

03.

La tierra de nadie

Una tarde cualquiera de escasa brisa y bochorno pegajoso, de esas que se repiten sin variaciones en la plácida Chetumal, el arquitecto Alberto Villanueva, a la sazón jefe del Catastro del territorio de Quintana Roo, fue instruido a presentarse en la oficina del gobernador Rojo Gómez.

Casi medio siglo después, Villanueva recuerda los detalles de ese encuentro: “Me presentó a un abogado que se llamaba Carlos Nader. Me explicó que venía del Banco de México, que el banco iba a construir un centro turístico en la parte norte, y que necesitaban identificar a los propietarios de los terrenos. Ayúdele en todo, me dijo, pero con total discreción.”

El auxilio resultó vital. Al frente del catastro, Villanueva era sin duda el experto número uno en el espinoso asunto de la tenencia de la tierra. La oficina a su cargo no sólo controlaba el inventario de los pocos lotes regularizados en la zona norte, sino que también tenía identificados a los poseedores y a los rentistas, ya que entre sus funciones contaba la de expedir los permisos de obra.

Durante semanas, Villanueva y Nader bucearon en un océano de escrituras vetustas, contratos improvisados y testamentos manuscritos, hasta armar una primera relación de los propietarios reales de la isla. Con las conclusiones de la búsqueda, Villanueva se entrevistó de nuevo con Rojo Gómez: “Buen trabajo, me dijo. Dígale a Nader que ya empiece a comprar.”

El proceso de adquisición de la isla está descrito en el capítulo *La isleta del Caribe* (pág. 35), pero ese texto requiere algunas precisiones. El



ARCHIVO HISTÓRICO DE CANCÚN

Alberto Villanueva.

nombre completo del *ingeniero Ponce*, de Mérida, que se menciona como propietario de Punta Nizuc, era José María Ponce Rubio, vinculado por matrimonio a un apellido yucateco de abolengo, los Laviada. Y la persona identificada como Coral de Martínez era, en realidad, Vicente *Coral Martínez*, un político isleño que llegó a ser senador de la República en tiempos de López Portillo (lo cual explica que haya resistido tanto tiempo las presiones de Fonatur).

Villanueva aporta sus propios recuerdos: “Un lote pertenecía a la actriz Leticia Palma, tabasqueña, muy guapa, que en su momento tuvo

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS RANCHOS EN 1969

En Isla Cancún

LOTE	PROPIETARIO	NOMBRE DEL SITIO	HECTÁREAS
1	Carmen Gómez Rul de Barbachano	“Sacramento”	6-00-00
2	Angelina Magaña Carrillo Vda. de Smith o Spitt*	“Santa Inés”	14-00-00
3	Carmen Gómez Rul de Barbachano	“Paso del Negro”	15-00-00
4	Carmelita Magaña de Martínez	“San Ignacio”	5-00-00
5	María de los Santos Figueroa Vda. de Galué	“San Francisco”	10-00-00
6	María de los Santos Figueroa Vda. de Galué	“San José”	4-78-56
7	María de los Santos Figueroa Vda. de Magaña	“San Antonio”	22-00-00
8	Ausencio Magaña Rodríguez	“Cancún”	8-96-00
9	Gilberto Galué Figueroa	“Vista Alegre”	18-00-00
10	Julio Patrón Cervera y Vicente Erosa Cámara	“San Francisco”	6-06-43
11	Salvador Borrego y Hinojosa	“San Vicente”	11-12-68
12	Salvador Borrego y Hinojosa	“Santa María”	5-71-74
13	Esteban Lima Zuno	“Dos Hermanos”	12-49-72
14	Petronilo Martínez Sabido	“San Pablo”	3-46-64
15	Mercedes Soto de Lima	“San Pablo”	5-48-56
16	Prisca Gómez Sabido Vda. de Fernández	“San Joaquín”	21-16-59
17	Prisca Gómez Sabido Vda. de Fernández	“San Pablo”	1-50-40
18	Isidora Pacheco		4-52-92
19	Vicente Coral Martínez	“San Miguel”	26-40-00
20	Manuel Castilla Sánchez	“Paso Victoria”	7-93-40
21	Esteban Lima Zuno	“Paso Piedras”	8-72-07
22	Manuel Garrido Peña	“Paso Ramos”	5-00-00
23	Vicente Garrido Peña	“Paso Ramos”	6-00-00
24	José María Ponce Rubio	“Santa Elena” o “Santa Eloína”**	12-64-43
25	Flora Sánchez Vda. de Castilla	“Ital”	41-60-16
26	Marciano Pastrana	“Santa Lucía”	7-75-44
27	Antonio Pastrana	“La Esperanza”	8-58-90
28	Cándido Povedano Martínez	“La Esperanza”	16-04-05

