

ESTRUCTURA URBANA Y DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA CD. DE MÉXICO EN 1813

María Dolores MORALES

*Departamento de Investigaciones Históricas
I.N.A.H.*

ESTE ENSAYO CONSTITUYE la primera etapa de un estudio más amplio sobre los cambios en la distribución de la propiedad de la ciudad de México a lo largo del siglo XIX. El objetivo principal del trabajo es hacer un análisis comparativo, utilizando fuentes que proporcionen series completas y homogéneas (1813, 1848, 1900) con información de la totalidad de la ciudad, que permitan conocer el desarrollo y el grado de concentración de la propiedad.

Es fundamental obtener índices de concentración de la propiedad en tres momentos del siglo XIX para medir el cambio producido por uno de los procesos de transferencia de la propiedad más importantes de la historia mexicana, como fue la desamortización de bienes de corporaciones civiles y eclesiásticas. Con estos índices será posible constatar si la nueva distribución, menos concentrada, se mantuvo o volvió a modificarse poco a poco y en qué grado. El conocimiento de los grandes cambios de la propiedad es clave para explicar la evolución de la estructura interna de las ciudades.

Este trabajo está basado en el análisis de un padrón de propietarios fechado en 1813¹ que muestra con detalle la dis-

¹ *Padrón general de las casas que comprenden los ocho cuarteles mayores en que está distribuida esta capital, valores de sus actuales arrendamientos comparados con los que rendían el año de 1796 para deducir el 10% que se pagaba a la hacienda pública nacional de México — Diciembre 31 de 1813*, México, Tipografía de la Oficina Impresora de Estampillas, 1903.

tribución de la propiedad a fines de la colonia. El cuadro que nos pinta es muy semejante al de los últimos años del siglo XVIII, pero presenta algunas variantes, puesto que la propiedad inmobiliaria de la iglesia empezó a ser afectada por las reformas borbónicas. Entre ellas deben anotarse las primeras expropiaciones de bienes, como se hizo con las propiedades de los jesuitas (expulsados en 1767), de los antoninos (extinguidos en 1787) y de la Inquisición (abolida en 1813), y las ventas forzadas de fincas efectuadas con motivo de la expedición de la cédula de consolidación de vales reales en 1804. Esta ley fue el resultado de las dificultades políticas y financieras enfrentadas por España. Su propósito fue obtener efectivo para retirar parte del papel moneda (vales reales) que había inundado España y recaudar los fondos necesarios para pagar varios renglones de la deuda exterior.

El valor de los bienes urbanos de los jesuitas, de los antoninos y de la Inquisición ascendía según el padrón de 1813 a \$ 544 265.00 (sin contar las ventas anteriores a 1813, si las hubo). El monto de las ventas motivadas por la expedición de la cédula de consolidación no lo conocemos con exactitud, pero según el estudio de Asunción Lavrin² las fincas vendidas fueron muy pocas y afectaron particularmente al cabildo eclesiástico de la ciudad de México y a algunas cofradías de la catedral.

El mayor aporte de la iglesia a la consolidación fue debido a la redención de hipotecas y no a la venta de sus bienes raíces. El arzobispado de México entregó a la Caja de Consolidación \$4 467 422.00 en los años 1806-1808, de los cuales un 86% se obtuvo de hipotecas y préstamos y sólo un 13.91% fue producto de la venta de bienes raíces.³ La suma entregada al arzobispado por venta de casas fue de \$ 621 269.00, producto de venta de fincas de la ciudad de México en su mayor parte, aunque no en su totalidad, porque el arzobis-

² Asunción LAVRIN: "Problems and policies in the administration of nunneries in Mexico", en *The Americas*, xxviii: 1 (Jul. 1971), p. 64.

³ *Ibid.*, p. 65 (nota 31).

pado tenía bajo su jurisdicción una área más amplia que la ciudad, en la cual quedaban comprendidas las ciudades de Querétaro y Toluca. Un cálculo aproximado del monto total de bienes que había perdido la iglesia hacia 1813 es de \$ 1 000 000.00, esto es, un 5.5% del total del valor de sus fincas.

Los datos analizados en este estudio provienen de un padrón que se levantó con el objeto de deducir el 10% del impuesto sobre arrendamientos que se pagaba a la hacienda pública. Es una fuente muy completa y proporciona, para cada una de las 5 520 fincas de la ciudad, información sobre calle y número de la casa, cuartel y manzana de la ciudad donde se localizaba, nombre del propietario y valor de la renta.

Hemos convertido la información relativa a las rentas de las fincas en cifras de *valor de propiedad*, capitalizando la renta anual al 5%, que era el rendimiento promedio de los bienes raíces urbanos en esos años. Esto se hizo sobre la base de que la renta es el indicador más real del valor de una finca, a diferencia del valor predial que es más dudoso, y con el objeto de uniformar la información de otras fuentes que proporcionan sólo el valor de propiedad. El padrón contiene columnas diferentes en lo que respecta el número de casa o de accesoria, siendo posible distinguirlas entre sí. Indica también cuándo se trata de puestos de mercado, pulquerías o edificios públicos, y en ocasiones se señalan los jacales, corrales y solares.

La mayor parte de las fincas censadas son viviendas o comercios que producían una renta. Es difícil precisar si se incluyen o no en el padrón los edificios conventuales, las iglesias y las fincas gubernamentales no rentadas. Su análisis minucioso nos inclina a pensar que no lo están, y que, si aparecen casas en sus correspondientes domicilios o localizaciones, se debe a que era común que la iglesia, e inclusive la administración virreinal, rentaran parte de sus conventos o edificios para habitación o comercio. Refuerzan esta hipótesis los siguientes argumentos: 1) el convento de San Francisco ocupaba la mayor parte de la manzana donde se ubicaba

y sin embargo no aparece como propietario de ninguna finca de esa manzana; 2) al censarse los edificios gubernamentales, como la aduana y la diputación, se especifica que se trata de sus habitaciones; 3) algunas manzanas cuya superficie en su mayor parte era ocupada por conventos presentan un mayor porcentaje de rentas de particulares que de la iglesia; 4) la estimación del valor del metro cuadrado construido en cada manzana resultó sensiblemente más baja en aquellos lugares donde se localizaban conventos; 5) la ley sobre contribuciones de fincas urbanas del 30 de junio de 1836, en su artículo 12º, excluye a las casas conventuales e iglesias del pago de impuestos.⁴ Puede afirmarse en todo caso que la renta asignada a estos edificios es muy baja y no corresponde a su valor real. Es muy importante tomar esto en cuenta al conocer los resultados del padrón, especialmente en lo que respecta a la propiedad de la iglesia, pues va a reflejar la propiedad que rentaba esta institución, quedando otras fincas como edificios conventuales e iglesias (que ocupaban una vasta extensión de la ciudad) fuera o consideradas con un valor mínimo (plano 1).

Las casas de propietarios particulares no rentadas sino habitadas por su dueño sí fueron consideradas en el padrón, asignándoseles una renta, puesto que gran parte de los propietarios poseían sólo una casa.

LOS SECTORES

Para facilitar el manejo de la información del censo hemos clasificado a los propietarios en cuatro sectores: *iglesia, particulares, gobierno e instituciones privadas* (cuadro 1).

El sector *iglesia* está constituido por las propiedades del clero regular (19 conventos de monjas y un colegio pertene-

⁴ José Basilio ARRILLAGA: *Recopilación de leyes, decretos, bandos, reglamentos, circulares y providencias de los supremos poderes y otras autoridades de la República Mexicana*, México, Imprenta de J. M. Fernández de Lara, 1836, p. 467.



Plano 1

CONVENTOS, IGLESIAS, COLEGIOS E INSTITUCIONES DEL CLERO REGULAR Y SECULAR

Conventos de religiosas

- 1.—Convento de La Concepción
- 2.—Convento de Regina
- 3.—Convento de Jesús María
- 4.—Convento de La Encarnación
- 5.—Convento de Santa Inés
- 6.—Convento de Balvanera
- 7.—Convento de San José de Gracia
- 8.—Convento de San Bernardo
- 9.—Convento de Santa Clara
- 10.—Convento de San Juan de la Penitencia
- 11.—Convento de Santa Isabel
- 12.—Convento de San Jerónimo
- 13.—Convento de San Lorenzo
- 14.—Convento de Santa Catalina de Sena
- 15.—Convento de Santa Teresa la Antigua
- 16.—Convento de Santa Teresa la Nueva
- 17.—Convento de Santa Brígida
- 18.—Convento de La Enseñanza Antigua
- 19.—Convento de La Enseñanza Nueva
- 20.—Convento de Capuchinas
- 21.—Convento de Corpus Christi

Conventos, colegios y hospitales de religiosos

- 22.—Convento de Santo Domingo
- 23.—Colegio de Portacelli
- 24.—Convento de San Francisco
- 25.—Colegio de Santiago Tlatelolco
- 26.—Convento de San Agustín
- 27.—Colegio de San Pablo
- 28.—Convento del Carmen
- 29.—Convento de La Merced
- 30.—Convento y colegio de Belén de Mercedarios
- 31.—Convento de Betlemitas
- 32.—Convento de San Diego (propiedad particular)
- 33.—Convento de San Camilo
- 34.—Hospital e iglesia de San Juan de Dios
- 35.—Convento de San Hipólito
- 36.—Convento del Espíritu Santo
- 37.—Oratorio de San Felipe Neri (antigua casa Profesa)
- 38.—Priorato de Monserrat
- 39.—Colegio de San Fernando
- 40.—Hospicio de San Nicolás
- 41.—Antiguo Oratorio de San Felipe Neri

