

Crecimiento urbano durante el porfiriato

Última parte

Eugenia Acosta Sol*

A partir de la expansión del territorio de la capital, iniciada con la reglamentación de la Constitución de 1824, la puesta en circulación de los bienes inmuebles por las Leyes de Reforma y el paulatino pero constante crecimiento de la población capitalina, nació la especulación urbana en la ciudad de México, convirtiéndose rápidamente en uno de los negocios más rentables del país. Con el primer fraccionador, Francisco Somera, y la primera Sociedad Inmobiliaria de la ciudad de México (Flores Hermano, de Estanislao y Joaquín Flores Casillas),¹ se origina un grupo de especuladores que en pequeña y gran escala adquirieron toda clase de terrenos rurales: molinos, huertas, ranchos, potreros, haciendas, propiedades comunales de barrios y comunidades indígenas, para dividirlos y venderlos como lotes urbanos.

Muchos de los nuevos dueños y antes arrendatarios de terrenos fraccionados, adquirieron estas propiedades a través de su “denuncia” al promulgarse la Ley de Desamortización de junio de 1856. Los ex arrendatarios se apropiaron así de terrenos eclesiásticos, comunales (de barrios y comunidades) e incluso de propiedades del ayuntamiento. Por otra parte, los especuladores pudieron adquirir muchos de los terrenos puestos a remate por el ayuntamiento, a raíz de la misma ley.

Así, la mayoría de los terrenos convertidos en colonias durante el siglo XIX, fue adquirida con el objeto de venderse como fraccionamiento. Dolores Morales explica cómo los agentes promotores “aprovechan las exenciones y facilidades que se ofrecen a los fraccionadores y a los compradores de terrenos baldíos, que se apoyaban en la corriente liberal que fomenta la política colonizadora durante la segunda mitad del siglo XIX, para la cual, el progreso de México estaba en el

aumento de la población, la subdivisión de la tierra y la creación de nuevos propietarios. A esto se debe que en nuestro país se les llame colonias a los fraccionamientos”.²

Las sociedades fraccionadoras, signadas por un puñado de nombres, se dedicaron activamente a comprar todo predio susceptible de fraccionamiento en el creciente mercado inmobiliario. Los agentes y beneficiarios de la especulación inmobiliaria fueron unos cuantos; en la constitución de compañías fraccionadoras, y concesionarias de servicios urbanos, se repiten una y otra vez los nombres de Francisco Somera, Rafael Martínez de la Torre, Manuel y Vicente Escandón, Limantour e hijos, Estanislao y Joaquín Flores, entre otros.

La dimensión de la especulación en el Distrito Federal, queda expresada en el número de haciendas y ranchos existentes en la entidad, que de 1877 a 1910 pasan de 37 a 11 en el primer caso, y de 62 a 42 en el segundo.³

La colonización de amplias zonas de la periferia de la ciudad de México, primero hacia el poniente y después hacia el surponiente, da inicio con la formación de tres colonias:

- La colonia Francesa o barrio de Nuevo México, localizada entre las actuales calles de Bucareli, Eje Lázaro Cárdenas, Victoria y Arcos de Belén, formada en terrenos pertenecientes a los barrios indígenas de la Candelaria Atlampa y San Antonio de los Callejones, entre 1840 y 1850. Como ocurre en gran cantidad de casos, la fecha exacta de autorización de esta colonia es desconocida, debido al desorden aparejado a las constantes guerras que anteceden al porfiriato, y al secular desorden administrativo en el trámite de evaluaciones técnicas y autorizaciones, no exentos ambos de buenas dosis de corrupción.

* Profesora e investigadora de la ESIA Tecamachalco. Candidata a Maestra en Sociología de la Universidad Iberoamericana. Becaria de la COFAA.