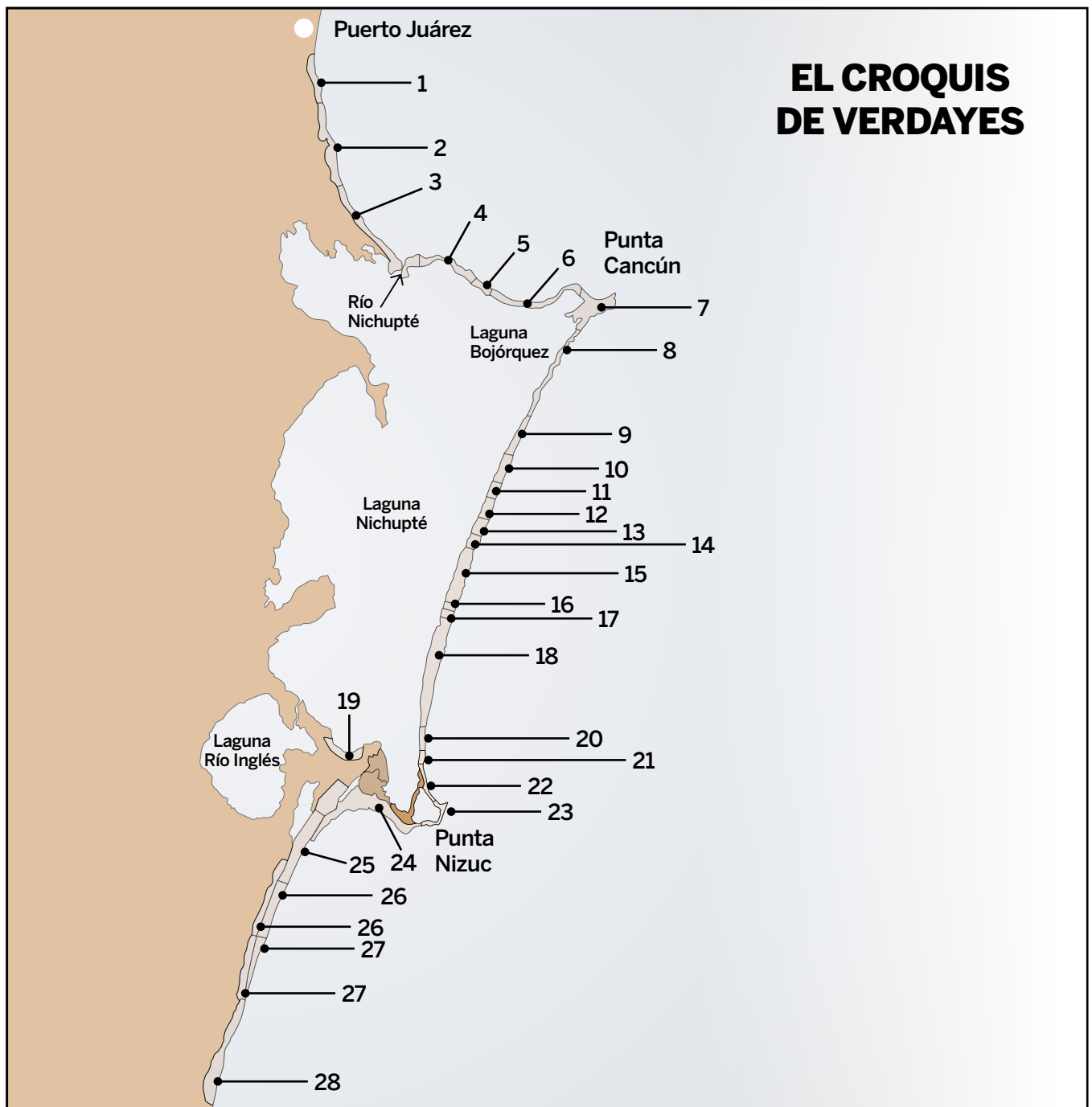
* En la relación del mapa figura como “Smith”, pero en el informe se asienta como “Spitt”.