Parroquias (clero secular)

- 42.—Sagrario
- 43.—San Miguel
- 44.—Santa Catarina Mártir
- 45.—Santa Veracruz
- 46.—San José
- 47.—Santa Ana
- 48.—Santa Cruz y Soledad
- 49.—San Sebastián
- 50.—Santa María
- 51.—San Pablo
- 52.—La Concepción
- 53.—Santo Tomás la Palma
- 54.—Santa Cruz Acatlán

Iglesias (clero secular)

- 55.—Catedral
- 56.—Los Angeles
- 57.—San Antonio Tomatlán
- 58.—Iglesia y hospital de la Santísima
- 59.—Capilla del Calvario
- 60.—Loreto
- 61.—Capilla de San Diego

Colegios e instituciones del clero secular

- 62.—Arzobispado
- 63.—Hospital de San Andrés
- 64.—La Cuna o casa de niños expósitos
- 65.—Colegio de San Miguel de Belén
- 66.—Colegio seminario

Colegios y hospitales de seglares asociados a la iglesia

- 67.—Hospital de Terceros de San Francisco
- 68.—Colegio de las Vizcaínas
- 69.—Colegio de niñas

Colegios y hospitales de temporalidades

- 70.—Colegio de San Pedro y San Pablo
- 71.—Colegio de San Gregorio
- 72.—Colegio de San Ildefonso
- 73.—Convento de San Antonio Abad
- 74.—Hospital del Divino Salvador

Cuadro 1

PADRÓN 1813 — TOTAL DE RENTAS ANUALES Y VALOR TOTAL DE LAS CASAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

<i>Propietarios</i>	<i>Número de propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus rentas anuales</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Iglesia	102	2 016	\$ 900 294.50	\$ 18 005 890.00
Particulares	2 066	3 281	852 442.75	17 048 855.00
Gobierno	30	194	148 241.75	2 964 835.00
Instituciones privadas	7	26	10 634.00	212 680.00
Propiedad comunal	2	3	354.00	7 080.00
<i>Total:</i>	2 207	5 520	\$ 1 911 967.00	\$ 38 239 340.00

cientes a nueve órdenes religiosas femeninas, y 14 conventos de frailes, cuatro colegios, dos hospitales y dos hospicios pertenecientes a once órdenes religiosas de varones), del clero secular (14 parroquias, cuatro colegios, dos hospitales, una casa de niños expósitos, el cabildo eclesiástico, el juzgado de capellanías y la colegiata de Guadalupe, instituciones todas dependientes del arzobispado) y de las comunidades civiles compuestas, en su mayor parte, de seglares asociados a la iglesia que tenían por objeto promover obras pias y de beneficencia y estaban asociadas generalmente a algún templo, en el cual celebraban sus funciones religiosas (24 cofradías, dos colegios, dos hospitales y dos terceras órdenes).

El sector *iglesia*, formado por 102 propietarios, poseía fincas por valor de \$18 005 890.00, el 47% del total del valor de la ciudad. Constituía el grupo concentrador de propiedad más fuerte si lo consideramos por el monto de sus propiedades, no así si tomamos en consideración el número de fincas, ya que entonces la mayor concentración estaría en manos de los particulares.

El sector *particulares* estaba formado por 2 066 propietarios, de los cuales un 74.5% eran hombres y un 25.5% eran mujeres. Por los datos del padrón no es posible definir, con exactitud, a qué grupos sociales pertenecían estos propietarios, pero los diversos valores de sus fincas (fluctúan entre \$8.00 y \$830 000.00) son indicadores de que se trataba de miembros de muy diversos estratos sociales, desde el indio que poseía una choza de adobe en las afueras de la ciudad, hasta el noble marqués que tenía 38 de las mejores casas del centro. Las personas que poseían títulos nobiliarios se registraron en el padrón (en la mayoría de los casos) por su título, siendo posible su cuantificación.

Este grupo de particulares poseía fincas por un valor de \$17 040 815.00, el 44.56% del valor total de la ciudad. Ambos sectores, *iglesia* y *particulares*, eran los más importantes y en conjunto poseían el 92% de la propiedad total.

El sector *gobierno* estaba constituido por las propiedades de sus instituciones, tales como la aduana, la casa de moneda, el apartado, la universidad, dos colegios, tres hospitales, y por los bienes, ya nacionalizados para 1813, de la Inquisición y de Temporalidades (constituidos por las antiguas propiedades de los jesuitas y de la orden antonina). En conjunto sumaban \$2 964 835.00, o sea un 7.76% del total.

El sector *instituciones privadas* estaba formado por las propiedades de asociaciones civiles que no dependían ni del gobierno ni de la iglesia (dos hospitales, dos escuelas, un hospicio, La Concordia y El Peñol) y representaban sólo un 0.56% del total (\$212 680.00). La *propiedad comunal* representaba 0.02% y estaba constituida por fincas de la parcialidad de San Juan y del barrio de Cantaritos.

El manejo y combinación de las diversas variables sobre las que informa la fuente nos permitió conocer tres aspectos básicos de la estructura de la propiedad: 1) la composición de los valores de las fincas; 2) la distribución de estos valores en relación a los propietarios para obtener los índices de concentración; 3) la distribución de los valores en el espacio de la ciudad.

Hicimos dos tipos de análisis en cada uno de los tres puntos. El primero considera la totalidad de las propiedades y el segundo estudia a fondo los sectores propietarios más fuertes: la iglesia y los particulares. Esto lo hicimos puesto que, como se mencionó anteriormente, ambos representan el 92% de la propiedad total de la ciudad, y es por tanto de vital importancia conocer sus diferencias estructurales.

1: Composición de los valores de las fincas.—Para el conocimiento de este primer punto nos basamos en las variables *valor de propiedad* y *número de casas*, elaborando un grupo de pirámides y gráficas que explican claramente la composición de los valores en general y por sectores. Su formulación requirió realizar cuadros con rangos de valor a cada \$2 000.00 (para las fincas de \$8.00 a \$30 000.00) en los que se incluyó el número total de casas dentro de cada rango.

Distribuir en rangos tan pequeños las casas de más de \$30 000.00 ofreció dificultades. Para asegurar que no se desviaran los resultados de la información, optamos por hacer una lista que incluyera los valores exactos. Dentro de este grupo de 89 casas de valor alto predominan las fincas cuyo valor fluctúa entre \$30 000.00 y \$60 000.00, con excepción de siete que sobrepasan este valor (tres mercados, un teatro, un portal y dos edificios públicos: la Aduana y el Palacio).

Las pirámides muestran la distribución del valor de la propiedad de la ciudad por número de casas, y reflejan la gran desigualdad social de la época. El valor total de las casas se dividió en módulos del 5% distribuidos verticalmente. Horizontalmente se representó el número de casas de distintos valores (las de más alto valor en la parte superior y las más bajas en la base) cuya suma significaba ese 5%.

La primera pirámide (fig. 1) incluye todas las fincas del padrón y muestra una gran desproporción. Las 1790 casas de los valores más bajos tienen el mismo valor que las 16 fincas de los valores más altos (estos valores varían de \$8.00 a \$670 000.00). El 51.90% de las casas tiene un valor de apenas el 15% del monto total de las fincas de la ciudad, en tanto que el otro 48.10% concentra el 85% de ese valor. El sector

man un grupo más homogéneo, en tanto que las de los particulares presentan contrastes muy marcados.

En el conjunto de casas, las fincas de precios bajos son las que predominan en la ciudad, disminuyendo su número a medida que decrece su valor:

77.48%	\$ 8.00	a	\$ 10 000.00
16.96%	\$ 10 001.00	a	\$ 20 000.00
4.02%	\$ 20 001.00	a	\$ 30 000.00
1.54%	\$ 30 001.00	a	\$ 669 000.00

Las casas del sector *particulares* muestran la misma tendencia y presentan un notable predominio de edificios de valor muy bajo:

46.30%	\$ 8.00	a	\$ 2 000.00
37.37%	\$ 2 001.00	a	\$ 10 000.00
11.76%	\$ 10 001.00	a	\$ 20 000.00
3.20%	\$ 20 001.00	a	\$ 30 000.00
1.22%	\$ 30 001.00	a	\$ 60 000.00

Por el contrario, en el sector *iglesia* se registran muy pocas casas en los rangos de \$60.00 a \$2 000.00, para ascender y alcanzar su punto más alto en las que fluctúan entre \$4 000.00 y \$6 000.00 y descender nuevamente a medida que aumentan en valor:

8.45%	\$ 60.00	a	\$ 2 000.00
59.34%	\$ 2 001.00	a	\$ 10 000.00
25.45%	\$ 10 001.00	a	\$ 20 000.00
5.12%	\$ 20 001.00	a	\$ 30 000.00
1.64%	\$ 30 001.00	a	\$ 122 160.00

Una comparación entre los sectores *iglesia* y *particulares* muestra que el grueso de las casas de los particulares está en el rango de \$8.00 a \$2 000.00, ya que a este grupo pertenece el 90% de este tipo de casas. Hay proporcionalmente un porcentaje bajo de fincas de particulares en los valores medios de \$4 001.00 a \$28 000.00, rango en el cual se encuentra el grueso de las casas de la iglesia. Se equilibran las propiedades

de ambos sectores en los rangos de \$2 001.00 a \$4 000.00 y de \$28 001.00 a \$30 000.00 para volver a registrarse el peso de la iglesia en el grupo de \$30 001.00 a \$40 000.00. Finalmente, en las fincas de valores más altos, \$40 001.00 a \$122 000.00, predominan ligeramente los particulares.

