



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

FRACCIONADORES Y FRACCIONAMIENTOS:

**UNA HISTORIA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO A TRAVÉS DE
CIUDAD SATÉLITE Y VILLA COAPA (1952-1980)**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE

MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA:

ERIKA ANGÉLICA ALCANTAR GARCÍA

TUTOR:

DR. HÉCTOR QUIROZ ROTHE

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM

MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL

FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM

DRA. ILEANA PAMELA CASTRO SUÁREZ

FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM

DRA. ESTHER MAYA PÉREZ,

FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM

CIUDAD UNIVERSITARIA, .CD..MX., FEBRERO DE 2018



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

ÍNDICE

*Introducción*_____ p. 4

*Capítulo 1. A la caza de dos figuras difusas: el fraccionamiento y el fraccionador en la Ciudad de México*_____ p. 18

*Capítulo II. Ciudad Satélite: el suburbio capitalino*_____ p. 47

*Capítulo III. El Caso de Villa Coapa: los límites al sur de la ciudad*_____ p. 83

*Consideraciones Finales*_____ p. 103

*Fuentes*_____ p. 111

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quisiera agradecer a la Universidad Nacional Autónoma de México, mi casa, que me ha dado todo. Después al Programa de Maestría en Urbanismo que me acogió por dos años, en donde conté con una beca que me permitió llevar a cabo esta investigación.

Así también quisiera agradecer a mi tutor y maestro el Dr. Héctor Quiroz Rothe por la paciencia y confianza brindadas siempre. Su gran conocimiento de la historia de la ciudad y sus pertinentes observaciones siempre me han ayudado a ver otras posibilidades de investigación. A usted todo mi reconocimiento y admiración.

A la Facultad de Arquitectura, de la que soy orgullosa miembro. A la licenciatura en Urbanismo, cuya coordinación a cargo de la Dra. Pamela Castro siempre me ha brindado su apoyo. Y a los alumnos de la misma, los cuales con su genuino interés en los recovecos urbanos siempre exigen pensar nuevamente los temas de investigación.

A mi gran maestro el Dr. Antonio Azuela, que siempre estuvo al pendiente de la evolución de esta tesis.

A mis queridos amigos, los intensos. Especialmente a Rebeca, Moi, Itzel, Pablo, Hutzi y Yuri. También a Samara por sus últimas escuchas; a Abraham, mi espejo, mi pirotécnica celestial; a Ricardo y Rolando por inspirarme desde sus vidas y pasiones actuales.

Por supuesto a mi familia, por estar siempre con amor, todos los días de mi vida.

A Ari, porque diez años nos prepararon. Gracias por entenderme, calmarme, escucharme, acompañarme en este viaje. Espero siempre estés a mi lado, faro de mis días, rojo de mi corazón.

Finalmente a mi hermana Sara por caminar siempre conmigo y compartir pasiones; a mis abuelitos, mi adoración. Pero dedico esto a mis padres, dos capitalinos que me han enseñado la misma ciudad con distintos ojos.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo inmobiliario es un tema que recientemente ha entrado en la discusión ciudadana en México. Los procesos contemporáneos de densificación en áreas centrales de la Ciudad de México y sus efectos en el encarecimiento del suelo y la vivienda han desencadenado un debate en torno a los responsables de estas transformaciones y sus efectos en la capital del país. Principalmente se ha señalado los nexos que se tienen entre los desarrolladores inmobiliarios y las autoridades locales, las cuales han permitido una serie de proyectos que afectan los intereses de distintos sectores sociales y benefician los de otros.

La discusión, si bien es necesaria y valiosa para comprender y advertir qué tipo de ciudad está resultando de los procesos contemporáneos, también puede contribuir a mitificar la actividad inmobiliaria. El desarrollo inmobiliario muchas veces se presenta como una actividad perniciosa, que atenta contra la ciudad misma y que es aliada del capitalismo neoliberal. Sin embargo, conocemos muy poco sobre su evolución y desarrollo, y rara vez se habla del origen y los mecanismos económicos y urbanísticos que han llevado a consolidar esta industria en nuestra ciudad.

A esto se suman los efectos de los procesos de densificación y construcción masiva de vivienda, los cuales están transformando drásticamente las dinámicas de los barrios y el paisaje urbano de la ciudad. Dichas transformaciones ponen en crisis las aspiraciones y representaciones de los habitantes de los barrios y sus imaginarios de la ciudad que habitan.

Pero rara vez se encuentran explicaciones a distintas formas de la Ciudad de México que satisfagan, o que sean abarcadoras, en el sentido de que nos permitan comprender por qué tenemos la ciudad que tenemos. Por ello es que resulta necesario indagar en los procesos de construcción de la ciudad a través del tiempo, más allá de las cuestiones de diseño. Asimismo, es necesario comprender los procesos políticos y socioeconómicos que permitieron que la ciudad se desarrollara de tal forma que pasó a ser la segunda más extensa del mundo y con unas formas urbanas específicas.

Asimismo, es necesario tomar los mitos urbanos, como el del desarrollo inmobiliario, y explicar cuál es su importancia histórica, cuál ha sido su evolución y qué forma de ciudad es la que ha contribuido a producir.

¿Cuáles son las preguntas que intentan responderse?

De este modo, esta investigación es un esfuerzo por comprender el proceso de emergencia y consolidación del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México en la primera mitad del siglo XX. Contradictoriamente al rigor de la historia académica, y de la investigación en general, se parte de una política “de oídas”, de otro mito que contribuyó a explicar el crecimiento “formal” e “informal” de la capital en el siglo XX; nos referimos a la política de negativa de construcción de fraccionamientos en el Distrito Federal a partir de 1964, en la recta final del periodo administrativo del nombrado “regente de hierro”, Ernesto P. Uruchurtu.

Sin embargo, ahora sabemos que existieron distintos proyectos de vivienda estatal e informal en este periodo.¹ Asimismo, saltaron dos proyectos de fraccionamientos “exitosos” de este periodo destinados a las clases medias, receptoras por excelencia del mercado formal de la vivienda. Estos casos fueron los de Ciudad Satélite y Villa Coapa.

La pregunta que motivó y rigió esta investigación fue ¿Qué posibilitó que se desarrollaran los proyectos inmobiliarios de Ciudad Satélite y Villa Coapa en un contexto de restricciones al crecimiento de la ciudad, pero de plena consolidación de un mercado inmobiliario en la Ciudad de México?

También se plantearon otros cuestionamientos derivados de la pregunta principal como ¿a quiénes iban dirigidos estos proyectos habitacionales? ¿Qué procesos permitieron que existieran proyectos como éstos? Y ¿qué compartían ambos proyectos en términos urbanos, socioeconómicos y culturales?

¿Cuáles son los objetivos?

Los objetivos de la investigación fueron:

- Estudiar los proyectos de Ciudad Satélite y Villa Coapa a partir del ámbito inmobiliario, de las ideas urbanas y del contexto socioeconómico de la época que permitieron su construcción, comercialización y consolidación como fraccionamientos de clases medias.

Asimismo, se apuntaron objetivos específicos:

¹ Véase Instituto Nacional de Vivienda, *Colonias proletarias. Problemas y soluciones*, México, INV, 1958, 30 pp. Gráfs. Maps.

- Analizar las condiciones que propiciaron y permitieron la construcción de cada uno de los casos estudiados.
- Investigar la evolución del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México.
- Estudiar los actores políticos, económicos y sociales que intervinieron en cada uno de los proyectos.
- Analizar las imágenes que se construyeron de cada uno de los fraccionamientos estudiados.

De este modo la hipótesis de investigación fue la siguiente:

Los fraccionamientos de clases medias, un grupo heterogéneo con aspiraciones habitacionales similares, permitieron la consolidación de un mercado inmobiliario, así como la expansión en distintas zonas de la ciudad. Y tanto Ciudad Satélite como Villa Coapa son dos ejemplos emblemáticos de este periodo, debido al mercado al cual estaban destinados y los imaginarios que se configuraron en torno a ambos fraccionamientos.

¿Cuáles son los casos?

Por ello la selección de los casos podría parecer caprichosa y desvinculada. Sin embargo, lo que se intentó demostrar es que si bien sus orígenes, estructuras, morfología y fundamentación teórica son distintas, así como su mercado eran distintos, los grupos que llegaron a habitarlas compartían una forma de vida marcada por el automóvil, el aprecio por la vida moderna, la privacidad y el status que reflejaba una casa propia alejada del centro de la ciudad.

Se seleccionaron los casos de Ciudad Satélite y Villa Coapa, dos fraccionamientos contrastantes. Mientras que el primero fue un negocio desarrollado gracias al capital y los terrenos de Miguel Alemán en el Estado de México inaugurado en 1957, el segundo fue un proyecto de una institución pública para un evento monumental a finales de los años sesenta en la periferia sur del Distrito Federal. Una vez comprendido esto dicha selección sin duda puede ser cuestionable, pero lo que nos interesaba era comprender cómo es que pudieron surgir proyectos tan diversos para las clases medias y ser exitosos, habitables e importantes referentes como zona habitacional de clases medias. Es decir, cuáles habían sido las condiciones que habían permitido el desarrollo de los proyectos, tanto en términos urbanos como teóricos, políticos, económicos y socioculturales.

Asimismo, se buscaba analizar cuál había sido la diversidad en la oferta a partir de dos casos aparentemente sin ninguna relación más que la de ser ofertados a las clases medias en el periodo del regente Ernesto Uruchurtu. Con ello, también se intentaba conocer los referentes que conectaban a las clases medias, las cuales podían advertirse distintas por medio de su forma de habitar.

¿Cuál era el estado de la cuestión acerca de los casos seleccionados?

Sobre antecedentes que pudieran servir a esta investigación existía muy poco, tanto de los casos, como de la historia del mercado inmobiliario. En primer lugar se partieron de fuentes secundarias para explicar los procesos urbanos de carácter general como los político-administrativos que permitieron la urbanización y expansión de la Ciudad desde la segunda mitad del siglo XIX.

Dentro de los estudios que contribuyeron a esbozar el contexto de esta investigación con datos e interpretaciones se encuentran Diane Davis con su imprescindible *Leviatán urbano*, Gustavo Garza para el contexto demográfico, de industrialización y urbanización nacionales, así como Enrique Espinosa López en su compendio de datos sobre la Ciudad de México.

El terreno bibliográfico más generoso para esta empresa fue el de ideas arquitectónicas y urbanísticas de la época. Para ello se recurrió a bibliografía también de carácter general, pero con temas internacionales, como *Ciudades del mañana* de Peter Hall. Por otro lado, para temas como los fraccionamientos campestres se echó mano de bibliografía especializada como la de Ana Gómez Pintus.

Para introducirnos a la historia del desarrollo inmobiliario en la ciudad de México fueron determinantes las investigaciones de María del Carmen Collado, Jorge Jiménez Muñoz, los cuales analizan los primeros negocios inmobiliarios en la segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX. Y para el periodo siguiente fueron determinantes las investigaciones de Martha Schteingart al respecto, que son algunas de las cuales estudian con mayor claridad el mercado inmobiliario en un contexto amplio, desde sus orígenes hasta el siglo XX.

El terreno bibliográfico más árido resultó el de los casos escogidos. Se pueden citar un par para Ciudad Satélite: *Satélite, el libro. Historias suburbanas de la Ciudad de México* bajo la edición de Martha de Alba.²En esta publicación se estudia ciudad satélite

² Martha de Alba ed., *Satélite, el libro: historias suburbanas en la Ciudad de México*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, 2011, 277 pp.

de manera monográfica, tratando de vincularla con algunos ejes que se consideran pilares de la idea del suburbio anglosajón. En segundo lugar se encuentra un texto, que tanto por su autor como por su fecha de publicación podría ser considerado más un testimonio y fuente primaria. Aquí hago referencia a *México, un problema; una solución: Ciudad Satélite*,³ en donde el arquitecto Mario Pani, responsable del diseño y de la construcción enuncia y defiende los motivos de la erección de este centro urbano. El texto busca justificar la creación de un suburbio independiente, de una ciudad “satélite” al norponiente de la Ciudad de México, apoyada en el automóvil y con visos a una ciudad moderna de clases medias. Sin duda, es un texto indispensable para esta investigación para el análisis de las intenciones del proyecto y de quienes estuvieron detrás de él.

Por la parte de las publicaciones acerca del área de Villa Coapa se cuenta con otro texto, el cual también funciona como fuente primaria: en *Conjunto habitacional Narciso Mendoza, Villa Coapa, México* el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos nos brinda un estudio técnico acerca de las condiciones para la construcción del conjunto, el proyecto en su totalidad, y las expectativas con respecto al mismo. Sin embargo, queda buena parte del área de Villa Coapa fuera de este documento, el cual se acota al centro habitacional, y no a la zona que pretendíamos estudiar.

En este sentido, la información bibliográfica no fue Sin embargo, la fuente principal para estudiar ambos casos fue la hemerografía. Distintas publicaciones con distintos objetivos le dedicaron numerosas planas a ambos fraccionamientos. Ya fuera en forma de publicidad para los proyectos, de denuncia

³ Mario Pani, *México, un problema, una solución: Ciudad Satélite*, 1 Vol., México, 1957.

ciudadana o de órgano informativo vecinal, la prensa y las revistas fueron el tipo de fuente más abundante que nos permitió llevar a cabo esta investigación.

¿Qué marco teórico se utilizó en esta investigación?

Dicha perspectiva de análisis encuentra su fundamento en la denominada historia urbana. La vertiente que aquí se busca reivindicar es la propuesta que retoma al urbanismo y a la urbanización como elementos de narrativos y de análisis.⁴ Es decir, un eje principal de la investigación es el espacio, el cual es incorporado a la hora de que la ciudad se vuelve un objeto de estudio. Para ello se analiza la evolución de la urbanización y las ideas urbanas imperantes en la época, junto con procesos más extensos como la política local, la economía, la sociedad y la cultura en la urbe.

En esta investigación también se buscó incorporar un análisis particular a esta última dimensión. Aquí retomamos métodos de análisis de los denominados estudios culturales urbanos como imágenes y elementos audiovisuales, pero principalmente de la publicidad y los imaginarios de los habitantes de los casos estudiados. Para ello retomamos los estudios de Armando Silva sobre imaginarios en Latinoamérica,⁵ pues la hipótesis de esta tesis es que, aunque lejanos y diversos, los fraccionamientos de clase media compartían un horizonte cultural y unas aspiraciones similares, materializadas en su forma de habitar un fragmento de ciudad.

¿Cuál fue la metodología?

⁴ Sergio Miranda, "La historia urbana en México.: Crítica de una historiografía inexistente", en Héctor Quiroz Rothe, Maya Pérez, Esther (Comp.), *Urbanismo. Temas y tendencias*, México, UNAM, 2012. p. 349-360.

⁵ Armando Silva, *Imaginarios urbanos*, 5ª ed. Bogotá, Arando, 2006, 330 pp.

Para ello fue necesario una revisión de las fotografías aéreas de la época, de la traza original a partir de planos realizados personalmente, y una revisión hemerográfica y de publicaciones periódicas de la época.

Se buscaron los archivos fotográficos de ambos casos, para los cuales fueron sumamente importantes los archivos de Aerofoto, propiedad de ICA, y que se encontraban concentrados en su archivo personal y en la página “La Ciudad de México en el tiempo”. Dichas imágenes sirvieron para explicar el contexto, más que para realizar un análisis formal de la imagen.⁶ Es decir, fueron utilizadas a conciencia para reforzar la dimensión espacial en su forma urbanística de esta tesis.

Por otro lado se incluyeron planos que permiten representar de manera gráfica las formas urbanas de los casos estudiados, y que corresponden con lo que se ha denominado como dinámicas socioespaciales.⁷ Así, se explicó cuáles fueron los fundamentos ideológicos, las circunstancias en el contexto y el desarrollo inmobiliario local que permitieron las formas urbanas de los proyectos aquí revisados.

Finalmente, una de las fuentes que contribuyeron a arrojar más luz sobre los casos estudiados fue la hemerografía. La representación de los proyectos que aparecía en la prensa fue sumamente determinante para poder perseguir los objetivos de esta tesis

⁶ Este se diferencia del análisis tradicional de la historia del arte en que no se hace énfasis en la técnica, los materiales, la técnica o la función de la imagen, sino en su contexto de producción.

⁷ El término dinámica socioespacial fue utilizado sobre todo por Edward Soja y hacía alusión a la tensión que existe entre el espacio y la sociedad, la cual da forma a las ciudades. Véase Soja, Edward, “The socio-spatial dialectic” en *Annals of the association of American Geographers*, U.S.A., The association of American Geographers, 1980, Vol. 70, No. 2, June 1980. Para este caso se retoma la aportación de Héctor Quiroz Rothe, quien reconoce a la dinámica socioespacial también como una morfología, en donde son importantes los orígenes de la forma urbana. Véase Héctor Quiroz Rothe, *Ciudades Mexicanas del siglo XX*, México, 2008, UNAM, 215 pp.

acerca de los imaginarios que generaron las clases medias sobre sí mismas y sus formas de habitar. Medios como *Excelsior*, cuyos anuncios sirvieron para reflejar cuáles eran los productos de vivienda que ofertaban a las clases medias. Por otro lado, revistas locales como *Satélite* o *Sucesos para todos*, sirvieron para conocer cómo las clases medias reforzaban y generaban sus imaginarios sobre sus formas de habitar la ciudad.

¿Cómo está estructurada la tesis?

Los temas que se desarrollaron son figuras y procesos que permiten comprender el desarrollo de los proyectos inmobiliarios aquí analizados. En el capítulo 1, “A la caza de dos figuras difusas: el fraccionamiento y el fraccionador en la Ciudad de México”, se introduce a los antecedentes del desarrollo inmobiliario. Parte del cuestionamiento de la historia de la ciudad formal, en la que sin duda entra el desarrollo inmobiliario. Se explica que de forma paradójica, existe un amplio desconocimiento de dicha historia, en contraste con la de los proyectos arquitectónicos más renombrados, las obras públicas más emblemáticas de los distintos regímenes o, incluso, de la producción del hábitat popular en nuestra ciudad.

Por otro lado, está la historia de los primeros negocios inmobiliarios en la Ciudad de México, de los cuales emergieron un par de figuras que contribuyeron a dar forma a la ciudad formal o planificada desde la segunda mitad del siglo XIX y a lo largo de la primera mitad del siglo XX. Nos referimos a la colonia y al fraccionamiento.

Primero, nos cuestionamos acerca de cuáles fueron las condiciones que permitieron que surgiera un desarrollo inmobiliario, y de esta manera llegamos al mercado de la

tierra moderno o capitalista, el cual es producto de una forma de propiedad privada y de una revolución tanto ideológica como económica en el mundo moderno.

También buscamos explicar cuál fue la imagen que se configuró de las ciudades en la modernidad, la cual emergía como un mar de posibilidades para los sectores de profesionistas y para los campesinos sin tierra. Pero también cómo es que la ciudad fue concebida como un mal necesario para el avance y consolidación de la economía capitalista.

Asimismo, se buscó esbozar cómo es que surge el suburbio como un lugar privilegiado y de refugio para las clases dominantes. Éste, del que se pueden situar sus inicios en el siglo XVI, logró una connotación diferente con la Revolución Industrial.

Uno de los aspectos más importantes que se consideraron fue tratar explicar cómo es que surge un mercado inmobiliario con los primeros ensanches de las ciudades a través de la figura del fraccionamiento. Esta figura fue necesaria para que particulares establecieran una serie de negocios con los ayuntamientos para satisfacer la demanda de viviendas en las periferias de las ciudades industriales.

De este modo es que surge la necesidad de buscar las diferencias entre el suburbio y el fraccionamiento. En esta investigación se partía sobre todo de su evolución en Iberoamérica. Para ello se rastrearon algunas de sus versiones en dicha región.

Existe una pequeña diferencia de origen entre el fraccionamiento y el suburbio que nos parecía que era necesario preguntarse. Y aunque pudo parecer ocioso, lo interesante de ese ejercicio es que nos ayudó a plantear preguntas sobre la responsabilidad de la

producción del espacio y los imaginarios que desarrollaron de manera casi involuntaria cada una de dichas figuras.

Pero por supuesto, esta vuelta a los antecedentes y orígenes de ambos fueron necesarios para aterrizarlos en el contexto nacional. Esto implicó retos del análisis histórico en por lo menos dos dimensiones: la de los procesos políticos, sociales y culturales nacionales y locales, y los de la urbanización y la historia del desarrollo inmobiliario en México.

Parte importante de esta historia fueron los reglamentos, las políticas locales y los negocios que se establecieron. De manera general analizan los *Reglamentos de fraccionamientos* y cuáles eran las exigencias a los fraccionadores del Ayuntamiento y posteriormente del Departamento del Distrito Federal. Así mismo, se trata de explicar cuáles eran las condiciones políticas que permitieron que los negocios inmobiliarios florecieran y algunos de ellos fueron exitosos.

Por último, se explica cuál fue el contexto en el cual se establecen las restricciones políticas para la creación de fraccionamientos en el Distrito Federal en los años sesenta, a la par que la ciudad se expandía y aumentaba la demanda de vivienda en todos los sectores de la sociedad capitalina.

En el capítulo 2, “Ciudad Satélite: el suburbio capitalino”, se indagó sobre los orígenes del negocio que hizo surgir un fraccionamiento destinado para las clases medias en el norponiente del Distrito Federal, y cómo es que las condiciones políticas permitieron que éste se llevara a cabo.

Así también, se explica el contexto industrial que había marcado esta zona del Estado de México, y cómo es que se comprende la expansión de la ciudad hacia el norte en estos años. Al mismo tiempo, cuáles fueron algunos elementos que permitieron que se consolidara y fuera viable vivir en puntos tan lejanos de la ciudad como el automóvil.

Por otro lado estaban las ideas urbanas y arquitectónicas en boga que sirvieron de fundamento a un proyecto como este. Detrás del proyecto de Ciudad Satélite se encontraban las formas de habitar de países desarrollados con una clase media consolidada como los Estados Unidos, y las ideas sobre las ciudades industriales fueron los pilares de la importación del suburbio norteamericano. Aquí se analizan las propuestas urbanísticas de Mario Pani y su idea de que se convirtiera en una ciudad satélite autónoma.

Finalmente se analiza la publicidad que anunciaba a Ciudad Satélite y la mostraba como el lugar accesible, espacioso, ordenado, moderno y lejano a la ciudad necesario para las clases medias capitalinas. A esto le sigue el análisis de los imaginarios que se generaron en sus habitantes a partir de sus hitos o sus referentes más representativos como las Torres de Satélite, el centro comercial y el suburbio “sateluco”, este último como ser diferentes de la Ciudad de México.