** En la relación del mapa se escribe como “Santa Elena”, mientras que el informe lo marca como “Santa Eloína”.

NOTA: En la relación original del mapa, aparece como propietario del lote 25“A” el señor Manuel Castilla, pero en el mapa no se ubica este sitio.

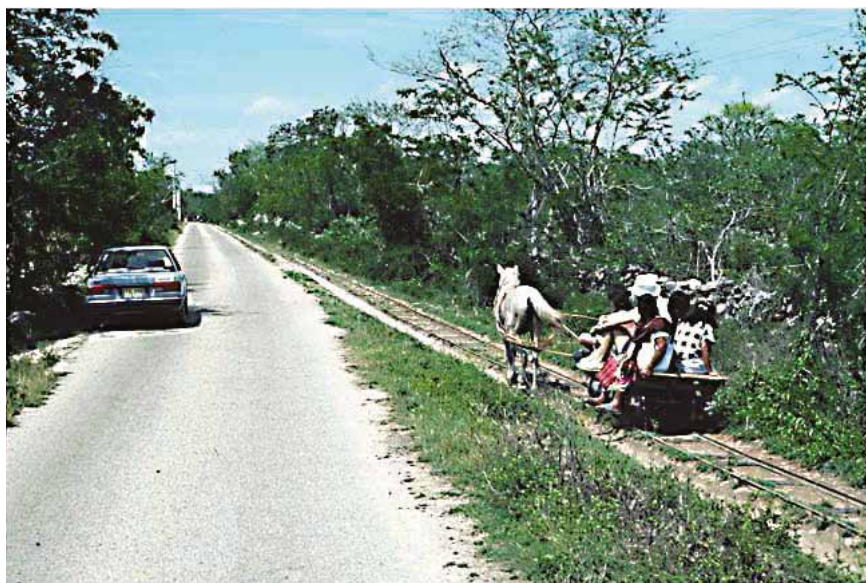
pleitos con Jorge Negrete cuando era dirigente de la ANDA. Negrete la hizo expulsar, la vetó, y nunca volvió a filmar. Y había otro pedacito que era de Vicente Erosa Cámara, el exalcalde de Mérida, cerca del Sheraton.”

Tomando como base el *Informe de los predios de la costa del Mar Caribe*, elaborado por Enrique Gamboa Alonzo, delegado en el territorio del Departamento de Asuntos Agrarios (DAAC), el periodista Francisco Verdayes publicó años después un croquis de predios y una relación de los propietarios de la isla en 1969. Aunque pone en duda las gestiones de