El análisis estadístico de la distribución de los valores de las fincas urbanas en la ciudad de México refleja una estructura desproporcionada, que constituye un indicador de la desigualdad social. Eran dos los sectores que concentraban la propiedad y ambos tenían características muy diversas. Por una parte, la iglesia, el sector más homogéneo, tenía en su poder las casas de valores medios; por otra, los particulares, el sector más heterogéneo, poseían casas cuyos valores se localizaban en los extremos opuestos y revelaban una estructura de acentuados desequilibrios. A pesar de todo, predominaba su dominio en las casas más modestas.

2: *Distribución de valores con relación a los propietarios (Concentración de la propiedad)*. Este aspecto es fundamental, ya que la distribución del valor de la ciudad considerada por propietario indica el grado de concentración de la propiedad. Con objeto de tener una imagen precisa de la concentración global y por sectores, hemos relacionado las variables *valor de propiedad* y *número de propietarios*, formulando pirámides, curvas de Lorenz y valores numéricos de la concentración mediante el índice de Gini.

Este análisis requirió la formulación de listas por propietario (2 207), en las que anotamos datos de cada una de sus casas, el número total de sus fincas y su valor. La forma en que se censaron las casas, siguiendo un orden por cuarteles y manzanas, hizo la tarea ardua, ya que las propiedades de una misma persona se distribuyen de manera dispersa en las 220 páginas del padrón.

No obstante haber formulado listas de los 2 207 propietarios, para efectos del análisis excluimos las propiedades del gobierno y de las instituciones privadas por considerar que podrían sesgar los resultados. Además de constituir sólo el 8.36% del total, las fincas del gobierno son en gran parte edificios

públicos con rentas altas, como los mercados. Nos pareció por tanto más seguro manejar sólo los dos sectores importantes: *iglesia y particulares* (fig. 2).

Para realizar la pirámide de concentración utilizamos el procedimiento ya descrito. Dividimos el valor de la propiedad analizada en módulos del 5% distribuidos verticalmente.

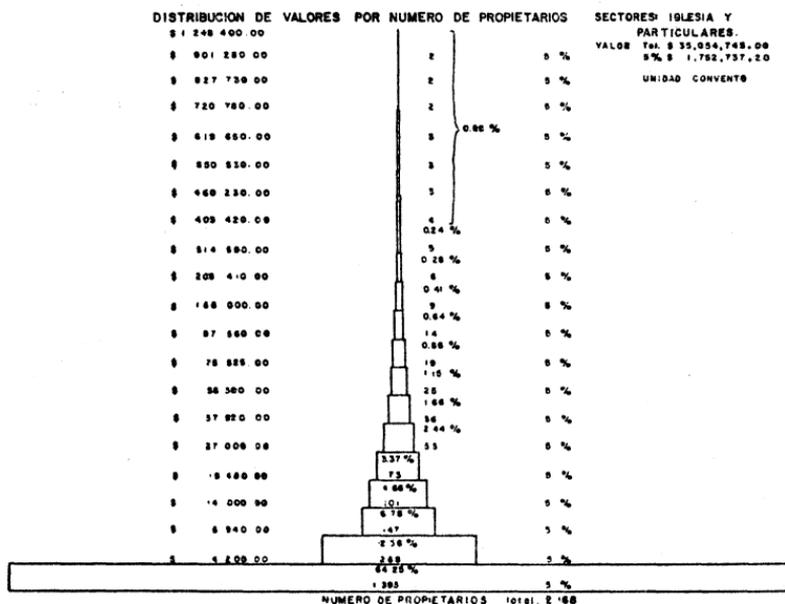


Figura 2

Horizontalmente representamos el número de propietarios que poseían ese 5%. Iniciamos la distribución del número de propietarios en la parte superior con los mayores, y así, en orden descendente, hasta llegar a los propietarios más pobres en la base. Esto significa que las listas de propietarios de ambos sectores se ordenaron a partir del que poseía mayor valor de propiedad, \$1 248 400.00, en orden descendente hasta el que tenía una sola casa de \$8.00.

En el caso de la iglesia, consideramos como un solo propietario al convento, el colegio, la parroquia o la cofradía.

En un principio intentamos tomar como unidad la orden religiosa y la iglesia en su conjunto, pero los resultados fueron muy similares, por lo que optamos por analizar sólo la primera unidad.

Realizamos la curva de Lorenz (fig. 3) poniendo en un gráfico las variables *porcentaje de propietarios* y *porcentaje de valores* y trazando una diagonal entre los puntos 0 y 100.

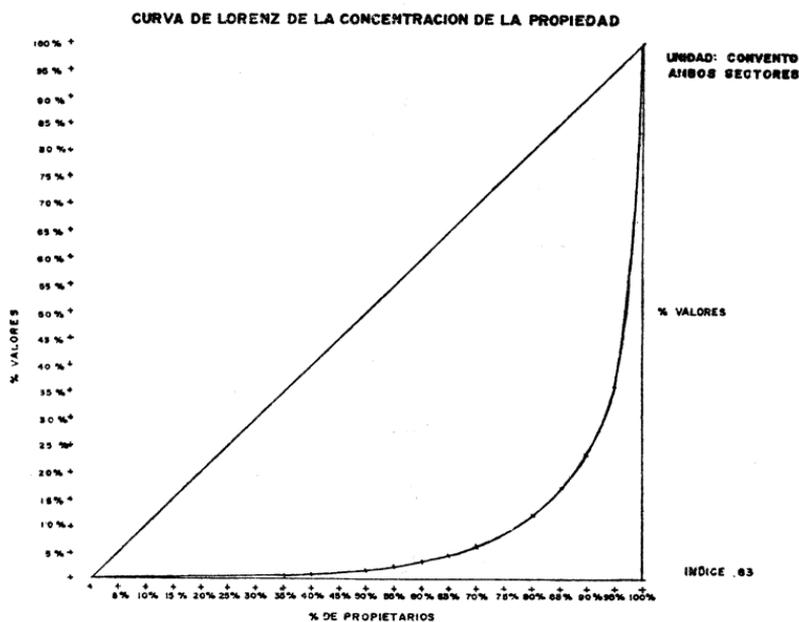


Figura 3

En la medida en que la curva se aleja por debajo de la diagonal, la concentración es mayor. Si la curva se confundiera con la diagonal, equivaldría a una distribución uniforme. Geométricamente, el área comprendida entre la diagonal y la curva mide la concentración.

Era también importante obtener valores numéricos de la concentración, para cuyo propósito utilizamos el índice de Gini, que se obtiene mediante la fórmula
$$\frac{\sum X_i \cdot Y_i - \sum Y_i \cdot X_i}{10\ 000}$$

Si los valores de las dos variables *valor de propiedad* (X) y *número de propietarios* (Y) avanzan uniformemente, el índice vale 0. Si X avanza más rápidamente, el índice es mayor que 0 con límite + 1. En la medida en que se separe de 0 y se aproxime a 1, la concentración es mayor.

La pirámide que incluye a los sectores *iglesia* y *particulares* es totalmente desigual y denota una altísima concentración. 1 393 propietarios (64.25%) de los más modestos (dueños de una o dos casas) tienen fincas por el mismo valor que dos propietarios de los más poderosos (conventos de La Concepción y La Encarnación). La base de la pirámide es muy ancha y presenta una gran diferencia con el siguiente escalón (1 393 propietarios a 268), estrechándose totalmente a partir del sexto escalón. El 8.58% de los propietarios posee las tres cuartas partes del valor de la propiedad, mientras que el 91.42% tiene sólo el 25% de ese valor.

El índice de concentración obtenido para los dos sectores en conjunto es, tal y como se refleja en la pirámide, muy alto. Da .83, lo que también se advierte en la curva de Lorenz que se aleja considerablemente de la diagonal.