En el capítulo 3, “El Caso de Villa Coapa: los límites al sur de la ciudad”, se explica el contexto que permitió que se construyera un fraccionamiento por parte del Estado en los límites del Distrito Federal. Primero, se introduce al proyecto como parte de la ciudad olímpica de finales de los años sesenta y su función como parte de la Villa Olímpica.

Se rastrean las ideas urbanas que por la época pudieron haber nutrido el diseño y la forma de la que sería conocida como la Villa Narciso Mendoza. Desde los distintos proyectos del urbanismo olímpico y sus villas olímpicas hasta el *housing* y la vivienda racionalista, que tuvo su auge en el siglo XX en occidente.

También se describe el desarrollo de la urbanización de la zona a partir del hito mismo en que se convirtió Villa Coapa, la zonahabitacional, la preparatoria n° 5 y la Zona comercial, el cual fue el principal centro de abasto junto con El Sardinero, que sirvieron para configurar los imaginarios parte de las clases medias al sur de la ciudad de México.

Finalmente, se concluye el capítulo con una serie de denuncias y exigencias de los vecinos de la zona hacia el Departamento del Distrito Federal, Banobras y la administración de la Unidad. Ello, al mismo tiempo contribuye a expresar los estándares, las aspiraciones de las clases medias capitalinas, los cuales habían sido defraudados por el Estado.

De este modo, la tesis que aquí se presenta busca arrojar preguntas y una interpretación sobre el desarrollo inmobiliario en la ciudad de México, y dos de los fraccionamientos de clases medias que fueron producto de su proceso de consolidación. En un contexto en el que la ciudad se expandía, espacial y económicamente, de la que emergían una serie de imágenes, de aspiraciones, a las que no pudieron acceder todos.

A la caza de dos figuras difusas: el fraccionamiento y el fraccionador en la Ciudad de México

En la literatura acerca del crecimiento de las ciudades industriales es frecuente encontrar alusiones a las condiciones de vida de los trabajadores, así como a su condición de arrendatarios de vivienda en complejos insalubres. También es bien conocido que con el auge de la industria y del requerimiento de mano de obra, los obreros podían ocupar una casa cerca de su lugar de trabajo, que frecuentemente era propiedad del dueño de la fábrica en que laboraban.⁸ Esta forma de habitar las ciudades tiene su correlato en la expansión urbana asociada a las clases altas: el suburbio que evolucionó en el siglo XVI de casas de veraneo alejadas de los centros fabriles y de los cascos urbanos, hasta el arquetipo norteamericano del siglo XX de cientos de casas prefabricadas, que ha llenado los imaginarios y los paisajes de las ciudades occidentales en su relación con el habitar moderno.

No obstante, hay dos cuestiones que no dejan de quedar claras en ambos casos. En el primero, aunque más amplio el criterio y la gama de enfoques que se han hecho cargo de la vida de los trabajadores en las ciudades, sigue existiendo una perspectiva analítica y discursiva dominante: a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, en la mayoría de los casos fue el Estado moderno el que se hizo cargo de la situación de la

⁸ El caso clásico es el de *La clase obrera en Inglaterra* de Federico Engels, pero al respecto hay bastante literatura que documenta y denuncia dichas condiciones de vida. Un título obligado en la historia del urbanismo y las ciudades es *Ciudades del mañana* de Peter Hall. Véase *Ciudades del Mañana. Una historia del urbanismo en el siglo XX*, Barcelona, 1996, 430 pp.

vivienda, después de una concienzuda revisión de los peligros que implicaba el hacinamiento y las deplorables condiciones de vida de las masas proletarias.⁹

En el segundo caso, referente al lugar donde ha venido habitando la burguesía, hay muchos más cabos sueltos. Es difícil rastrear el tránsito del suburbio, debido a que éste se diversificó desde sus orígenes hasta nuestros días; para ello es necesario establecer diferencias entre los sectores que fueron ocupando estos lugares y cómo se fue dando este proceso.

1.1 Antecedentes: la irrupción del fraccionamiento en el mercado de suelo capitalista

Hay que tener claras las características de esta forma de habitar: es un lugar alejado de la urbe, que se funde con el paisaje y su tranquilidad, ajena a la ciudad. De este modo, frecuentemente buscaba insertarse en pintorescos e idílicos espacios anglosajones con bosques abundantes, lagos o praderas, lugares despoblados; pero no inhóspitos, sino perfectamente domesticados por el hombre campestre, alguien que sólo podía ser un noble, y después un burgués, que hacía sus largas visitas veraniegas al campo.

Su origen es moderno. Los suburbios nacieron en donde las familias de las aristocracias europeas basaban su riqueza en la tierra. En el contexto preindustrial, la tierra era el único capital capaz de producir riqueza, y era el medio de producción por excelencia. No sorprende que en países como Inglaterra la denominada *gentry* fuera la dueña de más del 90% de la tierra.

⁹ Peter Hall, *Op. Cit.*, p. 22-51

Otro elemento a tener en cuenta en este periodo pre-industrial es que la tierra se encontraba en pocas manos, y esas manos podían ser las del clero y la nobleza. En la Europa continental la propiedad de la tierra podía ser “directa” o “útil”. La primera hacía referencia a la propiedad de los señores (nobles), mientras que la segunda a los usufructuarios, quien la trabajaba. Esto puede ser matizado según la región de la que se hable. En Europa el germen de la transición fue la Revolución Francesa, que le quitó los privilegios a los estamentos del clero y la nobleza, y que logró concebir la propiedad privada gracias al movimiento de la ilustración. Ya en 1789, gracias a “Los derechos del hombre y del ciudadano”, la propiedad fue designada como uno de los derechos de los ciudadanos—varones, blancos y, por supuesto, propietarios—, mientras que la seguridad de las transferencias de propiedad fue asegurada en 1771 con la creación de un “Registro de las Hipotecas”, en donde se encontraban archivadas todas las ventas, los intercambios o las creaciones de derechos inmobiliarios.¹⁰

En el caso de los países anglosajones, la propiedad directa, de los señores, fue la vertiente dominante. Además, a esto se suman otros procesos ligados a la revolución industrial por medio de la producción como el “cercamiento” de tierras. Hay que tener en cuenta que desde la Edad Media, en el reino de Inglaterra existían dos clases de tierras: las privadas y las comunales, y ambas se vieron afectadas con esta transformación, pues el Parlamento, compuesto de lores, se buscaba proteger sus intereses al permitir que todas las tierras fueran susceptibles de trabajarse para producir. La tierra la poseían 200 grandes familias latifundistas, cuya riqueza ascendía

¹⁰ Joseph Comby, “La fabrication de la propriété”, en *Propriété et Environnement*, Dalloz, Paris 1998, p. 5

al 25 % de las tierras; la *Gentry* o nobleza contaba con algunas propiedades medianas que era aproximadamente el 50% de la tierra, que cultivaban por medio de arrendatarios, también llamados *farmers*; y finalmente los *yeomanry*, o pequeños propietarios, que eran parte del 25% restante.¹¹ El cercado de las tierras tuvo efectos importantes, pues dicho cercado logró apropiarse de gran cantidad de la tierra para la optimización de la producción agrícola, y la privatización de los campos libres, que eran utilizados por los campesinos sin tierra y los pastores. En esta sociedad los derechos de la nobleza sobre la tierra prevalecieron hasta el siglo XX, y fueron más bien los campesinos sin tierra y los pastores quienes emigraron a las ciudades para buscar fuentes de empleo en las pequeñas fábricas que comenzaban junto con sus dueños, los burgueses.

Este proceso de concentración de tierras, el cual contribuyó al desarrollo de la Revolución Industrial. Éste, junto con el derecho de propiedad privada de las revoluciones liberales, es el origen del mercado de suelo moderno o mercado capitalista del suelo, el cual tendrá sus mejores ejemplos en las ciudades. ¿Por qué se puede hablar de un mercado de suelo capitalista? Por la lógica de obtención del mayor beneficio por medio de la tierra, y, en segundo término, por el triunfo de un esquema de propiedad privada sobre el de tierras libres y comunales.

David Ricardo ya explicaba a finales del siglo XVIII que la tierra tenía dueños, y que debía de pagarse algo conocido como renta. El pago de la renta "es la parte del

¹¹ Louis W. Moffit, *England on the Eve of Industrial Revolution*, Abingdon, Frank Cass and Co., 1963, p. 102

producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo".¹²

La Revolución Industrial significó una transformación de orden económico, pero también sociocultural. Entre 1780 y 1830 tuvo lugar lo que algunos han denominado un periodo de despegue de la economía, en donde por primera vez la producción fue constante.¹³ Esto se debió a varias cuestiones como el aumento de la producción alimentaria, y al mismo tiempo, al perfeccionamiento de las manufacturas.

Pero aparejado a este nuevo y halagüeño panorama económico para un grupo incipiente de industriales, también tuvieron lugar una serie de transformaciones en los ámbitos social y cultural. Algunas de ellas estaban asociadas a la forma en que se percibía tanto el campo como la ciudad.

La ciudad irrumpía en los horizontes de los burgueses, la clase revolucionaria que a partir de las profesiones liberales y la ciencia aplicada a la técnica se estaba consolidando como un grupo con poder económico. Así también en los horizontes de los pobres jornaleros del enorme mundo rural, los que debían vivir bajo las imposiciones del orden feudal, en donde su espacio de trabajo y de vida estaba circunscrito al feudo, y a las labores impuestas por el señor feudal.¹⁴ En las ciudades ellos podían ser capaces de intercambiar lo único que les pertenecía a cambio de un pago en dinero: su trabajo.

¹² Ricardo, David, *Principios de economía política y tributación*; México, Fondo de Cultura Económica, 1959, p. 51

¹³ Eric Hobsbawm, *La era de la revolución*, traducción de Felipe Ximenez de Sandoval, Barcelona, Labor Universitaria, 1991p. 34

¹⁴ Es necesario aclarar que esta es una generalización de la economía premoderna.

En este primer momento, en el del gran despegue, la ciudad era el lugar de las expectativas de los primeros burgueses y de los potenciales obreros. Pero entre la década de 1830 y 1850, la cual se conoce como de consolidación, la idea de la ciudad se transformó. Es la época de las migraciones de carácter masivo a las primeras ciudades industriales, de agotamiento de los servicios, de las primeras enunciaciones de la conformación de una nueva clase social denominada proletariado, y en general, de la representación de los males asociados a la ciudad industrial.¹⁵ Pero es una época de gran crecimiento económico, lo cual afianzó al sistema económico capitalista como el dominante. También es el momento en el cual se establece una crítica desde la cultura a esta nueva sociedad que avisaba enormes desigualdades basada en el libre mercado y el trabajo de muchos para la ganancia de unos pocos.¹⁶

La siguiente etapa de la revolución industrial, que va de 1870 a 1890 aproximadamente es la crisis de la misma. En ella se hacen evidentes las primeras contradicciones del sistema capitalista: la volatilidad del empleo obrero y la incapacidad de sostener una producción constante en un mercado. En este momento tienen lugar los primeros despidos masivos como medida para reducir costos de producción y operación.

Por otro lado, las clases acomodadas, la tambaleante aristocracia como la pujante burguesía comenzaban a percibir la ciudad como un mal necesario. Era el lugar

¹⁵ Hobsbawm, *Op. Cit.*, p. 52

¹⁶ David Harvey, *Paris, capital of modernity*, New York Routledge, pp. 271-290

que concentraba las relaciones políticas y los servicios, pero la vida privada seguía sucediendo en sus casas de campo, en sus residencias kilométricas.

Aquí también habría que puntualizar una diferencia entre las casas que establecían la aristocracia y la burguesía. La aristocracia se mantenía de las rentas de la tierra, de los campos, e iba a la ciudad para ejercitar sus relaciones políticas y sociales. Por otro lado, la burguesía establecía su residencia en la ciudad donde trabajaba, y buscaba alejarse de ella por medio de una residencia en el campo.

Así, la ciudad se convirtió en la representación de las pesadillas de la prematura ciudad industrial. El suburbio era el perfecto refugio: se encontraba alejado, pero no demasiado como para no poder volver en un mismo día a la vida económica y les devolvía a sus esporádicos habitantes la idea de unión con la naturaleza. El suburbio era así un ente aparte de la ciudad, una zona que las élites consideraban necesaria para sobrevivir a la misma.

Por su parte, el fraccionamiento se idea desde una lógica capitalista. El crecimiento demográfico y económico de las ciudades demandaba también su crecimiento en superficie, por lo que la primera y más lógica solución fue hacer crecer las ciudades en las numerosas hectáreas que se encontraban a las afueras de las problemáticas urbes. De este modo, se identificó suelo potencialmente urbano y se incorporó a la economía capitalista. Ese es el surgimiento del desarrollo inmobiliario y la especulación.

El ya mencionado David Ricardo había asentado a finales del siglo XVIII en su teoría de la distribución algunas cualidades de la tierra: su limitada disponibilidad, su

variable productividad y los beneficios debido a su localización.¹⁷ En este sentido, los primeros ensanches de las ciudades, es decir, ampliaciones legales permitidas y concesionadas por los ayuntamientos a inversores particulares que ofertaran vivienda a la burguesía urbana, tomaron en cuenta los terrenos más productivos alrededor de las ciudades y crearon un mercado.

La lógica misma estaba asociada a la estructura de pensamiento moderno. Fraccionar las hectáreas de tierra era la forma de dividir para producir, la cual era la misma lógica de la industria. Asimismo, la idea era fraccionar el mayor número posible de terrenos para sacar la mayor ganancia. Estos terrenos, los cuales en un inicio eran muy grandes (superiores a los mil metros) también acababan subdividiéndose.

De este modo el fraccionar terrenos para su venta a particulares puede denominarse fraccionamiento.¹⁸ Su objetivo fue introducirse en el mercado de vivienda, de modo que se encontraran cerca de la urbanización. De este modo, el fraccionamiento surge como una forma de concebir la tierra como un producto para ponerla a circular dentro de un mercado. Posteriormente, sobre todo en Iberoamérica, tendrá un orden jurídico, y en México también sociocultural.

Sin embargo, la evolución de esta figura del suburbio no es clara. Pero el primer momento donde se encuentra con la lógica capitalista del suelo es cuando surgen los denominados “fraccionamientos campestres”.¹⁹ Estos dominaron el paisaje de las urbes modernas, y parecían ser lo mismo que un suburbio. Sin embargo, aquí reconocemos

¹⁷ David Ricardo, *Op. Cit.*, p. 51

¹⁸ Hay que aclarar que en la bibliografía no castellana la figura de fraccionamiento puede resultar confusa.

¹⁹ Ana Gómez Pintus, suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas 1910-1940 en *Revista Iberoamericana de Urbanismo* n°5, p. 15-30

algunas distinciones fundamentales entre los suburbios y los fraccionamientos campestres de carácter económico y sociocultural.

Tanto las villas, casas y fraccionamientos campestres fueron un producto popular en Iberoamérica. Hay que revisar su origen y su lógica de producción y comercialización: cómo se ofertó, cómo se vendió, y si fue el único terreno que se vendió por la misma persona. Todos estos elementos son los componentes de un mercado dentro de una lógica de producción en serie y capitalista.

Los fraccionamientos campestres fueron muy populares entre la burguesía urbana mexicana y de algunas ciudades del cono sur, por ejemplo, Argentina.²⁰ El fraccionamiento campestre era mucho más cercano a un suburbio, pero que por su origen de producción y comercialización puede identificarse como un fraccionamiento.

Sus similitudes con el suburbio se encuentran en el imaginario proyectado, en su forma de conceptualizar el producto: un terreno alejado de la ciudad, en medio de la naturaleza, pero con los beneficios de la urbanización (agua, iluminación, drenaje).²¹ Popular durante las primeras cuatro décadas del siglo XX, este tipo de fraccionamiento era una porción de terreno que se ofrecía a las nacientes clases medias latinoamericanas.

El terreno que se vendía era parte de un inventario de metros cuadrados que un fraccionador ponía a la venta, para quien buscara construir una casa de descanso en las afueras de la ciudad. Aquí se advierte un elemento que puede parecer contradictorio a

²⁰ Ana Gómez Pintus, *Op. Cit.*, p. 20

²¹ *Ibid.*

la lógica industrial: el diseño y construcción de manera individual de las casas. En este primer momento las tecnologías constructivas no permitían una producción en serie, por lo que sólo consideramos el terreno. Pero además, el diseño personalizado y dirigido por parte de sus compradores va a prefigurar una de las nociones más importantes a la hora de explicar al fraccionamiento en el siglo XX: la exclusividad.

Más adelante el suburbio fue reinventado por la producción y la cultura de masas norteamericana. Poco se acerca a su origen aristocrático, el cual va a ser sustituido por la sociedad industrial y de masas, por el habitar moderno caracterizado por las ventajas del desarrollo tecnológico y por el consumo boyante de las clases medias occidentales, pero sobre todo por las norteamericanas.

Pero, si bien estos son antecedentes que permiten comprender la evolución de estas figuras centrales en el desarrollo inmobiliario moderno, éstas deben rastrearse en cada región. Como hemos mencionado, en la capital mexicana y en algunas ciudades del cono sur existieron las mismas tipologías de fraccionamientos, y no se deben pasar por alto las condiciones políticas, económicas y socioculturales específicas; pero aquí distinguimos un proceso compartido por las urbes latinoamericanas como producto de las desigualdades económicas y la inestabilidad política de la región: dos lógicas de urbanización y del mercado del suelo, la formal y la informal.

1.2.-El origen de los negocios inmobiliarios en la ciudad: la colonia y el fraccionamiento

Los fraccionamientos estaban destinados a la incipiente burguesía y a los sectores altos de la élite política. Esta forma de urbanización moderna tiene sus orígenes hacia 1850

en la Ciudad de México. La nueva forma de habitar estaba reglamentada según las leyes de colonización de esos años,²² que era el marco normativo del proceso por medio del cual los distintos gobiernos liberales intentaron otorgar derechos a los extranjeros sobre la tierra. De este modo surgieron la primera colonia, la de los Arquitectos, y el primer fraccionamiento, el de Santa María la Ribera.²³

Ambos compartían la característica de urbanizar tierras agrícolas, fraccionarlas y comercializarlas entre los sectores de la sociedad que buscaban alejarse del bullicio de la ciudad, disfrutar de campos abiertos y que pudieran pagar a estos primeros fraccionadores los enormes lotes—aunque pequeños comparados con ranchos y haciendas—que se ponían en oferta. Este tipo de negocio se vio favorecido posteriormente por las leyes de desamortización hacia la década de 1860 que puso en circulación los bienes del clero, sector que acaparaba al menos una tercera parte de las tierras en el joven país.

En esta etapa inicial las colonias eran el producto de la inversión extranjera en el país por medio del fraccionamiento de la tierra. No obstante, las colonias y los fraccionamientos tienen ciertas divergencias a pesar de este origen común. En primer lugar, la llamada primera colonia fue producto de un solo negociante, mientras que al primer fraccionamiento se le atribuye a la primera compañía inmobiliaria de la ciudad, la de los hermanos Flores.²⁴

²² *Ibid.*, p. 6

²³ *Ibid.*, 9

²⁴ *Ibid.*, p. 7

La compañía de estos hermanos fraccionó distintos ranchos de la Hacienda de la Teja y los puso a circular dentro del mercado de tierras. En este momento las lógicas de urbanización, fraccionamiento y comercialización de estos primeros espacios semiurbanos eran muy parecidos, salvo por la personalidad jurídica de quien los puso a la venta. Es decir, la colonia era producto de una persona, mientras que el fraccionamiento lo era de una compañía.

No obstante, es verdad que también comparten un mismo fin: ambas surgen con la intención de hacer negocio a partir de dividir y vender de manera sistemática la tierra. Como se ha establecido en investigaciones previas, estas primeras experiencias sentaron las bases de los negocios inmobiliarios en el país a partir de los actores que emergieron y sus dinámicas. Los denominados *portafolieros*, generalmente extranjeros, cazafortunas con una gran determinación para hacer negocios, desarrollaban los proyectos que les vendían a una burguesía nacional y a una clase política que también buscaban hacer ganancias.²⁵

Este tipo de negocios sentaron las bases para el incipiente negocio inmobiliario en la Ciudad de México, el cual se transformó abruptamente en los años posteriores a la Revolución, en donde, como ya se mencionó, emergieron otros actores sociales con demandas específicas. Además de los sectores populares, los cuales fueron la base social de la Revolución, también cobró fuerza la burguesía urbana, la clase media y las élites políticas, sectores que ayudaron a configurar social y simbólicamente los espacios habitacionales de la capital.

²⁵ Ibid., p. 2

1.4-El fraccionamiento y el fraccionador: la consolidación de un legítimo negocio

A comienzos del siglo XX la expansión física de la Ciudad de México era el reflejo de una dinámica demográfica determinada desde principios de siglo por dos procesos: el crecimiento demográfico y la migración. El primero de estos movimientos se mantuvo fluctuante desde finales del siglo XIX, en donde la mortalidad azotaba a todos los sectores de la población. Los avances en la medicina no eran lo suficientemente rápidos y efectivos para combatir las condiciones de insalubridad que permeaban en la capital mexicana, especialmente en los barrios populares, en donde las condiciones de higiene eran inexistentes.²⁶La medicina moderna por primera vez en México pudo establecer una relación entre las condiciones de hacinamiento y de higiene en las ciudades y las epidemias de cólera, viruela, influenza, tifo y tuberculosis, entre otras.²⁷

Del mismo modo la tasa de natalidad era constante. En 1900 la población total de la República Mexicana era de 13.6 millones de habitantes, y la mayor parte de ésta vivía en zonas rurales. A lo largo y ancho del territorio existían 33 ciudades, las que sumaban 1.4 millones de personas.²⁸Sin embargo, destacaba la Ciudad de México con 345 mil pobladores. En ella estaban asentadas las élites económicas, sobre todo de capital extranjero que fue el tipo de inversión que se privilegió durante el largo gobierno del General Porfirio Díaz. Fue ésta, la ciudad capital, la que pasaría a dominar en la economía y la política del país a lo largo de ese siglo.

²⁶ A este respecto hay que hacer una aclaración. La noción de higiene era muy reciente, y su importancia en las ciudades aún no eran determinadas en las formas de vida y del habitar.

²⁷ Véase por ejemplo Claudia Agostini, "Del Mensajero de la Salud a la enfermera visitadora: educación propaganda higiénica en México" en *Boletín de Historia y Filosofía de la Medicina* 8 (1), México, 2005.