ALLEN MORRISON / LOUIS CERNY



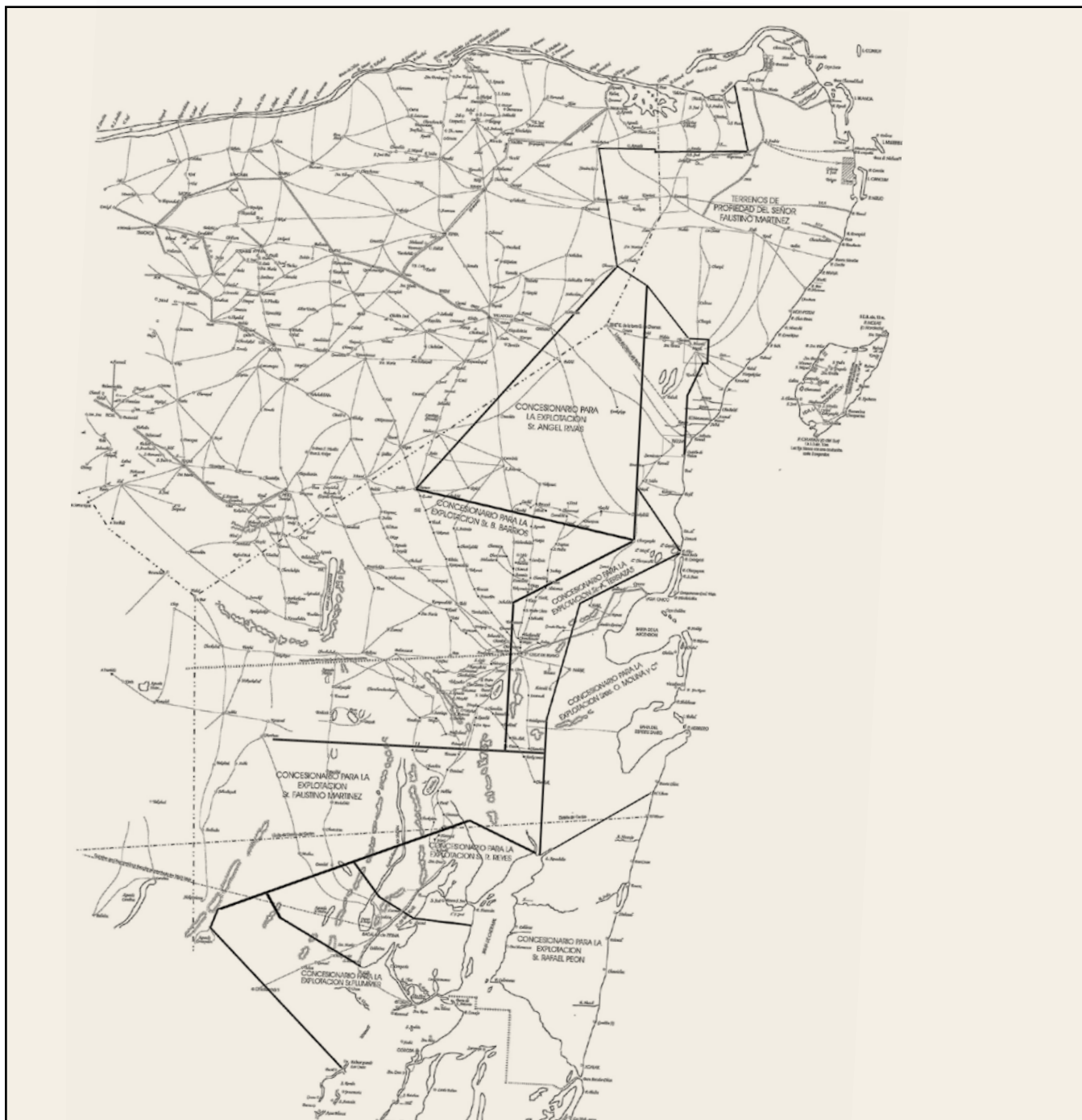
ALLEN MORRISON / LOUIS CERNY

Algunas vías del sistema *decauville* aún sobreviven en la península y están en uso. En su tiempo, fueron utilizadas para sacar la producción chiclera y maderera hasta los puertos de embarque.

Nader (contraviniendo los testimonios de Enríquez Savignac y de Alberto Villanueva), aporta valiosa información sobre la posesión fragmentada de los lotes y sobre sus dimensiones. Con disfraz o sin él, el asunto es que Nader logró enajenar la mayoría de los lotes e incorporarlos a los activos de Infratur, que de esta manera estuvo en condiciones de arrancar la construcción de su ciudad turística. El episodio, que requirió la intervención directa del jefe del catastro, permite imaginar el desorden que reinaba en los registros oficiales, plagados de poseionarios y prestanombres. Y es que, si Cancún era un embrollo, la tenencia de la tierra en Quintana Roo podía definirse como un gigantesco rompecabezas.

La colonización moderna del territorio se inició en tiempos del porfiriato, cuando el gobierno federal autorizó a dos compañías a poblar la zona oriental de Yucatán, a cambio de cuantiosas extensiones de tierra. La primera, El Cuyo y Anexas, propiedad del empresario yucateco Ramón Ancona Bolio, inició la explotación de salinas en la costa (El Cuyo), de palo de tinte en el interior (Solferino), y construyó un ingenio azucarero en las cercanías de Chiquilá, frente a Holbox. Quebró a principios de siglo, y sus activos fueron confiscados por los bancos, pero su huella es aún palpable en la zona limítrofe con Yucatán.

