

Californias, se hicieron con el objeto de hospedar los arrieros y encerrar las mulas y aperos de las recuas que van allí á tomar carga, en lo cual se emplean hasta hoy.

Por último, luego que se sale por la puerta de la Merced, que es por donde se comunica la ciudad con la poblacion extra-muros, se encuentra un paseo, que consiste en una calzada de mas de doscientas varas de largo, sobre diez y ocho ó veinte de ancho, formada del mismo hormigon que se emplea en las banquetas de las calles, y con asientos á uno y otro lado, cubiertos de losas, terminando con un puente sobre el arroyo de Tenoya, y adornada en su exterior por ambos lados con unos arriates cercados por una estacada, donde hay algunos arbustos y plantas de flores, que se conservan bastante bien, á pesar de los vientos del norte que baten allí con mucha fuerza durante una parte del año.

Como hemos visto en el curso de esta obra, en el año 1615 fué confirmado á Vera-Cruz el título de ciudad, que antes tenia ya la antigua Villa-Rica, y seguramente entonces se le concedió tambien el escudo de armas que se ve en el plano que acompaña á este capítulo, y que consta que comenzó á usar desde dicho año.

#### VALOR DE LAS FINCAS Y SU ACTUAL DISTRIBUCION.

Si hubiera de estimarse hoy el valor de los edificios de Vera-Cruz por el costo de su construccion primitiva y de las mejoras hechas en ellos, atendidos los altos precios que en todos tiempos se han pagado allí por los materiales y la obra de mano, no seria exagerado asegurar que solo las casas que se encuentran intra y extra-muros, sin contar los edificios públicos ni las obras de fortificacion, representan una suma de mas de quince millones de pesos. Pero como no es el costo la mejor base para fijar el verdadero valor de las fincas, y ese valor se encuentra mas bien en sus productos, considerando éstos como la renta de los capitales que aquellas representan, para

calcular hoy con algun acierto el valor del caserío, debe tenerse presente cuál es la renta que produce actualmente.

Con este objeto, tengo á la vista el valúo que en 1851 se hizo de todas las casas situadas intra-muros de la ciudad, para fijar la cuota que cada una de ellas debia pagar anualmente por la contribucion impuesta por la legislatura del Estado; y por ese documento, que va agregado como apéndice al fin de este capítulo, por ser un dato importante y curioso para conocer el estado de la propiedad en aquel año, aparece que el valor de dichas fincas fué estimado en la suma de \$5.356,820, tomando por base los arrendamientos que entonces se pagaban por ellas, y calculando éstos como renta del capital, á razon de seis por ciento anual. Mas como quiera que al hacer este valúo, se dedujo de los arrendamientos, segun estoy informado, un treinta y cinco por ciento, en atencion á los vacíos y á los gastos que exige la conservacion y administracion de las mismas fincas, y esa deduccion me parece excesiva en tiempos ordinarios, creo que si se aumenta aquella suma con un veinte por ciento, se tendrá el valor que aproximadamente representa hoy el caserío de Vera-Cruz.

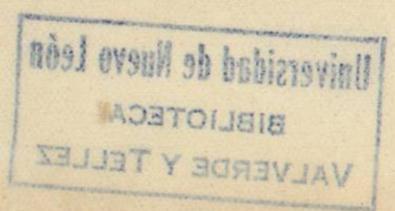
Hay sin embargo que tener presentes dos consideraciones, que contribuyen á disminuir ó á hacer por lo menos algo dudoso ese valor, y son: primera, la de que el rédito de seis por ciento anual es inferior al que se obtiene allí en otras especulaciones, tanto ó mas seguras que la de fincas; y segunda, la de los riesgos á que éstas se hallan expuestas por las guerras civiles y extranjeras, en una ciudad que es al mismo tiempo plaza fortificada, y que está bajo los fuegos del castillo de S. Juan de Ulúa, cuya vecindad le ha sido mas de una vez tan funesta.