²⁸ Gustavo Garza, "Evolución de las ciudades mexicanas en el siglo XX" en *Notas. Revista de información y análisis*, núm. 19, 2002, p. 8

Este periodo fue determinante en términos de la urbanización de la Ciudad de México, pues desde la segunda mitad del siglo XIX, la capital había comenzado a ensancharse y con ella los servicios necesarios para hacer frente a las necesidades de la población. De esta manera las instancias de gobierno locales se vieron rebasadas, y comenzó una serie de concesiones a empresas extranjeras como en el caso de los tranvías y el alumbrado para que la ciudad pudiera funcionar.²⁹

Esta expansión de la ciudad ponía de manifiesto que el Estado no contaba con los recursos para la urbanización que había detonado la demanda de vivienda de la población capitalina. Así no sólo algunos de los servicios fueron repartidos entre particulares, sino también la tierra alrededor de la ciudad.

Tanto para los sectores acomodados como para los menos privilegiados, no existió una política destinada a atender sus necesidades de vivienda. Éstas debían procurar satisfacerlas los mismos habitantes, mientras que el Estado se convirtió en un mero regulador de dos mercados de la tierra, uno formal y otro informal, que fueron consolidándose.

Es en este periodo conocido como el Porfiriato, en donde se van a establecer los primeros marcos regulatorios del fraccionamiento de las colonias. El primero de ellos corresponde a las *Reglas para la admisión de nuevas colonias*, del 17 de marzo de 1903.³⁰ En este documento se establecía que el primer requisito para la creación de colonias en

²⁹ Ariel Rodríguez Kuri, "Gobierno local y empresas de servicios: la experiencia de la ciudad de México en el Porfiriato", en Sandra Kuntz Ficker y Priscilla Connolly, *Ferrocarriles y obras públicas*, México, Instituto Mora-El Colegio de Michoacán, Instituto de Investigaciones Históricas, 1999, p. 165-190

³⁰ Jorge H. Jiménez Muñoz, *La traza del poder*, México, Secretaría de Cultura del Distrito Federal, UACM, 2012, p. 8

la capital era que los particulares establecieran un contrato con el Ayuntamiento, y se hacían explícitos los requisitos relativos a la urbanización para que los fraccionamientos fueran reconocidos por las autoridades. Sin embargo, dichos requisitos no fueron acatados por los fraccionadores, tal como lo dejó ver el *Primer informe sobre colonias en el Distrito Federal* de 1906, en el cual se mencionaba que al menos seis colonias habían sido rechazadas por no cumplir las exigencias, y otras catorce no habían terminado de ser aprobadas en tan sólo tres años.³¹ Sin embargo, esto demuestra que existía un mercado y, por lo tanto, un negocio, cada vez con más participantes.

Al término de la Revolución la Ciudad de México concentró una serie de factores que la convirtieron en el principal destino de los negocios inmobiliarios nacionales. En primer lugar estaba el factor demográfico, el cual se traducía en una creciente demanda de vivienda de todos los tipos. Al paralelo de la lucha por la vivienda de los sectores populares en terrenos poco urbanizables, los sectores medios también se enfrentaban a una ciudad saturada, de construcciones viejas y de la cual buscaban salir.

Por supuesto las que pusieron el ejemplo fueron las élites políticas, los vencedores de la Revolución. En el poniente, en una topografía accidentada que generó unas vistas desde la altura de unas lomas, y unos diseños de gran calidad de José Luis Cuevas, surgió Chapultepec Heights, uno de los primeros fraccionamientos exclusivos de la ciudad.³²

³¹ *Ibid.*, p. 36

³² María del Carmen Collado, "Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la ciudad de México durante la década de 1920" en <http://www.economia.unam.mx/amhe/memoria/mesat4/Maria%20del%20Carmen%20COLLADO.pdf>

Es en este momento cuando el fraccionamiento pasa a tener una connotación de exclusividad, mientras que las colonias pasan a ser la forma de distribución jurisdiccional de carácter mínimo de la ciudad. En la narrativa de la ciudad popular comenzaban a reconocerse las “colonias proletarias” o las “colonias para obreros”.³³ Las primeras eran sobre todo regularizaciones de asentamientos de origen popular, en las que sus ocupantes no eran propietarios de la tierra. Para beneficiarlos, a partir del gobierno de Lázaro Cárdenas y mediante un discurso pseudo socialista, el Estado comenzó a expropiar bajo el argumento de utilidad pública para otorgar títulos de propiedad, introducir servicios y que pasaran a formar parte de la ciudad. Las segundas eran sobre todo colonias producidas y financiadas por el Estado para los obreros.³⁴

Así, las colonias parecían ser un referente territorial, pero en este periodo éstas estaban mucho más emparentadas con lo popular mediante la intervención del Estado posrevolucionario. Las colonias eran para las masas: eran densas, permitían la mezcla de usos, se encontraban cerca del transporte público y las vías primarias de circulación interna. En síntesis, eran parte del bullicio popular ciudadano y, al mismo tiempo, su mejor ejemplo.

Hay que mencionar que también existieron fraccionamientos populares desde el siglo XIX. Éstos estaban sobre todo destinados a obreros o trabajadores que buscaban

consultado el 08 de enero de 2016; Miranda Pacheco, Sergio, “Chapultepec Heights y las continuidades urbanas de la Revolución”. Artículo en <http://www.terra.com.mx/articulo.aspx?articuloid=859520> consultado el 12 de febrero de 2016

³³ Véase María Soledad Cruz y Antonio Azuela, en “La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)” *Sociológica*, México, UAM, Año 4, número 9, (enero-abril), 1989, 17 pp.

³⁴ A este respecto resultan ilustrativos los casos de las colonias Lomas de Becerra, Escuadrón 201 y la colonia Obrera, cuyos orígenes son iniciativas de vivienda para trabajadores impulsados por el Estado.

hacerse de un terreno a las afueras de la ciudad y muy frecuentemente sin urbanizar. Este tipo de fraccionamientos fueron muy comunes al norte de la ciudad, donde los particulares firmaban el contrato con el Ayuntamiento, en donde se comprometían a introducir servicios, pero jamás cumplían con ello. Tal es el caso de la Colonia Vallejo y de otras más.³⁵

Esto demostraba que el Estado no buscaba hacerse cargo de la vivienda, y que no tenía capacidad para resolver los problemas derivados de la misma. Así, cuando los fraccionadores defraudaban a los compradores, las clases acomodadas podían resolver los problemas de urbanización de manera política y económica de manera más rápida que los sectores de trabajadores y jornaleros. Aun así, algunas colonias permanecieron sin servicios por décadas, como fue el caso de la Santa María la Ribera, hasta que sus habitantes financiaron las obras.

Otro factor a considerar para analizar el surgimiento de los distintos fraccionamientos fue el automóvil. Algunos fraccionamientos eran conjuntos aparentemente independientes de la ciudad, desarrollados por inversionistas privados, y algunos, los más famosos, fueron pensados para los sectores más acomodados de la sociedad capitalina. Debido al diseño y ubicación de estos últimos es que el acceso era casi exclusivamente por medio del automóvil.

Ya desde la primera década del siglo XX este medio de transporte había llegado a la capital mexicana, y para los años treinta la posesión de un automóvil seguía

³⁵ Gilberto Urbina, "Reglamentos y propuestas sobre el establecimiento de colonias en la Ciudad de México durante el porfiriato" en Quiroz Rothe, Héctor, Comp. *Aproximaciones a la historia del urbanismo popular. Experiencias en las ciudades mexicanas*, México, UNAM, 2016, p. 133

denotando poder económico debido a los altos costos de importación en un país que aún no acababa de estabilizarse económicamente.

Pero el automóvil también fue determinante en otro sentido. Los terrenos que se compraban se encontraban alejados de la ciudad, por lo que el suelo que se adquiría no era suelo urbano y por lo tanto era más barato. Pero como hemos establecido, en este momento la lejanía del centro económico y político no eran elementos contra el posible negocio inmobiliario, sino todo lo contrario.

Este tipo de negocios buscó explotar la idea de exclusividad del fraccionamiento a través de la distancia con la ciudad, pero también con el acceso en automóvil. De este modo los primeros fraccionamientos exclusivos se encontraron en las principales vías de salida de la ciudad, y más adelante propiciaron su expansión. Los casos más evidentes son los de Insurgentes en su tramo sur y el anillo Periférico.

No obstante la lejanía y el tipo de terreno no sólo permitieron terrenos baratos, sino adecuados para un diseño particular en los fraccionamientos. Muchos de ellos se asentaron en los antiguos cascos de haciendas o pueblos y propiedades contiguas a la ciudad, con la que convivían de lejos, con la que podían interactuar, pero de la cual no necesariamente eran parte. Estos son los casos de San Ángel, Mixcoac y Coyoacán.

Como resultado, los fraccionamientos que se realizaron en estas tierras debían incorporar la topografía al diseño, y podían aprovechar los elementos del entorno. Esto permitió configurar los primeros paisajes suburbanos de la ciudad, en donde la traza, su ubicación y su historia eran parte de su atractivo.

De este modo, desde los años 1920 y hasta 1930 surgieron cuando menos 75 colonias en las distintas delegaciones del Distrito Federal. Este ritmo trató de ser regulado por medio de un *Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos en el Distrito Federal*, expedido el 13 de marzo de 1936 por el Departamento del Distrito Federal. Sin embargo, dicho reglamento fue renovado a menos de cinco años después debido a las irregularidades, inconsistencias e incumplimientos. Con ello se ponía de manifiesto que el desarrollo inmobiliario era algo totalmente nuevo para el Estado.

Este último reglamento señalaba qué se entendía por fraccionamiento y qué normas debían de respetar los mismos. Así, un fraccionamiento era “la división de un terreno en lotes y siempre que para ello se establezcan una o más calles o bien cuando se lleve a cabo la división dentro de manzanas pertenecientes a fraccionamientos que se hubieren establecido sin el permiso del Departamento del Distrito Federal”.³⁶ Asimismo, hacían una tenue diferenciación entre dos tipos de fraccionamientos: los residenciales (urbanos) y los campestres, que podían destinar parte de su terreno al cultivo de vegetales.³⁷

El artículo 16 del mencionado reglamento establecía que debían ser los fraccionadores los que realizaran las obras de urbanización, dando para ello un lapso de dos años, y los trabajos debían ser supervisados por la Dirección General de Obras Públicas. Del mismo modo, el fraccionador debía realizar el trazado de los ejes de las vías, las cuales debían ser públicas, y ceder lotes y manzanas al Departamento del Distrito Federal para uso de

³⁶ Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos en el Distrito Federal, en *Diario Oficial de la Federación*, México, Miércoles 31 de diciembre de 1941, p. 6

³⁷ *Ibid.*, p. 8

la ciudad.³⁸ Se debe mencionar que una condicionante impuesta por el Departamento del Distrito Federal fue la de que sólo se probarían fraccionamientos contiguos a la ciudad, y que se encontraran próximos a áreas ya urbanizadas.

Sin embargo, los fraccionamientos siguieron las vías de comunicación que iban surgiendo, fraccionando lotes sin urbanizar, generando vacíos entre fragmentos de la ciudad. Esto, para las clases medias en ascenso como para los sectores populares, no fue un obstáculo, pues le encontraron beneficios. Para los primeros la posibilidad de ser propietarios de amplios terrenos alejados del decadente centro y su zona de tugurios, y para los segundos significaba el acceso a un pedazo de tierra y a una posible futura propiedad.

De este modo, la exclusividad, el confort y la posibilidad de una distinta calidad de vida motivaron a los sectores de la población que podían pagarlo para hacerse de un terreno en la entonces periferia de la ciudad, gozando con la seguridad de su propiedad, aunque tuvieran que esperar los servicios y de vialidades que los conectaban con los centros de trabajo.

Para los años cuarenta y cincuenta del siglo pasado la oferta de este tipo de fraccionamientos se incrementó debido a la gran demanda de las clases medias. De este modo, el fraccionador y las compañías fraccionadoras y ahora también constructoras, habían pasado de ser un incipiente pero prometedor negocio a finales del siglo XIX a configurar un mercado inmobiliario a mediados del siglo XX. Esto sólo fue posible con

³⁸ *Ibid.* p. 9

la introducción de una serie de mecanismos de crédito y la incentivación del consumo en las clases medias, quienes hicieron del fraccionamiento su hogar en la capital.

1.4.- El mercado inmobiliario: las restricciones y el aumento de la demanda

Hasta aquí se ha visto que el negocio inmobiliario en menos de ochenta años había logrado fraccionar, más no urbanizar la ciudad, pues ésta siguió siendo una tarea del Estado y muchas veces llevada a cabo por los mismo colonos. Sin embargo, fue un negocio muy redituable que se expandió en inversores y compradores, es decir, en la constitución de dos amplios mercados de la tierra: uno formal o legítimo, y otro informal e invisibilizado.

El denominado mercado formal de suelo tiene una serie de características que acabaron por delinearse en el siglo XX, sobre todo con la explosión de un mercado de la vivienda en la posguerra, y finalmente con la expansión de los créditos hipotecarios como alimento de los sistemas financieros modernos. El mercado formal del suelo se encuentra estrechamente relacionado con los movimientos de la economía: inflación, estabilidad y las circunstancias del sector financiero nacional e internacional. Por otro lado, se vincula a otros mercados como la vivienda, la industria, la construcción y los servicios, los cuales, a su vez, generan otros mercados para satisfacer sus necesidades.

Y finalmente, está escasamente regulado, es poco transparente y existen grupos pequeños que se reparten los negocios.³⁹

Es decir, el mercado de suelo ha desarrollado una dinámica propia del sistema capitalista, en donde el Estado debe ser un mediador. Este es una de las características a tomar en cuenta para analizar los fraccionamientos: el mercado de suelo está íntimamente ligado a la producción de vivienda, y según este sistema económico, ambos deben ofrecer rentabilidad a quienes participan de ellos, pues requieren inversión, la cual el Estado ideológicamente no debiera acaparar. Sin embargo, se reconoce que el Estado ha fungido como un subsidiario necesario para resolver los problemas de vivienda y de regularización del suelo para los sectores de menores ingresos de las poblaciones en occidente.⁴⁰

En el caso de México, hacia la primera mitad del siglo pasado, el 65% de las familias no tenía acceso a formas de financiamiento, público o privado, asimismo, no existían planes de vivienda que buscaran el acceso de los pobres al suelo urbano ni de la vivienda.⁴¹ La política hasta entonces había sido la del fraccionamiento, la ocupación y la regularización urbana. También, algo que se demostró en el siglo XX fue que tanto los fraccionadores y urbanizadores aparecieron una vez que la tierra era regularizada. Siempre a la caza de un negocio rentable.

³⁹ Nora Chivlevsky, *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*, Santiago, CEPAL-Naciones Unidas, 2003, p. 8-9

⁴⁰ Gerardo M. Gonzales Arrieta, "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina en *REVISTA DE LA CEPAL* 85, ABRIL 2005, p. 115

⁴¹ Martha Schteingart, "Sector Inmobiliario Capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México" en *Demografía y Economía*, Vol. 13, No. 4, p. 450

A partir de los años cuarenta, en que la ciudad de México comienza a salir de sus márgenes, y se comienza a hablar de una Zona Metropolitana, el desarrollo inmobiliario pasa de ser un negocio con un mercado en aumento a una industria. Esto supone que el suelo como la vivienda pasó a ser considerado una mercancía masiva.

El suelo fue adquirido por distintas compañías fraccionadoras debido a su potencial. Ello puede determinarse a partir de una de las características del suelo: éste no tiene costo, sino que el valor se le asigna en función de su localización—según la teoría del valor.⁴² Esto lo convierte en una mercancía distinta, pues además, el suelo tiene otra característica, que es que es único e irrepetible, es decir, es un recurso finito. En este mismo sentido, el suelo no se puede producir, pero tampoco destruir.⁴³

Antes de la industrialización, en donde las tierras se utilizaban para el autoconsumo de productos del campo, la tierra tenía un valor de uso. En México, las medidas de industrialización de finales de los años treinta y principio de los años cuarenta, no sólo tuvieron su efecto en el crecimiento de las ciudades, sino también en la apertura de un mercado de suelo y de vivienda.

El suelo como mercancía podía venderse, comprarse, acapararse o especular sobre él, su valor y su potencialidad, lo que tenía un efecto en el mercado. También, los inversionistas podían urbanizar, fraccionar y construir los terrenos adquiridos. A esta serie de actividades se les conoce como promoción inmobiliaria, y pasó a ser la forma más común de la producción de viviendas de manera formal.

⁴² Kivell, Phillip, *Land and the city. Patterns and processes of urban change*, New York, Routledge, 1993, p. 4

⁴³ *Ídem*.

En una ciudad que pasó de tener 2,872,000 a 4,910,000 hacia el final de la década, que además estaba experimentando un crecimiento económico sostenido, la demanda de vivienda siguió su curva de crecimiento. Esto también comenzó a reconfigurar el tamaño y la forma de la ciudad.

Se debe tener en cuenta que para que surgieran nuevos fraccionamientos fueron necesarias distintas vías de comunicación de norte a sur y de oriente a poniente que conectaran la ciudad y sus actividades. Algunas de las arterias que permitieron esto fueron la ampliación hacia el norte de la Avenida de los Insurgentes en 1953, asimismo, la ampliación del Paseo de la Reforma, la abertura de la Calzada de Tlalpan hacia el sur, la construcción del Viaducto Miguel Alemán y el Anillo Periférico.⁴⁴

Así, las delegaciones del Distrito Federal se habían visto rebasadas y se comenzó la expansión hacia los municipios del Estado de México. Pero en esta expansión hacia la periferia también existieron distinciones. En los siguientes veinte años se incorporaron once municipios a la Zona Metropolitana del Valle de México, en donde se pondrían a la venta distintos tipos de fraccionamientos.

La década de los años sesenta fue determinante para el mercado inmobiliario, pues es la década en la que se consolida a partir de la ya mencionada promoción inmobiliaria. En años anteriores, era común que los fraccionadores vendieran los lotes sin vivienda, y a veces sin servicios,⁴⁵ pues si bien antes ya se encontraban casas como parte de los proyectos de fraccionamientos, fue cada vez más común y necesario que se

⁴⁴ Martínez Cruz, Jorge Enrique, "La política urbana en México durante el periodo 1952 a 1968". Tesis de licenciatura. México, UAM-A, 1988 p. 65

⁴⁵ Martha Schteingart, *Op. Cit.*, p. 459

incluyeran para el aumento de la rentabilidad del negocio y para la expansión de su mercado.

Los principales factores que propiciaron esta revolución en términos inmobiliarios en el país, y particularmente en el Distrito Federal, fueron los cambios en las modalidades operativas del crédito hipotecario y su expansión para el financiamiento de la vivienda de las clases medias con tasas poco variables.

Más de un centenar de fraccionamientos de este periodo fueron promovidos por tan sólo nueve grupos de particulares. Esto denotaba que el mercado estaba siendo acaparado por contados grupos, los cuales comenzaron a implementar una serie de herramientas de la industria inmobiliaria para la rentabilidad de los negocios: la diversificación. Cada uno de estos conocidos grupos que estaban fraccionando la ciudad, lo constituían varias empresas de distintos ramos, que buscaban cubrir la construcción, la promoción y el área jurídica.⁴⁶

Por otro lado, el Estado creó programas y organismos para el subsidio a la vivienda popular.⁴⁷ En primer lugar, en el año de 1963 se echó a andar el programa Programa Financiero de la Vivienda (PFV) por medio del cual el Estado busca que las entidades bancarias cedan un 30% de sus recursos procedentes de los departamentos de ahorro para la vivienda de interés social.⁴⁸

Sin embargo, la vivienda destinada a los sectores de menores recursos fue la que menos se desarrolló. En los años sesenta tan sólo cuatro fraccionamientos de más de

⁴⁶ *Ibid.* p. 459

⁴⁷ *Ibid.*, p. 457-458

⁴⁸ *Ibid.*, p. 461

5000 lotes habían sido promovidos por instituciones del Estado como Banopsa o Indeco.⁴⁹

De esta forma, las entidades bancarias entraron al juego y proporcionaron mayores alternativas a las compañías fraccionadoras. Estas acciones sólo evidenciaban una vez más la poca capacidad financiera y administrativa del Estado de resolver los problemas de vivienda de la población, y al mismo tiempo era una medida política e ideológica: el discurso heredero de la Revolución, el cual había tenido su principal continuador en Lázaro Cárdenas y sus políticas sociales tales como el énfasis discursivo de la Reforma Agraria y la Ley de Expropiación de 1936. Ésta última fue determinante en términos urbanos, pues fue utilizada como una herramienta para la regularización del suelo y la incorporación a la ciudad de las colonias proletarias. Pero para los años cuarenta, Miguel Alemán Valdez inauguró lo que se conoce como el periodo de oro de las obras públicas, en donde la industria de la construcción se vio sumamente favorecida con los planes modernizadores de la ciudad.

Esta idea de modernización llevó a la ciudad a buscar financiamiento mediante el crédito. Ésta era una forma legítima, reconocida y promovida en occidente para la modernización de los países en diversos ámbitos estratégicos como los servicios, la infraestructura y los caminos. Su principal vocero fueron los Estados Unidos durante el periodo de la posguerra, quienes no sólo hacían lo propio con su sistemática urbanización del vasto territorio, sino también con su política de vivienda suburbana.

⁴⁹ *Ibid.* p. 460

El uso del crédito para la ejecución de obras públicas, y su promoción en la vivienda no fue cuestionado hasta la década de los años cincuenta, en que entró en escena un eficiente administrador, Ernesto P. Uruchurtu, el Jefe del Departamento del Distrito Federal (DDF) desde 1952. El regente tenía unos objetivos muy claros desde su llegada a la jefatura del DDF desde los primeros años de su administración: poner al corriente las finanzas de la ciudad y evitar que ésta se continuara expandiendo, y con ello los problemas administrativos, jurisdiccionales y de urbanización que eso significaba.⁵⁰

De este modo, los fraccionamientos fueron sacados hacia la periferia del Distrito Federal, al Estado de México, cuyos municipios ya habían comenzado a conurbarse gracias a la expansión de las vías de comunicación hacia el norte (Insurgentes, Periférico, Calzada Vallejo) y los bajos precios del suelo. Esto parece ser más un movimiento político que una política en sí misma, es decir, fue una expulsión de los fraccionamientos de *facto*, en donde más que prohibir, se negaron los permisos de creación de colonias—más no de regularización, pues la colonia Ramos Millán surgió en este periodo—y se promovió su mudanza a otras demarcaciones.⁵¹

⁵⁰ Diane Davis, *El leviatán, urbano*, México, FCE, 1999, p. 203-207

⁵¹ Este hecho es uno de los más polémicos en la historia político-administrativa del Distrito Federal. El “rumor” académico de que Ernesto Uruchurtu Prohibió la creación de colonias y fraccionamientos. Según Jorge de Buen y Diane Davis, entre 1952 y 1964 el Regente de la Ciudad de México, Ernesto P. Uruchurtu comenzó a establecer una serie de restricciones al establecimiento de la industria en la capital, pero sobre todo, al crecimiento urbano descontrolado producto de la migración. Como parte de esas medidas estaban el desalojo o reubicación, la negación a la regularización, y finalmente, la prohibición a la construcción de nuevos desarrollos habitacionales dentro de los límites del Distrito Federal. *Cfr.* Jorge Gamboa de Buen, *Ciudad de México, una visión*, México, Fondo de Cultura Económica, 1994, p. 37.