Las pirámides, curvas e índices por sector muestran también diferencias entre la iglesia y los particulares. Para el grupo de los particulares resulta un índice de .75, lógico porque excluye el grupo de la iglesia formado predominantemente por grandes propietarios, que es el que más polariza la propiedad. Este sector *particulares* está formado en gran parte por pequeños propietarios: 80.74% tiene casas con valor de \$8.00 a \$10 000.00 y sólo el 2.52% está constituido por propietarios importantes, con fincas de \$50 000.00 a \$827 730.00. No obstante, una minoría de propietarios, 15.95% (propietarios de \$12 000.00 en adelante), concentra el 75% de la propiedad, mientras que el 83.98% de ellos sólo tiene el 25% de las casas. El sector *iglesia*, por el contrario, está compuesto en su mayoría por grandes propietarios. El 56.86% posee casas de \$50 000.00 a \$1 248 400.00 y sólo 18.63% tiene fincas de \$720.00 a \$10 000.00. La pirámide y curva del sector *iglesia*, analizado en sí mismo, reflejó por lo tanto un índice

más bajo de concentración (.65). Estos resultados refuerzan la hipótesis de que se trata de un sector más homogéneo, con contrastes menos marcados que los que se dan entre los particulares. Sin embargo, también en el interior de este sector hay diferencias, como lo reflejan la pirámide, la curva y el mismo índice. El 22.54% de los propietarios (con un monto de propiedad superior de \$275 000.00) posee el 75% de la propiedad total, y el 77.46% tiene sólo un 25% del valor total.

En resumen, los índices de concentración, indicadores fundamentales en nuestro estudio, muestran una concentración global de la propiedad urbana altísima (.83) y concentraciones ligeramente más bajas si se analiza cada sector por separado (los particulares .75 y la iglesia .65). Los tres índices, sin embargo, son altos y reflejan una concentración semejante a la que registró la propiedad rural antes de la reforma agraria.⁵ Si consideramos además que sólo el 1.68% de la población de la ciudad tenía alguna propiedad tendremos una idea más exacta de la dimensión de la población urbana que no tenía acceso a ella. A marcar estas diferencias contribuía además la iglesia, que había producido un mercado muy reducido del suelo urbano. Un mayor conocimiento de los dos sectores analizados, iglesia y particulares, es importante para explicar más estos indicadores estadísticos y consecuentemente procederemos a él.

3: *Sector iglesia*.—El clero regular era el mayor propietario en este sector y dependía económicamente de los productos de sus fincas. Estas rentas constituían un alto porcentaje de sus ingresos, que eran complementados con los réditos de los préstamos que otorgaba. El clero secular, por el contrario, subsistía en gran parte de los diezmos y derechos parroquiales y sus rentas por inmuebles urbanos constituían un ingreso secundario.

⁵ Manuel AGUILERA GÓMEZ: *La reforma agraria en el desarrollo económico de México*, México, Instituto Mexicano de Investigaciones Económicas, 1969, p. 163.

El valor total de las 1 561 fincas del clero regular ascendía a \$14 358 120.00, correspondiendo \$9 376 500.00 a las 1 001 casas de los conventos de monjas y \$4 981 620.00 a las 560 fincas de los conventos de frailes. El clero secular tenía 341 casas con valor de \$2 618 360.00 y las comunidades asociadas a la iglesia poseían 114 casas con un valor de \$1 029 410.00 (cuadro 2).

Cuadro 2

PADRÓN 1813 — TOTAL DE RENTAS ANUALES Y VALOR TOTAL DE LAS CASAS (SECTOR IGLESIA)

<i>Propietarios</i>	<i>número de propietarios</i>	<i>número de sus casas</i>	<i>valor total de sus rentas anuales</i>	<i>valor total de sus casas</i>
Clero regular	44	1 561	\$ 717 906.00	\$ 14 358 120.00
<i>Conventos de monjas</i>	20	1 001	468 825.00	9 376 500.00
<i>Conventos de varones</i>	24	560	249 081.00	4 981 620.00
Clero secular	26	341	130 918.00	2 618 360.00
Comunidades civiles de seglares asociados a la iglesia (cofradías, terceras órdenes)	32	114	51 470.50	1 029 410.00
<i>Total:</i>	102	2 016	\$ 900 294.50	\$ 18 005 890.00

Los grandes propietarios en este sector *iglesia* pueden ser distribuidos en dos grupos. El primero, constituido por los propietarios que poseían cada uno en promedio ochenta casas con valores entre \$610 000.00 y \$1 248 400.00. Este grupo de grandes propietarios, en conjunto, poseía 913 casas con valor de \$8 507 270.00. Se trata de ocho conventos de monjas—La Concepción, La Encarnación, Santa Catalina, Jesús María, Regina, Balvanera, Santa Clara y San Jerónimo— y de

tres conventos de varones —Santo Domingo, San Agustín y La Merced— (cuadro 3).

Cuadro 3

GRANDES PROPIETARIOS DE LA IGLESIA
(De \$ 610 000.00 a \$ 1 248 400.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
<i>Conventos de monjas:</i>		
Convento de La Concepción	123	\$ 1 248 400.00
Convento de La Encarnación	86	989 140.00
Convento de Santa Catalina	79	729 790.00
Convento de Jesús María	80	720 780.00
Convento de Regina	73	629 490.00
Convento de Balvanera	59	619 730.00
Convento de Santa Clara	56	619 650.00
Convento de San Jerónimo	87	614 320.00
<i>Conventos de varones:</i>		
Convento de Santo Domingo	82	\$ 901 280.00
Convento de San Agustín	83	823 440.60
Convento de La Merced	105	611 250.00
<i>Total:</i>	913	\$ 8 507 270.00

El segundo grupo de grandes propietarios es el de los dueños de 44 casas en promedio cada uno, con valor de \$315 000.00 a \$600 000.00. Este grupo, en conjunto, poseía 412 casas con un valor de \$4 001 400.00. Se trata de cuatro conventos de monjas —San José de Gracia, San Bernardo, Santa Teresa la Antigua, y San Lorenzo— dos conventos de frailes —El Carmen y El Carmen del Desierto— y tres instituciones del clero secular —catedral, hospital de San Andrés y colegiata de Guadalupe— (cuadro 4).

A quienes podemos considerar como “propietarios medios”, siguiendo la forma de la pirámide, eran aquellos que

Cuadro 4

GRANDES PROPIETARIOS DE LA IGLESIA
(De \$ 315 000.00 a \$ 600 000.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
<i>Conventos de monjas:</i>		
Convento de San José de Gracia	45	\$ 460 230.00
Convento de San Bernardo	53	454 940.00
Convento de Santa Teresa la Antigua	39	419 870.00
Convento de San Lorenzo	51	403 225.00
<i>Conventos de varones:</i>		
Convento de El Carmen	44	\$ 453 000.00
Convento de El Carmen del Desierto	34	347 660.00
<i>Clero secular:</i>		
Catedral	51	\$ 563 720.00
Hospital de San Andrés	49	522 315.00
Colegiata y santuario de Guadalupe	46	376 440.00
<i>Total:</i>	412	\$ 4 001 400.00

poseían un promedio de veinte casas cada uno, con valores entre \$96 000.00 a \$310 000.00. Estos propietarios medios poseían 437 casas con un monto de \$3 726 320.00. El grupo estaba formado por seis conventos y un colegio de monjas, seis conventos y dos colegios de varones, cuatro instituciones del clero secular y tres comunidades asociadas a la iglesia (cuadro 5).

El grupo de pequeños propietarios del sector *iglesia* estaba constituido por más de la mitad del total (60 de 102 propietarios). Eran dueños cada uno de un promedio de cuatro casas, con valores entre \$720.00 y \$91 000.00. Estos pequeños

Cuadro 5
 MEDIANA PROPIEDAD DE LA IGLESIA
 (De \$ 96 000.00 a \$ 310 000.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
<i>Conventos de monjas:</i>		
Convento de la Enseñanza	36	\$ 309 095.00
Convento de Santa Isabel	37	276 040.00
Convento de Santa Inés	27	272 465.00
Convento de San Juan de la Penitencia	28	227 725.00
Colegio de La Enseñanza	21	137 970.00
Convento de Santa Teresa la Nueva	14	134 760.00
Convento de Santa Brígida	6	96 880.00
<i>Conventos de varones:</i>		
Oratorio de San Felipe Neri	26	\$ 308 485.00
Convento de El Carmen de San Ángel	13	216 880.00
Colegio de Portacelli	13	174 095.00
Colegio del Espíritu Santo	15	135 350.00
Convento de Belén de Mercedarios	16	131 700.00
Convento de San Camilo	16	110 605.00
Colegio de San Pablo	25	110 220.00
Convento de Monserrat	17	105 500.00
<i>Clero secular:</i>		
Arzobispado	28	\$ 221 960.00
Congregación de San Pedro	25	168 005.00
Juzgado de capellanías	21	136 090.00
Curato y parroquia de San Sebastián	21	109 530.00
<i>Comunidades de civiles asociadas a la iglesia:</i>		
Archicofradía del Santísimo de catedral	16	\$ 138 650.00
Hospital de terceros	9	106 755.00
Obras pías	7	97 560.00
<i>Total:</i>	437	\$ 3 726 320.00

propietarios tenían 231 casas con valor de \$1 653 180.00. El grupo estaba constituido por el convento de Capuchinas, otros ocho conventos, dos colegios y un hospital de varones, 19 instituciones del clero secular y 30 comunidades civiles asociadas a la iglesia, en su mayoría cofradías (cuadro 6).