Más significativa para Cancún fue la Compañía Colonizadora de la Costa Oriental de Yucatán, del empresario Faustino Martínez, quien inicia labores instalando tres campamentos. El más próspero de todos fue Yaliquín (o Yalikin, o Yalicim, dependiendo del mapa que se mire), situado en las cercanías de Cabo Catoche (y de Boca Iglesias), cuya producción llegó a alcanzar 6 mil toneladas de palo de tinte por temporada, volumen que para ser desplazado requería un parque de 100 plataformas y un hato de 700 mulas. Merced a ese auge, Yaliquín creció hasta tener una población fija de 600 personas, que en época de cosecha se incrementaba hasta mil 500, una multitud si tomamos en cuenta que a principios de siglo todo el norte de Quintana Roo, incluyendo las islas, sumaba 3 mil 809 habitantes (y todo el territorio, 9 mil 109). Pero su prosperidad resultó pasajera: la comunidad desapareció sin dejar rastro y en los mapas modernos de Quintana Roo la zona aparece como un páramo despoblado, parte de la reserva ecológica de Yum Balam.



MAPOTECA OROZCO Y BERRA

Los dos campamentos restantes se instalaron en la periferia del actual Cancún: El Meco, junto a las ruinas mayas del mismo nombre, que combinaba la explotación del chicle con la pesca; y San José de Las Vegas, que debe su nombre a la introducción del cultivo del tabaco, iniciada a principios del siglo XX por familias provenientes de Puerto Rico. Vestigios del casco de la hacienda todavía existen en la zona de las sascaberas, a un costado del bulevar que conduce al aeropuerto, e incluso funcionaron como restaurante durante algunos años.

Más cercano a San José, pero tal vez adscrito a El Meco, hay también noticias de una ranchería, Buenaventura, que se extendía hasta la ribera de la laguna

Un mapa de las extensiones otorgadas a los colonizadores durante el porfiriato. En la zona de Cancún se aprecian dos vías de ferrocarril, que conducían hasta las vegas de tabaco de San José y los almacenes en las cercanías del actual Puerto Juárez. El sistema ferroviario que comunicaba Yalchim era notable.



ARCHIVO HISTÓRICO DE CANCÚN

Toda la región que circundaba Cancún era una zona chiclera a principios del siglo XX. Cuando arrancó el proyecto, los primeros jornaleros contratados para el desmonte tenían este oficio.

Nichupté, en la actual zona de Tajamar. Ahí se habilitó un muelle rústico (quizá cerca de la actual Plaza de Toros), donde atracaban pequeñas embarcaciones provenientes de Isla Mujeres, que surtían provisiones y llevaban de regreso la magra producción del rancho. Buenaventura no aparece en la relación de localidades costeras del censo de 1910, que incluye comunidades microscópicas como Chacmucué (un rancho con 20 habitantes, en la zona de Isla Blanca), Contoy (con 14 habitantes) y Nizuc (con seis), de modo que su existencia debió ser efímera, pero las primeras versiones del *plan maestro* de Infratur colocaron ahí una gigantesca marina para darle servicio a la ciudad, canonizando la denominación original: San Buenaventura.