Como resultado, entre 1960 y 1977 se aprobaron 190 fraccionamientos en el Estado de México, que abarcaban cerca de 9,000 hectáreas.⁵² De ellos hubo una clara diferenciación en los productos inmobiliarios, pues en Naucalpan, zona al norponiente del Distrito Federal, el promedio en cada fraccionamiento era de 413 lotes, 3600 en Coacalco y 2600 en Ecatepec, zona industrial.⁵³ Esto permite advertir que unos fraccionamientos privilegiaban la baja densidad, la cual se equipara con los fraccionamientos residenciales.

En el Estado de México la promoción inmobiliaria era aún más oscura, pues por un lado, eran inmensas proporciones de tierra ejidal que se compraban para utilizarse como suelo urbano. Fue bastante recurrente que los promotores inmobiliarios compraran tierras ejidales o comunales, pues la proporción de urbanización y fraccionamiento en éstas en los municipios del Estado de México ascendía a para los años sesenta ascendía a 49.5%, mientras que las tierras de particulares eran tan sólo el 22.7%.⁵⁴ Las cifras demuestran que el crecimiento de la ciudad hacia el Estado de México se hizo propiedad social, lo que significó que de manera velada, el negocio de unos pocos se hizo con las tierras de comunidades de ejidatarios, y que extrajeron ganancias con intereses.

En cuanto a los terrenos particulares, era sumamente frecuente que los promotores se asociaran con los propietarios, de manera que no invirtieran su capital en la compra de los terrenos; asimismo, también recurrían al amparo de autoridades

⁵² Martha Schteingart, *Op. Cit.*, p. 459

⁵³ *Idem.*

⁵⁴ *Ibid.*, p. 460

para los permisos de creación, construcciones y créditos. Un caso de este tipo fue el de Ciudad Satélite.

Ciudad Satélite: el suburbio capitalino

En 1951 el entonces presidente Miguel Alemán Valdez pidió ayuda al Secretario de Agricultura y fomento, Salvador Sánchez Colín para echar a andar una finca de unos terrenos que tenía en el Estado de México, en la zona de Naucalpan. Según voces de la época allegadas a estos círculos, estas tierras habían pasado a manos del mandatario como un obsequio que le hizo un militar de nombre José Méndez en tiempos de su campaña presidencial. Los terrenos se convertirían en Ciudad Satélite.⁵⁵

2.1 Un negocio de élite(s)

La anécdota anterior puede carecer de veracidad, sin embargo, es relevante porque nos permite traer nombres, jerarquías políticas y vislumbrar el papel y el valor que tenía el suelo de la periferia en la dinámica dentro del negocio inmobiliario que se estaba cocinando dentro de los círculos de poder en el México de mediados del siglo XX.

El presidente Miguel Alemán contaba con 16 hectáreas de terreno en Naucalpan que alguna vez habían albergado a la Hacienda de “El Cristo”. Dicha hacienda había venido a menos hacia comienzos del siglo XX, cuando se detuvo la producción de carbón,⁵⁶ actividad por medio de la cual se sostenía la hacienda y que permitía pagar a los trabajadores. Esto, aunado a la reforma agraria posrevolucionaria que prohibía el

⁵⁵ *Nuestro Medio. Satélite*. No. 135 del 29 de junio al 12 de julio de 2013, p. 6

⁵⁶ *Ídem*.

gran latifundio y buscaba la repartición de la tierra entre los campesinos a lo largo del territorio mexicano, contribuyó a su cierre.

Esas fueron las condiciones que permitieron que en 1934 José Méndez pudiera adquirirla en una subasta pública. Las 16 hectáreas que obtuvo colindaban con tres ejidos: Chiluca, la ampliación del ejido San Mateo Nopala y Santiago Tepatlaxco, que también habían sido parte de la Hacienda de “El Cristo”,⁵⁷ pero que fueron repartidos a comunidades una vez que éstos fueron expropiados a la dueña, Dolores de Icaza.

Siguiendo la misma anécdota, el regalo que recibió Miguel Alemán tenía la finalidad de proporcionarle terreno suficiente para que el señor presidente diseñara y construyera su casa de campo, y entre 1951 y 1953 esta fue su idea. Lo que después se convirtió en un fraccionamiento residencial tenía la “humilde”—lo humilde que puede ser con 16 hectáreas— intención de construir una finca que estuviera rodeada por un amplio vergel. Por ello solicitó al entonces Secretario de Agricultura su ayuda: sus contactos en el Estado de México que conocieran el terreno y que llevaran a cabo la empresa de realizar su deseo.

Pero lo más relevante de esto es que el ya mencionado Secretario, Salvador Sánchez Colín, fue electo gobernador del Estado de México en 1951, el mismo año que el presidente Miguel Alemán comenzó el proyecto de su casa de campo. Es justamente durante su administración cuando Adolfo Ruiz Cortines, presidente de la república desde 1952, designó como jefe del Departamento del Distrito Federal al abogado sonoreense Ernesto Uruchurtu, quien estuvo catorce años en el cargo, hasta 1966.

⁵⁷ *Ídem.*

Como ya se mencionó, este regente tuvo dos objetivos principales en su administración: poner al corriente las finanzas de la ciudad y evitar su expansión. Dichas restricciones funcionaron en dos ámbitos del entonces crecimiento de la capital: no más crecimiento urbano, traducido en crecimiento habitacional, y expulsión de la industria del centro de la capital.⁵⁸ A este respecto se habían realizado distintos estudios por la Comisión Hidrológica del Valle de México a partir de metodologías de los Censos estadounidenses, que estimaba que el Área Metropolitana seguiría expandiéndose si no se impulsaban otras zonas de desarrollo industrial y de servicios en el país.⁵⁹

Acerca de las restricciones para los fraccionamientos no hay una fecha determinada para la implementación de la política, sin embargo, es evidente el cese de la construcción de vivienda para clases medias y la promoción y expulsión de la misma al Estado de México, mientras que en la periferia del Distrito Federal se reubicaron distintas colonias de carácter popular.

Existieron ciertos factores de que permitieron y propiciaron la expansión de la Ciudad por parte de las clases medias y los fraccionamientos hacia el Estado de México. Éstos fueron principalmente el crecimiento demográfico de los sectores medios, los incentivos fiscales otorgados a los promotores inmobiliarios, las obras de

⁵⁸ Jorge Gamboa de Buen, *Ciudad de México, una visión*, México, Fondo de Cultura Económica, 1994, p. 37.

⁵⁹ Ayuntamiento de Tlalnepantla, *Desarrollo Metropolitano de la Zona Norte de la Ciudad de México*. Tlalnepantla, México, 1969, Cervantes Asociados, S. A. 96 pp.

infraestructura que se estaban realizando en esa zona, su cercanía con la industria y el crecimiento de la ciudad en terrenos ejidales.⁶⁰

Tan sólo entre 1940 y 1970, el promedio por década de incorporación de ejidos a la ciudad fue de 12.3 has. De ellos, entre 1940 y 1950 el 56% mayor parte de los terrenos fueron utilizados para establecer equipamientos, mientras que entre 1950 y 1960 descendió al 20%, proporción que se mantuvo para la década de 1970. El ámbito que fue en aumento en este periodo fue el de la vivienda popular, que se incrementó de 10% en 1940, hasta 59% entre 1960 y 1970. Por su parte, los terrenos ejidales destinados a la vivienda de sectores medios y altos tuvieron su mayor auge entre 1940 y 1960, con 21% del total.⁶¹

Así, mientras que Ecatepec, el entonces Chimalhuacán—posteriormente dividido para que surgiera el municipio de Nezahualcóyotl en 1963— y Tlalnepantla al nororiente albergaron a las clases trabajadoras mediante ocupaciones o venta y fraccionamiento de lotes irregulares, en Naucalpan, al norponiente, se instaló la industria junto con diversos fraccionamientos destinados para las clases medias, muy al estilo norteamericano del suburbio.

2.2- La industria en el Norte de la Ciudad de México: Naucalpan

La expansión de la capital en el periodo previo y durante la década de 1950 puede explicarse a través de factores demográficos, sociales y político-económicos.⁶² Por un

⁶⁰ Jorge Martínez Cruz, *Op. Cit*, p. 65

⁶¹ *Ibid.* p. 67

⁶² El mejor trabajo que analiza este periodo es el de Cristina Sánchez-Mejorada, *Rezagos de la modernidad*, México, UAM, 2005.

lado, la población se encontraba en un momento de crecimiento moderado, en donde cada año desde la década de 1940 se incorporaban 627 mil nuevos habitantes urbanos a las ciudades mexicanas.⁶³ Pero de esta cifra existía una diferenciación entre los nuevos urbanitas por crecimiento natural de la población (natalidad) y por movimientos migratorios, los que fueron decisivos en el incremento poblacional capitalino de la segunda mitad del siglo pasado.

Los movimientos migratorios hacia la Ciudad de México llegaron a incrementar la población de tal manera que ésta constituía el 35% de la población nacional durante la década de 1950.⁶⁴ Podemos ubicar un primer oleaje importante de movimientos migratorios durante los años veinte del siglo pasado; posteriormente, la migración campo-ciudad se intensificó a finales de la década siguiente, la de los años treinta debido a las primeras políticas que buscaban industrializar la capital mexicana.

La industria era el camino que se había elegido para lograr el crecimiento económico para fortalecer el Estado de la Revolución y desarrollar la economía nacional. El entonces presidente, Lázaro Cárdenas, tenía como objetivo implementar políticas que permitieran que la actividad despegara en el país. Para ello debían convencer a los inversionistas de que la presencia del Estado en las relaciones económicas y sociales, tal y como se estipulaba en el Plan Sexenal aprobado en 1933, era necesaria para la activación económica.⁶⁵ Sólo así se logró que las manufacturas

⁶³ Gustavo Garza, *Op. Cit.*, p. 8

⁶⁴ Sergio Campos Ortega Cruz, "Evolución y tendencias demográficas de la ZMCM" en *Consejo Nacional de Población, La Zona Metropolitana de la ciudad de México: situación actual y perspectivas demográficas urbanas*, México, Dirección General de Estudios de Población, 1992, p. 6

⁶⁵ Árnaldo Córdoba, *La Revolución en crisis. La aventura del Maximato*, México, Cal y Arena, 1995, p. 352

nacionales crecieran a 8.4% entre 1933 y 1940, números nunca antes vistos en esta actividad económica.⁶⁶

También, seguramente, los empresarios tenían miedo de las influencias soviéticas que pudiera tener el plan. Dicho programa político sonaba al plan quinquenal establecido por la URSS y a la economía planificada de esta potencia, en donde el Estado era rector de todas las esferas de la vida de sus habitantes. Pero en la década de los treinta, después del desastre económico de 1929, los gobiernos capitalistas occidentales con Estados Unidos a la cabeza comenzaron a adoptar las políticas keynesianas y la intervención del Estado en la economía. De este modo el panorama que se les presentaba a los empresarios mexicanos era el de la aceptación. Sin embargo, dicho grupo aprendería el juego político del Cardenismo para salir beneficiados. Y una vez que se dio por entendido que el Estado intervendría en las actividades económicas, lo que faltaba era saber qué rumbo tomaría ésta y cómo haría el Estado para llevar a cabo su plan.⁶⁷

Se debía preparar a las ciudades con la infraestructura que requería el proceso de industrialización, y por lo tanto de urbanización. Por ello en marzo de 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, con la intención de que dicha entidad ayudara con el financiamiento de las obras en las urbes y que modernizara servicios, los cuales eran bastante deficientes.⁶⁸ Con ello, el gobierno federal lograba

⁶⁶ Gustavo Garza, *La urbanización de México en el siglo XX, México, El Colegio de México, 2004*, p. 29

⁶⁷ Luis Aboites y engracia Loyo, "La construcción del nuevo Estado, 1920-1945" en *Nueva Historia General de México*, México, El Colegio de México, 2010, p. 624-625

⁶⁸ *Ibid.*, p. 625

poner los pilares a nivel nacional de lo que significaría el desarrollo urbano en el siglo XX: la centralización de las Obras Públicas y los servicios.

La pésima infraestructura que tenían algunas compañías extranjeras para la distribución de servicios como la energía eléctrica y el agua potable, y que no tenían intención de mejorar con base en el mantenimiento, hizo al gobierno federal contemplar la idea de volver a ser partícipe de la inversión en estas ramas.⁶⁹De este modo se creó la Comisión Federal de Electricidad en 1933, aunque ésta no comenzó a operar sino hasta 1937. Con ello el Estado mexicano se dio cuenta de que si quería un desarrollo económico basado en la industrialización de las urbes del país, tenía no sólo que intervenir en el rumbo de la economía, sino también en la urbanización nacional.

El camino para ello era un Estado fuerte que se convirtiera en el guía del desarrollo del país. Los mecanismos con los cuales lo estaba llevando a cabo eran la centralización política a través del partido de la Revolución, el PNR; la intervención en la economía a través del impulso de la actividad industrial, y la centralización administrativa a partir de la concentración de la toma de decisiones y la distribución de los recursos por medio de organismos creados por el gobierno federal.

Para entonces el panorama urbano no era muy alentador. El país seguía siendo mayoritariamente rural, situación que sólo cambiaría treinta años después como resultado de una explosión demográfica y del éxodo campo-ciudad. Hacia principios de la década tan sólo la población urbana contaba con dos millones novecientos mil habitantes distribuidos en cuarenta y cinco ciudades a lo largo del territorio nacional.

⁶⁹ *Ibid.* p. 630

En este contexto de pequeños polos urbanos eran dos las ciudades que superaban el promedio de habitantes y que concentraban una mayor cantidad de recursos: la Ciudad de México y Monterrey,⁷⁰seguidas de lejos por Guadalajara y Veracruz.⁷¹

No era difícil adivinar que de todas las ciudades mexicanas las que tenían la infraestructura necesaria y los capitales para llevar a cabo un desarrollo industrial en poco tiempo eran la ciudad de México y Monterrey. Sobre todo la primera de ellas parecía ser la mejor opción para impulsar la actividad industrial por el tamaño de su población y que contaban con plantas industriales desde la época porfiriana, además de mejores servicios de transporte urbano y conexión a otras regiones por medio del ferrocarril.

A partir de entonces el desarrollo industrial y empresarial se impulsó y concentró en la capital bajo la dirección de la rápida industrialización con base en la sustitución de importaciones, teniendo como aliados a los grupos empresariales e industriales de la ciudad de México, que al mismo tiempo, parecían resultar menos reacios al discurso estatal posrevolucionario de intervención en la esfera económica para garantizar, supuestamente, el desarrollo económico nacional que tendría resultados en la mejoría de la calidad de vida de los sectores trabajadores.

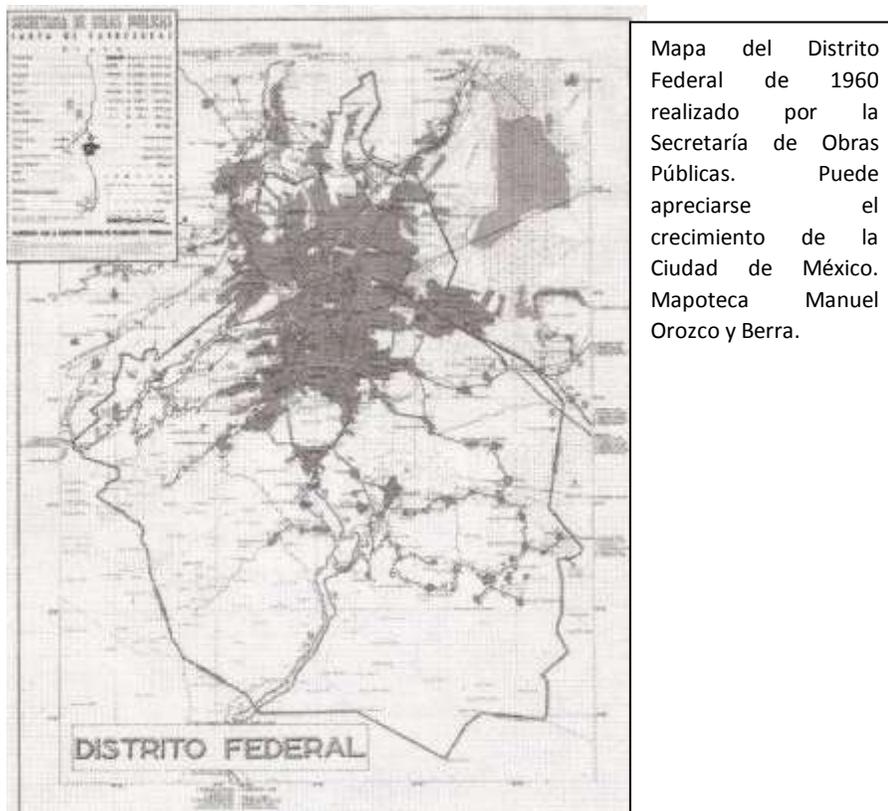
La década de los años cuarenta no es sólo la continuación de la política de industrialización y concentración de la industria, sino es la inauguración de la denominada “época de oro de las obras públicas” en la Ciudad de México, y que

⁷⁰ Gustavo Garza, *La urbanización de México...*, p. 29-34

⁷¹ Diane Davis, *Op. Cit.*, p. 159

corresponde al sexenio de Miguel Alemán Valdéz, quien años más tarde proporcionará los terrenos para la urbanización de Ciudad Satélite.

En esa misma década 1950 se empieza a constituir una Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual rebasaba las entonces 13 delegaciones del Distrito Federal e incorporaba territorios del norte en el Estado de México.⁷² El total del territorio que llegó a abarcar dicha zona para el final de la década de 1959 era de 11,500 hectáreas urbanizadas, en donde residían seis millones de habitantes, de los cuales sólo un millón lo hacía en la Ciudad de México, conformada entonces por 13 delegaciones, mientras que otro millón más lo hacía en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.



Esto, a su vez, requirió una gran cantidad de mano de obra.⁷³ A partir de la puesta en marcha de las políticas de industrialización cardenistas, y el impulso otorgado por Manuel Ávila Camacho en la administración siguiente, la Ciudad de México adquirió un papel determinante en la economía nacional.

Desde los años 1940 y hasta la década de los años sesenta, los primeros cuadrantes del centro de la ciudad albergaron una proporción cercana al 96.0% de los establecimientos de la industria capitalina, mientras que el Estado de México apenas recibía al 4.0% restante.⁷⁴ Al final de 1940 destacaban los municipios industriales de Tlalnepantla, Ecatepec y Naucalpan.⁷⁵

En 1949 los límites de la industria en el Distrito Federal eran los siguientes:

[...] Se consideran como zonas de habitación: la limitada al Norte por una línea quebrada de 101.74 m., 66.38 m., 21.20 m., y 486.98 m., con propiedad del Señor Tomás Peña, continuando hacia el Sur por el Canal de Santa Coleta hasta la intersección con el Camino a San Juan de Aragón. Gira en ese punto hacia el Poniente por el mencionado camino a San Juan de Aragón hasta interceptarse con el antiguo camino a Atzacolco continuando después hacia el Sur por este último que constituye el límite

Poniente de la Colonia Granjas Modernas, hasta interceptarse con el antiguo cauce del antiguo río de Guadalupe, siguiendo por este al Poniente hasta la carretera a Pachuca, luego sigue por ésta hacia el Norte hasta interceptarse con el camino a San Juan de Aragón, gira al Oriente por este último hacia el antiguo camino a Atzacolco por el cual camina hacia el Norte hasta el límite Norte de los Almacenes Generales de Depósito, continuando por este hasta la carretera a Pachuca y sigue por este último hasta el punto de partida.

⁷³ Gustavo Garza, *La urbanización de México...*, p. 42, 45

⁷⁴ Alicia Ziccardi, "Distribución de la industria en la ciudad de México (1960-1980)", en Gustavo Garza, *Atlas de la ciudad de México*, México, El Colegio de México, p. 102

⁷⁵ *Idem.*

Por otro lado, esta era una medida basada en la estructura de planificación racionalista que había cobrado fuerza durante todo el siglo XIX en las ciudades europeas.⁷⁶ Se hizo popular el término anglosajón de la zonificación, y esquemas como el de Le Corbusier que retomaban esta herramienta se expandieron en todo occidente durante las primeras décadas del siglo XX.⁷⁷

Esta forma de planificar las ciudades consistía en separar sus usos básicos: la habitación, la actividad industrial, el comercio, los flujos, etc. Además, tenía bases en las teorías sanitarias de finales del siglo XIX desarrolladas principalmente por la medicina como consecuencia de las condiciones de insalubridad de las urbes y los avances científicos y tecnológicos en occidente.

La concentración de las actividades provocaba caos y hacinamiento en los sectores obreros y populares que buscaban habitar cerca de su lugar de trabajo. Éstos se alojaban en edificios de vivienda colectiva en renta al no contar con recursos ni facilidades para adquirir una propia. Los edificios podían ser de departamentos, con una renta más elevada, o vecindades, que comúnmente contaban con cuartos redondos, sin servicios y que compartían los espacios comunes con decenas de cuartos de características similares.

Por ello la ubicación de los centros fabriles era un asunto cada vez más acuciante, aunque las políticas que se implementaron desde los años treinta con la Ley de

⁷⁶ Thierry Paquot, *Les faiseur de villes*, Paris, Infolio Éditions, 2010, 179-291 pp.

⁷⁷ Le Corbusier, *La Charte d'Athènes*, Paris, Éditions Points, 2007, 190 pp.

Planificación y Zonificación para el D. F. no fueron contundentes, sino paulatinas, con esperanza en la prosperidad por desarrollo industrial y poca conciencia de la expansión física de la ciudad provocada por la capacidad de atracción de la actividad industrial. De este modo la industria fue saliendo poco a poco de las áreas centrales de la ciudad, e hasta finales de los años setenta fue la concentró el mayor dinamismo en este sector.