Cuadro 6

PEQUEÑOS PROPIETARIOS DE LA IGLESIA
(De \$ 720.00 a \$ 91 000.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
<i>Conventos de monjas:</i>		
Convento de Capuchinas	1	\$ 12 000.00
<i>Conventos de varones:</i>		
Provincia de Agustinos descalzos de Filipinas	4	\$ 90 900.00
Colegio de Santiago Tlatelolco	7	87 730.00
Convento de San Juan de Dios	16	77 515.00
Convento y hospital de San Hipólito	9	74 250.00
Convento de Betlemitas	7	62 720.00
Colegio de Belén	9	52 530.00
Convento de La Merced de las Huertas	6	36 900.00
Hospital de San Juan de Dios	10	23 100.00
Provincia de San Agustín de México	1	21 430.00
Agustinos de Michoacán	1	14 640.00
Convento de San Francisco	1	10 440.00
<i>Clero secular:</i>		
Parroquia de Santa Catarina	10	\$ 81 760.00
Casa de niños expósitos	6	66 220.00

Cuadro 6 (continúa)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Parroquia de Nuestra Señora de los Ángeles	16	\$ 63 060.00
Colegio de Belén de las Mochas	6	62 080.00
Parroquia y vicarios de San Miguel	5	33 800.00
Parroquia de Santa Veracruz	9	31 410.00
Parroquia de Santa Cruz y Soledad	6	30 900.00
Colegio del seminario	2	29 960.00
Parroquia de Santa María	14	28 930.00
Iglesia de La Santísima	4	26 760.00
Hospital de La Santísima	1	19 140.00
Colegio de indias de Los Ángeles.	3	18 480.00
Parroquia de la Palma	3	7 520.00
Iglesia de San Antonio Tomatlán	8	6 300.00
Cabildo eclesiástico	2	6 060.00
Parroquia de San Pablo	2	3 360.00
Iglesia de Nuestra Señora de la Soledad	1	2 880.00
Colegio de Bonitas	1	1 440.00
Parroquia de Santa Cruz Acatlán	1	240.00
<i>Comunidades de civiles asociadas a la iglesia:</i>		
Cofradía de San Homobono	7	\$ 83 750.00
Cofradía de San Eligio	12	77 400.00
Santos Lugares	7	59 480.00
Cofradía del Rosario	6	54 920.00
Colegio de San Ignacio	3	51 940.00
Archicofradía de San Sebastián	4	50 160.00
Cofradía de Ánimas de catedral	1	44 340.00

Cuadro 6 (concluye)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Cofradía de Aranzazú	3	\$ 38 160.00
Tercera orden de San Francisco	3	29 640.00
Colegio de Covadonga	3	26 760.00
Hospital de San Pedro	5	17 655.80
Archicofradía de la Santísima	4	17 320.00
Santo Cristo	1	17 200.00
Cofradía del Santo Ecce Homo	1	16 000.00
Añiversarios de catedral	2	14 280.00
Cofradía de Covadonga	2	13 080.00
Cofradía de Ánimas del sagrario	1	12 600.00
Nuestra Señora de la Caridad	1	9 960.00
Señor de Tizayuca	2	9 600.00
Cofradía de Ánimas	3	8 620.00
Preciosa Sangre	2	5 760.00
Tercera orden de El Carmen	2	5 520.00
Cofradía de la parroquia de la Palma	1	5 100.00
Cofradía de San Miguel	1	4 600.00
Cofradía de Ánimas de Jesús Nazareno	1	4 560.00
Sagrado Corazón de Jesús	1	3 600.00
Nuestra Señora de las Angustias de San Andrés	1	2 220.00
Cofradía de Santa Catalina Mártir	1	1 500.00
Santos Reyes	1	720.00
<i>Total:</i>	254	\$ 1 770 900.00

En resumen, los conventos de monjas eran básicamente grandes propietarios; los de varones estaban representados en los tres grupos de propietarios, y las comunidades civiles asociadas a la iglesia eran fundamentalmente pequeñas propietarias.

Un análisis particular de la estructura de las propiedades de cada una de estas instituciones nos mostró que en su mayoría (72 de las 102) repetían la tendencia general del sector *iglesia*. Se ve claramente el predominio de las fincas menores de \$10 000.00 (60% a 75%), especialmente las casas de \$4 000.00 a \$10 000.00. Las casas de \$20 000.00 a \$30 000.00 constituían del 25% a 30% y las de más de \$30 000.00 el 5% y 10%.

Sin embargo, hay treinta instituciones que nos dejan ver una estructura diferente. La observación de sus características muestra dos tipos. Por una parte las que poseían una mayoría de casas de alta categoría, con valores superiores a \$10 000.00, eran La Encarnación, Santa Clara, El Carmen de San Ángel y el oratorio de San Felipe Neri. Por otra parte las que tenían un predominio absoluto (85% a 95%) entre las casas de valores bajos, menores de \$10 000.00, eran los conventos de La Merced, San Jerónimo, San Camilo, Belén de Mercedarios y San Juan de Dios, los colegios de La Enseñanza y San Pablo, y el hospital de San Juan de Dios; asimismo 14 instituciones del clero secular, esto es, diez parroquias, el arzobispado, la congregación de San Pedro, el Juzgado de Capellanías, y una comunidad civil, la archicofradía del Santísimo, de catedral. Estas últimas instituciones, caracterizadas por tener propiedades de rentas módicas, deben de haber proporcionado vivienda a los estratos bajos de la ciudad. En dos ejemplos esto es muy claro. El primero es el convento de La Merced, cuyas fincas (75 de las 105) se concentran en la zona aledaña al convento. Es una parte de la ciudad notable por sus numerosas vecindades y por ser una zona habitada por estratos bajos. El segundo ejemplo son diez parroquias cuyas fincas están ubicadas, en su gran mayoría, en la periferia de la ciudad, coincidiendo en muchos casos con las zonas aledañas a las mismas parroquias. No obstante, este punto no queda totalmente aclarado con nuestra información, que sólo menciona el monto de la renta de la casa y no de la vivienda. En los primeros años del siglo XIX una sola propiedad se dividía comúnmente en varias habitaciones y locales (vivienda

principal, vivienda baja, entresuelo, cuartos, accesorias, etc.) rentados a diferentes personas. Seguramente algunas de las casas grandes tenían rentas bajas en las diferentes viviendas, rentas que, al sumarse, se convierten en la renta alta de la casa. Un ejemplo de esto es el convento de Regina, que, según el estudio de Anne Staples,⁶ poseía también varias vecindades que daban vivienda a los estratos más bajos de la población.

4: *Sector particulares*.—El sector *particulares* estaba formado en su mayor parte por pequeños propietarios. El 80% sólo poseía una casa, seguramente en la que vivía, y por tanto no puede considerársele como rentistas en el mismo sentido que a la iglesia.

De los 2 066 propietarios que formaban el sector, sólo tres poseían casas por más de \$315 000.00, mientras que en el grupo de la iglesia veinte instituciones, de un total de 102, alcanzaban una cifra semejante. Así, la división en grande, mediana y pequeña propiedad dentro de este sector *particulares*, nos resulta muy diversa a la de la iglesia, y es que se trata de grupos diferentemente estructurados. Además, para estos análisis hemos considerado a cada sector por sí y no con relación al conjunto.

El grupo de los grandes propietarios estaba formado por 41 particulares, entre los que destacaba la nobleza virreinal, que constituía 43.90% del total. Eran dueños de un promedio de 11 casas por propietario con valores entre \$60 000.00 y \$827 730.00, y en conjunto poseían 451 casas, con valor de \$5 776 885.00 (cuadro 7). Los más importantes propietarios particulares eran el marquesado del Valle de Oaxaca (fundado por Hernando Cortés, que en estos años pertenecía al duque de Terranova y Monteleone, residente en Italia y quien tenía un administrador para sus bienes en México), el conde de Santiago de Calimaya, el mayorazgo de Guerrero y el ma-

⁶ Anne F. STAPLES: "La cola del diablo en la vida conventual — Los conventos de monjas del arzobispado de México — 1823-1835", tesis doctoral inédita, México, El Colegio de México, 1970, p. 69.

CUADRO 7

GRANDES PROPIETARIOS DEL SECTOR PARTICULARES
(De \$ 60 000.00 a \$ 827 730.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Marquesado del Valle	37	\$ 827 730.00
Conde de Santiago	31	529 400.00
Mayorazgo de Guerrero	24	400 490.00
Mariscal y marqués de Castilla	28	314 810.00
Mayorazgo de Villanueva	6	210 600.00
Estevan Escalante	30	208 410.00
Miguel Abad	22	207 260.00
Marqués de Salvatierra	17	198 340.00
Conde de la Cortina	18	185 320.00
Pedro Rangel	28	177 960.00
Mayorazgo de Figueroa	10	126 940.00
Marqués de San Ramón	7	112 280.00
Ponciano Medina	11	109 550.00
Hipólita Giral	6	97 580.00
Matías Nájera	15	97 300.00
Marquesa del Apartado	6	96 480.00
Mariano Chávez	10	95 540.00
Mayorazgo de Solís	5	93 360.00
Mayorazgo de Borja	3	92 860.00
Manuel Luyando	7	84 940.00
José Borda	4	82 200.00
Marqués de Guardiola	5	82 080.00
Juan Gil de León	7	81 380.00
Juan Crisóstomo Vega	8	78 760.00
Domingo Conde	7	75 660.00
Familia Fagoaga	6	75 525.00
Testamentaria del padre Bolea	8	74 520.00
Agustín Guerrero	4	74 480.00
Juan Abad	10	74 540.00
Mayorazgo Vega	4	72 950.00