- La colonia Barroso o de Los Azulejos. El señor Juan Yúdico, archivero del Ayuntamiento, asienta en su informe de 1908 que respecto de esta colonia “existen dos expedientes, uno del año 1858 y otro de 1877... el primero es una solicitud... para dar comunicación a la colonia que se estaba formando en la Ribera de San Cosme a espaldas de la casa de la señora García y Barroso... la [colonia] estaba formada de ocho manzanas con cuatro lotes cada una...a espaldas de los Mascarones. En el expediente de 1877... las señoras Guadalupe y Loreto Barroso... manifestaban que en el año de 1859 obtuvieron del Ayuntamiento el permiso para formar la colonia de Los Azulejos”.⁴ Esta pequeña colonia quedó integrada poco tiempo después a la Santa María la Ribera.
- La colonia de los Arquitectos, proyectada por Francisco Somera en 1857 (hoy colonia Tabacaleira), para construcción de casas de campo, en donde adquirieron propiedades arquitectos reconocidos y alumnos de la Academia de Bellas Artes.
- La colonia Santa María la Ribera, formada por los hermanos Flores en los terrenos de la ribera del río San Cosme, proyectada para que la clase media contara “con viviendas decorosas en donde habitar”. La concesión para su formación fue otorgada a fines de 1858 o principios de 1859.⁵

Entre 1858 y 1883, la expansión urbana experimenta una etapa poco dinámica de crecimiento, que incluye al noroeste las colonias Barroso, Santa María y Guerrero; proyectada esta última para el asentamiento de obreros, artesanos y trabajadores de la estación de Buenavista, sin embargo, incluyó muchas construcciones de alto costo, sobre todo en la zona cercana al convento de San Fernando. Hacia el poniente se forma en esta época la colonia Arquitectos –ya mencionada– y al noreste aparece la Violante o Tepito, en el barrio del mismo nombre.

De 1884 a 1889, la urbanización se dinamiza notablemente con la formación de 11 fraccionamientos y seis colonias para obreros, se fraccionan y ofertan la San Rafael para clase media, y la elitista Juárez, epítome de la urbanización moderna y opulenta, inaugurada en 1889.

De 1900 a 1910, la ciudad experimenta un gran crecimiento hacia el surponiente, con la formación de colonias para las clases adineradas, la Juárez (que se amplía al fundarse la Nueva del Paseo),

Cuauhtémoc, Roma y Condesa. Se multiplica la oferta de predios en colonias para trabajadores como la Tlaxpana, Sheibe, Chopo, La Viga, Santo Tomás, Romero Rubio, Peralvillo, y Cuartelito (plano y cuadros 1 y 2).

En el plano de la ciudad de México, 1930,⁶ se muestra la relación de las colonias formadas hasta 1910, así como su ubicación; más adelante, en los cuadros 1 y 2, se relacionan las mismas colonias, señalando su fecha de autorización y los predios en que fueron construidas. Es preciso señalar que los autores consultados insisten en el desorden, contradicciones y duplicidad constantes de los informes técnicos, autorizaciones y actas constitutivas de fraccionamientos y colonias. Se trata de un proceso complejo, en el que muchas colonias cambiaron su nombre original, se vieron integradas a otras, o simplemente no se construyeron.

Resulta notable la rapidez con que la mancha urbana expandió su contorno ya hacia 1900. El eje de crecimiento es fundamentalmente Reforma, y el ensanche se carga –como sabemos– al poniente, sobre todo en relación con calidad de urbanización: servicios, infraestructura, salubridad del ambiente. Tan sólo 10 años más tarde, el contorno duplica, y el eje de conurbación cambia hacia la avenida de los Insurgentes, siguiendo por el surponiente hacia las colonias del sur: Roma, Romita y las gigantes Del Valle y Nueva del Valle. Para ese momento se autoriza el fraccionamiento de colonias campestres tan alejadas como la San Miguel Chapultepec y la colonia para trabajadores El Cuartelito, que después de la Revolución se convirtieron en verdaderos hitos de conurbación.

El otro crecimiento

La dimensión del problema de la vivienda durante el periodo de Díaz fue enorme, en parte heredado de la Colonia, y también producto del propio sistema socioeconómico porfiriano. Se sabe que durante la Colonia, los llamados “barrios de indios”, representaban el cinturón de crecimiento desordenado, paupérrimo y carente de servicios alrededor de la traza ⁷.

Hacia 1900, el 37 por ciento de la población de la ciudad habitaba en chozas miserables de tejamanil y suelo apisonado, con un “mobiliario” consistente en piedras para el fuego y algunos petates. Es casi inútil recordar las condiciones de miseria, carencia de servicios y hacinamiento de estos lugares en los límites de la mancha urbana.