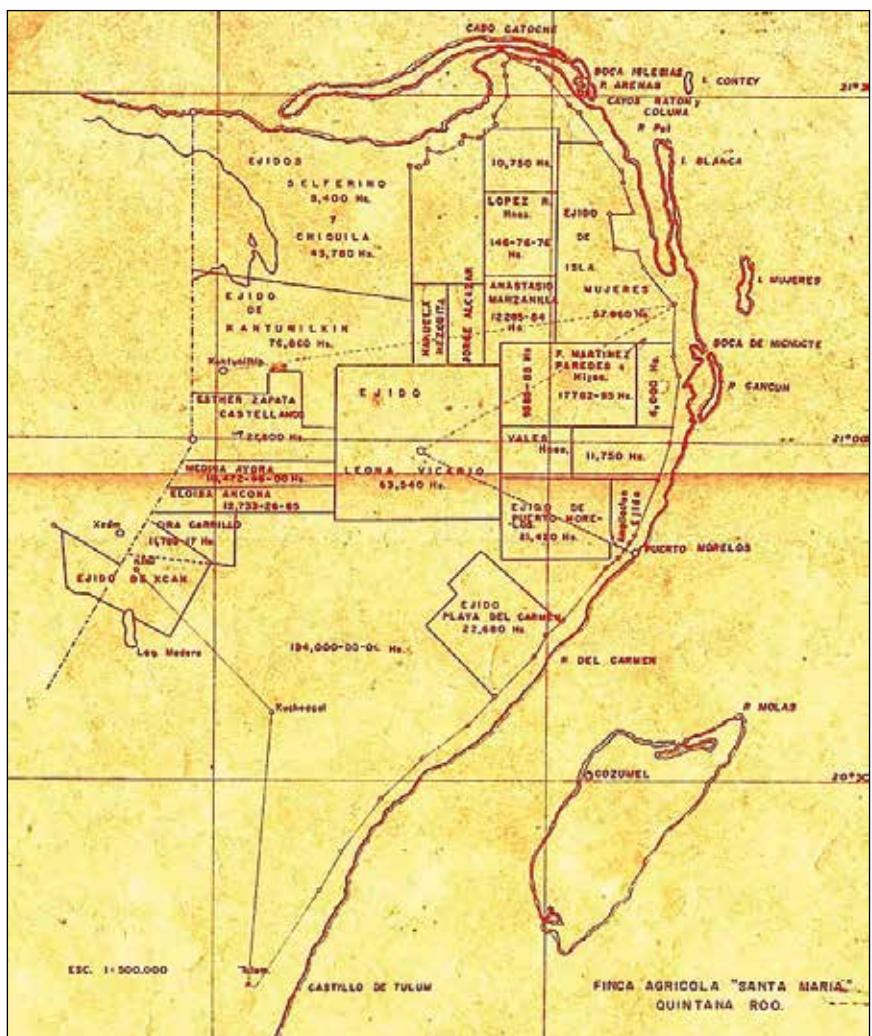
Al uso porfiriano, Faustino Martínez recibió unas 700 mil hectáreas de terrenos nacionales en pago por sus servicios colonizadores (una séptima parte del actual Quintana Roo, abarcando la totalidad de Benito Juárez y Puerto Morelos, la zona continental de Isla Mujeres, y porciones importantes de Lázaro Cárdenas y Solidaridad), pero el negocio no alcanzó a cuajar, de modo que en 1909 le traspasó la concesión al Banco de Londres y México, incluyendo una parte del latifundio. Otras porciones las heredó a sus hijos (unas 30 mil hectáreas, que comprendían buena parte de la actual mancha urbana de Cancún), o las vendió a terceros. En la parte que cedió, durante la gestión del banco, el suceso más importante fue la concentración de actividades en la Colonia Santa María (más tarde llamada Hacienda Santa María), que pronto se convirtió en el campamento chiclero más productivo de la entidad.

Fundada en 1912 por el administrador regional del banco, Francisco Muro, Santa María ordenó la producción chiclera con visión empresarial. Las cuadrillas tenían cuotas de producción, y se les asignaban áreas específicas de cosecha. Las marquetas de látex cocido, de tamaño estándar, eran enviadas a puerto para su exportación. A tal efecto, se construyó una línea férrea con el sistema *decauville* (vías angostas, para arrastrar plataformas tiradas con mulas), que tenía una parada intermedia, Central Vallarta, y remataba en el fondeadero más próximo de la costa: Punta Corcho. En algún momento, para desplazarlos a la vecina Isla Mujeres, la

empresa también construyó depósitos en la zona de Puerto Juárez, que figuran en los mapas con un nombre inequívoco: Almacenes.