El problema de la falta de vivienda era mucho más complejo y profundo en los sectores populares: el Estado no había previsto la necesidad de incorporar por medio de un programa de vivienda masivo a los miles de obreros y sectores populares que habían llegado con las migraciones a la capital en busca de trabajo y mayores ingresos que se tradujeran en una mejor calidad de vida. Los casos de vivienda para trabajadores realizada en la capital se circunscribían a ciertos gremios como los obreros calificados (colonia obrera), los trabajadores de una cada vez más consolidada burocracia (Centro Urbano Miguel Alemán Valdés y colonia federal), y los militares (Escuadrón 201).⁷⁸

Todos los sectores de trabajadores demandaban vivienda, pero quienes tenían menos canales para externar sus peticiones eran los más pobres, es decir, los denominados sectores populares que no estaban dentro de ningún gremio organizado o corporación. Éstos desde 1943 se podían incorporar a la CNOP, la Comisión Nacional de Organizaciones populares, la cual reunía a todos aquellos trabajadores de distintos oficios urbanos que no pertenecían a la industria, la burocracia, etc., dentro de la Comisión Nacional de Trabajadores.

⁷⁸ Cisneros Sosa, *La ciudad que construimos*, México, UAM, p. 93

En un principio se echó mano de medidas extraordinarios como el decreto y la expropiación para resolver el problema de la vivienda de estos sectores. Las políticas de expropiación de suelo urbano implementadas desde el presidente Cárdenas, cuyo discurso tuvo efectividad y se llevó a la práctica hasta ya entrados los años cincuenta, les habían permitido hacerse de terrenos en los márgenes de la ciudad.

Pero el problema de la demanda de vivienda no era sólo de los sectores populares, sino también de los sectores medios. En este periodo las clases medias comenzaban a nutrirse y diversificarse. Por un lado, el crecimiento económico que estaba experimentando el país en plena década de los años cincuenta y el Estado en expansión y plena consolidación permitió constituir una clase media baja a partir de los trabajadores del Estado. Por otro lado, las familias encabezadas por profesionistas, sectores ligados a la educación superior y a las profesiones liberales se podían encontrar en un estrato mayor, mientras que algunas profesiones cercanas a los círculos de poder político constituyeron la cúspide de estos amplios y heterogéneos sectores.

Naucalpan fue uno de los municipios del Estado de México que se dio a la tarea de absorber la demanda de vivienda de las clases medias. Su núcleo urbanizado se pobló de sectores medios altos.⁷⁹ En el camino que va hacia el estado de Querétaro, los suburbios del municipio de Naucalpan configuraron el paisaje de ese municipio. Esa misma vía de acceso era la que conectaba la demarcación con la ciudad de México⁸⁰, lo

⁷⁹ Sergio Flores, "Are first generation suburbs of Mexico City shrinking?" en Audirac, Ivonne y Jesús Arroyo, *Shrinking cities South/North*, Guadalajara, Florida state University-Universidad de Guadalajara, UCLA, Juan Pablos Editor, 2010, p. 116

⁸⁰ *Ibid.*, p. 118

que hizo que la tierra a su alrededor fuera objeto de especulación y compra, además de que determinara el camino de la urbanización de la misma. Fue la dinámica lógica del crecimiento suburbano hacia el Estado de México.

Las clases medias buscaban nuevos lugares para vivir dentro de la geografía capitalina que contribuyeran a su capital simbólico. La idea de un lugar exclusivo en la ciudad, pero accesible para los grupos que no eran parte de la clase política, era atractivo para estos sectores. Además, coincidía con una forma de habitar moderna, mientras que colonias como las Lomas eran el recuerdo del triunfo de las élites políticas posrevolucionarias.

2.3-El diseño y el lugar: el concepto de las ciudades satélite y el suburbio

Ante las demandas de vivienda de una clase media en aumento y un gobierno reticente al incremento de la mancha urbana surgieron proyectos que buscaban satisfacer las demandas de posibles compradores. Es decir, algunos pocos “visionarios” pudieron advertir el potencial entre las clases medias, para lo que consideraron dos cosas: la tierra y el mercado.

Parecía obvio que debían de buscarse terrenos, sin embargo, la amplia periferia del Estado de México no contaba con las características para la urbanización de vivienda. El oriente era demasiado salitroso debido a que era la parte de los terrenos del antiguo Lago de Texcoco, y hacia el norte sólo había llanos de tierra a donde se comenzaba a desplazar la industria. En contraste, el poniente contaba con las características adecuadas para el trazado de calles y la introducción de servicios, a lo

que se sumaba el atractivo de las vistas y elementos naturales del terreno y que podían incorporarse en el diseño del paisaje de posibles fraccionamientos.

Aunado a ello estaban las ideas en boga de la época en cuanto a planeación se refiere. El ya para entonces reconocido Mario Pani propuso un modelo de ciudad desarrollado en Inglaterra,⁸¹ pero que se había extendido con cierto éxito a los Estados Unidos. Este era el de la ciudad satélite. Se trataba de una tergiversación de las propuestas de la ciudad jardín de Ebenezer Howard,⁸² quien proponía un crecimiento urbano a partir de ciudades autónomas interconectadas, y sólo separadas por una zona de amortiguamiento que era una extensa área verde.⁸³

La confusión de su propuesta puede entenderse a partir de los resultados de las ciudades jardín que se realizaron, pero que no pudieron concretarse tal como proponía su autor intelectual. Las experiencias en ciudades inglesas que diseñaron Unwin y Parker no sólo no llegaron a constituir un diagrama tal como proponía Howard, sino que se quedaron con una densidad muy baja de población y alejadas de la ciudad y de sus principales servicios de transporte.

Esto que para muchos es considerado si no un fracaso sí un muy modesto logro de la utopía habitacional en el siglo XX, fue la simiente de una iniciativa exitosa y ampliamente difundida sobre todo en los Estados Unidos. Las principales ciudades del mundo occidental que habían abrazado la industrialización como el motor de su

⁸¹ Graciela Garay, "De cómo llegaron los suburbios modernistas a México. Ciudad Satélite, 1954", en Fernando Llanos et. Al., *Satélite, el libro: historias suburbanas en la Ciudad de México*, México, UAM, 2011. p. 21

⁸² Alice Beuf, Concepción de centralidades urbanas y planeación del crecimiento urbano en el Bogotá del siglo XX, XII Coloquio Internacional de Geografía, p. 5-6

⁸³ Peter Hall, *Op. Ci.*, p. 97-144

crecimiento económico en el siglo XIX tenían problemas de crecimiento. A sus alrededores se desplegaban amplias áreas metropolitanas que crecían vorazmente, y en sus centros convivían las fábricas con los barrios de obreros pobres y los principales centros de comercio.

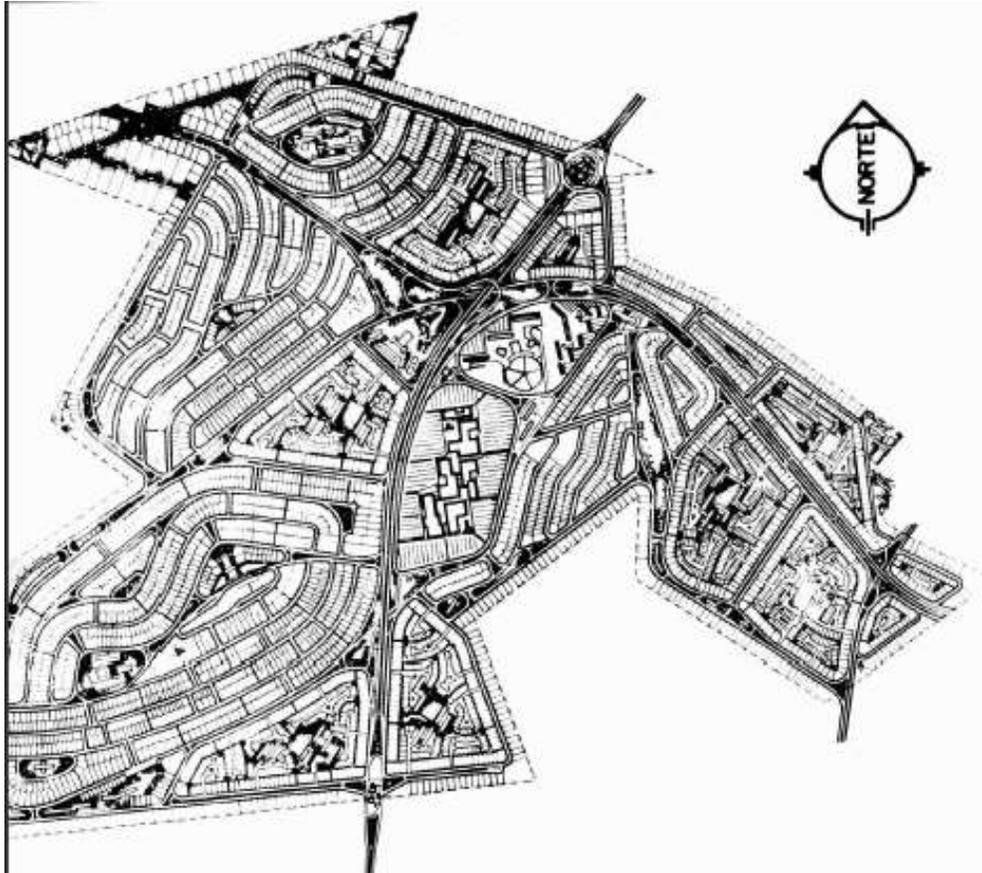
Las clases medias parecían no tener cabida en ese mundo de caos urbano insalubre y sin espacio para sus familias en un momento en donde la economía les sonreía. Al terminar la Segunda Guerra Mundial las clases medias urbanas estadounidenses fueron las principales beneficiarias del crecimiento económico que experimentó la economía mundial. Los programas de seguridad social, la infraestructura urbana, la mejora de servicios y la producción masiva, entre otras cosas, fueron algunas de las cosas que evidenciaban el buen momento que vivían. Este periodo de estabilidad inédito propició el aumento y diversificación de las clases medias norteamericanas, y con ello la búsqueda de lugares para establecerse y desplegar su “forma de vida”. Esto tuvo lugar en los denominados suburbios norteamericanos.

A esto se sumaba un elemento imprescindible: el automóvil. Este artefacto moderno contribuyó a la reconfiguración de las ciudades, creó una relación de dependencia dada la localización y la configuración del diseño suburbano, y poco a poco fue un factor determinante para el diseño de ciudades en el mundo.⁸⁴ Incluso personajes como Le Corbusier tomaron en cuenta al auto como un elemento a partir del cual se estructuraba el espacio y la circulación en la ciudad.⁸⁵

⁸⁴ Graciela Garay, *Op. Cit.*, p. 22

⁸⁵ *Ibid.*, 21-22

esbozó un sistema de circulación Herrey, el cual prescindía de semáforos, pues los circuitos y las glorietas distribuían el tránsito. ⁸⁸



Proyecto de Ciudad Satélite. En la imagen se aprecia el diseño orgánico que buscaba Pani y el sistema de circulación Herry. Fuente: *Arquitectura Mexicana*, Núm. 60, p. 216

⁸⁸ Ibid. p. 25 Un caso en donde también se incluyen estos circuitos en la Ciudad de México es en la Ciudad Universitaria. Observaciones apuntadas por el Dr. Héctor Quiroz Rothe.



Vista de Ciudad Satélite en el año de su inauguración. En ella se puede apreciar su traza orgánica y el sistema de circulación Herrey implementado por Mario Pani.

Fuente: Aerofoto, 1957.

Otra característica de este sistema de circulación era que no había cruces, pero sí múltiples retornos. Es decir, el diseño orgánico de las vialidades secundarias y terciarias de Ciudad Satélite no se tomaba en cuenta al peatón y privilegiaban al automóvil, y esto lo convirtieron en una fortaleza de su estrategia de mercado. En ese momento el acceso al automóvil sólo lo tenía un treinta por ciento de la población en la Ciudad de México,⁸⁹ por lo que este artículo volvía a empatar con la idea de la exclusividad y estatus que buscaban las clases medias.

⁸⁹ Lous E. Walker, *Waking from the dream. Mexico's middle classes after 1968*, California, Stanford, 2010, p. 177

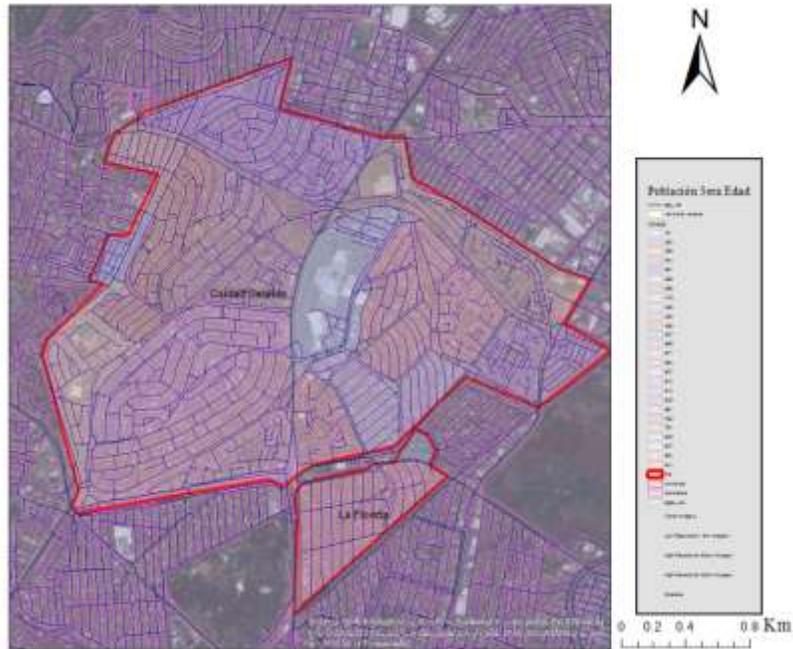
Una de las intenciones originales de Mario Pani fue que en el terreno destinado a Ciudad Satélite se construyeran multifamiliares. Hay que recordar que este arquitecto era un gran admirador del trabajo de Le Corbusier, particularmente de su diseño de la *La Ville Radieuse*, en que después basaría el proyecto del Centro Urbano Nonoalco-Tlatelolco; pero ya desde mediados de la década de 1950 estaba buscando cómo llevar a cabo lo que entonces parecía una utopía urbana.

Sin embargo, la estructura de multifamiliares que planeaba estaba basada en súper manzanas que se dividirían en manzanas más pequeñas.⁹⁰ Esto evidentemente implicaba una alta densidad en altura, lo que contravenía la idea de un suburbio residencial, tal como los principales inversores querían que fuera la Ciudad Satélite.

Así, Mario Pani tuvo que sacrificar su idea de la ciudad del futuro a la vanguardia europea por un lustro más. Sin embargo, Pani introdujo una medida para estandarizar en cierto grado los terrenos que se pondrían a la venta: mediante un lote tipo se podía impedir que se adquirieran superficies más extensas, pero sobre todo, que no se subdividieran para su venta.⁹¹

⁹⁰ Graciela Garay, *Op. Cít.*, p. 25 También este proyecto buscaba ser integral, autosuficiente, pero se transformó.

⁹¹ Graciela Garay, *Idem*.



Plano de Ciudad Satélite que muestra la población más antigua del fraccionamiento

Fuente: elaboración propia.

Por otro lado, Pani también buscó que el proyecto contara con una planificación integral, que estaba íntimamente ligada al desarrollo económico y demográfico de la zona norponiente. Mediante un plan regional se quería respetar el suelo agrícola en los alrededores del suburbio, aprovechar los lagos circundantes y desarrollar una zona para vivienda obrera que migraría con la industria al norte de la ciudad.⁹²

No obstante, la vivienda obrera no fue algo que se pudiera llevar a cabo, y en su lugar, el suburbio paulatinamente se complementó con colonias populares de ingresos bajos. Pero esto parecía no ser importante, pues la inversión de los particulares sólo contemplaba el fraccionamiento de la Ciudad Satélite y el centro comercial. Esa era la

⁹² *Ídem.*

zona de la ciudad de México del futuro: las clases medias con una casa y automóvil propios, para ellos que podían pagar era que se estaba creando un mercado de vivienda.

De esta forma confluyó la modernidad en Ciudad Satélite: la idea del diseño y el habitar moderno, así como la experiencia de un negocio inmobiliario para ofrecer un producto a la clase media, la cual crecía cada vez más y estaba hambrienta y dispuesta a pagar por lugares que hubieran sido concebidos expeditamente para satisfacer las múltiples y diversas necesidades de su emergente imaginario.

2.4 Los suburbios, la publicidad y las clases medias: el valor simbólico

El concepto de la Ciudad Satélite al norte de la ciudad trataba de incorporar un diseño integral de la zona. Mario Pani junto con el gobierno del Estado de México esbozaron un plan regional basado en los sectores agrícola e industrial, actividades que buscaban fomentarse en el municipio de Naucalpan. En el terreno de la vivienda, el centro urbano de Ciudad Satélite se veía como punta de lanza del desarrollo urbano y habitacional de las clases medias. Se tenía contemplada a la población obrera que alimentaría las distintas fábricas del municipio y se calculó el número de casas requeridas por sus familias, pero ni el gobierno ni los particulares llevaron a cabo esta inversión. El plan regional quedó en el papel, y durante los años posteriores a la inauguración no se logró la integración de Ciudad Satélite con el resto de las actividades de la zona.

No obstante el proyecto se consideró exitoso por quienes compraron un terreno, lo construyeron y lo habitaron. Para empezar, los terrenos eran más amplios y más

baratos que en el Distrito Federal.⁹³ El precio del suelo en el Distrito Federal se había disparado gracias al crecimiento demográfico natural y como producto de las migraciones a la capital.

En ese momento algunos sectores, principalmente los medios que buscaban adquirir una vivienda, comenzaron a ver la posibilidad de asentarse en otros estados. Algunas de sus opciones eran Jardines de Atizapán, en Atizapán de Zaragoza; Jardines de Santa Mónica y Residencial La Romana, en Tlalnepantla, o Cuernavaca y Tequesquitengo en Morelos, aunque éstas últimas era más frecuente que las utilizaran como casas de campo para vacacionar.

Entonces, las clases medias sólo podían acceder a complejos de vivienda si eran trabajadores del Estado o si adquirirían con sus propios recursos su vivienda, ya fuera de contado o en pagos. El Banco Internacional Inmobiliario fue quien se encargó de poner a la venta los terrenos, entonces se dieron cuenta de que a pesar que de existía un mercado para ello, para algunas familias sería difícil adquirir una casa antes de habitarla. Por ello, después de inaugurado el fraccionamiento, se amplió el plazo para liquidar la compra hasta por 7 años.⁹⁴

La publicidad jugó un papel muy importante a la hora de vender los lotes, de vender a la Ciudad Satélite. Entonces los anuncios publicitando el fraccionamiento podían aparecer en periódicos, la radio, y ya para entonces, la televisión. Además,

⁹³ Graciela Martínez-Zalce, "La tierra de la gran promesa" en Rosaura Hernández Rodríguez, Naucalpan, México, El Colegio Mexiquense, 1997, p. 41

⁹⁴ Arturo Páramo, "Ciudad Satélite: puerta al futuro de México" en *Excélsior* [En línea] en <http://www.excelsior.com.mx/2011/08/07/comunidad/759089>. Consultado el 27 de diciembre de 2017.

algunos de los inversores como Miguel Alemán contaban con el capital político para lograr que se distribuyera la información de la Ciudad Satélite.

Como dice Armando Silva, “una ciudad también es el efecto de un deseo o de muchos deseos que se resisten a aceptar que la urbe no sea también el otro mundo que todos quisieran vivir”.⁹⁵ Es decir, la ciudad la configuran nuestros deseos de que sea como nosotros, de acuerdo a nuestras aspiraciones de clase.

Al mismo tiempo los anuncios contribuyeron a construir un imaginario acerca de cómo debían vivir las clases medias y cuáles debían ser sus aspiraciones a la hora de habitar. Dentro de dicho imaginario se pueden reconocer ciertos componentes como la exclusividad, la comodidad y la homogeneidad.

Dichos elementos pueden ser analizados y desmenuzados según la técnica que se utilizó en publicidad para vender el producto de la Ciudad Satélite. Esto puede ser a partir de nombrar el objeto, indicarlo o mostrarlo en su evocación.⁹⁶ Lo más común es que se indique u ordene al posible comprador de clase media que adquiriera una casa en este nuevo fraccionamiento.

El elemento de la exclusividad está estrechamente con el habitar urbano. Esto, en un país que aún era 60% rural, era algo a lo que podían acceder unos pocos. Además, el espacio que proporcionaban los amplios terrenos, sus atributos naturales, y la propiedad, era algo todavía más excluyente. Lo nuevo, lo “moderno”, no podía ser para todos, sólo para un selecto grupo:

⁹⁵ Armando Silva, *Op. Cit.*, p. 16

⁹⁶ *Ibid*, p. 20

“Señora, usted tiene la palabra: Satélite es algo completamente nuevo, no es un simple fraccionamiento, no es una ciudad moderna con vida propia, visítenos y conozca las súper manzanas integradas con servicios al alcance de su mano, la seguridad que brinda su sorprendente sistema de calles, el gran centro comercial, los gigantescos parques y tantas cosas más. Es lo único digno de usted y su familia”.⁹⁷

Otro factor era la comodidad, que estaba estrechamente ligado con la urbanización en dos escalas: la de la vivienda y la de la zona. Hasta la década de 1930 no era común que las colonias que surgían y que ponían a la venta lotes tuvieran servicios como drenaje y agua corriente. Esto era un beneficio con el que se podía contar en Ciudad Satélite, y que atrajo a muchas familias que tenían que compartir servicios en edificios de departamentos, como era común.

Así también un anuncio de la televisión decía:

“No busque en otra parte, Ciudad Satélite ya lo tiene todo, agua, luz, teléfono, servicios existentes y verdaderos; pavimentos de concreto, banquetas, drenaje, todo terminado con las mejores calidades. Alumbrado público, limpieza, todo funcionando, no en proyectos”⁹⁸

La comodidad estaba ligada con la modernidad, con un estilo de vida de los habitantes de las ciudades norteamericanas. El gancho publicitario recurrente de la Ciudad Satélite fue: “La ciudad del mañana está aquí hoy”.

Del mismo modo, se anunciaba al fraccionamiento como un lugar accesible y rodeado de bienes y servicios, especialmente de su centro comercial. En otro anuncio para la televisión se promocionaba de esta forma: “Un centro comercial único, abierto de 9:30 de la mañana a 10:00 de la noche, en donde usted encuentra a un paso de casa

⁹⁷ *Excelsior*, México, junio de 1958.