Hacia finales del XIX, el ingreso de una familia de clase media baja era de 80 a 100 pesos mensuales; una casa pequeña rentaba más de 600 pesos al año. Para el año de 1910, las rentas subieron de manera insostenible para la mayoría de los inquilinos de clase media: las casas

Tipos de vivienda en años seleccionados (porcentaje sobre el total)

Año	Chozas	Un piso y chozas	Un piso	Dos pisos	Tres pisos	Habitantes por casa
1985	—	87.65	—	9.78	2.4	11.47
1900	37.55	91.39	53.84	7.37	1.15	9.53
1910	26.21	87.25	60.64	10.99	1.55	12.10

Fuente: Secretaría de Economía/Dirección General de Estadística. *Estadísticas sociales del Porfiriato*. México, Talleres Gráficos de la Nación, 1959. Estudio preliminar: Moisés González Navarro.

de 30 a 50 pesos mensuales subieron a 100 y 120; un departamento interior con cinco "piezas" (es decir, dos o tres recámaras, sala, comedor, cocina) rentaba entre 40 y 80 pesos. Las moradas de 10 a 20 pesos, eran calificadas como "moradas de trogloditas".⁸ Esta ingente demanda de espacio urbano para vivienda, permitió, por una parte, el abuso e incumplimiento de los fraccionadores de colonias populares, que vendieron predios sin servicios ni urbanización a costos desproporcionados, y por otra, la continuidad de la práctica de autoconstrucción miserable y desordenada, fenómeno permanente desde el siglo XVI hasta nuestros días en la urbanización capitalina.

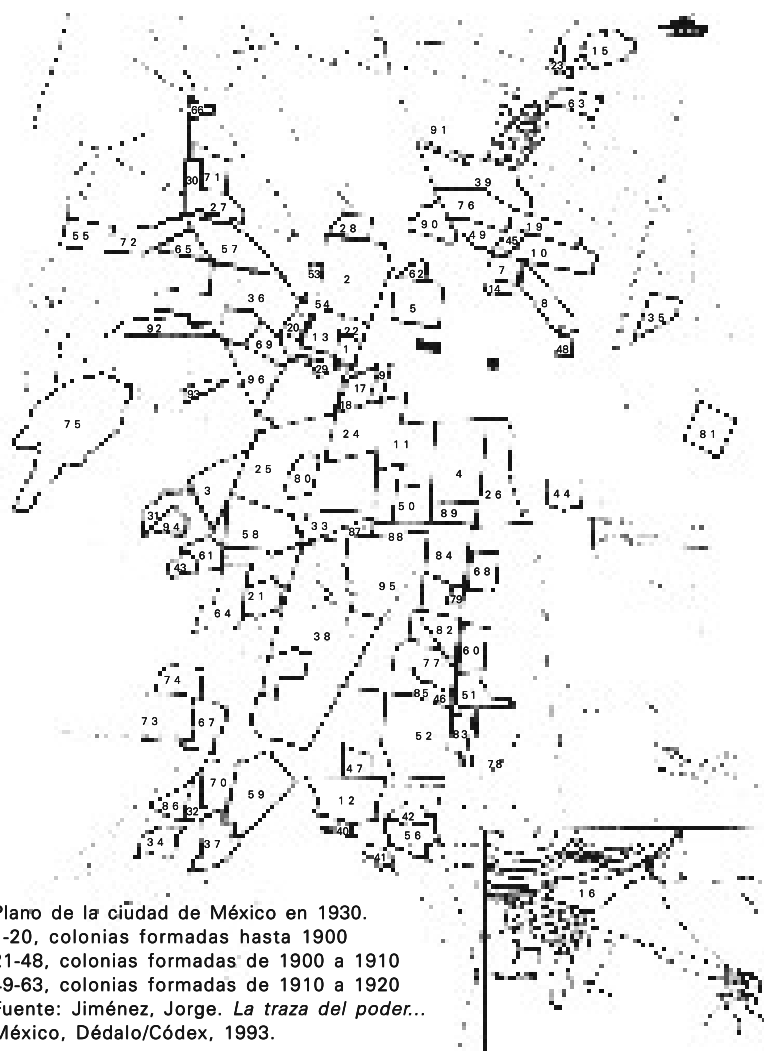
El primer informe sobre el proceso de autorización y construcción de colonias y fraccionamientos fue elaborado por el señor Antonio Torrija,⁹ miembro de la Dirección General de Obras Públicas en 1906. Allí se consigna que para ese año, las colonias autorizadas por el Ayuntamiento eran solamente: La Teja, Violante o Tepito, Morelos, Hidalgo o Indianilla, San Rafael, Peralvillo, Limantour, Roma, Condesa, Del Paseo, Nueva del Paseo o Del Triángulo, y Cuauhtémoc (Stilwell Place). El mismo informe reportaba que las colonias que se conocían, pero que no estaban autorizadas eran: Díaz de León, La Viga, Valle Gómez, La Bolsa, Chopo, Escandón o del Cuartelito hoy Obrera, distinta de la actual Escandón.