Cuadro 7 (concluye)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Mariano Cuevas	4	\$ 71 700.00
Francisco Iglesias	14	71 360.00
Ignacio Montes de Oca	9	70 850.00
Rafael Morales	15	70 470.00
Conde de Xala	5	69 700.00
Conde de Regla	4	68 800.00
Roque Pérez García	3	68 060.00
José Izita	4	65 460.00
Joaquín Guerrero	3	61 240.00
Conde de Berrio	1	60 000.00
Eusebio García	5	60 000.00
<i>Total (41 propietarios):</i>	451	\$ 5 776 885.00

riscal de Castilla, dueños de casas por valor de más de . . . \$300 000.00. El análisis de las propiedades de cada uno de estos grandes propietarios nos mostró cuatro tendencias diversas. La más constante (18 propietarios) es contraria a la de la iglesia. Los propietarios tenían casas de más de \$10 000.00 (60 a 100%) e inclusive algunos, como el marquesado del Valle, el mayorazgo de Villanueva, el mayorazgo de Borja y el conde de Berrio, poseían las mejores fincas de la ciudad. Quince propietarios coincidían con la tendencia general de la iglesia y eran sobre todo propietarios de casas de menos de \$10 000.00 (60 a 75%). Cuatro propietarios tenían casas de más y de menos de \$10 000.00 y otros cuatro poseían predominantemente fincas de menos de \$10 000.00 (93 a 100%). Estos últimos, seguramente, daban vivienda a los estratos bajos. Eran Pedro Rangel, Francisco Iglesias, Rafael Morales y la testamentaria del padre Bolea.

La mediana propiedad estaba constituida por un grupo de 370 propietarios que poseían un promedio de dos casas cada uno con valor de \$9 360.00 a \$59 160.00. En conjunto te-

nían 857 casas con valor de \$7 794 045.00 (cuadro 8). En este grupo advertimos tres tipos diversos de propietarios. El 45.40% (168) era propietario de una sola casa de más de \$10 000.00, el 53.24% (197) era dueño de dos a ocho casas en su mayoría de menos de \$10 000.00, y una minoría de cinco propietarios formaba un tipo muy peculiar: deben de haber sido los

Cuadro 8

MEDIANA PROPIEDAD DEL SECTOR PARTICULARES
(De \$ 9 360.00 a \$ 59 160.00)

<i>Propietarios</i>	<i>Número de propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Particulares que poseían casas con valor de \$ 50 001.00 a \$ 59 160.00	12	46	\$ 661 505.00
Particulares que poseían casas de \$ 30 001.00 a \$ 50 000.00	50	173	1 894 501.00
Particulares que poseían casas con valor de \$ 20 001.00 a \$ 30 000.00	86	219	2 099 439.00
Particulares que poseían casas con valor de \$ 9 360.00 a \$ 20 000.00	222	419	3 138 600.00
<i>Total:</i>	370	857	\$ 7 794 045.00

propietarios clásicos de barrio, dueños de ocho a quince casas modestas menores de \$2 000.00 localizadas en la periferia de la ciudad. Ellos eran Narciso Espejo, Martín Muguero, Juan Zambrano, Pedro Pallares y Francisco Salgueyro.

Los pequeños propietarios estaban representados por 1 655 particulares, que constituían la mayor parte del sector (80.11%) y eran dueños de una casa (en promedio) con valor de \$8.00 a \$9 300.00. En conjunto poseían 1 973 casas con un monto de \$3 477 925.00 (cuadro 9). El 90% de este grupo

Cuadro 9

PEQUEÑA PROPIEDAD DEL SECTOR PARTICULARES

(De \$ 8.00 a \$ 9 300.00)

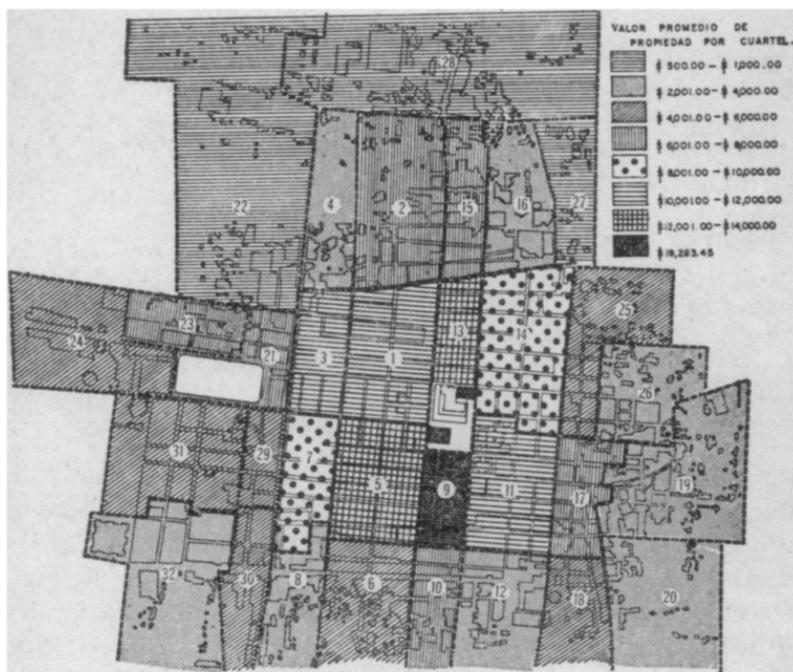
<i>Propietarios</i>	<i>Número de propietarios</i>	<i>Número de sus casas</i>	<i>Valor total de sus casas</i>
Particulares que poseían casas con valor de \$ 5 001.00 a \$ 9 300.00	209	318	\$ 1 495 085.00
Particulares que poseían casas con valor de \$ 2 001.00 a \$ 5 000.00	355	466	1 211 314.00
Particulares que poseían casas con valor de \$ 8.00 a \$ 2 000.00	1 091	1 189	771 526.00
<i>Total:</i>	1 655	1 973	\$ 3 477 925.00

de propietarios tenía sólo una casa y el otro 18% poseía de dos a cinco fincas. A diferencia también de la iglesia, este grupo presentaba una tendencia distinta. Eran propietarios de casas de valor menor de \$2 000.00 localizadas en la periferia de la ciudad, casas probablemente de adobe, o jacales situados en los barrios. Esto es claro en las fincas que tenían un valor de menos de \$500.00, de las que el padrón, en ocasiones, no proporciona el nombre completo del propietario sino solamente el primer nombre y a veces asociado a su ocupación, como al hablar de la india Juana, Petra la molendera y José el carpintero.

DISTRIBUCIÓN DE LOS VALORES EN EL ESPACIO DE LA CIUDAD

El conocimiento de la distribución de los valores en el espacio de la ciudad es fundamental para determinar cómo estaban jerarquizadas las zonas de la ciudad, cuáles eran de valores altos o bajos y en cuáles predominaban las propiedades de cada sector analizado.

Para este objeto utilizamos la información del padrón relativa a la ubicación por calle, manzana y cuartel. Inicialmente, localizamos en un plano base la demarcación de cuarteles y manzanas del propio censo. Con base a esta demarcación y combinando diversas variables, hicimos una serie de



Plano 2

planos que nos dan una visión general de la distribución de los valores en el espacio de la ciudad.

1: *Valor promedio de propiedad por cuartel* (plano 2). Para formar este plano sumamos los valores de las propiedades de cada cuartel menor (32) y dividimos los totales entre el número de fincas del cuartel. Distribuimos los resultados en ocho rangos y los vaciamos en los planos tomando en cuenta la demarcación de los cuarteles menores. Aparecieron cuarteles con un promedio de fincas desde \$500.00 hasta \$19 283.45.

Los cuarteles que resultaron con un promedio de casas de más alto valor fueron los números 9 (\$19 283.45), 5 y 13 (\$12 001.00 a \$14 000.00) y 1, 3 y 11 (\$10 001.00 a \$12 000.00), que abarcaban de norte a sur los límites de la traza y de oriente a poniente cinco franjas de las manzanas centrales, con excepción de la parte noreste de la plaza (cuartel 14), e incluían también la zona norte del convento de San Francisco, en línea recta hasta el de La Concepción.