⁹⁸ Comercial de Ciudad Satélite para la televisión, puede verse en la siguiente liga <https://www.youtube.com/watch?v=Wdyv3tMW4UY>. Consultado el 5 de enero de 2017.

todo lo que necesita: escuela, misa todos los domingos, en fin, toda una ciudad completa y terminada”.

Por esas fechas sólo existía un centro comercial en la ciudad, en el sur, la famosa Plaza Universidad. Estos centros de abasto distaban mucho de los mercados populares de las colonias del Distrito Federal, pues además de que en ellos se podían encontrar productos manufacturados e importados, se podía, incluso era necesario llegar en coche. Este fue uno de los ejes del proyecto de Mario Pani, y se convirtió, gracias a la publicidad y a sus habitantes, en un ícono del habitar moderno, que se contraponía al abasto tradicional de los mercados populares de la ciudad.



Comercial de Ciudad Satélite para la televisión. En él se muestran a unos extraterrestres que avistan la ciudad y la reconocen debido a su modernidad, equiparable con cualquier otra ciudad. Aquí se refleja la comodidad a partir del habitar, en donde la amplitud de las casas permite tener una piscina.

Ciudad Satélite se ofrecía además como un lugar muy bien conectado y accesible para la Ciudad de México:

“Ciudad Satélite, la obra urbana más importante de nuestros tiempos, la apertura oficial de esta gran supercarretera es una razón más que justifica el rendimiento excepcional

de las inversiones en Ciudad Satélite, la rapidez y seguridad de sus importantes vías de acceso, la conveniencia de elegir enseguida su lote”⁹⁹

Finalmente, era el lugar perfecto para que se asentara y creciera una familia. Una ciudad en crecimiento quería más familias, por lo que el tamaño de los terrenos buscaba satisfacer el mercado de los jóvenes matrimonios con niños. Los espacios abiertos y la seguridad fueron elementos recurrentes en la publicidad de Ciudad Satélite.



Ejemplo de cómo se publicitaba la seguridad por medio de una patrulla en la Ciudad Satélite en 1958.

Pero sobre todo, lo que apunta este imaginario, era que se buscaba homogeneidad. Vivir alejados también les permitía alejarse de los otros sectores y de los “peligros de la ciudad”. Es decir, de algún modo, los habitantes de Ciudad Satélite huían de la mezcla social, la proximidad y la densidad, características urbanas por excelencia.

⁹⁹ *Excélsior*, México, 1958.



Fuente: Fernando González Cortázar, *Las torres de Ciudad Satélite*, México, Arquine, 2014.

De este modo, la construcción de un imaginario mediante la publicidad fue determinante para que este fraccionamiento desarrollara una conciencia local particular, que a tres años de haberse inaugurado el fraccionamiento, consolidaron la primera organización vecinal en Naucalpan. Sin duda, ellos se veían como “la puerta al futuro”, tal como lo decía el lema de venta de Ciudad Satélite.

2.5.-Los hitos y la evolución de ciudad Satélite

Como explica Armando Silva, los territorios también tienen una extensión mental. Esta extensión es “un espacio vivido, marcado y reconocido [...] en su variada y rica simbología”,¹⁰⁰ es decir, en el territorio existen símbolos que contribuyen a generar una

¹⁰⁰ Armando Silva, *Op. Cit.*, p. 47

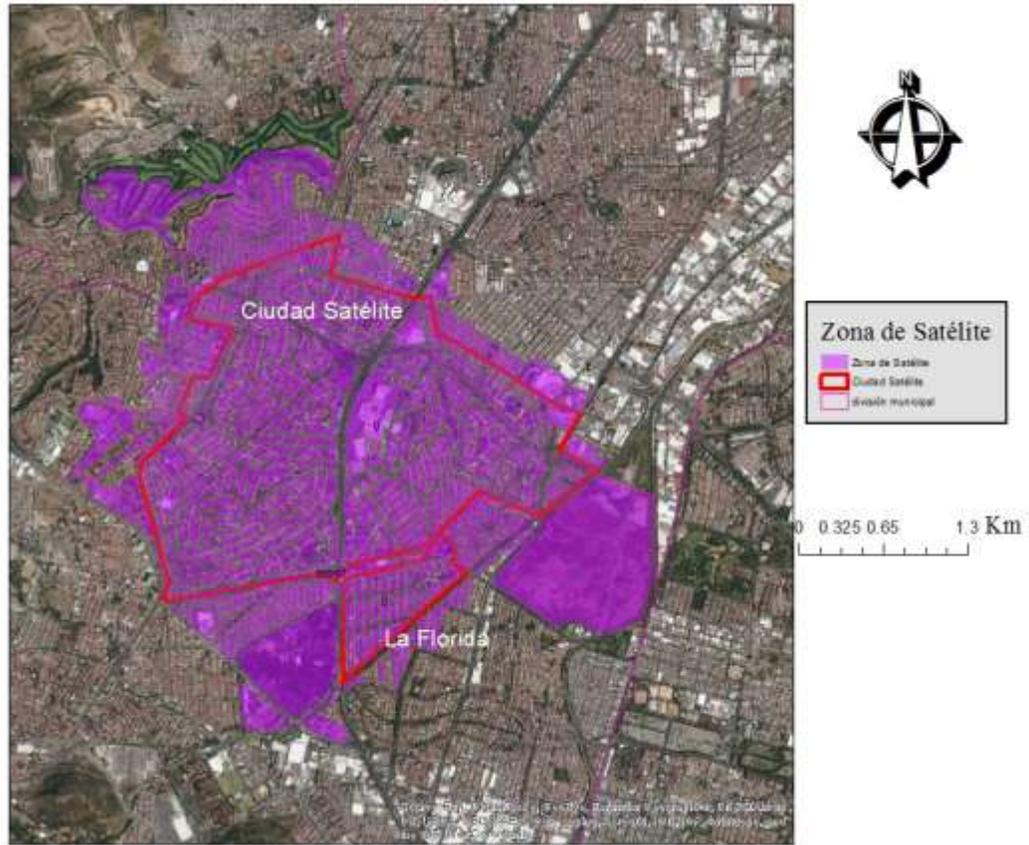
serie de representaciones a partir de las cuales los grupos se identifican, se sienten pertenecientes y se pueden proyectar en el futuro. A esto se le ha denominado imaginarios.

Los imaginarios se configuran por los habitantes de la ciudad a partir de representaciones mentales de su ciudad, la cual tiene distintos planos de vivencia y apropiación. Por ejemplo, está el paisaje, el andar, la cultura, el camino, la simbología, etc. Todo eso contribuye a la creación de imágenes de nuestra ciudad. Según Silva, cuando estas las configuran grupos, dicha operación nos permite acceder a las formas imperantes de la percepción de la ciudadanía de una localidad.¹⁰¹

En el caso de Ciudad Satélite sus imaginarios se han configurado a partir de tres elementos principales: las torres de Satélite, el Centro Comercial y el suburbio. A su vez, dichos elementos han permitido generar una identidad “sateluca”.¹⁰² Aquí trataremos de brindar un análisis general acerca de su origen y función dentro de la historia de Ciudad Satélite como fraccionamiento de clases medias al norponiente de la Ciudad de México.

¹⁰¹ *Ibid.*, p. 42

¹⁰² El tema de la identidad rebasa a esta investigación por su connotación antropológica, por lo que no se desarrollará; sin embargo, merece la pena apuntar los elementos aquí mencionados para pensar esta dimensión de análisis.



Plano que muestra la zona de Satélite que la conforman Colonias como Fuentes de Satélite, Jardines de Satélite, Echegaray y La Florida.

Fuente: elaboración propia.

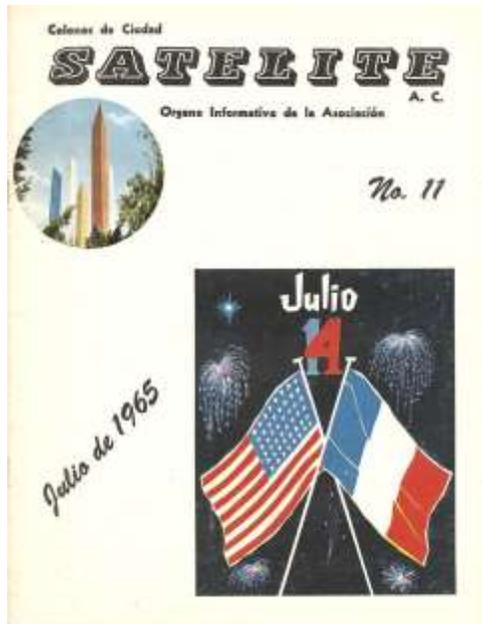
Las Torres de Satélite fueron encargadas a Mathias Goeritz y Luis Barragán por Mario Pani y contaron con la asesoría de Jesús Reyes Ferreira, quienes idearon un conjunto de 7 torres, las cuales no se construyeron por falta de recursos.¹⁰³ Esta obra buscaba darle un carácter monumental a la entrada a Ciudad Satélite. En palabras de Mario Pani “simboliza ese propósito incoercible del hombre que trasciende en las grandes cosas que parecen inútiles, pero que representan la presencia del espíritu y de

¹⁰³ Fernando González Cortázar, *Las Torres de Ciudad Satélite*, Arquine, México, 2015.

la dignidad en las obras humanas.”¹⁰⁴ Es decir, las torres debían visualizar aquello que representaba la voluntad de la conquista del territorio. Las Torres fueron inauguradas en 1958, un año después de la inauguración del fraccionamiento, y ellas se convirtieron en el símbolo distintivo de esta población.

En el año de 1960 surgió la organización de colonos de Ciudad Satélite, quienes adoptaron las torres como el símbolo en torno al cual se agruparon y a partir del cual crearon una serie de elementos de identificación y comunicación ciudadana. El primero de ellos fue la revista Satélite, que se imprimió por primera vez en 1964, y que en todas sus portadas se reprodujo la imagen de las Torres. Más adelante, las mismas Torres se encontraron al fondo de la credencial que los identificaba como colonos de Ciudad Satélite.

¹⁰⁴ Mario Pani, “Satélite, la ciudad fuera de la ciudad” en *Arquitectura México*, Núm. 60, p. 225



Revista *Satélite*, México, julio 1965, n° 11



Credencial de colono de Ciudad Satélite de los años setenta. Fuente: "Satélite en el tiempo".

También, las Torres fueron ampliamente utilizadas en publicidad en con dos objetivos: para promocionar el fraccionamiento, sus formas distintivas y exclusivas, y para vender la modernidad con la que se equiparaba Ciudad Satélite en la capital. Tanto en los comerciales de la televisión como en los periódicos era muy común observar

imágenes de las Torres para hablar de Satélite, solía ser el paisaje de fondo o la imagen con la que iniciaba el texto publicitario.



Imagen con la que inicia un comercial de 1957 que promociona Ciudad Satélite. Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=Wdyv3tMW4UY> consultado el 05 de marzo de 2016.



Fotografía de Ciudad Satélite al finalizar la década de 1950.
Fuente: La Ciudad de México en el tiempo [En línea en <https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo/>]

Algunos productos considerados modernos y relacionados con el habitar suburbano como los automóviles fueron promocionados con las Torres de fondo. Este

fue el caso del Datsun, que además se anunciaba como un auto que cubría las necesidades de los mexicanos, pero que era vanguardista, es decir, era el automóvil para el mexicano moderno, y por ello no había mejor lugar para representar la modernidad del habitar y ser moderno en la capital que en las Torres de Satélite.



Fuente: “La Ciudad de México en el tiempo” [En línea en <https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo/>]

Por su parte, el centro comercial fue el punto de reunión de las clases medias. Como ya hemos visto en algunos de los comerciales, éste fue otro de los puntos de atracción para los posibles compradores, y fue el lugar natural de los hijos de las familias que se asentaron en Ciudad Satélite.



Fuente: Ciudad Satélite en el tiempo.



Fuente: Ciudad Satélite en el tiempo.

Finalmente, son probablemente los primeros habitantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que se reconocieron como suburbanos en un sentido moderno. Como dice Graciela Martínez-Zalce, quien creció en Ciudad Satélite a los pocos años de inaugurada, que sus padres se movieron más de 15 kilómetros al norte para vivir en medio de la nada. Ahí según cuenta, las necesidades las fueron a aliviar las colonias populares, como la Modelo, que crecieron alrededor del fraccionamiento.¹⁰⁵ Ser moderno era estar alejado de la dinámica natural de la ciudad.

Tanto Graciela Martínez, como la voz de un comercial que promociona la identidad de Ciudad Satélite para un grupo inmobiliario, rescatan la lejanía y exclusividad del suburbio como un elemento imprescindible para pensar este fraccionamiento. Pero como dice Martínez Zalce

“los habitantes del suburbio sienten que mueren de pavor y tristeza cuando se enteran por rumores, de que quieren destruir su paseo, sus camellones, sus eucaliptos, sus jardines, para construir una avenida. [...] La promesa se cumplió: el suburbio es un lugar moderno, desarrollado, bien urbanizado, de fácil acceso. La gran promesa es una realidad ¿por qué quejarnos entonces?”¹⁰⁶

¹⁰⁵ Graciela Martínez-Zalce, *Op. Cit*, pp. 41-69

¹⁰⁶ Véase “Colonias: Ciudad Satélite”, disponible en la siguiente liga <https://www.youtube.com/watch?v=QrO3nCvHekw>. Consultado el 02 de febrero de 2017.

El Caso de Villa Coapa: los límites al sur de la ciudad

El 28 de mayo de 1963 se publicó el decreto presidencial que creaba el Comité Organizador de los juegos Olímpicos para la contienda número XIX de la era moderna, la cual tendría lugar en la Ciudad de México. A partir de entonces el Comité designado se dio a la tarea de redactar un plan de trabajo, mismo que se entregó al presidente Gustavo Díaz Ordaz dos años después. A la cabeza de este organismo se encontraba un arquitecto que había tomado la batuta después de que el ex presidente Adolfo López Mateos se retirara por cuestiones de salud. Este arquitecto era Pedro Ramírez Vázquez.

Este ya reconocido personaje había estado involucrado desde el principio de la redacción del proyecto y era el encargado de las construcciones olímpicas, pero cuando ocupó la dirección las dimensiones urbanas del proyecto cobraron suma importancia. No sólo se trataba de crear o adecuar recintos para las contiendas deportivas, sino de dar forma a una ciudad olímpica.

Unas de las construcciones más destacadas del proyecto eran las denominadas Villas Olímpicas. Estas eran los lugares donde se alojaban los participantes de la contienda, tanto jugadores de todas las delegaciones como jueces y delegados. En el caso de la olimpiada mexicana el Comité Organizador decidió construir dos Villas, una para atletas y otra para representantes y jueces.

Para la construcción de los edificios que albergarían a los jueces, jugadores y delegados culturales olímpicos, se decidió buscar terrenos en el sur de la ciudad. En el área colindante entre la delegación de Coyoacán y el territorio de Tlalpan en donde existían numerosos lotes desocupados y zonas agrícolas y ganaderas a los alrededores.

En ese espacio abierto se dispuso que se encontrarían las Villas Olímpicas, una de ellas la cultural, Narciso Mendoza, después nombrada Villa Coapa. Sobre los restos de una antigua hacienda del siglo XVI, entre las avenidas de Miramontes, Acoxta y División del norte, se definieron los límites de la villa por Banobras, la institución financiera y constructora de la obra.

En cuanto a vías de acceso la ciudad se encontraba en óptimas condiciones, gracias a que desde la década de los años cincuenta se habían emprendido grandes proyectos de obras públicas. Para entonces la ciudad ya contaba con un aeropuerto, hotelería y nuevas vías de circulación. No obstante, fue necesario construir el canal de Cuemanco y prolongar el Periférico hacia el sur de la ciudad.¹⁰⁷

También debieron construirse y adaptarse parte de las instalaciones olímpicas. Fueron construidos para el evento otros edificios deportivos como la nueva alberca y el gimnasio olímpico en Coyoacán. Dentro de los edificios que serían renovados estaban el Auditorio Nacional que se utilizaría para gimnasia, y el Estadio Olímpico Universitario, el cual amplió su capacidad a 80,000 personas,¹⁰⁸ el Campo Marte, la Arena México para el boxeo, y el Teatro de los Insurgentes para la alterofilia.¹⁰⁹

En buena medida el evento transformó la ciudad—aunque fuera sólo una parte—, como tiende a hacer el denominado “urbanismo olímpico”.¹¹⁰ El “urbanismo

¹⁰⁷ Enrique Espinosa López, *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano, 1521-1980*, México, 1991., p. 182

¹⁰⁸ *Ídem.*

¹⁰⁹ *Ídem.*

¹¹⁰ El “urbanismo olímpico” es aquel que se desarrolla específicamente y de manera estratégica con motivo de los Juegos Olímpicos en la ciudad sede o capital olímpica. Véase Javier Monclús Fraga, “Urbanismo olímpico y postolímpico. Visiones profesionales, académicas y periodísticas” en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias sociales*, Barcelona, Universidad de Barcelona, Vol. XV, nº 895 (3), 5 de

olímpico”, el cual se desarrolla específicamente y de manera estratégica con motivo de los Juegos Olímpicos en la ciudad sede o capital olímpica.¹¹¹ A partir de la Segunda Guerra Mundial se le atribuyeron capacidades a los eventos internacionales para reconstruir o renovar ciudades que habían sido destruidas por el conflicto bélico. Esto fue así para Roma y Tokio. En el caso de México, el evento permitió que la capital del país invirtiera en la ampliación de la infraestructura y el equipamiento con que contaba la ciudad. Sin embargo, existían construcciones específicas para las jornadas olímpicas que no podrían funcionar como equipamientos. Este fue el caso de las Villas olímpicas al sur de la ciudad. De este modo ambas fueron pensadas como un negocio desde el principio.

La otra Villa, la que albergó a los atletas, era la Miguel Hidalgo o Villa Olímpica, la cual contaba con 5,000 habitaciones, que con ello se convertía en la villa olímpica con más habitaciones de la historia. Por su parte, la Villa Narciso Mendoza, destinada para la olimpiada cultural, constaba de 686 casas y departamentos.¹¹²

-La vivienda dentro del urbanismo olímpico

Para el proyecto general se dispuso que la Villa Narciso Mendoza contara con 7 supermanzanas para dar lugar a 9200 viviendas. La oferta de vivienda constaba de tres

noviembre de 2010 [Serie documental de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana], en línea <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-3.htm>, consultada el 12 de diciembre de 2013 a las 18:45.

¹¹¹ Véase Javier Monclús Fraga, “Urbanismo olímpico y postolímpico. Visiones profesionales, académicas y periodísticas” en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias sociales*, Barcelona, Universidad de Barcelona, Vol. XV, nº 895 (3), 5 de noviembre de 2010 [Serie documental de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana], en línea <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-3.htm>, consultada el 12 de diciembre de 2013 a las 18:45

¹¹² J.R. Gold y M. M. Gold, *Olympic cities: city agendas, planning and the world's games, 1896- 2012*, 2ª, Routledge, 2010. 241

tipos: casas de dos plantas, casas dúplex y edificios de cinco pisos, con dos viviendas por piso. Una vez que terminaran los juegos y las delegaciones regresaran a sus países, la villa quedaría deshabitada y comenzarían a venderse cada una de las casas y departamentos.

Este tipo de viviendas eran herederas del famoso *housing* moderno del urbanismo racionalista, cuyos orígenes tenían que ver con una lógica económica y del diseño para resolver el problema de la vivienda para los trabajadores en occidente.¹¹³ Entrado el siglo XX se incorporaron dos elementos sociales insoslayables para los gobiernos europeos y anglosajones: el incremento de las masas trabajadoras y sus derechos, los cuales habían sido preconizados por la Revolución Rusa y reconocidos tras las dos Guerras Mundiales.

Una de las luchas más importantes del siglo XIX fue la de los derechos de los trabajadores, la cual tuvo sus victorias más importantes en las constituciones modernas y las leyes nacionales del trabajo, en donde se garantizaba que el Estado debía de proveer de vivienda a los trabajadores que formaban parte de su aparato burocrático. Finalmente, esto también era uno de los pilares de la socialdemocracia de la primera mitad del siglo XX, del llamado “Estado benefactor”.

La producción industrial permitió que materiales ayudaran a la prefabricación de vivienda y a abaratar costos en el momento de posguerra, particularmente en Europa, en donde parte importante del área central del continente había sido arrasada

¹¹³ Héctor Quiroz Rothe, *El malestar por la ciudad*, México, UNAM, p. 32

por la Guerra. De este modo, países como Francia, Alemania e Inglaterra desarrollaron planes de vivienda masiva de concreto.

Este tipo de vivienda había sido ideado por los arquitectos modernos de la escuela alemana de la Bauhaus y los Congresos de Arquitectura Moderna con Le Corbusier a la cabeza. Su primer proyecto *La Ville Radieuse*, había causado un impacto en la academia por sus interesantes propuestas de diseño que recogían y sintetizaban y daban solución a distintos problemas de la vivienda de metrópolis en crecimiento.

Este proyecto fue la base de las primeras Unidades Habitacionales, las cuales llegaron a todo el mundo occidental y al tercer mundo. La lógica de su diseño era racionalista: se debían separar los usos y los flujos; la vivienda en altura daba como resultado grandes densidades; las supermanzanas fomentaban el uso del automóvil, pero necesitaban de la actividad peatonal para las plantas despejadas y generosas espacios abiertos llenos de vegetación.¹¹⁴ Aunque existieron otras propuestas y diseños que contribuyeron a este modelo de vivienda, estas ideas fungieron como directrices para ello durante la primera mitad del siglo XX en Europa y para quienes seguían a los Congresos de Arquitectura Moderna.

En el terreno anglosajón la propuesta se diversificó mucho más. Los alemanes se convirtieron en punta de lanza para el diseño y políticas de vivienda, pues la ideología socialdemócrata de la República de Weimar del periodo de entre guerras permitió que se implementaran un montón de ideas sobre vivienda para trabajadores que estaban generando los arquitectos preocupados por la situación de los trabajadores. Este tipo

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 33

de políticas de vivienda masiva se generalizó a finales de la Primera Guerra Mundial en buena medida gracias al miedo de los gobiernos occidentales de la cada vez más fuerte unión de los trabajadores y, sobre todo, del triunfo de la Revolución Bolchevique en Rusia.

Justo en ese periodo de la República de Weimar, cuando ya se había recuperado el país de las terribles condiciones económicas al finalizar la Primera Guerra Mundial en donde resultó perdedor, algunos de sus ayuntamientos en sus ciudades más importantes promovieron un programa de construcción de vivienda en donde se constituyeron constructoras propias y en donde podían participar los sindicatos obreros.¹¹⁵ Este tipo de programas sólo terminó con las nuevas crisis económicas y el ascenso del nazismo hacia 1933.