La situación legal de estas últimas, ya en crecimiento, era diversa, y aunque su autorización se demoraba por falta de cumplimiento de los inversionistas en la dotación de servicios, y/o lentitud administrativa, los terrenos proseguían su poblamiento. Por ende, las colonias, autorizadas o no, se conformaron de facto, a consecuencia del afán de lucro de los fraccionadores y la impostergable necesidad de vivienda de grandes sectores depauperados de la población.

No es de extrañar que en 1909, el *Boletín Oficial del Consejo Superior de Gobierno del Distrito Federal*,¹⁰ reportara gran cantidad de asentamientos autoconstruidos en zonas no autorizadas para su urbanización en los alrededores de la ciudad; el documento expresa que "las autoridades municipales encontraron por toda la ciudad colonias fundadas sin autorización, así como multitud de lotes vendidos y casas que se encontraban anárquicamente localizadas, sin servicios y que representaban focos de insalubridad". Las pocas colonias que contaron con equipamiento urbano y servicios desde su formación fueron aquellas destinadas al acomodo de las clases adineradas, toda vez que eran las únicas que garantizaban al gobierno el pago de contribuciones elevadas por concepto de compra-venta de terrenos e impuesto predial¹¹ ©

Notas:

¹ Vid: Morales, María Dolores. Francisco Somera y el primer fraccionamiento de la ciudad de México. Revista



Plano de la ciudad de México en 1930.

1-20, colonias formadas hasta 1900

21-48, colonias formadas de 1900 a 1910

49-63, colonias formadas de 1910 a 1920

Fuente: Jiménez, Jorge. *La traza del poder...* México, Dédalo/Códex, 1993.

Arquitectura Autogobierno 4, México, UNAM/Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, ene-feb 1977.

² *Idem.*, p. 21.

³ Secretaría de Economía/Dirección General de Estadística. *Estadísticas Sociales del Porfiriato*. México, Talleres Gráficos de la Nación, 1956. Estudio preliminar de Moisés González Navarro.

⁴ Jiménez Muñoz, Jorge H. *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal, de sus orígenes a la desaparición del ayuntamiento (1824-1928)*. México, Dédalo/Códex., 1993, p. 46.

⁵ Martín Hernández, Vicente. *La vivienda del Porfiriato en algunas colonias de la ciudad de México*. México, UNAM, 1981, p. 34.

⁶ Jiménez Muñoz, Jorge H. *Op. cit.*, p. 325.

⁷ Cfr. Dávalos, Marcela. *De basuras, inmundicias y movimiento, o de cómo se limpiaba la ciudad de México a finales del siglo XVIII*. México, CONACULTA, 1991.

⁸ González Navarro, Moisés. "La vida social", en: Cosío Villegas, Daniel. *Historia Moderna de México (1867-1910)*. México, Editorial Hermes, 1957, vol. VIII, p. 82 y ss.

⁹ *Idem.*, p. 24.

¹⁰ Archivo Histórico del Distrito Federal. *Boletín Oficial del Consejo Superior de Gobierno del Distrito Federal de 1909*. No. 3426.

¹¹ Vid: Cruz Rodríguez, María Soledad. *Crecimiento urbano y procesos sociales en el Distrito Federal*. México, UAM/A, 1994.

