Superiores Económicos y Sociales de la Universidad Veracruzana.

- _____ (1996), "La tierra es mercancía... y mucho más. El mercado de tierras ejidales en Veracruz", en Hubert C. de Grammont y Héctor Tejera Gaona (coords.), *La sociedad rural mexicana frente al nuevo Milenio: El acceso a los recursos naturales y el desarrollo sustentable*, México, Plaza y Valdés, pp. 41-80.
- Iracheta C., Alfonso (1984), *El Suelo, Recurso Estratégico Para El Desarrollo Urbano*, Colección ciencias y técnicas, Toluca, Universidad Autónoma del Estado de México.
- Jaramillo, Samuel (1999), "El Papel del Mercado del Suelo en la Configuración de algunos Rasgos Socioespaciales de las Ciudades Latinoamericanas", *Territorios*, núm. 002, julio, pp. 107-129.
- _____ (2003), "Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"", documento preparado para el CIDE, Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy.
- _____ (2008), "Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina", *Territorios*, núm. 18-19, enero-diciembre, pp. 11-53.
- _____ (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, (2º ed.), Bogotá, Universidad de los Andes, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico.
- Jiménez Huerta, Edith (1995), *Mercado Informal Del Suelo Para Vivienda En Aguascalientes.*, Cuadernos de trabajo, Aguascalientes, Oficina de Coordinación de Asesores, Gobierno del Estado de Aguascalientes.
- Legorreta, Jorge, (1989), "Rentas inmobiliarias y mercado del suelo en las periferias urbanas", *Ciudades*, vol. 1, núm. 1, pp. 37-47.
- _____ (1991), "Expansión urbana, mercado del suelo y estructura de poder en la ciudad de México", *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, vol. 36, núm. 145-146.
- León Fuentes, Nelly (2009), *Los debates y las batallas por el agua en Xalapa, 1838-1882*, Historia y sociedad, México, Universidad Veracruzana.
- _____ (2005), *El Agua y la Tierra: La conformación económica-social de la región Xalapa-Coatepec: 1838-1882*, Xalapa, tesis de maestría en Historia, Universidad Veracruzana.
- _____ (1983), *Conformación de un capital en torno a la cafeticultura en la región de Xalapa-Coatepec: 1890-1940*, Tesis de maestría en Historia, Universidad Veracruzana.
- _____ (s.f.), "La conformación de un "imperio" cafetalero en la zona Xalapa-Coatepec: un burgués y su "lucha" por la tierra" (Ponencia).
- Lojkin, Jean (1971), "Y a-t-il une rente foncière urbaine?", *Espaces et Sociétés*, vol. 1, núm. 2, pp. 89-94.
- Maldonado Copello, María Mercedes (en prensa), "Limitaciones de las políticas de suelo y vivienda social para superar la exclusión social. La experiencia de Bogotá", en Clara Eugenia Salazar (coord.), *Entre la formalidad y la informalidad de la propiedad en América Latina. El debate en torno a las políticas de regularización del suelo en un contexto de libre mercado*, México, El Colegio de México, pp. 115-156.
- Marchal, Jean-Yves y Rafael Palma Grayeb (1985), *Análisis Gráfico de un Espacio Regional: Veracruz*, Xalapa, ORSTOM-INIREB.
- Martín Criado, Enrique (2008), "El concepto de campo como herramienta metodológica", *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, núm. 123, julio-septiembre, pp. 11-33.
- Medina Peña, Luis (1978), *Historia de la Revolución Mexicana, período 1940-1952: del Cardenismo al Avilacamachismo*, México, El Colegio de México.
- Molinsky, Jennifer (2006), "Landowners on the metropolitan fringe: Results from a survey of owners in four U.S. metropolitan areas", Lincoln Institute of Land Policy.
- Morales Schechinger, Carlos (2004), "Proceso de formación de los precios del suelo urbano. Relación con las decisiones urbanísticas", documento preparado para el curso *Recuperación de plusvalías en América Latina*, Lincoln Institute of Land Policy.

- _____ (2005), “Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías”, documento preparado para el curso a distancia *Mercados de suelo en ciudades latinoamericanas*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Olivera, Guillermo (2004), “Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992”, *Eure*, septiembre, vol. 27, núm. 081.
- Palma Grayeb, Rafael (2002), “Xalapa entre los siglos XVIII y XX: expansión de la ciudad y lógicas de libramiento vial urbano”, *El Jarocho Verde*, núm. 15, pp. 11-14.
- Rodríguez, Hipólito (1989), “Economía y Desarrollo Urbano”, *Extensión*, Xalapa, Divulgación de Ciencias, Técnicas y Humanidades de la Universidad Veracruzana, núm. 31, pp. 7-13.
- _____ (1996), *Movilidad social y espacio urbano en dos ciudades del Golfo de México*, tesis de doctorado en Ciencias Sociales, CIESAS, Universidad de Guadalajara.
- Salazar Cruz, Clara (2010), “*El suelo como objeto de estudio en la investigación urbana*” (Ponencia). Presente y futuro de los estudios urbanos, Casa Rafael Galván, División de Ciencias y Artes para el Diseño de la UAM-Azcapotzalco.
- _____ (en prensa_a) “Los ejidatarios: dueños del suelo social se apropian también de la regularización en la periferia urbana”, en Clara Salazar (coord.), *De la informalidad a la formalización de la propiedad en América Latina. El debate en torno a las políticas de regularización del suelo en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México.
- _____ (en prensa_b) *La privatisation des terres collectives agraires dans l’agglomération de Mexico : l’impact des réformes de 1992 sur l’expansion urbaine*. Tiers Monde, París
- Schteingart, Martha (1979), “Sector Inmobiliario Capitalista Y Formas De Apropiación Del Suelo Urbano El Caso De México”, *Demografía y Economía*, México, El Colegio de México, vol. 13, núm. 449-466.
- _____ (1989), *Los productores del espacio habitable estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano de El Colegio de México.
- _____ (1992), *La renta del suelo urbano*, Documentos de docencia, México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano de El Colegio de México.
- Sedesol, Glosario de términos del sector desarrollo urbano, vivienda y ecología, México, Sedesol, disponible en:
<http://seplader.seige.qroo.gob.mx/seigeweb/Glosarios/UrbanoViviendaEcologia.pdf>.
- Signorelli, Amalia (1999), *Antropología urbana*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa.
- Solis, Leopoldo (1999), *Evolución de la economía mexicana*, México, El Colegio de México.
- Topalov, Christian (1979), *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*, México, Edicol.
- _____ (1984), *Ganancias y rentas urbanas, elementos teóricos*, Arquitectura y urbanismo, México, Siglo Veintiuno.
- Ulloa y Figueroa, Don Manuel Nicolás, “Cartografía de Xalapa de la Expedición de la Flota de el año de 1776”, escala 1-200 varas, 1776.