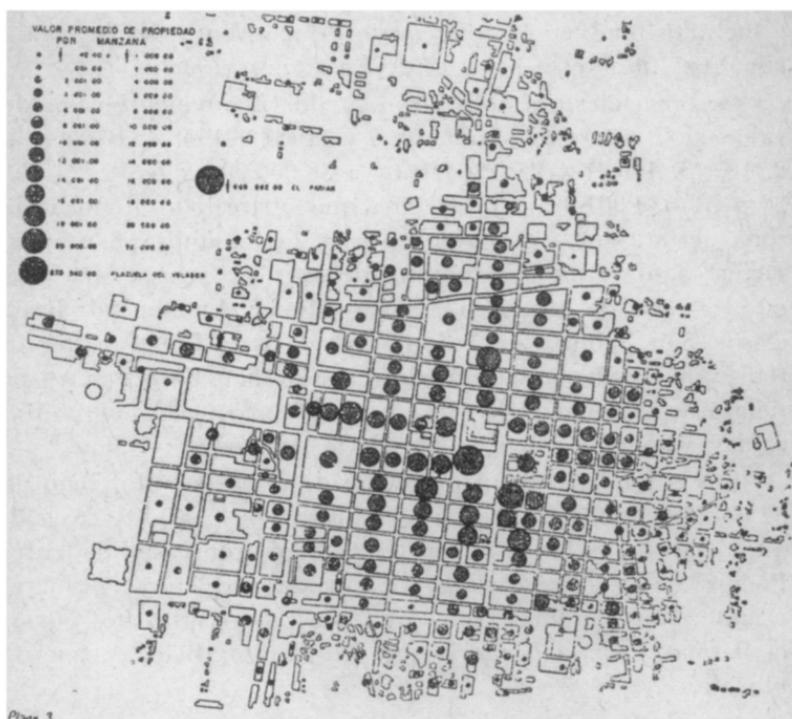
Los cuarteles que mostraron predominantemente casas de valor medio fueron los números 7 y 14 (\$8 001.00 a \$10 000.00), 2, 10, 15, 17, 21 y 23 (\$6 001.00 a \$8 000.00) y 6, 18, 25, 29, 30 y 31 (\$4 001.00 a \$6 000.00), que abarcaban, al norte, la zona del antiguo estanco del tabaco, la Lagunilla, Santa Catarina, Santa Ana y el noreste de la plaza mayor; hacia el este, la zona de Mixcalco, La Santísima y La Merced; hacia el sur, San Pablo, San Antonio Abad, San Miguel y Necati-tlán, y hacia el poniente el convento de San Francisco y partiendo de ahí una línea recta hacia el sur que llegaba a Viz-caínas, y todos los alrededores de la Alameda.

Los cuarteles con un promedio de casas de valor bajo de \$2 001.00 a \$4 000.00 fueron los números 4, 8, 12, 19, 26 y 32, que abarcaban, hacia el norte, la zona comprendida entre Puente de la Misericordia y Santa María; en la periferia oriente, San Antonio Tomatlán, San Lázaro y Santo Tomás la Palma, y en la periferia sur, San Pablo, Belén y Campo Florido.

Las fincas más modestas, seguramente jacales y casas de adobe, con un valor promedio dentro del cuartel de menos de \$1 000.00, quedaron en los cuarteles 22 y 27 que comprendían las zonas norte y noreste de la ciudad, formadas por barrios de indios: Tlatelolco, Los Ángeles, Santa María, Apahuascan y La Concepción.

2: *Valor promedio de propiedad por manzana* (plano 3). El utilizar como unidad el cuartel trae consigo algunos riesgos por tratarse de una unidad extensa. Se trataba, además, de una división administrativa y en muchos casos no representaba una zona homogénea. Por ello vertimos los promedios

de valores en otro plano tomando como base una unidad más pequeña, la manzana. Sumamos los valores de cada una de las 235 manzanas de la ciudad y dividimos los resultados entre el número de casas de la manzana respectiva. El vaciado en planos se hizo a base de círculos de diferentes tamaños,



Plano 3

indicadores de los catorce rangos establecidos que van de \$42.50 a \$669 592.00.

El resultado fue algo diferente al del primer plano. Las fincas de valores más altos aparecieron ubicadas en las seis manzanas centrales, tres al norte y tres al sur de la plaza mayor, tres al sur del palacio, y las comprendidas en un eje muy marcado que abarcaba el poniente de la plaza, incluyendo las calles de Tacuba, Plateros, Tlapaleros y Capuchinas, has-

ta las calles de Santa Isabel y San Juan por el poniente. Este eje señalaba el rumbo hacia donde se estaba extendiendo la ciudad. En varias de estas manzanas se ve claro el peso que representaban los valores de algunos edificios públicos como mercados (el Parián, el Volador), la aduana y el Teatro Nacional.



Plano 4

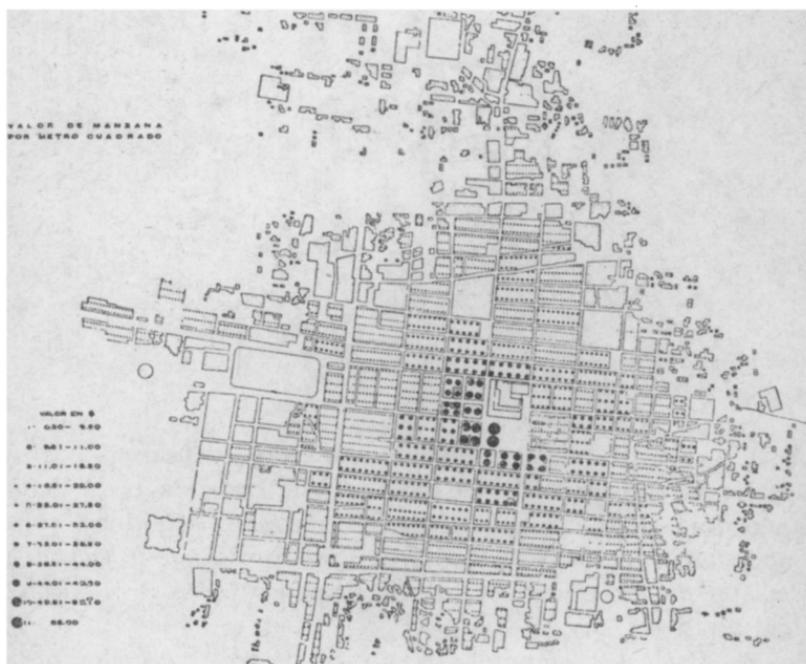
Las casas de valores más bajos aparecieron del mismo modo que en el primer plano, en las zonas de casas sin trazo definido de la periferia este, sureste y suroeste, siendo las más modestas las de la periferia norte, noreste y noroeste, con excepción de las fincas localizadas a ambos lados de la calle real de Santa Ana.

3: *Valor por manzana* (plano 4).—Calcular el valor promedio de propiedad por manzana nos permite mostrar las

zonas de la ciudad donde se localizaban casas de diferentes valores. Esta operación tiene el riesgo de diluir el posible alto valor de una manzana si en ella hay un gran número de casas. Por ello hicimos otro plano, que considera el valor total de cada manzana sin tomar en cuenta el número de casas. Para su formulación establecimos dieciséis rangos indicadores de los diversos valores de manzana, que van de \$805.00 a \$770 000.00.

El resultado fue bastante distinto del que obtuvimos a partir del plano de valor promedio por manzana y similar al del valor promedio por cuartel. Lo interesante de este plano es que nos indica claramente en dónde se localizaba el gran peso del valor de la ciudad: en toda la zona surponiente de la plaza con límites al poniente con San Juan de Letrán y al sur con Mesones.

4: *Valor de manzana por metro cuadrado* (plano 5).—



Para obtener una idea más precisa de los valores de las manzanas es necesario asociar la variable *valor* a la superficie de manzana, para obtener el valor de manzana por metro cuadrado. Con este objeto medimos los metros cuadrados de cada manzana apoyados en el plano elaborado por el Seminario de Historia Urbana con base en el mapa catastral actual de la ciudad. Dividimos el valor total de cada una de las 235 manzanas entre su respectiva superficie y distribuimos los resultados en once rangos que van de \$0.20 a \$65.00.

La jerarquización de los valores de la ciudad resultó muy clara en este plano. La zona donde se concentraban los valores altos era la zona surponiente de la plaza, destacando las manzanas colindantes con la misma en el poniente y sur. Los valores más bajos se localizaban en la periferia oriente (San Sebastián, San Antonio Tomatlán, San Lázaro, Santa Cruz y Santo Tomás la Palma), en la periferia sur (San Pablo, Belén y Campo Florido), al sur de la Alameda, y en la periferia norte (Santa María, Los Ángeles, Tlatelolco, La Concepción Tequipeuhca y Apahuascan).

Resultados semejantes a éstos habíamos obtenido ya de algunos de los planos anteriores, pero lo que no se había destacado, y aquí resulta clarísimo, es que casi todas las manzanas que albergaban conventos e iglesias pertenecían también al rango de valor más bajo. Esto refuerza la hipótesis de que a estos edificios no se les asignó ninguna renta en el padrón analizado.

5: Sector predominante por manzana (plano 6).—Utilizando el mismo plano de valor de manzana por metro cuadrado marcamos en distintos tonos —negro (*iglesia*), blanco (*particulares*) y achurado (*gobierno*)— los tipos de propietarios que predominaban en más de un 55% en cada una de las 235 manzanas. En los casos en que el peso de uno u otro sector no resultó muy claro, menor a 55%, consideramos a las manzanas como “equilibradas”, marcándolas con tono gris.

La iglesia predominaba en la mayor parte de la antigua traza, con excepción de las manzanas de altos valores inmediatas al zócalo. El sector *particulares* dominaba en toda la



B
P
T
O
R
E
D
C
M
O
M
I
N
T
A
N
Z
A
N
O
R
E
M
A
N
Z
A
N
A

	IGLESIA
	PARTICULARES
	GOBIERNO
	EQUILIBRIO

Plano 6

zona de calles sin trazo definido de los alrededores, en las manzanas inmediatas al sur y poniente de la plaza mayor y en la parte norte y sur de la Alameda, que era donde se

estaban construyendo las casas nuevas. Las fincas del gobierno destacaban en dos manzanas ubicadas al norte de la plaza (donde se localizaba la aduana), la manzana del palacio y otra manzana situada al sureste de la Alameda.