A pesar de esto, y calculando lo que es allí la propiedad en tiempos comunes y tranquilos, entiendo que el caserío no puede estimarse en menos de seis millones de pesos, y que si á esta suma se agrega el valor de los templos y demas edificios públicos, así como el de las obras de fortificacion de la plaza

y del castillo, puede muy bien asegurarse que el valor de la obra material en ambos puntos, es actualmente de más de ocho millones de pesos.

Respecto del orden en que se hallaba distribuida la propiedad del caserío en 1851, por la misma noticia nominal que va al fin de este capítulo puede verse que en Vera-Cruz, lo mismo que en casi toda la República, había el grave mal de que una gran parte de las fincas se encontraba en poder de varias corporaciones civiles y eclesiásticas, supuesto que de las 1.106 casas que figuran en dicha noticia, 283 se encontraban bajo su dominio, de este modo:

Casas.	Su valor.
52 pertenecientes al hospital de caridad.....	\$ 220.800
20 á la archicofradía del Santísimo.....	52.930
17 á la fábrica parroquial.....	33.000
9 á la cofradía del Rosario.....	32.300
21 al convento de Belen (hoy al ayuntamiento).....	87.400
3 á las Recogidas de Puebla.....	17.200
11 al convento de San Agustín.....	51.000
10 al Orden tercero.....	28.300
15 á la obra pía de Misericordia.....	110.400
1 á obras pías.....	5.900
13 á la cofradía de las Animas.....	27.730
13 al convento de Nuestra Señora de la Merced.....	28.500
4 á la cofradía de Jesus.....	10.100
6 á la Junta de caridad.....	22.900
4 á la obra pía de Misioneros.....	17.800
1 á aniversarios.....	7.000
2 á la obra pía de Valenzuela.....	10.660
4 á la id. de Gil.....	44.700
6 á capellanías.....	31.100
12 al ayuntamiento.....	148.400
1 á la obra pía del Santo Niño.....	5.200
13 al convento de Santo Domingo.....	46.600
1 al Colegio de niñas de Puebla.....	8.700
6 al convento de San Francisco.....	16.100
8 al convento de Santa Teresa.....	73.100
4 á la cofradía de la Soledad.....	18.200
1 á la obra pía de Belen.....	12.700
2 á la mitra de Puebla (en ruinas).....	00.000
260 Al frente.....	\$ 1.168.720



Casas.	Su valor.
260 Del frente.....	\$ 1.168.720
3 á la cofradía de San Benito.....	5.200
1 á la id. de San Diego.....	1.100
1 á la obra pía de la Virgen de Cosamaloapan.....	1.300
1 al convento de San Gerónimo de Puebla.....	20.000
6 al id. de la Concepcion de id.....	22.600
1 á la cofradía de San Emigdio.....	1.300
1 á la obra pía de Huérfanos.....	17.900
1 á la cofradía de Miranda.....	1.300
1 á la obra pía de León.....	7.200
1 al convento de Santa Catalina.....	13.700
1 á la obra pía de Guerrero.....	15.600
1 á la obra pía del Cordon.....	2.100
3 á la cofradía de San José.....	5.900
1 á la junta del teatro.....	10.400
283 casas. Valor total.....	1.294.320

Esta parte de la propiedad continuó así hasta el año próximo pasado de 1856, en el que para remediar los graves perjuicios que ocasiona á la sociedad el estancamiento de una gran parte de los bienes inmuebles en manos de corporaciones, expidió el supremo gobierno la ley de 25 de Junio, que dispuso la enagenacion de todas las fincas rústicas y urbanas que poseían entonces las corporaciones civiles y eclesiásticas, y en virtud de esta disposicion pasaron al dominio de particulares todas las casas que éstas tenían en Vera-Cruz, del modo que aparece en la noticia que va al fin de este capítulo, pudiendo verse en ella el aumento que tuvieron esas casas al enagenarse, respecto del precio que se les daba en el valúo hecho en 1851.

A la suma que segun el anterior resúmen poseían allí en fincas varias corporaciones eclesiásticas, hay que agregar los capitales que les reconocen muchas de las fincas de particulares, cuyo monto, aunque no me es posible fijarlo aquí con certeza, sí sé que es de bastante consideracion, pues conozco algunas casas que están hipotecadas por un valor casi igual al que hoy tendrían en su venta.