**Cuadro 1. Colonias formadas hasta 1900.
Según informe del Ayuntamiento en 1908**

AUTORIZACIÓN	COLONIA	PREDIOS EN QUE SE ORIGINA
1840-1850	Francesa o Barrio de Nuevo México	Barrios indígenas de la Candelaria Atlampa y San Antonio de los Callejones
1859	Barroso o de Los Azulejos	Rivera de San Cosme, a espaldas de la casa de la señora García y Barroso
1857-1859	De Los Arquitectos (parte de ella, pasa a formar posteriormente la Juárez)	
1858 ó 1859	Santa María la Ribera (absorbe a la Barroso o de Los Azulejos)	Parte de la Hacienda de la Teja y Rancho de Santa María
Sin datos	San Miguel Chapultepec	Rancho de San Miguel Chapultepec
S/A	Escandón o del Cuartelito, hoy Obrera	Potreros del Cuartelito
S/A	Guerrero	Se forma en 1873. También se llamó Buenavista, por su cercanía con esa estación
1882	La Teja (en parte, forma después la Juárez)	Parte de la Hacienda de la Teja y Rancho de Los Cuartos
1882	Violante o de Tepito	Barrio de Tepito y Tequipehuca
1886	Morelos	
1890	Bucareli o Limantour (después parte de la Juárez)	Potrero de la Candelaria Atlampa
1897	El Rastro	Terrenos que circundan el nuevo rastro
1889	Indianilla o Hidalgo	Potrero de Romita / Terrenos de la Indianilla
S/A	El Carmen	Convento Carmelitas, San Ángel
1891	San Rafael	Rancho del Cebollón
1894	Díaz de León	Terrenos de la familia Díaz de León
1889	Carrera Lardizábal	Terrenos de don Martín Carrera Lardizábal
Sin datos	Toriello Guerra	Rancho de Carrasco en Tlalpan
1898	Del Paseo (posteriormente parte de la Juárez)	Hacienda de la Teja y Rancho de los Cuartos
S/A	Valle Gómez	Parte Hacienda de Aragón
Sin datos	Tlaxpana	
1899	Peralvillo	San José y la Cuchilla
S/A	La Bolsa	

Elaboración de la autora con datos de: Jiménez Muñoz, Jorge H. *La Traza del Poder. México*, Dédalo, 1993. Rodríguez Kuri, Ariel. *La experiencia olvidada, El ayuntamiento de México: política y gobierno, 1876-1912*. México, UAM-A/El Colegio de México, 1996.

F = Formada. S/A = Sin autorización en 1908.

**Cuadro 2. Colonias formadas de 1900 a 1910.
Según informe de Ayuntamiento en 1908**

AUTORIZACIÓN	COLONIA	PREDIOS EN QUE SE ORIGINA
1900*	Nápoles	Rancho Colorado de Nápoles
Dictamen pendiente	La Blanca (continuación de la San Rafael)	Rancho Casa Blanca
Sin datos	La Estanzuela	
1902	Roma	Potrero Romita o La Ciénaga
1902	Condesa	Hacienda de la Condesa
S/A	La Viga	Potrero los Patitos, Barrio Candelaria
1900*	San Álvaro	
S/A	Chopo	Rancho del Chopo
1903	Nueva del Paseo (después parte de la Juárez)	Hacienda de la Teja (lote de Viqueras)
1904	Cuauhtémoc (Stilwell Place)	Terrenos de la Hacienda de la Teja
1905	Imparcial	
S/A	Daniel Garza	
S/A	Campestre	Hacienda de Guadalupe
1906	Roma Sur	Parte de la Roma
1906*	Altavista	
1907	Romero Rubio	Terrenos del Peñón de los Baños
1903	Santa Julia	
Sin datos	Huerta del Carmen	Convento Carmelita San Ángel
1909	Del Valle y Nueva Colonia del Valle	Rancho Santa Cruz, San Borja, Santa Rita, Amores
1886	Vallejo	Garita de Vallejo
Sin datos	Central	
Sin datos	Concepción	
1908*	Carreteraco	
1908*	Ex Molino de Santo Domingo	
1909	Magdalena Mixhuca	
1909	Maza	
Sin datos	Albert	
Sin datos	San Felipe	
S/A	Scheibe	Parte del Potrero de San Lázaro

Elaboración de la autora con datos de: Jiménez Muñoz, Jorge H. *La Traza el Poder. México*, Dédalo, 1993. Rodríguez Kuri, Ariel. *La experiencia olvidada, El ayuntamiento de México: política y gobierno, 1876-1912*. México, UAM-A/El Colegio de México, 1996.

S/A = Sin Autorización. F = Formada*de acuerdo con el informe del jefe del Departamento del Distrito Federal, José Manuel Puig Casauranc en 1930. Citado por Jorge Jiménez Muñoz, *Op. cit*, p. 53.