Pese a lo rudimentario de su estructura, este modelo de producción era moderno para la época y para el territorio. Privada de vías de comunicación terrestres, Quintana Roo funcionaba entonces como una isla: todo el transporte de personas y mercancías tenía que hacerse por mar. De ahí la importancia del sistema de puertos (Holbox, Isla Mujeres, Punta Corcho, Cozumel, Vigía Chico, Xcalac, Chetumal), y la relevancia de la vía férrea Santa María-Punta Corcho, cuyo objetivo era transportar hasta un muelle una producción industrial. Sólo así fue posible que la producción creciera hasta alcanzar miles de toneladas.

Santa María llegó a su fin con la reforma agraria de Lázaro Cárdenas. Primero, el régimen le cambió el nombre, cuando un decreto emitido por el gobernador Rafael Melgar, a tono con la campaña contra las religiones, erradicó todo el santoral de la geografía quintanarroense. Así fue como Santa María se transformó en Leona Vicario (antes, Punta Corcho ya se había convertido en Puerto Morelos). Aparte, le cambió de dueño: gran parte del latifundio fue expropiado y entregado a los campesinos. Aunque ninguno abarcó lo que sería el actual Cancún, y mucho menos la isla, el área del futuro centro turístico quedó rodeada por ejidos: el



MAPOTECA OROZCO Y BERRA

Desde siempre, la tenencia de la tierra en Quintana Roo fue un rompecabezas, y la situación no se modificó a partir de los repartos cardenistas. En este mapa, la isla de Cancún aparece como tierra de nadie.



La piedra labrada que recuerda la fundación de Santa María, hoy Leona Vicario.

ARCHIVO HISTÓRICO DE CANCÚN

Isla Mujeres, al norte; el Leona Vicario, al oeste; el Puerto Morelos, al sur. La creación del ejido Alfredo V. Bonfil en 1972, con campesinos traídos de Tlahualilo (Durango), no hizo sino apretar ese cerco, que luego tuvo consecuencias funestas en la expansión de la mancha urbana.

Los latifundios primero, los ejidos después, fueron extensiones sujetas a un régimen de propiedad más o menos ordenado. Pero el resto del territorio tenía una etiqueta ambigua, *terrenos nacionales*, lo cual significaba que cualquiera podía asentarse en ellos (como poseionario), y eventualmente reclamarlos como propios (y convertirse en dueño). Infinidad de predios en Quintana Roo se ocuparon de esa manera, pero rara vez se concluían los trámites de propiedad, de modo que la oficina de catastro siempre tenía una idea borrosa de la tenencia de la tierra.

Apunta Villanueva: “Teníamos un control mayor en las ciudades, sabíamos quienes eran los dueños de casas y terrenos. Pero el panorama se complicaba mucho con los predios rústicos, en las zonas rurales. Y la isla de Cancún era una zona rural.”

Ese debió ser el caso. Tras la expropiación cardenista, la isla quedó en manos de nadie (aunque formalmente pertenecía a los herederos de Faustino Martínez) y, en forma espontánea, fueron surgiendo ranchos dedicados al cultivo de coco, que a lo largo de las décadas pasaron de mano en mano. Una invasión silenciosa, de alguna manera sancionada por la ley, que permitía apropiarse de los terrenos ociosos. A la vuelta de los años, algunos propietarios consiguieron títulos, otros vivían en trámites eternos (ante la Reforma Agraria, que podía tardar décadas en emitir una resolución), pero adquirir la totalidad de la isla era sin duda un desafío mayor.

A la distancia, la estrategia de comprar los ranchos, en lugar de expropiarlos, fue acertada. Por un lado, se evitaron los clásicos reclamos y protestas que siguen a cualquier expropiación, y más importante, los litigios y los amparos, que hubieran contaminado el arranque del proyecto y habrían dejado algunas porciones en el limbo jurídico. Además, los propietarios quedaron felices con el peso contante y sonante (y en algunos casos, hasta dos pesos), que les pagó Nader por metro cuadrado. Apunta Villanueva: “Era una fortuna para la época, era un sueño vender a ese precio.”

Desde luego, pensando en esa isla despoblada e inhóspita, llena de pantanos e inaccesible, nadie podía imaginar que, con el tiempo, los terrenos iban a valer cien, mil, diez mil veces su precio original. ●