Sin embargo, este periodo de la vida alemana constituye una referencia en el mundo occidental en dos niveles: el del diseño y el de las políticas urbanas. En primer lugar, en los diseño algunos de los arquitectos del naciente Movimiento Moderno experimentaban con las vanguardias y con las formas de construcción.¹¹⁶ Sin embargo, sus experimentos estaban aún lejos de ser la *Ville Radieuse* de Le Corbusier que contemplaba esas enormes densidades en vivienda en altura en supermanzana. Estos intentos estaban más cercanos a los denominados modelos de la ciudad-jardín. La densidad era media, y dadas las condiciones del paisaje y el medio natural de las ciudades alemanas en crecimiento, se retomaba la traza adaptada a la topografía de los

¹¹⁵ Javier Monclús Fraga y José Oyón Bañales, *Elementos de composición urbana*, Barcelona, Ediciones Universitat Politècnica de Catalunya, 1998, p. 78

¹¹⁶ *Ídem*.

primeros suburbios, junto con elementos como la incorporación de huertos en los límites de los espacios residenciales.¹¹⁷

Esta vivienda llegó a México y América Latina después de la Segunda Guerra Mundial, en que los países más desarrollados de la región lograron un despunte económico que les permitió importar las tecnologías constructivas. Si bien estas propuestas eran vanguardistas, en la Europa continental y en Inglaterra fueron necesarias para albergar a las masas de trabajadores que reconstruyeron la economía posterior a los conflictos bélicos mundiales de la primera mitad del siglo pasado. Por su parte, en Estados Unidos la vanguardia estaba en suburbios, es decir, en el modelo de ciudad-jardín para las emergentes clases medias.

Sin embargo, una coincidencia de la implementación de esta vivienda en los Estados Unidos como en Europa fue que este tipo de vivienda se destinó a la población trabajadora, a los migrantes y a las minorías marginadas. Esto a la larga exacerbó los problemas de segregación de algunos grupos y sus problemas. A su vez, parecía que el diseño de los grandes bloques de vivienda plurifamiliar contribuía a reproducir conductas antisociales en estas poblaciones marginadas, por lo que este tipo de vivienda llegó a estar fuertemente estigmatizada.

No obstante, en México los diseños de los grandes conjuntos de vivienda eran recibidos con gran entusiasmo por parte del gobierno, pero con algo de escepticismo por parte de algunos arquitectos. Mario Pani fue el primero en sorprender con un diseño de vivienda plurifamiliar. Inspirado en la *Ville Radieuse* de Le Corbusier diseñó

¹¹⁷ *Ídem.*

un conjunto de 12 edificios. De esta propuesta se edificó el Centro Urbano Miguel Alemán en el año de 1949 en la colonia Del Valle.

La inauguración del Centro Urbano Miguel Alemán también inauguraba el habitar moderno y la forma de hacer vivienda para los trabajadores del Estado de manera eficiente y planificada, es decir, racional. A éste le siguieron la Unidad Presidente Benito Juárez (1952), Unidad Santa Fe (1957), Unidad Independencia (1960), Unidad John F. Kennedy, (1962), la San Juan de Aragón y Nonoalco-Tlatelolco (1964).

Veinte años más tarde nuevamente un conjunto de vivienda contribuiría a la expansión de la ciudad y éste recibiría el nombre de Villa Coapa, que inauguró una zona de fraccionamientos *sui generis* gracias a su diversidad, en la que una clase media mucho más amplia se asentaría. Este primer hito de vivienda en esa zona fue posible con la coyuntura olímpica.



Imagen de Villa Coapa en el año de su inauguración. Fuente: Aerofoto.

Los orígenes de Coapa: de hacienda a zona habitacional

Cuando el Banco Nacional de Obras y el Comité Olímpico decidió establecer la vivienda olímpica al sur de la ciudad, se optó por una zona que era famosa por su producción lechera. La zona que hoy conocemos como Coapa inicialmente fue una hacienda, la Hacienda de Coapa, que era famosa por su ganado y, en los alrededores próximos del sur de la ciudad, por la venta de leche de vaca. La Hacienda era sólo el principal referente de la zona, pero a su alrededor se encontraba una gran cantidad de ranchos que vivían

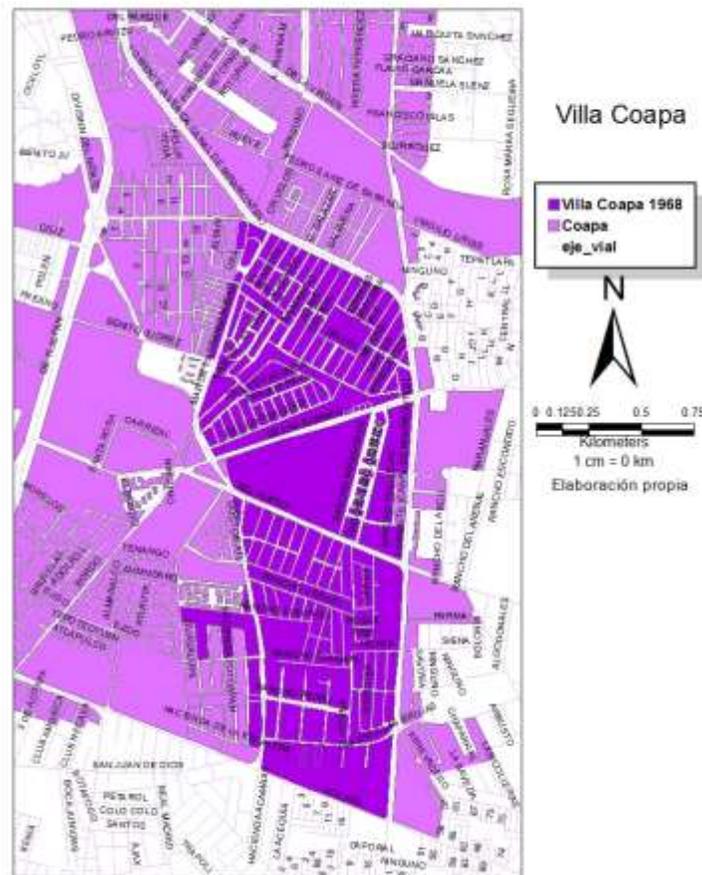
también de la producción ganadera.¹¹⁸ Algunos eran famosos como el de como el de Ramón Díaz y Hermanos, y el del famoso Ganadero Don Pedro González Fernández.¹¹⁹

El área eran eso, ranchos y tierras ejidales que aún no se encontraban conectadas a la ciudad. Para llegar era necesario tomar un tranvía que tenía como destino Xochimilco, y rutas de camiones dispersas por el sur de la ciudad, que más bien operaban como camiones rurales, las cuales eran comunes en las afueras de la ciudad. Para el año de la inauguración de Villa Coapa, era claro que las familias que encontraran ahí su hogar debían contar con por lo menos un automóvil para su transportación. En planos de 1973 se puede ver que las paradas más cercanas son Huipulco y Xochimilco.

Los límites del fraccionamiento eran Calzada Acoxta al norte, Calzada Acoxta al sur, División del norte al poniente y Canal de Miramontes al oriente, y alrededor sólo ranchos. Esto otorgaba al fraccionamiento pros y contras en su año de inauguración: dentro de sus ventajas estaba el que se encontraba en un área lejos de la vida de la ciudad, es decir, podía compartir los beneficios de los primeros fraccionamientos campestres. Por otro lado, el sur aún carecía de mucha infraestructura con la que sí contaba la ciudad como drenaje, alumbrado, sistema de limpia articulado y transporte.

¹¹⁸ Archivo Histórico del Distrito Federal, Ayuntamiento. Licencias: expendio de leche, vol. 3203, exp. 88, fojas: 3. Año: 1921-1922. Negociación Lechera de la Hda. de San Ant.. Coapa.

¹¹⁹ *El Universal*, México, 1925; Publicidad de la Hacienda Ganadera de Coapa en los años veinte. Existían distintos establos y ranchos dentro del mismo terreno. La Casa Grande se encontraba en inmediaciones de la actual Prepa 5. Archivo Fotográfico, *El Universal*, 28 de febrero de 2016.



Plano de la zona de Coapa y los límites del fraccionamiento Villa Narciso Mendoza en 1968.

Fuente: Elaboración propia.

El otro gran hito de la zona, y que también contribuyó a su desarrollo, fue la Preparatoria N° 5 “José Vasconcelos” de la UNAM, la cual se encontraba ocupando parte del antiguo casco de la Hacienda desde 1955.¹²⁰ Este equipamiento había sido proyectado como “la ciudad preparatoria” para crear un polo educativo de nivel medio superior por parte de la Universidad, y de este modo se trataron de adaptar sus

¹²⁰ Antecedentes de la Preparatoria N° 5 en <http://dgenp.unam.mx/planteles/P5/anteced.html> Consultado el 12 de mayo de 2017.

dimensiones para concentrar a gran cantidad de alumnos de bachillerato al sur de la ciudad. Sin embargo, este ambicioso proyecto no fue llevado a cabo y sólo se erigió ahí el plantel ya mencionado. Pero era frecuente entre los alumnos el asombro de ver cultivos de maíz, zanjas y canales, de los cuales el más importante era el de Cuemanco, que apodaban “el laguito”.¹²¹ El plantel educativo y su demanda fueron determinantes para fijar algunas de las rutas de acceso a la zona y para consolidar la misma más adelante.

Otros de los hitos y detonadores del desarrollo de la zona fueron los establecimientos de El Centro Mercantil y El Sardinero. Éstos se encontraban ubicados en las esquinas de las calles de Miramontes y Acoxta. Ambos se convirtieron en los principales centros de abastecimiento de las familias que llegaron a habitar. Uno de sus atributos era que además contaban con estacionamiento, es decir, eran parte de un nuevo estilo de vida moderno. Asimismo, dichos establecimientos fueron los pioneros de lo que hoy es una reconocida zona comercial de la ciudad.¹²² A ellos se les fueron sumando el Mercado Villa Coapa y el Sanborns, también ubicado en Acoxta y, por supuesto, PeriCoapa en 1983.

Ya para la década de 1980 la zona estaba perfectamente integrada y consolidada en sus redes de infraestructura. Se habían multiplicado los fraccionamientos hacia el sur de la ciudad, las familias se habían visto atraídas por la extensión de los terrenos a bajo precio en una zona donde aún se podían ver remanencias semirurales, pero que ya se encontraba perfectamente conectada y articulada. La Preparatoria N° 5 también

¹²¹ *Ídem.*

¹²² *Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan*, México, SEDUVI, 2010, p. 29.

detonó una importante oferta de escuelas de calidad para clases medias, lo que llevó a complementar el estilo de vida de quienes habitaban en Coapa. Las zonas comerciales estaban en Auge gracias a la gran demanda de clases medias que se diferenciaban en su consumo a las del centro de la ciudad, cuyo abasto era más tradicional, menos “moderno”. Finalmente estos eran los estándares que perseguían las clases medias.

-Su evolución: el sur de las clases medias

Villa Coapa, al igual que otros fraccionamientos de clases medias configuraron una idea de habitar y una idea de sí mismos, un imaginario. Estas imágenes se construyen de manera social a partir de un orden simbólico en el cual establecieron una serie de aspiraciones comunes: la estabilidad, la movilidad social y el prestigio.¹²³

Así, aunque *sui generis*, alejada y poco accesible, Villa Coapa presentaba a finales de los años sesenta las mismas promesas a sus habitantes de vivir de forma moderna. Casas propias con jardín, piezas separadas y una cochera les permitía ser parte de ese “milagro mexicano” que se materializaba para amplios sectores en la década de los años sesenta, momento de mayor crecimiento económico y despegue del consumo de amplios sectores medios.¹²⁴

Dice uno de los niños que llegaron a habitar de Coapa:

“[Coapa] también es, en su colindancia con Coyoacán, el sueño iluso de prosperidad de la clase media mexicana, con aspiraciones de convertirlo todo en un suburbio norteamericano: residenciales con caseta de vigilancia las 24 horas, casas estilo

¹²³ Susana García Salord, “Estudios socioantropológico de las clases medias urbanas en México: el capital social y el capital cultural como espacios de constitución simbólica de las clases sociales”, UNAM, México, Tesis de Doctorado en Antropología, 1998, p. 159

¹²⁴ Ariel Rodríguez Kuri y Renato González Mello, “El fracaso del éxito” en *Historia General de México*, México, El Colegio de México, 2010, *loc. Cit.*

California en serie, jardines traseros, garajes delanteros con dos coches a la puerta y un perro centinela”¹²⁵

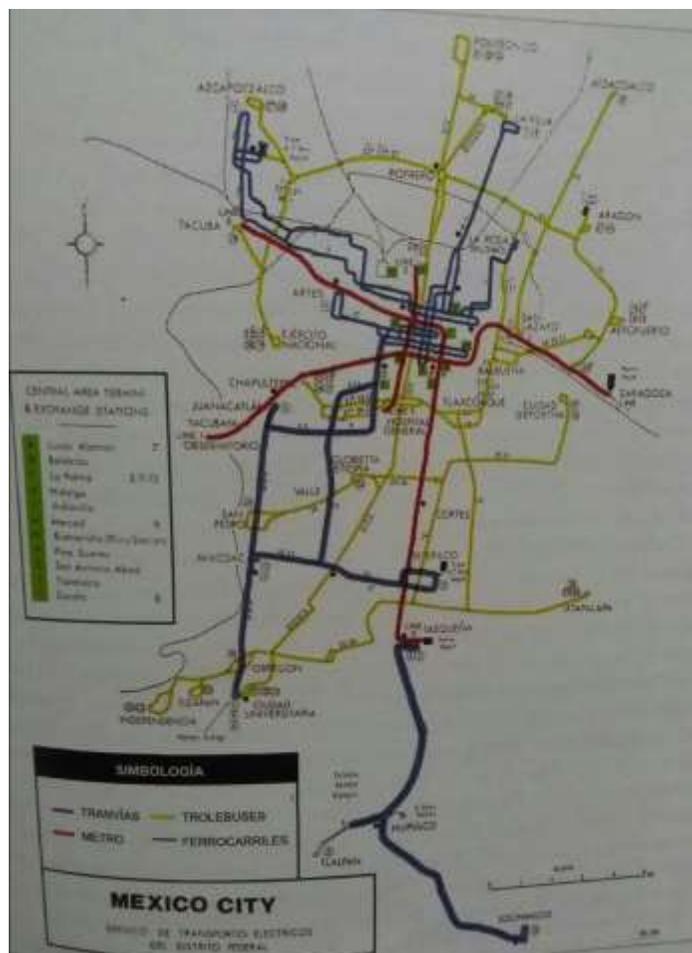
Esta colindancia, la zona comercial del sur en que se convirtió, y el inmenso flujo de jóvenes dieron lugar a “lo coapero”:

Una definición simple: lo coapero es preferir comprar de contrabando lo más barato antes que tener la garantía de un factua [...] Víctimas de sí mismos, la tribu de los coaperos sufre (y produce) el peor tráfico del planeta, vive sin parques ni jardines, camina por calles sin banquetas, come alimentos contaminados, respira aire envenenado.

Esta reflexión hace alusión a una forma de habitar que se fue configurando a partir de las posibilidades de la zona: una amplia oferta de lugares y el uso intensivo del automóvil, en un desprovisto sur de la ciudad de transporte masivo que lograra integrar a toda la zona. El tranvía que llegaba a Huipulco dejó de funcionar en 1984 y dio lugar al nunca suficiente tren ligero en 1986. Los microbuses que acabaron conectando el área de cafetales a los metros de San Lázaro y General Anaya eran las principales vías de conexión y salida. El auto parecía un mal necesario, parte inherente de Coapa.¹²⁶

¹²⁵ Ricardo Cayuela Gally, “Por ejemplo, Coapa”, Letras libres, 14 de febrero de 2007. [En línea en <http://www.letraslibres.com/mexico-espana/por-ejemplo-coapa?page=1>]. Consultado el 08 de mayo de 2017.

¹²⁶ Georg Leindenberger, *La Historia viaja en tranvía. El transporte público y la cultura política de la ciudad de México*, México, UAM-INAH-CONACULTA, 2011, p. 151



Plano de transporte realizado por el Servicio de Transportes Eléctrico en 1973. En él se aprecian las rutas de tranvías hacia el sur del Distrito Federal y que después fueron ocupadas por el Tren ligero en la década de 1980. Fuente: Georg Leindenberger, *La Historia viaja en tranvía. El transporte público y la cultura política de la ciudad de México*, México, UAM-INAH-CONACULTA, 2011, p. 139

Esta era la misma zona de “anuncios de neón en la azoteas, talleres de autos y de pintura en plena vía pública son su divisa más representativa”, que como dice Armando Silva, son símbolos que configuran las imágenes de los habitantes.¹²⁷Todas esas imágenes,

¹²⁷ *Ibid.*, p. 42

ese orden simbólico de aspiraciones también dieron lugar a una forma de percibir su ciudadanía en su barrio, en Coapa.¹²⁸

Los habitantes de Villa Coapa se dieron cuenta desde muy temprano que aunque pudieran compartir las mismas aspiraciones, su forma de habitar no era la misma, dadas las condiciones en las que habían accedido a su vivienda y la forma de la misma. Ellos, a diferencia de otros fraccionamientos de tipo unifamiliar, tendrían que enfrentarse desde muy temprano a denunciar del Estado el fraude de la modernidad que se les había prometido.

Ya en 1969, a meses de su ocupación, se expresaba en una revista de organización ciudadana, que desde el comienzo la experiencia de ser propietarios de esta Unidad había sido decepcionante pues “el Banco se comprometió por escrito a entregar las casas y departamentos “el primer trimestre de 1969” y algunas las entregó en agosto”.¹²⁹ A estos primeros disgustos se sumaron distintas condiciones de mantenimiento y cuotas, las cuales no correspondían con las aspiraciones antes expresadas:

Hace poco publicaron ustedes un reportaje sobre las injusticias y los fraudes de que son víctimas los inquilinos de la flamante Villa Coapa. Yo quiero referirme a los problemas y a los fraudes a que nos enfrentamos todos los que hemos tenido la desgracia de “comprar” un departamento en condominio.¹³⁰

[...] todo está oxidado, todo sucio; si se rompe algo lo tienen que arreglar con su dinero los inquilinos; si se tapa un caño, también tienen que pagarlo los inquilinos; es decir, pagan por mantenimiento y por que se realice. Esto es simple y llanamente un robo.¹³¹

¹²⁸ *Ibid.*, p. 42

¹²⁹ *Sucesos para todos*, México, 27 de diciembre de 1969, p. 32

¹³⁰ “El fraude de los condóminos” en *Sucesos para todos*, México, 25 de octubre de 1969, p. 7

¹³¹ *Sucesos para todos*, México, 27 de diciembre de 1969, p. 32

Los problemas de administrativos se presentaron de inmediato. Una organización externa se encargaba de los asuntos de la Unidad, pero su eficiencia se veía rebasada por la magnitud del área habitacional y las distintas necesidades de los condóminos:

La administración de la Villa está a cargo de una sociedad anónima que se llama precisamente, Administradora Villa Coapa. Esta administradora, quizá por falta de experiencia de sus directores, por regla general no logra organizar efectivamente nada.

Los reportes sobre defectos y desperfectos en las casas son recibidos amablemente pero según los informantes, rara vez atendidos, por urgentes que sean.¹³²

Sin embargo, los habitantes se sentían continuamente timados por Banobras y la administradora. Sentían que se pasaban por alto tanto sus derechos de propiedad como ciudadanos, mientras que ellos hacían su parte al pagar el mantenimiento: “Las siete mil familias de Villa Coapa pagan mensualmente, cada una, ciento veinticinco pesos para mantenimiento [...]al mes son 875 mil pesos, todo para “mantenimiento”.¹³³

Esas imágenes que habían construido previamente a su mudanza, a la compra de su casa, de una forma de vida, no eran los resultados que estaban obteniendo. Expresaban en el mismo medio que a su llegada “los jardines de niños que se prometían en la publicidad no aparecen por ninguna parte”.¹³⁴ Eran claramente un grupo de clases medias politizado que buscaba organizarse, que externaba su descontento, que exigía sus derechos y que los ejercía, y que no estaba de acuerdo con que se le negara alguno de los elementos de su imaginario como la movilidad social.

¹³² *Ídem.*

¹³³ *Ídem.*

¹³⁴ *Ídem.*

Posteriormente, en el año de 1980 los vecinos de Villa Coapa demandaron al Banco Nacional de Obras y Servicios junto con el Departamento del Distrito Federal por fraude, al obligarlos a realizar el pago de “servicios” que siempre consideraron injustificados.

Además reclamaban que no eran propietarios de la vivienda, sino usufructuarios, pues al finiquitar su contrato con BANOBRAS, éste sólo les expediría un certificado de participación inmobiliaria. De tal forma demandaban que a ellos no les correspondía pagar el predial, el cual se les había venido cobrando desde su llegada a la Unidad.¹³⁵

También argumentaban que debido a estos fraudes en los cobros de mantenimiento la unidad se encontraba en estado de deterioro y decadencia a poco más de una década de su inauguración. Citaban otra contribución que se les había hecho obligatoria en el año de 1978, en donde debieron pagar 1, 600, 000 por el derecho de cooperación por limpieza, desazolve y mantenimiento de la red de alcantarillado de toda la unidad. No obstante, aseguraban que en Villa Coapa no se habían realizado estas acciones de mantenimiento de la red de drenaje.

Otra queja recurrente era de la de la inseguridad. Esta se incrementó en los años setenta. A ello contribuyeron los periodicosos de mayo de 1973 sobre asalto de una sucursal bancaria de Villa Coapa que habían perpetrado miembros de la liga 23 de

¹³⁵ “Vecinos de Villa Coapa acusan de fraude a Banobras y al DDF” en *Proceso*, México, 12 de enero de 1980. Versión en línea en <http://www.proceso.com.mx/127758/vecinos-de-villa-coapa-acusan-de-fraude-a-banobras-y-al-ddf> Consultado el 20 de enero de 2017.

septiembre, y que posteriormente fueron detenidos, pero que se le dio amplia cobertura como combate a la guerrilla y al comunismo.¹³⁶

Sin embargo la crítica a la inseguridad se mantuvo y se incrementó en los años ochenta. Decían los vecinos que no existía vigilancia de ningún tipo, y junto con esto, que no existían centros de esparcimiento para los ahora jóvenes de Villa Coapa, situación que asociaban con el vandalismo y los frecuentes robos en la zona, sobre todo de vehículos. Según cifras de la Comandancia de la localidad para ese año, todos los días eran robados tres automóviles en la zona, se desvalijaban cincuenta y se registraban 25 robos a casa habitación.¹³⁷ Si bien esas cifras pueden parecer exageradas, debemos recordar que el país estaba atravesando por una grave crisis económica, que si no justifica las oleadas de delincuencia, sí contribuye a explicarlas, sobre todo en zonas habitaciones de clases medias.