Plano 7

Es importante destacar que este plano, por estar basado en los datos del padrón, no incluye los valores de iglesias y conventos. Por ello, algunas manzanas (la del convento de La Concepción y las del oriente y poniente de la Alameda, entre otras) ocupadas en su mayor parte por conventos y en las que era claro el predominio de la iglesia, aparecen consideradas como de particulares. El plano refleja, por tanto, la distribución de propiedades eclesiásticas rentadas. Si hubiéramos considerado los conventos e iglesias, el dominio de

la iglesia resultaría más marcado, como puede constatarse en el plano 1.

6: *Fincas cuyos valores exceden de \$30 000.00* (plano 7).—Con base en la lista de las casas de más de \$30 000.00, formulada para las pirámides, realizamos un plano para ver gráficamente su localización. Señalamos con círculos los edificios del convento, que corresponden en su mayoría a las fincas de más de \$65 000.00. El grupo de fincas entre . . . \$30 000.00 y \$65 000.00 lo constituyen casas de particulares en un 52% y de la iglesia en un 40%. Para restar la diferencia, indicamos las propiedades de estos dos sectores con círculos rellenos.

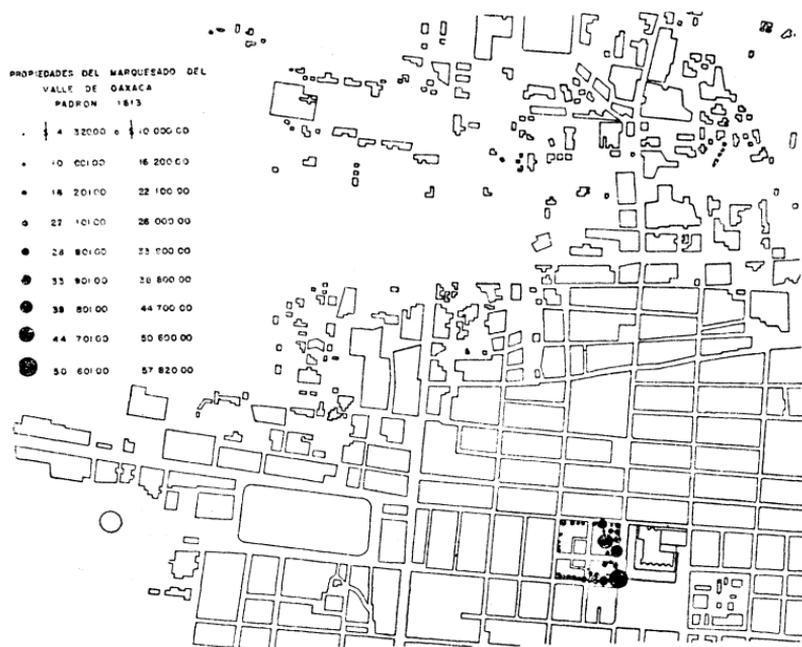
La distribución espacial de estas fincas no es concéntrica



como correspondería a lo que se llamó, a partir de los estudios de Burgess, "patrón colonial tradicional" sino que resalta un eje norte-sur (portal de Mercaderes, Empedradillo, Santo Domingo, Monterilla y San Agustín) que fue, desde la época prehispánica, una de las principales avenidas de acceso, y por donde se introducía a la ciudad la mercancía que pasaba por las garitas de Peralvillo y Tlatelolco. Es claro que había más fincas hacia el poniente de la ciudad.

7: *Planos por propietario.*—El ubicar las fincas de algunos de los propietarios más importantes en el espacio de la ciudad resultó interesante como recurso para detectar políticas en la inversión de bienes raíces.

Con este objeto realizamos dos planos, uno de la corporación eclesiástica y otro del particular que tenían una mayor concentración de propiedad: el convento de La Concepción (plano 8) y el marquesado del Valle (plano 9). De acuerdo



Plano 9

al análisis de sus propiedades, presentaban tendencias diferentes. En el primer caso eran fincas menores de \$10 000.00 en un 60%, y en el segundo mayores de \$20 000.00 también en un 60%. Los planos presentan claras diferencias. Las propiedades del convento se distribuían por toda la ciudad, dentro de la zona de trazo definido, y las del marquesado se concentraban en las dos manzanas de alto valor situadas al lado poniente de la plaza.

Aunque no realizamos planos de cada uno de los propietarios importantes podemos afirmar que, en términos generales, las fincas de los propietarios grandes de la iglesia estaban más o menos dispersas por toda la ciudad en su parte trazada, en tanto que las de los particulares se concentraban más en zonas específicas. Sin embargo, esto no es muy rígido. En el sector de la iglesia hay sus excepciones, como el convento de La Merced, cuyas propiedades se concentraban alrededor del edificio conventual. Entre los particulares también se presentaban los dos fenómenos. Una revisión de los diez propietarios más importantes de este sector nos indicó que seis de ellos concentraban su propiedad en uno o dos cuarteles y los otros cuatro, en cambio, poseían fincas dispersas en toda la ciudad.

CONCLUSIONES

Los resultados generales del análisis reflejan la gran desigualdad social de la época, tanto en la diversidad de valores de las fincas, cuanto en los altísimos índices de concentración obtenidos, indicadores ambos de una sociedad afectada por desequilibrios extremos.

La serie de pirámides y gráficas nos da una imagen de las mínimas posibilidades de acceso a la propiedad (1.68% de la población) que había en la ciudad y de las desigualdades existentes aun en el interior del grupo de propietarios. Las tres cuartas partes del total tenían sólo una casa, mientras una minoría, el 1.15%, eran grandes propietarios, algunos de más de 100 casas. La iglesia era la gran monopolista del suelo urbano (47.08%), y los particulares, aunque en con-

junto eran importantes (44.56%), su gran mayoría era de pequeños propietarios. Entre ellos destacaba la nobleza virreinal, pero en términos comparativos no era mucha su preponderancia pues sus mayores propietarios tenían entre 20 y 35 casas, en tanto que los de la iglesia eran dueños de 80 a 120. El gobierno, a pesar de que ya había iniciado su política desamortizadora, jugaba un papel insignificante y representaba sólo el 7.76% del valor total de la ciudad.

De acuerdo con los resultados de los planos, la mayor parte de la zona urbanizada, con calles rectas y bien trazadas, era propiedad de la iglesia. Quedaban a los particulares una mínima parte de esta zona y el dominio absoluto de las propiedades más modestas en calles sucias, sin trazo definido, sin aceras ni empedrados, de los barrios periféricos.

Otro fenómeno interesante que nos reveló el padrón es que el mayor peso de la iglesia estaba en las propiedades de valores medios (\$4 001.00 a \$10 000.00), en tanto que los particulares predominaban como propietarios de las casas más modestas (menores de \$2 000.00) y en las de alto valor. Queda pues perfectamente claro el importantísimo papel que jugaba la iglesia como propietaria de más de la mitad de la ciudad. Su participación como rentista tolerante es también significativa, ya que debe haber proporcionado vivienda a una gran parte de la población. Además resulta evidente su influencia en la organización del espacio de la ciudad. Es por tanto de gran interés comparar estos resultados con fuentes posteriores para detectar los efectos de la desamortización en la estructura urbana.

Este hecho origina nuevos cambios estructurales en el siglo xix. Las grandes manzanas de los conventos, puntos clave de la ciudad colonial, se habrían de desintegrar, dando lugar a la apertura de numerosas calles y avenidas y a usos más intensivos del suelo. Con ello, alcanzarán una mayor valorización, ya que, como muestran los planos el valor en las zonas conventuales era muy bajo. La desamortización originará también el fraccionamiento de terrenos para nuevas colonias como en los casos de los conventos de El Carmen y de San

Fernando. Implicará también un cambio drástico para los inquilinos, puesto que la iglesia tenía una política de rentas bajas y era muy tolerante con los arrendatarios que se atrataban en sus pagos. Prueba de ello son los expedientes (que se conservan en el Archivo Judicial) de demandas seguidas contra los inquilinos de casas de la iglesia en los años inmediatos a la nacionalización. Los nuevos propietarios pedían la desocupación de las casas por falta de pago o porque los arrendatarios no aceptaban los desproporcionados aumentos de renta que pretendían.

Igualmente, la desamortización debe de haber provocado un movimiento considerable en la construcción de nuevas casas, así como en obras de infraestructura. Los índices de concentración seguramente sufrieron modificaciones, porque al desestancarse el mercado de bienes raíces, se dio acceso a la propiedad a una parte considerable de la población y se puso en movimiento un mercado que iba a acumular capitales que posteriormente se invertirían en la transformación urbana. El grado de modificación de estos índices nos indicará si hubo realmente una redistribución de la tierra urbana que devolviera el equilibrio, aunque fuese transitoriamente, a una sociedad afectada por grandes desigualdades. La finalidad de éste y otros estudios posteriores que esperamos realizar es, por tanto, analizar y valorar las modificaciones que se producen en la estructura interna de la ciudad como consecuencia de grandes cambios en la propiedad que se llevan a cabo durante el siglo XIX.