A esto debe sumarse que la Unidad rebasaba sus límites iniciales, tan sólo en el estacionamiento: inicialmente se tenía contemplado para 3,400 vehículos, pero una década después en la Unidad se contabilizaban más de 6,735 por lo menos, coincidentes con el número de viviendas. Este fue un tema en donde no cupo negociación entre los vecinos y las instancias administradoras, y se fueron comiendo parte de las áreas verdes y espacios abiertos, dentro y fuera de la Unidad, incluso llegando a la Glorieta de Vaqueritos.

¹³⁶ *El Nacional*, México, 7 de mayo de 1975, p. 8
La Policía Identificó a 13 que asaltaron un banco en Villa Coapa

¹³⁷ *Ídem*.

De este modo, las clases medias que habitaron el lugar, poco más de una década después se habían dado cuenta, como muchas otras clases medias a principios del siglo XX, que el Estado y los desarrolladores, tanto públicos como privados, defraudaban a la gente en busca de una vivienda. Dice Ricardo Cayuela de la evolución de Coapa: “marginal, extraordinariamente fea, sin servicios y, a últimas fechas, violenta.”

CONSIDERACIONES FINALES

Hasta aquí se ha revisado la emergencia del desarrollo inmobiliario en el mercado de suelo, su origen y auge en la Ciudad de México, y dos de sus figuras más importantes para su desarrollo, el suburbio y el fraccionamiento.

Aquí no se busca dar conclusiones o definiciones, sino reflexionar acerca de los orígenes, evolución y función de ambas figuras en una actividad y una industria como la que es hoy la inmobiliaria, en la ciudad con uno de los suelos más caros del continente.

De este modo pudimos apreciar la emergencia de los negocios inmobiliarios en la segunda mitad del siglo XIX, que tiene su correlato en la expansión formal de la capital mexicana. Asimismo, se expuso la evolución del suburbio y su connotación de exclusividad desde tiempos preindustriales hasta su amplia difusión en el modelo norteamericano de posguerra.

Asimismo, se plantearon algunos elementos para analizar cada una de las figuras como las diferencias socioculturales que existían entre ambas, la percepción de la ciudad que se configuró alrededor de cada una de ellas, la relación que mantenían con la ciudad, etc.

Se describieron algunas de las características del mercado de suelo moderno el cual surge con el fraccionamiento alrededor de las ciudades. Algunas de sus características son una lógica capitalista de concebir la tierra, considerar el potencial comercial del suelo y su incorporación a la dinámica económica y con ello a las ciudades, así como su

comercialización, la emergencia de proyectos y la creación de productos inmobiliarios basados en la exclusividad, la ubicación y su amplitud.

Mercado del suelo moderno	
∕	Mercado del suelo moderno.
∕	Lógica capitalista: dividir para producir
∕	Suelo potencialmente urbano
∕	Se incorpora a la ciudad
∕	Comercialización
∕	Proyectos: quién, cómo y cuánto vendió
∕	Concepto: producto
∕	Exclusividad
∕	Siglo XX. Años de posguerra: periodo de crecimiento de las clases medias

Fuente: elaboración propia

Por otro lado también se describió el ambiente en el cual surgieron los primeros negocios inmobiliarios, así como la naturaleza y los productos de muchos de ellos, que eran colonias con problemas de urbanización en donde las compañías fraccionadoras tenían un amplio margen para no cumplir parte de sus contratos con sus clientes.

Se expuso que a partir de los años cuarenta del siglo pasado el desarrollo inmobiliario se constituye en una industria, gracias a la gran demanda de vivienda que se había producido gracias a la expansión de la ciudad y a su despegue industrial.

También se vio que este es el momento en que se puede hablar de la emergencia de una promoción inmobiliaria, en donde los inversionistas podían urbanizar, fraccionar y construir sobre el suelo adquirido, actividad que comenzó a ser la más recurrente para la producción de vivienda formal.

Se explicó cómo es que esta actividad sería determinante para el éxito y rentabilidad de los negocios inmobiliarios, a lo que también contribuyeron los cambios en las

modalidades operativas del crédito hipotecario y financiamiento, a los cuales pudieron acceder las clases medias capitalinas.

Se esbozó un panorama cerrado de los negocios inmobiliarios, en donde pocos grupos eran los que llevaban a cabo un gran porcentaje de los proyectos en el Distrito Federal y su Zona Metropolitana, y que se explicaba gracias a la diversificación de sus actividades para hacer negocios redondos.

También se apuntó sobre el papel del Estado, el cual a partir de la década de los años sesenta creó programas de apoyo para promover la construcción de vivienda de interés social sin gran éxito.

Otro de los argumentos en los que hace énfasis esta tesis es que los fraccionamientos fueron sacados hacia el Estado de México gracias a los progresos de la urbanización y los bajos precios del suelo que resultaron atractivos por rentables para las compañías desarrolladoras.

De este modo, parte de lo que aquí se expone sobre este controvertido punto, el cual es uno de los detonadores de esta tesis, es que fue una expulsión de los fraccionamientos de facto, en donde más que prohibir, se negaron los permisos de creación de colonias y no se ofrecieron condiciones atractivas para las inversiones inmobiliarias. El resultado de ello fue la explosión de los fraccionamientos en el Estado de México entre 1960 y 1970, cuya mayor proporción se desarrollaron en suelo ejidal.

Ciudad de México	
Elementos de los negocios inmobiliarios en la Ciudad de México S.XIX-XX	
Compañías inmobiliarias Ambigüedades legales Paisajes suburbanos: diseño	
Figuras	
Algunos apuntes para pensar las figuras	
Fraccionamiento	colonias
Privados	Estado
Independientes de la ciudad	Totalmente incorporadas o sin reconocimiento
Cascos y terrenos de haciendas	Sin especificaciones

Fuente: elaboración propia

En cuanto a los casos aquí revisados, se establecieron una serie de análisis dimensionales que permitió determinar algunas de sus diferencias de origen en la traza, teóricas, de diseño, como negocio y en los imaginarios a partir de los cuales se promocionó y los valores y aspiraciones que tanto Ciudad Satélite y Villa Coapa defendían.

Fraccionamiento	Ciudad Satélite	Villa Coapa
Responsables del proyecto	Banco Internacional Inmobiliario	BANOBRAS
Arquitectos responsables del proyecto	Mario Pani	René Martínez Ostos
Año de inauguración	1957	1968
Terrenos en los que se construyó	Hacienda de "El Cristo"	Hacienda y Ejidales
Diseño	Ciudades satélite Traza adaptada a la topografía Sistema vial Herry Baja densidad Automóvil	<i>Housing</i> arquitectura moderna Cuatro carriles rectos Altas densidades Uso necesario del automóvil
Mercado	Clases medias	Clases medias
Espacios	Plaza Satélite (1972)	PeriCoapa (1983)

Fuente: elaboración propia

La comparación que se realizó entre Ciudad Satélite y Villa Coapa apuntan a numerosas diferencias de origen. En primer término su localización. Por un lado, Ciudad Satélite fue parte de un negocio de élites políticas, desarrollado en terrenos particulares en el norponiente del Estado de México, a donde fueron desplazados gran parte de los fraccionamientos. Sus alrededores se caracterizaban por un paisaje industrial y por tierras ejidales. De modo, el casco de la hacienda sobre la que se diseñó y edificó el proyecto dio como resultado una traza de tipo orgánica adaptada a la topografía. Para ello se implementó un sistema de vialidades en circuitos, característico de los suburbios norteamericanos. Asimismo se pensaba como una Ciudad Satélite, autosuficiente con un centro de abasto como punto neurálgico de su distribución y funcionamiento.

Por su parte, Villa Coapa fue producto de una coyuntura en el desarrollo urbano de la Ciudad: los Juegos Olímpicos, los que permitieron una serie de construcciones y adecuaciones urbanas de gran magnitud. Fue diseñada y pensada como una Villa Olímpica con gran capacidad para albergar a los representantes de la contienda olímpica. Por ello su diseño se parecía más al *housing* y a la vivienda racionalista, la cual establecía como norma la densidad en altura, una estructura urbana en supermanzana y una importante proporción de áreas verdes, con las plantas despejadas para el flujo vial.

En este primer acercamiento parecería que es difícil establecer relaciones entre ambos proyectos. Sin embargo, la relación que tienen ambos fraccionamientos es el amplio y diverso mercado para el que fueron creados: las clases medias, que compartían un mismo orden simbólico, un mismo imaginario a partir del cual se definían.

La forma en que materializaron este orden simbólico en el cual se encontraban la estabilidad, la movilidad social y el prestigio, fue la forma de habitar moderna. La casa unifamiliar, exclusiva, el confort, el uso del automóvil, el acceso a bienes y servicios, el crédito, fueron algunos de los elementos que ponían en contacto a Ciudad Satélite con Villa Coapa.

Imaginarios

Elementos que compartían las clases medias capitalinas	
Estabilidad	Propietarios: casas y automóviles
Movilidad social	Acceso a bienes y servicios
Prestigio	Fraccionamientos de sólo vivienda

El análisis de la publicidad y la hemerografía realizadas para esta investigación arrojó elementos para analizar las imágenes que habían configurado la publicidad y los habitantes de los fraccionamientos de sí mismos. Así sus principales aspiraciones eran la modernidad, la homogeneidad y la seguridad.

La modernidad era una forma de habitar, con un terreno propio para que una familia desarrollara su vida en privacidad, un centro comercial y un automóvil que les permitiera conectarse con distintos puntos de la ciudad. La homogeneidad era el presupuesto de que sus vecinos buscaban lo mismo que ellos, podían identificarse pues compartían la misma escala de valores, y por lo tanto esto les generaba seguridad. Por último, el tema de la inseguridad asociado con la ciudad central era por lo que muchas familias decidieron buscar nuevos espacios para habitar. Este elemento sería un punto

de quiebre en Villa Coapa, en donde pronto se generó una imagen de inseguridad del fraccionamiento.

Finalmente, quedan por hacer explícitas las limitaciones de esta investigación. Este trabajo no se buscaba proporcionar una interpretación única y definitiva, o mucho menos contar exactamente cómo tuvieron lugar los negocios, quiénes eran parte y cuáles eran las sumas de dinero que generaron. El propósito era aproximarse a la historia del desarrollo inmobiliario desde la perspectiva de la historia urbana, para plantear preguntas que contribuyeran a aproximarnos a la historia del desarrollo inmobiliario.

Asimismo, se proponía alternar distintos niveles de análisis como el urbano, el político, del desarrollo inmobiliario y de los imaginarios, los cuales parecían arrojar luz sobre el proceso de consolidación de la actividad en la Ciudad de México en el siglo XX.

Esta es sólo una forma de abordarlo, que hace énfasis en el análisis multidimensional histórico, pero que se encontró con múltiples dificultades. La falta de información fue el principal obstáculo de la investigación, así como las restricciones y falta de orden de los archivos públicos sobre la etapa del Departamento del Distrito Federal. Por otro lado, estaba la imposibilidad de documentar y fundamentar muchos de los rumores acerca del negocio que circulan, pero que dieron muchas pistas.

Por último, este trabajo plantea una serie de relaciones, que ojalá pueda ayudar a sucesivas investigaciones sobre el tema a plantear otras preguntas y a establecer nuevos puntos de contacto que nos permitan descubrir y replantear la historia de la Ciudad de México en el siglo XX en sus distintas dimensiones.

FUENTES

- Aboites, Luis y Loyo, Engracia, “La construcción del nuevo Estado, 1920-1945” en *Nueva Historia General de México*, México, El Colegio de México, 2010, p. 595-653.
- Agostini, Claudia, “Del Mensajero de la Salud a la enfermera visitadora: educación propaganda higiénica en México” en *Boletín de Historia y Filosofía de la Medicina* 8 (1), México, 2005.
- Alba, de, Martha ed., *Satélite, el libro: historias suburbanas en la Ciudad de México*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, 2011, 277 pp.
- Ayuntamiento de Tlalnepantla, *Desarrollo Metropolitano de la Zona Norte de la Ciudad de México*. Tlalnepantla, México, 1969, Cervantes Asociados, S. A. 96 pp.
- Beuf, Alice, “Concepción de centralidades urbanas y planeación del crecimiento urbano en el Bogotá del siglo XX”, XII Coloquio Internacional de Geográfica, 11 pp.
- Campos Ortega Cruz, Sergio, “Evolución y tendencias demográficas de la ZMCM” en *Consejo Nacional de Población, La Zona Metropolitana de la ciudad de México: situación actual y perspectivas demográficas urbanas*, México, Dirección General de Estudios de Población, 1992.
- Chivlevsky, Nora, *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*, Santiago, CEPAL-Naciones Unidas, 2003, 82 pp.
- Cisneros Sosa, Armando, *La ciudad que construimos*, México, 2006, UAM, 136 pp.

- Comby, Joseph, "La fabrication de la propriété", en *Propriété et Environnement*, Dalloz, Paris 1998, 14 pp.
- Córdoba, Arnaldo, *La Revolución en crisis. La aventura del Maximato*, México, Cal y Arena, 1995, 552 pp.
- Cruz, María Soledad Cruz y Azuela, Antonio, "La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)" en *Sociológica*, México, UAM, Año 4, número 9, (enero abril), 1989, 17 pp.
- Garza, Gustavo, *La Urbanización de México en el siglo XX*, México, El Colegio de México, 2004, 308 pp. Maps.
- Davis, Diane *El leviatán urbano*, México, Fondo de Cultura Económica, 1999, 530 pp. Ils.
- Flores, Sergio, "Are first generation suburbs of Mexico City shrinking?" en Audirac, Ivonne y Jesús Arroyo, *Shrinking cities South/North*, Guadalajara, Florida state University-Universidad de Guadalajara, UCLA, Juan Pablos Editor, 2010, p. 113-149.
- Espinosa López, Enrique, *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano, 1521-1980*, México, 1991.
- Gamboa de Buen, Jorge, *Ciudad de México, una visión*, México, Fondo de Cultura Económica, 1994.
- Garay, Graciela, "De cómo llegaron los suburbios modernistas a México. Ciudad Satélite, 1954" en Fernando Llanos *et. Al., Satélite, el libro: historias suburbanas en la Ciudad de México*, México, UAM, 2011.

- García Salord, Susana, “Estudios socioantropológico de las clases medias urbanas en México: el capital social y el capital cultural como espacios de constitución simbólica de las clases sociales”, UNAM, México, Tesis de Doctorado en Antropología, UNAM, 1998.
- Garza, Gustavo, “Evolución de las ciudades mexicanas en el siglo XX” en *Notas. Revista de información y análisis*, núm. 19, 2002, p. 7-16
- _____, *Atlas de la ciudad de México*, México, El Colegio de México, 1987.
- Gold J. R. y Gold, M. M., *Olympic cities: city agendas, planning and the world's games, 1896- 2012*, 2ª, Routledge, 2010.
- Gómez Pintus, Ana, “Suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas 1910-1940” en *Revista Iberoamericana de Urbanismo n°5*, p. 15-30
- Gonzales Arrieta, Gerardo M., “El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina en *REVISTA DE LA CEPAL* 85, ABRIL 2005, p. 115-129
- González Cortázar, Fernando, *Las Torres de Ciudad Satélite*, Arquine, México, 2015.
- Hall, Peter, *Ciudades del Mañana. Una historia del urbanismo en el siglo XX*, Barcelona, 1996, 430 pp.
- Harvey David, *Paris, capital of modernity*, New York Routledge, 372 pp. IIs.
- Hobsbawm, Eric, *La era de la revolución*, traducción de Felipe Ximenez de Sandoval, Barcelona, Labor Universitaria, 1991, 340 pp.

- Instituto Nacional de Vivienda, *Colonias proletarias. Problemas y soluciones*, México, INV, 1958, 30 pp. Gráfs. Maps.
- Jiménez Muñoz, Jorge H., *La traza del poder*, México, Secretaría de Cultura del Distrito Federal, UACM, 2012, 333 pp., Ils.
- Kivell, Phillip, *Land and the city. Patterns and processes of urban change*, New York, Routledge, 1993, 57 pp.
- Le Corbusier, *La Charte d'Athènes*, Paris, Éditions Points, 2007, 190 pp.
- Leindenberger, Georg, *La Historia viaja en tranvía. El transporte público y la cultura política de la ciudad de México*, México, UAM-INAH-CONACULTA, 2011.
- Martínez Cruz, Jorge Enrique, "La política urbana en México durante el periodo 1952 a 1968". Tesis de licenciatura. México, UAM-A, 1988, 150 pp.
- Martínez-Zalce, Graciela, "La tierra de la gran promesa" en Rosaura Hernández Rodríguez, Naucalpan, México, El Colegio Mexiquense, 1997, p. 41
- Miranda, Sergio, "La historia urbana en México.: Crítica de una historiografía inexistente", en Héctor Quiroz Rothe, Maya Pérez, Esther (Comp.), *Urbanismo. Temas y tendencias*, México, UNAM, 2012. p. 349-360.
- Moffit, Louis W., *England on the Eve of Industrial Revolution*, Abingdon, Frank Cass and Co., 1963, 340 pp.
- Monclús Fraga y José Oyón Bañales, *Elementos de composición urbana*, Barcelona, Ediciones Universitat Politècnica de Catalunya, 1998, 116 pp. Ils.
- Navarro Benitez, Bernardo, *Metro, Metrópolis, México*, México, UNAM-IIEc, 1987.
- Pani, Mario, "Satélite, la ciudad fuera de la ciudad" en *Arquitectura México*, Núm. 60, Diciembre 1957, p. 215-226.

- Paquot, Thierry, *Les faiser de villes*, Paris, Infolio Éditions, 2010, 510 pp.
- Quiroz Rothe, Héctor, *Ciudades Mexicanas del siglo XX*, México, 2008, UNAM, 215 pp.
- _____, *El malestar por la ciudad. Crítica y propuesta en torno al fenómeno urbano*, México, 2003, 182 pp.
- Ricardo, David, *Principios de economía política y tributación*; México, Fondo de Cultura Económica, 1959, 332 pp.
- Rodríguez Kuri, Ariel y Renato González Mello, “El fracaso del éxito” en *Historia General de México*, México, El Colegio de México, 2010, p. 699-747
- _____, Ariel “Gobierno local y empresas de servicios: la experiencia de la ciudad de México en el Porfiriato”, en Sandra Kuntz Ficker y Priscilla Connolly, *Ferrocarriles y obras públicas*, México, Instituto Mora-El Colegio de Michoacán, Instituto de Investigaciones Históricas, 1999, p. 165-190
- Sánchez-Mejorada, Cristina, *Rezagos de la modernidad*, México, UAM, 2005.
- Schteingart, Martha, “Sector Inmobiliario Capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México” en *Demografía y Economía*, Vol. 13, No. 4, p. 449-466
- SEDUVI, *Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan*, México, SEDUVI, 2010, p. 29.
- Silva, Armando, *Imaginario urbano*, 5ª ed. Bogotá, Arando, 2006, 330 pp.
- Soja, Edward, “The socio-spatial dialectic” en *Annals of the Association of American Geographers*, U.S.A., The Association of American Geographers, 1980, Vol. 70, No. 2, June 1980.

- Urbina, Gilberto, “Reglamentos y propuestas sobre el establecimiento de colonias en la Ciudad de México durante el porfiriato” en Quiroz Rothe, Héctor, *Comp. Aproximaciones a la historia del urbanismo popular. Experiencias en las ciudades mexicanas*, México, UNAM, 2016, p. 111-131
- Walker, Louise E., *Waking from the dream. Mexico's middle classes after 1968*, California, Stanford, 2010.

CIBERGRAFÍA

- Antecedentes de la Preparatoria N° 5 en <http://dgenp.unam.mx/planteles/P5/anteced.html> Consultado el 12 de mayo de 2017.
- Cayuela Gally, Ricardo “Por ejemplo, Coapa”, *Letras libres*, 14 de febrero de 2007. [En línea en <http://www.letraslibres.com/mexico-espana/por-ejemplo-coapa?page=1>]. Consultado el 08 de mayo de 2017.
- Ciudad de México en el tiempo. Galería. Disponible en <https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo>. Consultada durante enero y mayo de 2017.
- Ciudad Satélite en el tiempo. Galería. Disponible en <https://www.facebook.com/SateliteenelTiempo/>. Consultada durante enero y junio de 2017.
- “Colonias: Ciudad Satélite”, disponible en la siguiente liga <https://www.youtube.com/watch?v=QrO3nCvHekw>. Consultado el 02 de febrero de 2017.
- Collado, María del Carmen, “Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la ciudad de México durante la década de 1920” en

<http://www.economia.unam.mx/amhe/memoria/mesat4/Maria%20del%20Carmen%20COLLADO.pdf> consultado el 08 de enero de 2016.

- Comercial de Ciudad Satélite para la televisión, puede verse en la siguiente liga <https://www.youtube.com/watch?v=Wdyv3tMW4UY>. Consultado el 5 de enero de 2017.
- Miranda Pacheco, Sergio, "Chapultepec Heights y las continuidades urbanas de la Revolución". Artículo en <http://www.terra.com.mx/articulo.aspx?articuloId=859520> consultado el 12 de febrero de 2016
- Monclús Fraga, Javier, "Urbanismo olímpico y postolímpico. Visiones profesionales, académicas y periodísticas" en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias sociales*, Barcelona, Universidad de Barcelona, Vol. XV, nº 895 (3), 5 de noviembre de 2010 [Serie documental de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana], en línea <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-3.htm>, consultada el 12 de diciembre de 2013 a las 18:45.
- Páramo, Arturo, "Ciudad Satélite: puerta al futuro de México" en *Excélsior* [En línea] en <http://www.excelsior.com.mx/2011/08/07/comunidad/759089>. Consultado el 27 de diciembre de 2017.

PUBLICACIONES PERIÓDICAS

- *Diario Oficial de la Federación*
- *Excélsior*, México, 1958.
- *Nacional, El*.

- *Universal, El.*
- *Nuestro Medio. Satélite.*
- *Revista Proceso.*
- *Sucesos para todo*

ARCHIVOS CONSULTADOS

- Archivo Histórico del Distrito Federal
- Hemeroteca Nacional